

The background of the page features a series of thin, white, overlapping circles and intersecting lines on a dark gray background. The circles vary in size and are positioned across the page, with some overlapping each other. The lines are straight and intersect at various angles, creating a complex, abstract geometric pattern.

Framtiden års- och
hållbarhetsredovisning
2018

Sveriges största allmännyt

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

2018

Hållbarhetsrapporten, som inkluderas i detta dokument på sidorna 14–40, avser hela koncernen och omfattar alla dotterbolags verksamheter. Hållbarhetsrapporten har godkänts på styrelsemöte den 6 februari 2019 i Förvaltnings AB Framtiden.

För mer information om årsredovisningen, kontakta:

Lars Just
Ekonomichef
Förvaltnings AB Framtiden
031-773 75 57
lars.just@framtiden.se

För mer information om hållbarhetsredovisningen, kontakta:

Anna Staxäng
Kvalitets- och hållbarhetschef
Förvaltnings AB Framtiden
031-773 75 52
anna.staxang@framtiden.se

Produktion: Framtiden i samarbete med Gullers Grupp och Natvik Information.

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

Q



Sommarjobbare hos Poseidon, distrikt Angered



Innehåll

	2018 i sammandrag	6
	Viktiga händelser under året	7
	Vd har ordet	8
	Koncernen	10
	Omvärld och marknad	12
Hållbarhetsredovisning	Väsentliga hållbarhetsfrågor	14
	Nyproduktion	16
	Varsam renovering	18
	Trygghet och säkerhet	20
	Mänskliga rättigheter	22
	Goda boendemiljöer	24
	Hållbart arbetsliv	26
	Klimat och energi	28
	Avfall och resurser	30
	Antikorrupcion	32
	Ekonomiskt resultat	34
	Intressentdialog	36
	GRI-index	38
	Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	40
	Våra fastigheter	42
	Bolagsstyrningsrapport	44
Årsredovisning	Förvaltningsberättelse	49
	Årets verksamhet	49
	Årets resultat	54
	Fem år i sammandrag	56
	Definitioner	57
	Risk- och känslighetsanalys	58
	Förslag till vinstdisposition och Utblick 2019	61
	Finansiella rapporter och noter	62
	Rapport över totalresultat, koncernen	62
	Rapport över finansiell ställning, koncernen	63
	Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	65
	Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen	66
	Resultaträkningar och rapport över totalresultat, moderbolaget	67
	Balansräkningar, moderbolaget	68
	Förändringar i eget kapital, moderbolaget	70
	Kassaflödesanalyser, moderbolaget	71
	Noter	72
	Revisionsberättelse	100
	Granskningsrapport för år 2018	102
	Koncernens fastighetsbestånd	103
	Fastighetsförteckning	104
	Karta över koncernens fastighetsbestånd	126

2018 i sammandrag

Nyproduktion, inkl.
konverteringar, netto

341 bostäder

(2017: 305 bostäder)

Serviceindex

77,4

(2017: 78,8)

Antal lägenheter
i trygghetsboenden

629

(2017: 583)

Inflytandeindex

70,8

(2017: 71,6)

Antal praktik-
och ferieplatser

553

(2017: 593)



Driftöverskott

2 996 mnkr

(2017: 2 920 mnkr)

Antal lägenheter

72 760

(2017: 72 466)

Total energimängd

165,8 kWh/kvm

(2017: 165,6 kWh/kvm)

Fastighetsvärde

95 251 mnkr

(2017: 87 913 mnkr)

Fastighetsinvesteringar

3 452 mnkr

(2017: 3 055 mnkr)

Soliditet

64 procent

(2017: 63 procent)

Viktiga händelser under 2018

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

Trygghetsvårdar på plats i alla våra utvecklingsområden.

Gemensam fastighetsjour i Störningsjourens regi.

Inflyttningar under året Örgryte Torp, Nyå Hovås, Kungsladugård och Gårdsten.

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

Första året med en koncerngemensam affärsplan.

Koncernen beslutade om att permanenta sysselsättningsprojektet. Välkommen till Framtiden.

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

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



Hallå där!

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

Vad har du för roll idag?

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

Varför sökte du dig till Framtiden?

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

Vad har du personligen för förväntningar på 2019?

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

Styrka, kompetens och utveckling

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

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

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

Ett särskilt ansvar

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

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

Bygger nytt

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

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

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

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

Socialt ansvarstagande

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

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

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

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

Med ansvar för miljön

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

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

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

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

Med hyresgästen i centrum

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



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

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

Väl rustade inför 2019

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

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

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

Martin Blixt
t.f vd

Detta är Framtiden

Sveriges största allmännyttan

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

Vår affärsidé

Framtidenkoncernen skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum.

Framtidenkoncernen ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.

Framtidenkoncernen ska bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd.

Koncernens bolag

Moderbolag

- Förvaltnings AB Framtiden

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

Dotterbolag

- Förvaltande bolag

De fyra bostadsbolagen äger och förvaltar koncernens hyresrätter.

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

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



Vår värdekedja



1. Tidiga skeden

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



2. Nyproduktion

Nästa steg i värdekedjan är vår nyproduktion. Moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden bär 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 färdigt hus. Här hanteras upphandlingar, ramor och beskrivningar för byggena och ansökningar om bygglov. Målet är att bygga till rimliga hyror och att färdigställa 14 000 bostäder under tio år. De förvaltande bolagen och Egnahemsbolaget sköter marknadsföring, uthyrning och försäljning av all nyproduktion.



Fokusområden

Framtidenkoncernen har under 2018 haft fortsatt fokus på tre områden:

Nyproduktion

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

Varsam renovering

Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning.

Utvecklingsområden

Vi ska bidra till att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.

Utvecklingsområden



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

*Göteborgarna, regionen, potentiella
hyresgäster och kunder.*

"Vi bygger det hållbara samhället för framtiden"

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

Socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

Utveckling för ett attraktivare Göteborg.



3. Förvaltning

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

Våra viktigaste intressenter

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



Bostadsbolagets nya hus vid Kortedala Torg



Det globala är lokalt (och tvärtom)

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

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

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

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

Klimatförändringar

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

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

Globalisering och urbanisering

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



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

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

Nya beteendemönster med teknologisk utveckling

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

människor interagerar med varandra kommer också att förändras.

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

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

Konjunkturen i känsligt läge

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

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

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

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

Nya stadsdelshuset i Seima stad växer fram under 2019



En tydlig koncern

Vår vision är att bygga det hållbara samhället för framtiden. Vi ska gemensamt ta ett stort ansvar och aktivt medverka till att skapa hållbara, trygga miljöer där människor trivs och vill leva. Detta är vår koncerngemensamma vision och ledstjärnan i vårt hållbarhetsarbete.

Hållbarhetsstyrning

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

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

Riskhantering

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

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

Uppföljning

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

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

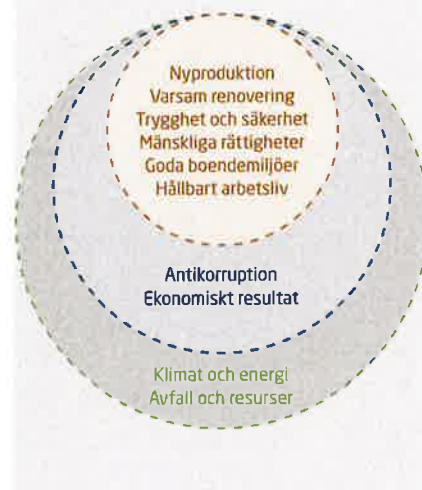
Våra väsentliga hållbarhetsfrågor

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

Social hållbarhet - är vårt mål

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

Ekonomisk hållbarhet - är vårt verktyg för att kunna nå målet



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

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

d



Hallå där!

...Staffan Claesson, tf. chef på Tidiga skeden, Framtiden Byggutveckling.

Vilket uppdrag har Tidiga skeden?

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

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

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

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

Vilken har varit årets höjdpunkt?

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

Vi bygger i hela staden

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

Nya hem för fler göteborgare

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

En blandad stad

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

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

Ny organisation

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

3 snabba frågor

... Mikael Dolléus, vd, Egnahemsbolaget.



Hur bidrar Egnahemsbolaget till den jämlika staden?

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

Nyproduktion på Kortedala Torp



Utmaningar

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

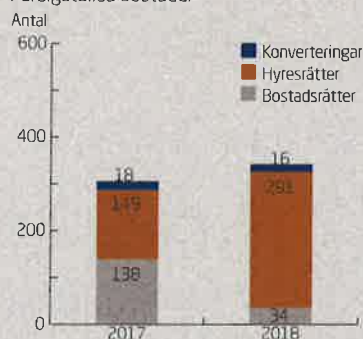
Bygga blandade upplåtelseformer och utforska nya boendeformer.

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

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

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

Färdigställda bostäder



1 900

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

Vilken var årets största utmaning?

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

Vad är du mest stolt över 2018?

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

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

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



Hallå där!

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

Hur jobbar ni med hyresgäster inför och under en renovering?

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

Vilka är fördelarna med att hyresgästerna är engagerade?

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

Vilka övriga hänsyn tas vid varsam renovering?

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

Varsamma renoveringar – med omtanke om människor och miljö

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

Hyresgästerna har inflytande

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

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

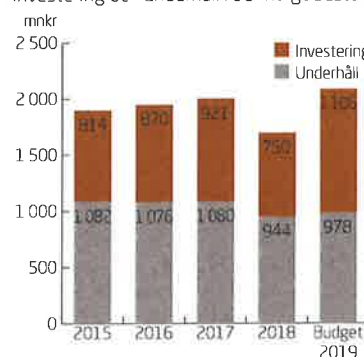
Framtida renoveringsbehov

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

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

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

Investering och underhåll i befintligt bestånd



» Renovering med dialog

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



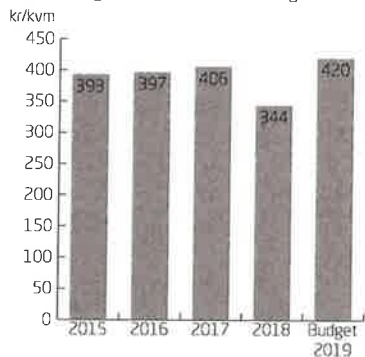
Utmaningar

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

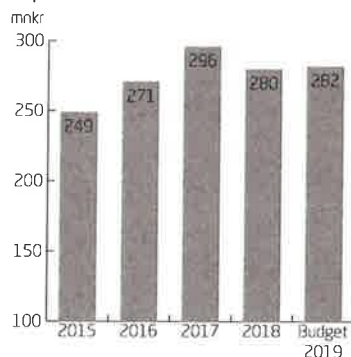
Att balansera en hållbar nivå på underhåll och renovering och samtidigt bygga mycket nytt med bibehållen stabil ekonomi.

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

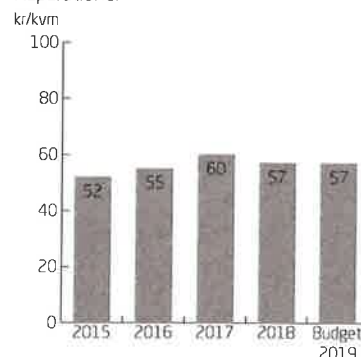
Investering och underhåll i befintligt bestånd



Reparationer



Reparationer



» Hållbar renovering av landshövdingehus

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

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

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



Hallå där!

...Jessica Wejemark, ny säkerhetschef i koncernen.

Vad gör du på jobbet?

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

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

Vad är den största utmaningen för Framtidenkoncernen just nu?

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

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

Vad gör ni konkret för att tackla utmaningarna?

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

Säkra trygga områden – dygnet runt, inne och ute

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

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

Ökad närvaro i våra utvecklingsområden

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

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

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

*Business Improvement District



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

Vi stöttar dig!
#orangeday

» Vi visar engagemang för utsatta på Orange Day

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



Utmaningar

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

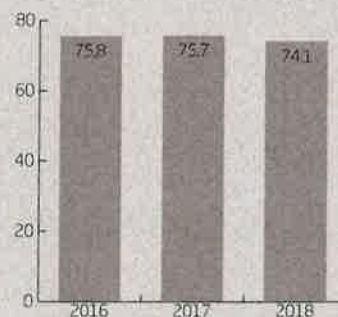
Ökad upplevd otrygghet i våra bostadsområden.

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

3,9 mnkr

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

Trygghetsindex



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



Trygghetsgruppen i Norra Biskopsgården

» Trygghetsvårdar - på plats när andra gått hem

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



Hallå där!

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

Vad är Välkommen till Framtiden?

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

Vad har hänt under året?

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

Vilka är framgångsfaktorerna?

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

En bostad är en mänsklig rättighet

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

Rätten till ett eget hem

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

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

Bostäder för alla

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

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



» Viktigt med riktiga hyresförhållanden

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



Utmaningar

Bostadsbrist som ökar risk för olovlig andrahand.

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

1 115

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

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



» Bo kvar tryggt hemma

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



Hallå där!

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

Är skadedjur ett problem i lägenheterna?

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

Varför ökar problemen?

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

Hur jobbar ni med frågan?

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

Sunda och trivsamma boendemiljöer

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

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

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

Sunda boendemiljöer

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

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

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

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



» Fler rökfria boendemiljöer hos Poseidon

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

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



Utmaningar

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

Ökad förekomst och stigande kostnader för sanering av skadedjur.

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

84

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

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

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



» Störningsjouren – rycker ut när livet låter för mycket

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

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

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

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



Hallå där!

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

Hur går det rent praktiskt till med realtidsmätningarna?

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

Vilka fördelar och nackdelar ser du som chef med realtidsmätningarna?

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

Hur upplever dina medarbetare det?

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

Kundfokus och stolthet kännetecknar våra medarbetare

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

Medarbetarengagemang

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

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

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

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

Så lockar vi nya kollegor

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



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

- Lars Carlsson, chef projektavdelningen på Framtiden Byggutveckling



Utmaningar

Digitalisering av verksamhet och att skapa förutsättningar för digitala arbetsplatser.

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

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

553

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

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

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

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



» Snabb koll med digitala enkäter

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

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



Hallå där!

...Oskar Scheine - energichef på Bostadsbolaget.

Vilken roll har du?

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

Hur tar vi gemensamt ansvar för att minska vår klimatpåverkan?

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

Vad är du mest stolt över från året som gått?

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

Med klimatet i fokus

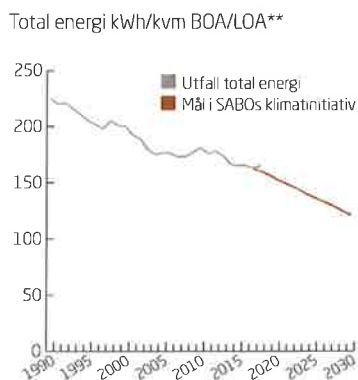
Inom området klimat och energi finns sedan många år en tradition av samverkan och samordning i koncernen. Vi har ett forum där vi samarbetar kring klimat- och energifrågor och drar på så sätt nytta av att vi är Sveriges största allmännytta.

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

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

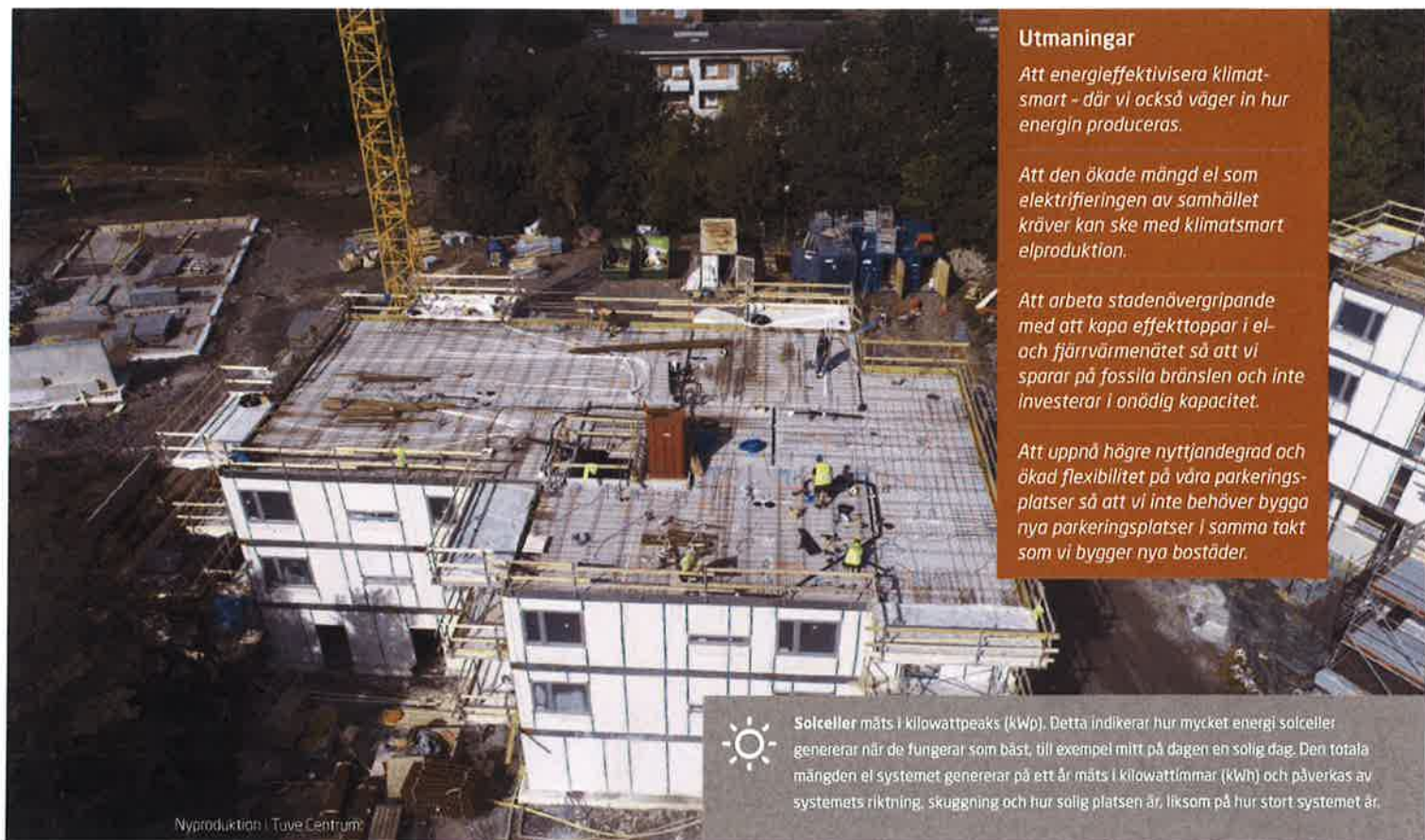
Vi ser också att mobilitetsfrågan blir mer aktuell än tidigare. När vi bygger nytt och förtätar staden behöver vi ibland ta befintliga parkeringsplatser i anspråk. Vi strävar därför efter nya innovativa lösningar där vi kan öka flexibiliteten och nyttjandegraden på våra parkeringar. Detta för att hålla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

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



» SABOs klimatinitiativ

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



Utmaningar

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

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

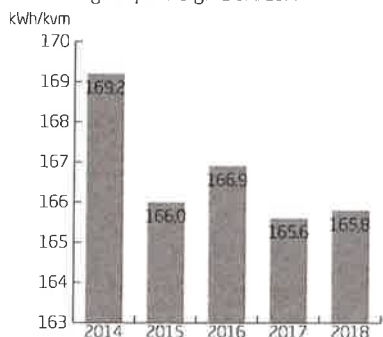
Att arbeta stadenövergripande med att kapa effekttoppar i el- och fjärrvärmenätet så att vi sparar på fossila bränslen och inte investerar i onödigt kapacitet.

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

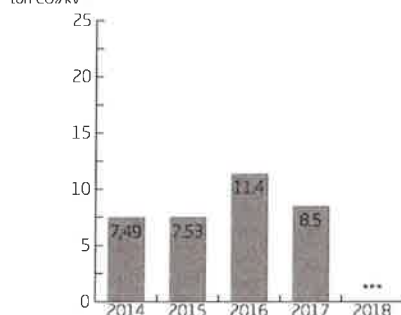


Solceller mäts i kilowattpeak (kWp). Detta indikerar hur mycket energi solceller genererar när de fungerar som bäst, till exempel mitt på dagen en solig dag. Den totala mängden el systemet genererar på ett år mäts i kilowatttimmar (kWh) och påverkas av systemets riktning, skuggning och hur solig platsen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

Total mängd köpt energi* BOA/LOA**



Totalt koldioxidutsläpp BOA/LOA**
ton CO₂/kvm



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

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

** BOA = bostadsarea, LOA = lokalarea.

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



» Solceller

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

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



Hallå där!

...Hanna Wiksten, miljösam-
ordnare på Bostadsbolaget som
ser över hanteringen av vårt
byggavfall.

Vad är det för kartläggning ni har gjort?

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

Varför görs kartläggningen?

Byggsektorn står för nästan en
tredjedel av allt avfall som uppkom-
mer i Sverige varje år*. Vi är med
och bidrar till detta i alla våra bygg-
projekt. I Göteborgs Stads hand-
lingsplan för miljön 2018–2020 har
vi ett tydligt ansvar för att minska
byggavfallet i staden.

Är vi dåliga på att hantera byggavfall?

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

Vad är tanken att arbetet ska bidra till?

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

* Borträknat avfall från gruvindustrin.

Avfall och resurser

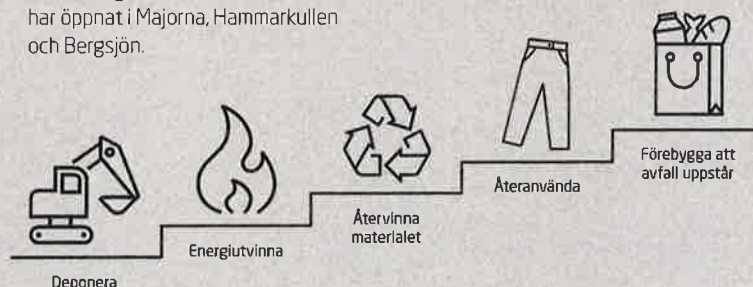
En påtaglig och synlig del av vårt miljöarbete handlar om avfall. Hur det ser
ut i miljörum och runt husen är viktigt ur miljösynpunkt men också för våra
hyresgästers trygghet och trivsel. Därför är det inte bara viktigt att få våra
hyresgäster att sortera rätt, vi behöver också bidra till att mängden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

Dags att ta steget

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

Olika kunskap

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



» Grannar sorterade matavfallet

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





Utmaningar

Ökad konsumtion som genererar mer avfall.

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

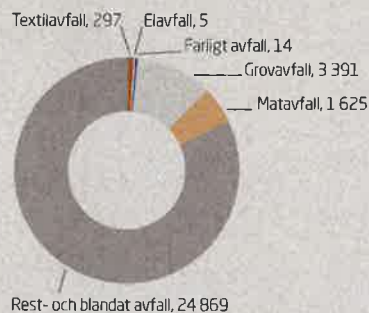
Mycket nedskräpning i vissa av våra bostadsområden, till exempel grovavfall som ställs på gårdar och i trapphus.

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

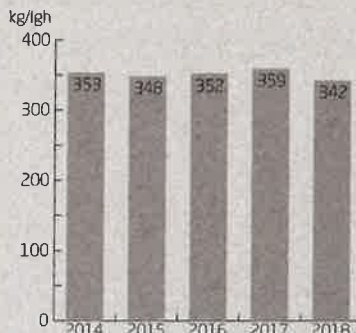
Att minska mängden plast i hushållsavfallet för att indirekt kunna påverka minskade koldioxidutsläpp från vår fjärrvärmeanvändning.

Återvinningscentralen Familjen i Ranneberg

Hushållsavfall totalt i koncernen 2018, ton



Rest- och blandat avfall



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



» Fler kontor blir avfallssnåla

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

» 95% minskade Bostadsbolagets kontor användningen av plastpåsar.*

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



Hallå där!

„Anna Nordén, tf vd Framtiden Byggutveckling.“

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

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

Hur har arbetet gått till?

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

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

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

Hur säkerställer vi att oegentligheter inte förekommer?

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

Antikorrupktion

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

Styrning och kontroll

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

Trygga medarbetare

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

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

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

» Breddad marknad

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

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





Utmaningar

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

Att återvinna och bibehålla göteborgarnas förtroende.

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



» Visselblåsarfunktionen

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



Hallå där!

...Lars Magnusson, business controller på moderbolaget.

Vad gör du på jobbet?

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

Vad har varit viktigt under 2018?

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

Vilka utmaningar ser du framåt?

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

Med fokus på långsiktighet och affärsmässighet

Göteborg växer och bristen på bostäder i staden är stor. Att öka tempot i nyproduktionen innebär stora förändringar för koncernen. Det kräver att vi agerar långsiktigt och att vi har finansiell stabilitet över tid.

Ökad effektivitet ska ge stabilare ekonomi

Eftersom vi växlar upp tempot i nyproduktionen behöver vi agera långsiktigt och ha en finansiell stabilitet över tid. Som stöd för det arbetet har vi fastslagit en finansiell strategi. I korthet innebär strategin att vi behöver öka vårt kassaflöde och förbättra vår egen effektivitet. För utan en stabil ekonomi och god soliditet kan vi inte vara den långsiktiga fastighetsförvaltare och stadsutvecklare som våra ägare vill. Vi ökar takten på nyproduktionsvolymen successivt. Samtidigt som volymen ökar måste investeringar i renovering och underhåll balanseras eftersom båda investeringsslagen är nödvändiga. Det positiva är att vi ökar takten på nyproduktionen successivt istället för i ett stort hopp, och kan därför balansera upp kassaflödet mellan nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd.

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

Ökat kassaflöde

För att öka kassaflödet behöver vi under de kommande åren fokusera på hur vi kan förbättra produktiviteten och effektivisera vår egen verksamhet. Vi behöver också renovera mer var- samt och se över om vi kan samordna fler funktioner i koncernen. Genom att standardisera och förenkla vissa processer kan vi också minska våra kostnader. Framtiden Byggutveckling har som exempel tagit fram gemensamma standarder för nyproduktion för att förenkla och hålla kostnaderna nere när vi bygger nytt.

3 snabba frågor

...Marita Ablad, finans

Vad har du för roll?

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





Utmaningar

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

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

Ostindierajären Elksberg

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

Vad har varit ditt fokus under 2018?

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

Vilka utmaningar ser du framåt?

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

64%

...var soliditeten 2018 (63%)



Intressentdialog

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

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

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

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

Brett uppdrag och stor påverkan

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

Påverkan på våra intressenters bedömningar och beslut

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

Påverkan/effekt på ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet

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

Påverkan på våra intressenters bedömningar och beslut	Möta förväntningar (förbättra, hitta nya lösningar) • Avfall och resurser • Antikorrusion • Goda boendemiljöer	Fokusera (högsta prioritet, utmana oss själva för att leverera resultat) • Nyproduktion • Varsam renovering • Trygghet och säkerhet
	Upprätthålla (bibehålla en god nivå) • Mänskliga rättigheter • Ekonomiskt resultat	Utveckla (följa upp, förstå och utveckla) • Klimat och energi • Hållbart arbetsliv

Påverkan/effekt på ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet





GRI-index 2018

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

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

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

*Sektorsspecifikt tillägg för bygg- och fastighetsbranschen

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

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

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 1.2 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg 5 februari 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Innehåll årsredovisning

	Våra fastigheter	42	
	Bolagsstyrningsrapport	44	
	Förvaltningsberättelse	49	
	Årets verksamhet	49	
	Årets resultat	54	
	Fem år i sammandrag	56	
	Definitioner	57	
	Risk- och känslighetsanalys	58	
	Förslag till vinstdisposition och Utblick 2019	61	
Årsredovisning	Finansiella rapporter och noter	62	
	Rapport över totalresultat, koncernen	62	
	Rapport över finansiell ställning, koncernen	63	
	Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	65	
	Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen	66	
	Resultaträkningar och rapport över totalresultat, moderbolaget	67	
	Balansräkningar, moderbolaget	68	
	Förändringar i eget kapital, moderbolaget	70	
	Kassaflödesanalyser, moderbolaget	71	
	Noter	72	
	Revisionsberättelse	100	
	Granskningsrapport för år 2018	102	
		Koncernens fastighetsbestånd	103
		Fastighetsförteckning	104
	Karta över koncernens fastighetsbestånd	126	



Våra fastigheter

Göteborgs bostadsmarknad och utveckling

I Göteborg finns omkring 279 000 bostäder, varav cirka 18 procent är småhus och resten finns i flerbostadshus. Flerbostadsmarknaden består i stort sett av lika delar kommunägda hyresrätter, privatägda hyresrätter samt bostadsrätter, men fördelningen varierar mellan stadsdelarna. Förmedling av hyresrätter från hyresvärdar i Göteborg sker oftast via Boplats Göteborg. Boplats ägs av Göteborgs Stad, de tre stora bostadsbolagen i Framtidenkoncernen och Fastighetsägarna GFR. En utredning av Boplats uppdrag och organisatoriska placering har genomförts och kommunfullmäktige har beslutat att Boplats Göteborg ska bli en kommunal bostadsförmedling.

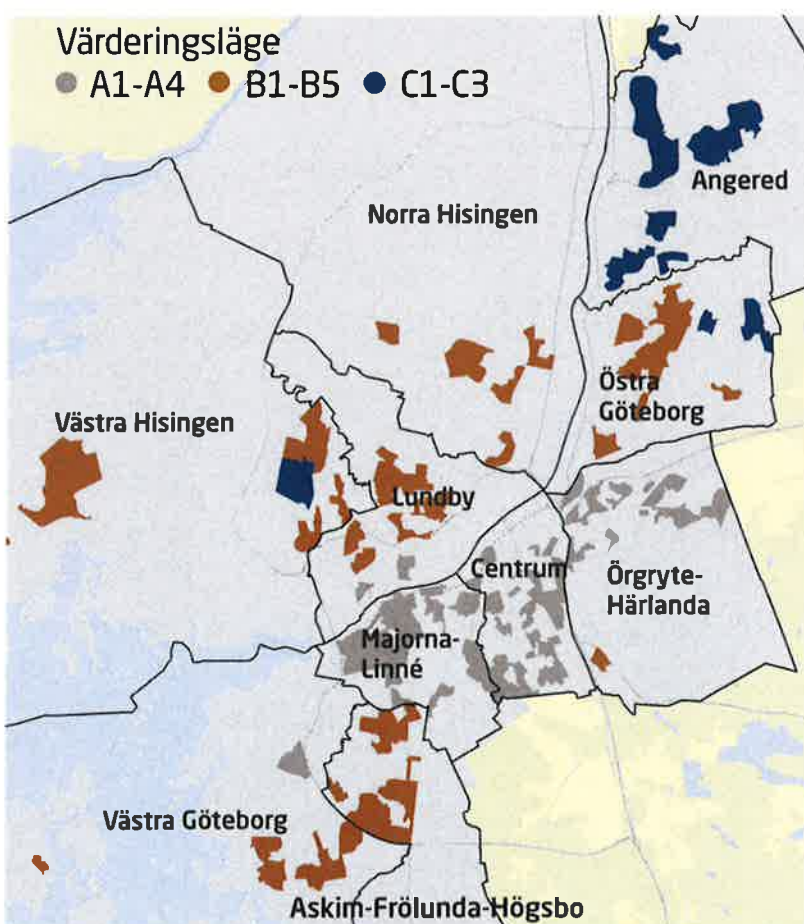
Koncernens fastigheter

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

Bostäderna

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

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



lägenheter har koncernen i Angered, Majorna-Linné, Centrum, Kortedala och Högbo. Här finns sammanlagt drygt hälften av beståndet. Lägenheterna ligger ofta i stora förvaltningsenheter i områden utanför stadskärnan och har prissatta hyresnivåer. Här finns stora delar av det som brukar räknas till miljonprogrammet. De flesta lägenheterna i koncernen består av 2 rum och kök (43 procent), en andel som varit konstant under många år. Den genomsnittliga lägenheten i koncernen är 63 kvm med en beräknad genomsnittlig hyra för 2019 på 1 115 kr/kvm och år. Omräknat till en vanlig lägenhet, till exempel en tvåa på 57 kvm, innebär det en månadshyra på 5 296 kr.

Det genomsnittliga värdeåret var 1977 (1976). Närmare 40 procent av fastigheterna är folkhemsfastigheter byggda från slutet av 1940-talet och ett drygt decennium framåt. Drygt 30 procent av koncernens lägenheter är från miljonprogrammet och byggdes 1965–1975. Med över 8 700 bostäder i landshövdingehus är Framtiden-koncernen Sveriges största trähusägare.

Bostadsfastigheterna klassificeras efter en geografisk indelning i marknadslägen, A-, B- och C-lägen, beroende på hur attraktivt respektive läge uppfattas vara, samt efter

beståndets åldersfördelning. En beskrivning av denna indelning och dess effekter på beståndets marknadsvärde finns i not 16, Förvaltningsfastigheter.

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

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

Lokaler och parkering

Koncernen äger cirka 315 000 kvm lokalyta. Lokalerna är komplement till bostadsbeståndet och är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna.

Göteborgs Stad är den största hyresgästen genom dess förvaltningar som hyr större delen av kontorslokalerna. Det staden hyr utgör 33 procent av koncernens lokalyta och 30 procent av bruttohyran. Andra stora hyresgäster är ICA samt Närhälsan inom Västra Götalandsregionen. Framtidenkoncernen äger cirka 38 000 parkeringsplatser varav cirka 7 000 i centrala lägen.

Investeringar och underhåll

Befintligt bestånd

En betydande del av koncernens fastigheter är byggda under efterkrigstiden fram till och med miljonprogrammets slut. Räknat på antalet bostäder utgör dessa fastighetstyper cirka 70 procent av beståndet. Framtidenkoncernen arbetar strukturerat med fleråriga underhållsplaner. Varje fastighet och dess hyresgäster är unika och det fordras erfarenhet och kunskap om fastigheten och området för att välja rätt ombyggnadsnivå.

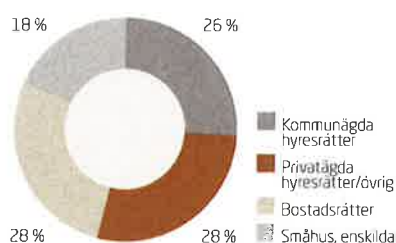
Underhållet ligger väl i fas med underhållsplanerna. Majoriteten av folkhemsbebyggelsen och mer än hälften av miljonprogramsbbyggelsen har redan genomgått större åtgärder.

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

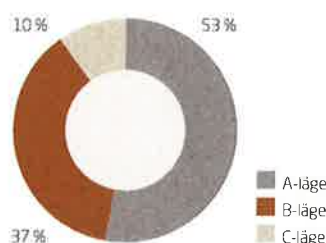
Nyproduktion

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

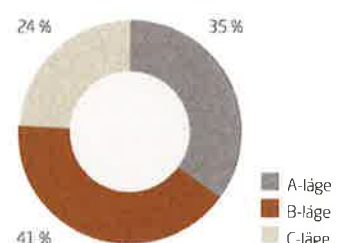
Marknadsandelar – Hela bostadsmarknaden Göteborgs Stad



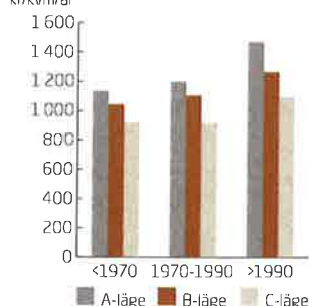
Marknadsvärde per läge



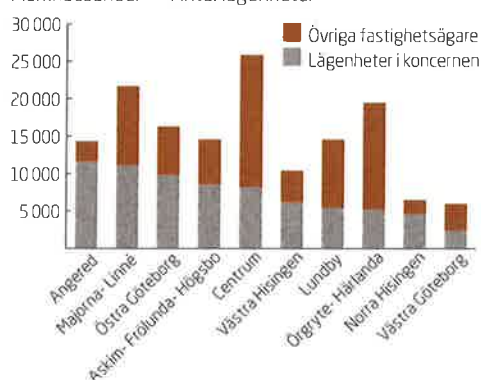
Bostadsyta per läge



Hyra efter värdeår och marknadsläge
kr/kvm/år

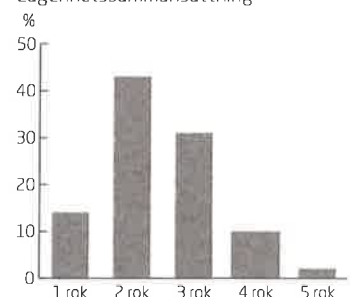


Marknadsandel* – Antal lägenheter



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

Lägenhetssammansättning





Bolagsstyrning

Framtidenkoncernen har under 2018 bestått av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och åtta dotterbolag. Bolagsstyrning omfattar olika system genom vilket ägaren direkt och indirekt styr moderbolaget och dess dotterbolag. Bolagsstyrningen formas av både interna och externa styrinstrument.

Ägare genom årsstämma

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

Kommunfullmäktige utser styrelser och lekmannarevisorer för både moderbolaget och dotterbolagen samt fastställer bolagsordning och ägardirektiv.

Årsstämman beslutar om:

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

Styrelse

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden består av åtta ordinarie ledamöter samt tre ersättare. Arbetstagarorganisationerna är representerade i styrelsen och har närvaro- och yttranderätt men inte rösträtt. Moderbolagets styrelsesammansättning redovisas på nästa sida. Göteborgarna påverkar indirekt de politiskt tillsatta styrelsernas sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år.

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

Styrelseordförande och de två vice ordföranden ska genom kontakter med verkställande direktör följa bolagets och koncernens utveckling mellan styrelsemötena samt svara för att styrelsens ledamöter löpande får den information som krävs för att kunna fullfölja uppdraget. Styrelsen utvärderar årligen sitt eget arbete. Utvärderingen omfattar om

styrelsen är organiserad på lämpligt sätt när det gäller arbetsfördelning, om dess arbetsformer fungerar och om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina arbetsuppgifter. Vidare utvärderar styrelsen årligen verkställande direktörs arbetsinsatser. För information om ersättningar, se not 9.

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



Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden

Ledamöter

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

Claes Roxbergh (MP), 1:e vice ordförande
Född 1945
Ledamot sedan 2017

Kjell Björkqvist (L), 2:e vice ordförande
Född 1941
Ledamot sedan 2015
Christina Backman (M)
Född 1960
Ledamot sedan 2015

Shadiye Heydari (S)
Född 1967
Ledamot sedan 2015
Suppleant 2012-2015

Johan Svensson (V)
Född 1982
Ledamot sedan 2017

Rustan Hälleby (M)
Född 1946
Ledamot sedan 2015

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

Arbetsstagarrepresentanter

Ulla Berg (PTK)
Sedan 2010 (Bostadsbolaget)

Thomas Gustavsson (LO)
Sedan 1990 (Bostadsbolaget)

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

Suppleanter

Anna Jivén (S)
Född 1974
Suppleant sedan 2017

Mathias Koppfeldt (KD)
Född 1970
Suppleant sedan 2017

Andreas Sjöo (S)
Född 1986
Suppleant sedan 2015

Ersättare arbetsstagarrepresentanter

Per Olsson (PTK)
Sedan juli 2018 (Poseidon)

Viveka Bertelsen (PTK)
Sedan 2013 (Familjebostäder)

Niclas Blomnell (LO)
Sedan 2013 (Familjebostäder)

Revisionsutskott

Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott i enlighet med regelverket i aktiebolagslagen. Från och med november 2018 finns inte längre några noterade värdepapper varför revisionsutskottets formella ansvar har upphört. Trots förändringen kommer revisionsutskottets roll att vara oförändrad. Revisionsutskottets uppgifter inkluderar att övervaka koncernens finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet, hålla sig informerad om revision av årsredovisning och koncernredovisning samt övervaka revisorns rapportering och dess opartiskhet.

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



Koncernledningen. Ståendes från vänster: Ann Törnblom Förvaltnings AB Framtiden och Michael Piroso Gårdstensbostäder. **Sittandes från vänster:** Per-Henrik Hartmann Familjebostäder, Mikael Dolietis Egnahemsbolaget, Kikki Björklund Bostadsbolaget, Sofia Gårdsfors Störningsjouren, Martin Blixt Förvaltnings AB Framtiden och Lena Molund Tunborn Poseidon. **Frånvarande på bilden:** Anna Nordén Framtiden Byggutveckling.

Koncernledning

Moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden ansvarar för övergripande strategiska frågor i koncernen samt samordning av koncerngemensamma aktiviteter. Koncernledningen består av vd för Förvaltnings AB Framtiden, Poseidon, Familjebostäder, Bostadsbolaget, Gårdstensbostäder, Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling, Störningsjouren samt Förvaltnings AB Framtidens stabs- och kommunikationschef. Som stöd till verkställande direktör sammanträder koncernledningen var fjortonde dag och behandlar strategiska och koncern- och företagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor.

Inom koncernen finns ett antal grupper som samverkar kring för koncernen viktiga frågor till exempel: miljö och energi, bygg, kommunikation, säkerhet, marknad, personal, bostadsförsörjning, finans, ekonomi, redovisning, upphandling, värdering samt IT.

Dotterbolag

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

Revisorer

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

En annan revision utförs av lekmannarevisorerna som utses av kommunfullmäktige. Lekmannarevisorerna granskar om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk

synpunkt tillfredsställande sätt och om den interna styrningen och kontrollen är tillräcklig.

Information om arvode till valda revisorer återfinns i not 7.

Lekmannarevisorer

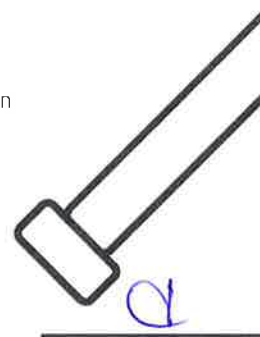
Hans Aronsson (S), sedan 2015
Claes-Göran Lans (M), sedan 2015,
lekmannarevisorsuppleant 2001-2014

Lekmannarevisorsuppleanter

Vivi-Ann Nilsson (S), sedan 2015
Sven Andersson (M), sedan 2015

Auktoriserad revisor

PwC Sverige sedan 2007
Huvudansvarig revisor, Karin Olsson



Intern styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunalagen för den interna kontrollen. Det innebär att bolaget med utgångspunkt i målen för verksamheten ska ge en rimlig försäkran att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs.

Styr- och kontrollmiljö

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

Riskvärdering

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

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter är rutiner och andra aktiviteter som utförs löpande i det dagliga arbetet för att förebygga riskerna för att mål och uppdrag inte uppnås. De syftar till att förebygga, upptäcka och rätta till fel och avvikelser. Exempel på kontrollaktiviteter är analytiska uppföljningar av verksamhet och resultat på olika nivåer i koncernen, avstämningar, behörighetskontroller, attester och utbetalningskontroller.

Information och kommunikation

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

Uppföljning och utvärdering

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

Styrelsen utvärderar information som bolagsledning och revisorer lämnar. Styrelsen gör årligen en uppföljning av resultatet av den interna styrningen och kontrollen samt beslutar om nästa års samlade riskbild med internkontrollplan och åtgärdsplan. Styrelsen gör i samband med årsbokslutet också en utvärdering av hur systemet för intern styrning och kontroll fungerar. På styrelsemötet där bolagets årsbokslut godkänns deltar de externa revisorerna och lekmannarevisorerna som lämnar rapporter avseende årets granskningar. Dessa rapporter ligger till också grund för vidare utveckling av den interna styrningen och kontrollen.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet övervakar bolagets finansiella rapportering och lämnar rekommendationer och förslag med syfte att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet. Utskottet övervakar med avseende på den finansiella rapporteringen effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering. De håller sig också informerade om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning, informerar styrelsen om resultatet av revisionen och det sätt på vilket revisionen bidragit till den finansiella rapporterings tillförlitlighet.

d



Förvaltningsberättelse

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

Årets verksamhet

Ägarförhållanden

Förvaltnings AB Framtiden ägs till 100 procent av Göteborgs Stadshus AB, 556537-0888, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad. Göteborgs Stadshus AB äger direkt eller indirekt samtliga stadens bolag. Inom Göteborgs Stadshus AB är bolagen fördelade efter verksamhetsinriktning inom olika områden, bland annat bostäder och lokaler. Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag för bostadskoncernen. Koncernen omfattar, förutom fyra allmännyttiga bostadsbolag, även bolag för produktion av hyresrätter och egnahem samt störningsservice.

Verksamhet

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

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

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

Styrning

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

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

Marknaden

Finansmarknaden

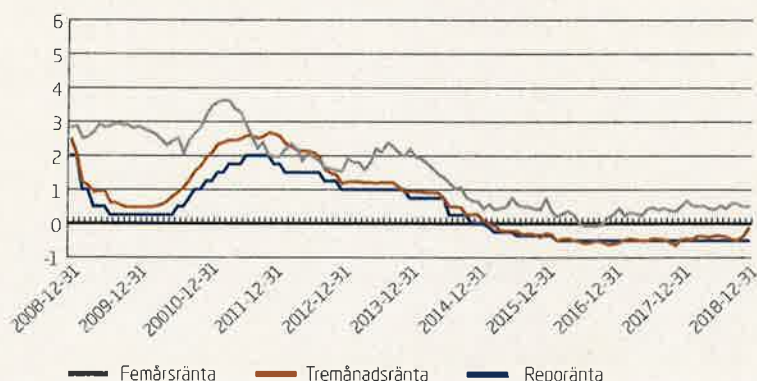
Den globala konjunkturen utvecklades positivt under året men den upptrappade handelskonflikten mellan USA och Kina medförde ökad osäkerhet kring världsekonomin. De amerikanska börserna och Stockholmsbörsen backade under 2018. Även oljepriset föll kraftigt mot slutet av året på grund av oro för svagare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

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

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

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

Reporäntan, tremånadsräntan och femårsräntan 2008-2018, %



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

Fastighetsmarknaden

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

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

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

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

Efterfrågan på bostäder i Göteborg har varit fortsatt hög. Vid slutet av året var cirka 240 000 personer registrerade som sökande på Boplats. Avmattningen på privatbostadsmarknaden fortsatte under året och priserna på bostadsrätter och villor i Storgöteborg minskade med 2,1 respektive 1,0 procent jämfört med ökning med 5 respektive 4 procent 2017.

Fastigheterna

Fastighetsbeståndet uppgår till 4,9 miljoner kvm varav 4,6 miljoner kvm är bostäder och 0,3 miljoner kvm är lokaler. Antalet lägenheter är 72 760 och drygt hälften ligger i Angered, Majorna-Linné, Centrum, Kortedala (del av Östra Göteborg) och Högsbo (del av Askim-Frölunda-Högsbo). Lokalytan är i huvudsak ett komplement till bostadsbeståndet och ägs till övervägande del av bostadsföretagen. Lokaler är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna. Koncernen äger cirka 38 000 parkeringsplatser varav cirka 7 000 ligger i centrala staden.

Investeringar i fastigheter

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

Under året färdigställdes 291 (149) hyresrätter i nyproduktion. Några exempel på pågående nyproduktion är Askimsviken, kvarteret Makrillen i Gamlestaden, Mandolingt看 i Frölunda, Radiatorget,

Saffransgatan i Gårdsten, Systrer Estrids gata på Guldheden, Uggleberget i Nya Hovås, Örgryte Torp i Örgryte. Genom konverteringar och delningar har det netto tillkommit ytterligare 16 (18) lägenheter.

Fastighetsförsäljningar

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

Annan byggverksamhet

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

Fastighetsvärdering

Vid utgången av 2018 uppgick det samlade fastighetsvärdet till 95 251 mnkr (87 913). Alla koncernens fastigheter marknadsvärderas vid varje årsskifte och per sista juni årligen. Koncernen har använt Datschas värderingsverktyg för den interna värderingen. För att kvalitetssäkra koncernens värderingsmodell externvärderas ett antal fastigheter varje år.

Internvärdering

Fastigheternas värde beräknas genom Datschas värderingsverktyg som ska spegla marknadsvärdet, det vill säga det mest sannolika priset på varje fastighet vid en tänkt försäljning. Syftet med värderingen är att möta kraven i årsredovisningslagen och IFRS om individuell fastighetsvärdering och beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling till grund för nedskrivningsprövning enligt årsredovisningslagen för dotterbolagens årsredovisningar samt koncernens rapportering till kommunen. Den interna värderingen beskrivs mer utförligt i not 16, Förvaltningsfastigheter.

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

Externvärdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen externvärderas ett urval av fastigheterna varje år. De totalt 60 externvärderade bostadsfastigheterna är representativa för koncernens bostäder beträffande läge och standard. Värderingsinstitutet CB Richard Ellis (CBRE) och Svefa har haft i uppdrag att värdera hälften var. De externt värderade fastigheterna utgör 7,7 procent av marknadsvärdet på koncernens bestånd. Det bedömda värdet på de externvärderade bostadsfastigheterna överstiger internvärderingen på samma fastigheter med 11,7 procent (13,0). Anledningen till värdeskillnaden beror på att värderingsinstitutet har lägre direktavkastningskrav i främst de mest centrala A-lägena, där en betydande andel av bostadsfastigheterna förvärvas av bostadsrättsföreningar, men även i B- och C-lägen.

Fastigheternas värde

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

Samtliga fastigheter, mnkr

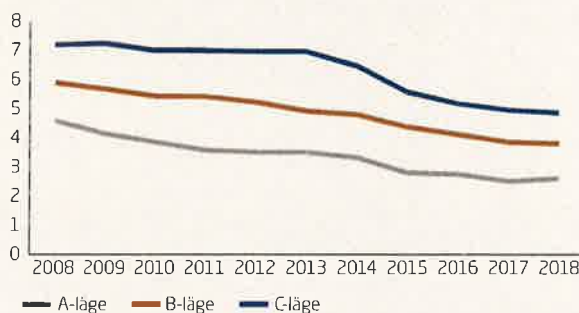
Ingående värde 2018-01-01	87 913
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	3 452
Försäljningar	-90
Övrig värdeförändring	3 976
Utgående värde 2018-12-31	95 251

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen uppgick till 3,7 procent och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas analysverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,1 och 4,9 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter i hela Göteborg, har direktavkastningskraven i den interna värderingen sänkts i flera lägen. Jämfört med föregående årsskifte har avkastningskraven för bostäder sänkts med mellan 0,05 – 0,10 procentenheter.

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

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

Direktavkastningskrav bostäder, %



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

Värdeförändring

Koncernens fastigheter har i genomsnitt ökat i värde med 8,3 procent. Den totala värdeförändringen beror på sänkta direktavkastningskrav, investeringar, värdeförändringar i projekt-fastigheter och ökade normaliserade kassaflöden. Värdeökningen på grund av investeringar visas dels genom värdeökning av projektfastigheter, dels genom ökade hyresintäkter. Fastigheter i nyproduktion och som genomgår större ombyggnader definieras som projektfastigheter. Marknadsvärdet per kvadratmeter ökade med 6,9 procent 2018 (4,7).

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

		Läge			
		A	B	C	Totalt
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12 2018	1 274	1 152	949	1 146
Drift och underhåll, kr/kvm	Schabonsiffror som styrs av värdeår och läge	451	462	501	467
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2019	26	24	21	24
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	790	661	416	648
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	2,7	3,8	5,0	3,4
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	28 868	17 449	8 344	19 318
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	50 578	34 783	9 889	95 251

Finansiering

Finansiella anvisningar och riskhantering

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

De finansiella anvisningarna reglerar bland annat nedanstående risker:

Risker	Anvisningar	Utfall 2018
Refinansieringsrisk	Koncernens likviditets- och kapitalbehov tryggs av Göteborgs Stad	
Kreditlöptid		2,5 år
Ränterisk		
Ränteförfall inom 12 månader	max 30 %	28 %
Räntebindningstid	3,0-5,0 år	3,4 år
Kredit- och motpartsrisk	Lägsta kreditbetyg för finansiell motpart; A3 Moodys/ A- Standard & Poor's	Uppfyllt
Valutarisk	Valutarisk ska elimineras genom valutaderivatkontrakt	Endast lån i SEK

För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se not 46.

Kreditbetyg

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

Finansiell ställning

Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgick vid årsskiftet till 62 024 mnkr (55 893) vilket gav en soliditet på 64 procent (63). Utifrån beräknade fastighetsvärden på 95 251 mnkr och en kreditportfölj på 17 018 mnkr innebär detta en belåningsgrad på 18 procent (18).

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



Kreditportfölj

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

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

Under 2019 förfaller lån hos Göteborgs Stad med 5 588 mnkr. Refinansiering av samtliga lån kommer att ske genom Göteborgs Stad.

Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var per den 31 december 2018 enligt denna värderingsmetod 17 071 mnkr (16 069), vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 17 018 mnkr (16 016).

Ränteexponering

Styrning av ränterisk utgår från begreppet nettoexponering, det vill säga lånevolymen med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar. Den genomsnittliga löptiden för ränteexponeringen, liksom exponeringens fördelning tidsmässigt, har stor betydelse för koncernens räntekostnader. Vid utgången av 2018 uppgick den genomsnittliga räntelöptiden till 3,4 år (3,4) och andelen lån med ränteförfall inom tolv månader till 28 procent (27). För löpande justering av ränteriskerna används derivatinstrument, främst ränteswappar. Då Framtidenkoncernens låneavtal huvudsakligen löper med 3 månaders Stibor som räntebas, har förlängning av räntelöptiden gjorts genom ränteswappar på löptider upp till 10 år.

Nettoexponeringen uppgick vid slutet av 2018 till 16 987 mnkr, vilket är en ökning med 976 mnkr. Genomsnittlig räntesats avseende nettoexponeringen uppgick till 1,5 procent vid årets utgång, att jämföras med 1,7 procent vid utgången av 2017.

Finansnettot 2018

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

Derivatportfölj

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

Finansiella åtaganden

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

Likviditet och kreditlöften

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

Miljö

Den verkliga förbrukningen av fjärrvärme för värme och varmvatten är 137,6 kWh/kvm (137,0 kWh/kvm). Efter normalårskorrigerig med energiindex är fjärrvärmeförbrukningen 145,5 kWh/kvm (144,6 kWh/kvm). Normalårskorrigerig görs för att eliminera vädrets påverkan på den faktiska byggnadens behov och förbrukning och därmed kan förbrukningen jämföras mellan åren. Underlag för beräkning tas fram av SMHI.

Hållbarhetsrapport

Koncernen omfattas från och med räkenskapsåret 2017 av de nya reglerna i ÅRL om hållbarhetsrapportering. Framtidenkoncernens hållbarhetsrapport 2018 omfattar samtliga dotterbolag och avgavs den 6 februari 2019. Rapporten är en del av års- och hållbarhetsredovisningen men finns också att ladda ner som ett separat dokument på www.framtiden.se.

Personal

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

Fortsatt fokus på intern styrning och kontroll

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll gjordes under året riskanalyser i koncernens respektive dotterbolag och för koncernen som helhet. Huvudsyftet med riskanalyserna är att identifiera och värdera de risker som bolagen kan möta i sitt arbete för att nå sina mål. För de väsentligaste riskerna har åtgärder utarbetats för att hantera dessa risker. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller har de väsentligaste riskerna valts ut för uppföljning av att kontrollerna fungerar som avsett.

Årets resultat

Resultat

Koncernens totalresultat för året uppgår till 6 132 mnkr att jämföra med 4 488 mnkr för 2017, en ökning med 1 644 mnkr.

Hyresintäkter

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

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

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

Förvaltningsintäkter

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

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick till 2 373 mnkr (2 329).

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

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

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften/skatten uppgick till 117 mnkr, vilket är 3,3 mnkr högre än 2017. De flesta av koncernens lägenheter har en fastighetsavgift som uppgår till schablonbeloppet 1 377 kr (1 315) per lägenhet. Övriga lägenheter och lokaler har fastighetsskatt kopplat till taxeringsvärde. För lägenheter motsvarar det 0,3 procent av taxeringsvärdet. För lokaler är procentsatsen 1 procent av taxeringsvärdet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under året uppgick värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna till 3 452 mnkr (3 045). Bakom värdeförändringen ligger sänkta direktavkastningskrav i flera lägen för bostäder och lokaler samt ökade bruttointäkter på både bostäder, lokaler och parkeringsplatser. Se not 16, Förvaltningsfastigheter.

Centrala administrationskostnader

I den centrala administrationen ingår kostnader för styrelse, verkställande direktör och annan ledningspersonal, årsstämma och revision i dotterbolagen samt moderbolagets kostnader. Kostnaderna uppgick till 150 mnkr (143), vilket motsvarar 30 kr/kvm (29).

Byggverksamhet

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

Finansnetto

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

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

Skatt på årets resultat

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

Eget kapital

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

Ställda säkerheter

Koncernen har inga ställda säkerheter.

Moderbolaget

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

Som bokslutsdispositioner redovisas koncernbidrag, både lämnade och erhållna. Som ett led i en skattedisposition, där Göteborgs Stadshus AB har ett uppdrag att inom Göteborgs Stads bolagssfär samla skattemässiga resultat, lämnar moderbolaget 568,3 mnkr i koncernbidrag till Stadshus AB. Ett aktieägartillskott erhålls från Stadshus AB på 443,3 mnkr, vilket motsvarar koncernbidraget med avdrag för skatt, 22 procent.

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

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

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut men före undertecknande av årsredovisningen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång. Årsredovisning och koncernredovisning kommer att framläggas på årsstämman den 7 mars 2019.

Fem år i sammandrag, koncernen

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

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



Definitioner

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

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

Belåningsgrad, %, (se avstämning)

Räntebärande skulder, exkl. avsättning för pensioner, i relation till förvaltningsfastigheternas totala avkastningsvärde.

Byggverksamhet

Avser Egnahemsbolagets produktion och försäljning av bostadsrätter och äganderätter.

Förvaltningsfastigheter

Färdigställda fastigheter plus mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

Fastighetsresultat före underhåll, enligt intern rapportering, (se avstämning)

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

Fastighetsresultat, enligt intern rapportering

Driftsöverskott plus övriga intäkter/kostnader minskat med centrala kostnader, exkl. poster av jämförelsestörande karaktär såsom utökat underhåll, rearesultat fastighetsförsäljningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar. Måttet gäller till och med 2013.

Frisknärvaro, %

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

Förvaltning

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

Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS, (se avstämning)

Redovisat finansnetto korrigerat för ränteintäkter, kostnader för PRI och aktiverad ränta samt rearesultat, nedskrivning och återföring av nedskrivning avseende andelar i bostadsrättsföreningar, dividerat med genomsnittlig lånevolym.

Genomsnittlig finansieringskostnad, %, intern rapportering, (se avstämning)

Redovisat finansnetto korrigerat för ränteintäkter, kostnader för PRI och aktiverad ränta, värdeförändring derivatinstrument och periodiserat resultat avseende i förtid stängda derivat samt rearesultat, nedskrivning och återföring av nedskrivning avseende andelar i bostadsrättsföreningar, dividerat med genomsnittlig lånevolym.

Hänvisningsförkortningar

ÅRL Årsredovisningslagen
K3 Bokföringsnämndens anvisning BFNAR 2012:1
– Årsredovisning och koncernredovisning

Lägenhetsyta/lokalyta/lägenheter/parkeringsplatser

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

Räntetäckningsgrad, ggr (IFRS)

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Vakansgrad, lägenheter

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

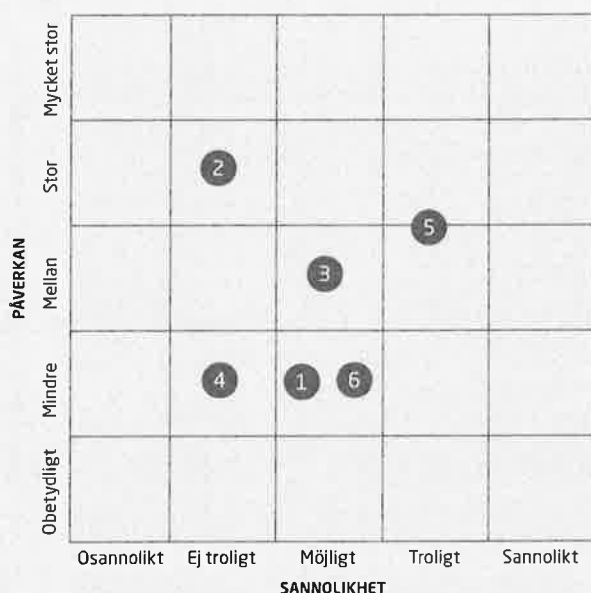
Vakansgrad, lokaler

Vakant lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

Risk- och känslighetsanalys

Riskanalys

Hysesintäkter, kostnader för drift och underhåll, ökade produktionskostnader för nyproduktion samt finansiella kostnader är några av de parametrar som ligger till grund för koncernens resultatutveckling och för värderingen av tillgångar och skulder. Förändras marknaden, kostnadsbilden eller regelverket kan det ge stora effekter på både resultat och värden. Fastigheter är ändå förutsägbara tillgångar med kontrakterade intäkter och räntekostnader som oftast följer en viss löptid. Koncernen agerar affärsmässigt genom långsiktig lönsamhet på investeringsportföljen där varje enskilt projekt balanserar flertalet olika parametrar som lönsamhet, hyresnivåer, bidrag till stads- och områdesutveckling, kvalitet, volym och blandad bebyggelse med ambitionen att det ska leda till en positiv värdeutveckling och totalavkastning på det befintliga beståndet över tid. Resultatposterna rangordnas efter vilken vikt de har för koncernens resultat och analyseras sedan efter grad av påverkan och sannolikhet för förändring.



1 Värdeförändring

Fastigheterna redovisas till verkligt värde i koncernens balansräkning. Värdet på fastigheterna är främst beroende av marknadens krav på direktavkastning och kalkylräntor samt det förväntade driftsöverskottet. En till synes liten korrigering av direktavkastningskraven kan få stora effekter på värdet. Ökade kostnader för nyproduktion kan leda till negativa värdeförändringar på de nybyggda fastigheterna. Värdeförändringar påverkar resultaträkningen, vilket kan medföra väsentliga resultatvariationer. Kassaflödet påverkas emellertid inte av värdeförändringarna. Sammantaget bedöms koncernen påverkas i mindre utsträckning av sänkta fastighetsvärden.

2 Bostadshyror

Bostadshyror är koncernens största intäktspost och utgör därmed grunden för verksamheten. Koncernens dotterbolag äger mer än hälften av hyresrätterna i Göteborg och därmed är risken kopplad till bostadsmarknaden som helhet.

Det finns få lediga lägenheter och risken för ökade vakanser bedöms som liten, eftersom Göteborg har haft brist på bostäder under många år. Vakanser på enskilda lägenheter undviks genom en prissättning i balans. För att säkerställa en hyra i linje med hyresgästernas värderingar, har koncernens dotterbolag tillsammans med Göteborgs Fastighetsägareförening och Hyresgästföreningen utarbetat en modell för hyressättning som ska spegla den enskilda lägenhetens kvaliteter. Skulle trots allt vakanser eller andra hyresbortfall uppstå, påverkas koncernen i hög utsträckning, men sannolikheten för detta bedöms som låg.

3 Löpande underhåll/investeringar

Drygt 50 procent av koncernens lägenheter finns i fastigheter som har ett värdeår mellan 1950 och 1975. Detta innebär att koncernen arbetar med omfattande underhållsprojekt kontinuerligt samtidigt som koncernen lägger ökade resurser på ökad nyproduktion. Koncernen utvärderar ständigt balansen mellan nyproduktion och underhåll. Dotterbolagen arbetar med långsiktigt planerat underhåll, som sträcker sig i olika detaljeringsgrad framåt i tiden. Under flera år har kostnaderna för underhåll procentuellt sett ökat mer än hyreshöjningarna. Hyrorna i äldre fastigheter kan vara för låga för att finansiera nödvändigt underhåll. Det finns en risk att nödvändiga hyreshöjningar i samband med upprustningar inte går att genomföra, vilket på sikt kan påverka omfattningen av åtgärderna och därmed fastigheternas attraktivitet. Sannolikheten för att nödvändiga åtgärder inte går att finansiera genom befintliga hyresintäkter bedöms som möjlig och dess påverkan på koncernen bedöms som mellan.

4 Lönekostnader; fastighetsskötsel och driftsadministration

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

5 Finansiella kostnader

För ett fastighetsbolag är ränterisken och finansieringskostnaden betydande. Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet och låg belåningsgrad. Koncernens mål att producera 1 400 nya bostäder årligen kommer successivt att leda till ökad skuldsättning och därmed ökade ränterisker och finansieringskostnader.

Koncernen har ett högt kreditbetyg, AA-/Stabil/A-1+, vilket årligen utvärderas av Standard & Poor's. Göteborgs Stad har beslutat att upplåning i första hand ska ske via stadens interbank. Koncernens likviditets- och kapitalbehov tryggas dessutom av Göteborgs Stad den kommande tolv månadersperioden.

Koncernens gemensamma finansiella anvisningar, som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer, uppdateras och fastställs årligen av styrelsen och ligger till grund för hanteringen av de finansiella riskerna. All finansförvaltning är centraliserad till moderbolaget. Hanteringen av ränterisken i koncernens skuldportfölj sker inom det riskmandat som

styrelsen ger i de finansiella anvisningarna. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntelöptiden 3,4 år, varför fluktuationer i marknadsräntorna inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen. Detta ger tid till att anpassa kostnaderna för underhåll och investeringar i fastighetsbeståndet till ett höjt ränteläge. Sannolikheten att de finansiella kostnaderna ska utgöra en risk bedöms som trolig och dess påverkan på resultatet bedöms som mellan/stor.

⑥ Kostnader för uppvärmning

Värmekostnaderna utgör 21 procent av de totala driftskostnaderna. Ett kontinuerligt arbete pågår med att minska förbrukningen och därmed kostnaderna för fjärrvärme. Nybyggnation och större renoveringar av fastigheter sker med fokus på energieffektivitet för att på det sättet minska behovet av tillförd värme. Ett aktivt arbete pågår med att påverka hyresgästernas och kunders förbrukning av värme genom olika informationsinsatser och tekniska åtgärder. När det gäller fjärrvärme är koncernen beroende av Göteborg Energi som enda leverantör, vilket i sig kan vara en risk vid till exempel driftsavbrott, prisförändringar eller prismodellförändringar.

Känslighetsanalys

Värdet på koncernens fastighetsportfölj är beroende av intäkter, kostnader och de avkastningskrav som råder på fastighetsinvesteringar. En procents förändring av dessa parametrar ger följande förändring av marknadsvärde och soliditet:

Effekter på tillgångarna	Förändring	Effekt på marknadsvärdet	Effekt på soliditet
Hyra år 1	+/- 1 %	+/- 1,8 %	+/- 0,3 %-enhet
Långsiktig vakansgrad/hyresbortfall	+ 1 %-enhet	-1,8%	- 0,3 %-enhet
Drifts- och underhållskostnad	+/- 1 %	-/+ 0,7 %	-/+ 0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 23,1 %	- 4,3 %-enhet/ + 2,8 %-enhet

Förändring av direktavkastningskrav och kalkylräntor ger de största effekterna på marknadsvärdet. Hyresintäkter och vakansgrad påverkar inte värdena i samma utsträckning om inte stora förändringar uppstår på marknaden.

Nedanstående tabell visar att förändringar av fastigheternas marknadsvärde med +/- 10 respektive 25 procent endast får en mindre påverkan på soliditeten som enligt koncernens mål långsiktigt bör uppgå till lägst 50 procent.

Förändring av marknadsvärde förvaltningsfastigheter

	-25 %	-10 %	+/-0	10 %	25 %
Värde, mnkr	71 438	85 726	95 251	104 776	119 064
Belåningsgrad, %	24	20	18	16	14
Soliditet, %	59	63	64	66	67

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

Effekter på resultatet	Förändring	Effekt på årsresultat
Hyra	+/- 1 %	+/- 55 mnkr
Vakans	1 %	- 55 mnkr
Driftskostnader	+/- 1 %	-/+ 24 mnkr

Finansiella risker

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

Målen för Framtidenkoncernens finansverksamhet och finansiella riskhantering är att samordna koncernens kapitalbehov, optimera koncernens kapitalkostnader genom att tillvarata stordriftsfördelar samt att minimera de finansiella nettokostnaderna över tid inom ramen för de finansiella anvisningarna. Uppföljning och kontroll av att anvisningarna efterlevs görs kontinuerligt. För närmare information om finansiell riskhantering, se not 46.

Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet, 64 procent (63), och låg belåningsgrad, 18 procent (18). Koncernen har ett högt kreditbetyg, AA-/Stabil/A-1+, vilket årligen utvärderas av Standard & Poor's. Detta har gett god tillgång till en bred långivningsmarknad på såväl bankmarknaden som kapitalmarknaden. Sedan 2014 är koncernens finansieringsstrategier att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank efter beslut av ägaren Göteborgs Stad.

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

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

Den genomsnittliga räntan för koncernens finansiella portfölj vid utgången av 2018 uppgick till 1,7 procent och förväntas stiga måttligt under 2019 då ett lågt ränteläge väntas bestå under stor del av året.

Finansnettots räntekänslighet

Under antagande om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer koncernens finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan.

Beräkningen är baserad på den räntenivå och de kreditmarginaler som gällde vid utgången av 2018 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

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

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

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

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

förändring av marknadsräntorna med 1 procentenhet för hela avkastningskurvan.

Kredit- och derivatportföljens räntekänslighet 2018-12-31, mnkr, koncernen:

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

Skuldportföljens räntekänslighet, mnkr, koncernen:

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

Förslag till vinstdisposition

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

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

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

I ny räkning balanseras	2 532 928 267
--------------------------------	----------------------

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

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeförändringen

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

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

Utblick 2019

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

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

Göteborgs befolkning förväntas under 2018 öka med cirka 8 000 till cirka 572 000 invånare vid årsskiftet. Befolkningsökningen drivs dels av en stor nettoinflyttning, dels av ett betydande födelseöverskott. Vi bedömer att denna utveckling kommer att fortsätta. Detta innebär att efterfrågan på koncernens lägenheter förväntas vara fortsatt hög och risken för vakanser bedöms som mycket låg.

Driftskostnaderna beräknas följa den allmänna prisutvecklingen under 2019 och investeringarna beräknas öka med drygt 1 200 mnkr jämfört med 2018 års nivå.

Finansnetto, exklusive värdeförändring i derivatinstrument, beräknas försämrats något jämfört med föregående år, bland annat beroende på en högre lånevolym till följd av ökande investeringar.

Efterfrågan på bostäder är hög i Göteborg och staden planerar en fortsatt förtätning och utbyggnad. Under lång tid har för få bostäder byggts och därför är det nödvändigt att fortsätta öka takten och skapa fler nya bostäder. Göteborgs Stad har givit koncernen i uppdrag att färdigställa 14 000 bostäder under 10 år.

Q

Rapport över totalresultat, koncernen

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

Rapport över finansiell ställning, koncernen

tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	28 242	33 070
		28 242	33 070
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	95 251 079	87 913 011
Bostadsmoduler	17	0	63 465
Inventarier	18	54 814	66 085
Övriga anläggningstillgångar	19	11 263	12 013
		95 317 156	88 054 574
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21	24 530	22 060
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	4 320	4 290
Derivatinstrument	24	27 901	46 752
Andra långfristiga fordringar	25	10 878	12 358
		73 229	91 060
Summa anläggningstillgångar		95 418 627	88 178 704
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	27	231 852	172 544
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	28	35 801	28 651
Aktuella skattefordringar		58 609	87 612
Derivatinstrument	24	1 271	5 390
Fordran moderbolag		443 274	262 080
Övriga fordringar		195 405	40 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	57 912	30 729
		802 272	454 681
Kassa och bank	36.44	592	4 264
Summa omsättningstillgångar		1 034 716	631 489
SUMMA TILLGÅNGAR	26	96 453 343	88 810 193

Rapport över finansiell ställning, koncernen

tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		100 000	100 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		61 914 339	55 782 642
		62 024 339	55 892 642
Summa eget kapital		62 024 339	55 892 642
Långfristiga skulder			
	34, 35		
Avsättningar för pensioner	31	375 353	348 671
Avsättningar för uppskjutna skatter	32	14 568 878	14 239 302
Övriga avsättningar	33	79 138	105 315
Derivatinstrument	24	314 171	428 611
Skulder till Göteborgs Stad	36, 43	16 713 000	14 683 000
		32 050 540	29 804 899
Kortfristiga skulder			
	34, 35		
MTN-program	36, 43	0	1 099 850
Skulder till Göteborgs Stad	36, 43	304 968	232 702
Leverantörsskulder	37	489 116	508 459
Aktuella skatteskulder		3 101	1 722
Skulder till moderbolag		568 300	336 000
Övriga ej räntebärande skulder		69 059	59 130
Derivatinstrument	24	24 680	23 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	919 240	851 085
		2 378 464	3 112 652
Summa skulder	26	34 429 004	32 917 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 453 343	88 810 193

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa		
Ingående balans 2017-01-01	10 000	100 000	51 295 073	51 405 073	0	51 405 073
Transaktioner med aktieägaren:						
Aktieägartillskott	-	-	262 080	262 080	-	262 080
Koncernbidrag	-	-	-336 000	-336 000	-	-336 000
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	73 920	73 920	-	73 920
Summa transaktioner med aktieägaren	0	0	0	0	0	0
Totalresultat:						
Övrigt	-	-	4	4	-	4
Totalresultat	-	-	4 487 565	4 487 565	-	4 487 565
Summa totalresultat	0	0	4 487 569	4 487 569	0	4 487 569
Utgående balans 2017-12-31	10 000	100 000	55 782 642	55 892 642	0	55 892 642
Ingående balans 2018-01-01	10 000	100 000	55 782 642	55 892 642	0	55 892 642
Transaktioner med aktieägaren:						
Aktieägartillskott	-	-	443 274	443 274	-	443 274
Koncernbidrag	-	-	-568 300	-568 300	-	-568 300
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	125 026	125 026	-	125 026
Summa transaktioner med aktieägaren	0	0	0	0	0	0
Totalresultat:						
Totalresultat	-	-	6 131 697	6 131 697	-	6 131 697
Summa totalresultat	0	0	6 131 697	6 131 697	0	6 131 697
Utgående balans 2018-12-31	10 000	100 000	61 914 339	62 024 339	0	62 024 339

Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen

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

Resultaträkningar, moderbolaget

tkr	Not	2018	2017
Förvaltningsintäkter	5	58 009	55 908
Bruttoresultat		58 009	55 908
Centrala administrationskostnader	7, 10	-63 167	-56 655
Rörelseresultat	9	-5 158	-747
Finansiella intäkter		303 333	376 241
Finansiella kostnader		-276 769	-309 551
Finansnetto	12	26 564	66 690
Resultat efter finansiella poster		21 406	65 943
Bokslutsdispositioner	13	25 000	-2 000
Skatt på årets resultat	14	-4 251	446
Årets resultat		42 155	64 389

Rapport över totalresultat, moderbolaget

tkr	Not	2018	2017
Årets resultat		42 155	64 389
TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		42 155	64 389

Balansräkningar, moderbolaget

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

Balansräkningar, moderbolaget

tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Fond för utvecklingsutgifter		472	590
		12 472	12 590
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		2 490 773	1 982 991
Årets resultat		42 155	64 389
		2 532 928	2 047 380
Summa eget kapital		2 545 400	2 059 970
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	30	9 200	9 200
		9 200	9 200
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	32	3 943	-
		3 943	0
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	34, 35 36, 43	16 713 000	14 683 000
		16 713 000	14 683 000
Kortfristiga skulder			
MTN-program	34, 35 35, 43	0	1 099 850
Skulder till Göteborgs Stad	36, 43	304 968	232 702
Leverantörsskulder	37	5 986	5 656
Skulder till koncernföretag		640 961	754 647
Skulder till moderbolag		568 300	336 000
Skatteskuld		483	311
Övriga ej räntebärande skulder		1 228	4 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	103 842	111 140
		1 625 768	2 544 838
Summa skulder		18 338 768	17 227 838
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		20 897 311	19 297 008

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utveck- lingsutgifter	Fritt eget kapital
Ingående balans 2017-01-01	10 000	2 000	279	1 721 222
Aktieägartillskott	-	-	-	262 080
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	-	-	311	-311
Årets resultat	-	-	-	64 389
Utgående balans 2017-12-31	10 000	2 000	590	2 047 380
Ingående balans 2018-01-01	10 000	2 000	590	2 047 380
Aktieägartillskott	-	-	-	443 274
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	-	-	-118	119
Årets resultat	-	-	-	42 155
Utgående balans 2018-12-31	10 000	2 000	472	2 532 928

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



Kassaflödesanalys, moderbolaget

tkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-5 158	-747
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	40	478	345
Erhållen ränta		277 159	314 807
Erlagd ränta	41	-301 406	-337 900
Betald skatt		-101	-57
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-29 028	-23 552
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	42	110 593	-266 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten		81 565	-290 169
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		0	-311
Investeringar i inventarier		-49	-610
Försäljning av inventarier		0	25
Förändring av långfristiga fordringar		-931 000	-29 476
Investering i dotterbolag		0	-400
Fusion av dotterföretag		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-931 049	-30 772
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	43	2 102 266	3 472 862
Amortering av räntebärande skulder	43	-1 240 631	-3 149 968
Aktieägartillskott		-76 300	-51 480
Erhållen utdelning		66 149	62 524
Erhållna koncernbidrag		499 350	494 582
Mottagna koncernbidrag		-501 350	-507 582
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		849 484	320 938
ÅRETS KASSAFLÖDE		0	-3
Likvida medel vid årets början	44	19	22
Årets förändring av likvida medel		0	-3
Likvida medel vid årets slut	44	19	19
Outnyttjade kreditlöften	34	695 032	467 298
Summa disponibla medel		695 051	467 317
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	45		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-16 276 130	-15 953 233
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-861 635	-322 894
Minskning/ökning av likvida medel		0	-3
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-17 137 765	-16 276 130

Noter (belopp i tkr om inte annat anges)

Not 1 – Allmän information

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

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

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Sverige. Adressen till moderföretaget är Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg.

Moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta är svenska kronor.

Styrelsen har den 8 februari 2019 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Koncernens redovisningsprinciper

Not 2 – Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

Koncernredovisningen för Förvaltnings AB Framtiden har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1. Kompletterade redovisningsnormer för koncerner och International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana som de har antagits av EU.

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

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

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

IFRS 9 hanterar tre områden vad gäller finansiella instrument:

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

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

Grundprincipen som presenteras i IFRS 15 utgår från att alla ska redovisa en intäkt när kontrollen över en vara eller en tjänst har övergått till köparen. Detta kan ske vid ett tillfälle eller så sker det över tiden beroende av verksamhetens

innehåll och inneboende komplexitet. Det är viktigt att notera att en betydande del av koncernens intäkter i bred bemärkelse erhålls i form av hyror. Intäkter som ska hanteras i enlighet med IFRS 15 är marginella till sin omfattning och de är ofta ihopkopplade med ett underliggande leasingkontrakt. Upplysningar lämnas om respektive flöde.

IFRS 16 kommer att tillämpas från och med 1 januari 2019. IFRS 16 innebär att nästan samtliga tecknade leasingkontrakt kommer att redovisas i balansräkningen. Någon åtskillnad ska inte i enlighet med IFRS 16 göras mellan operationella och finansiella leasingavtal utan alla kontrakt som uppfyller definitionen av ett leasingkontrakt ska, med få undantag, redovisas som en tillgång och skuld i balansräkningen. Däremot förblir redovisningen för en leasegivare oförändrad.

Framtidenkoncernen har valt att tillämpa en modifierad retroaktiv övergångsmetod innebärande att värdet av samtliga identifierade kontrakt kommer att inverka på värdet av redovisade tillgångar och skulder med lika belopp vid övergångstillfället. Koncernen har genomfört ett arbete med att identifiera samtliga leasingkontrakt i verksamheten. En nyttjanderätt på tillgångssidan och en leasingsskuld på skuldsidan kommer att redovisas om 200 884 tkr.

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

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

Principer för koncernredovisning Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar och skulder.

► Not 2, fortsättning

I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretags tillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultatet.

När ett förvärv av dotterföretag inte avser förvärv av en rörelse utan enbart utgör ett förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter allokeras eventuellt övervärde till den eller de tillgångar som har förvärvats. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av nettotillgångar om förvärvet avser fastigheter med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten.

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

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande

Koncernen behandlar transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskillning och den faktiskt förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretags nettotillgångar, i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Försäljning av dotterbolag

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande eller betydande inflytande, omvärderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde och ändringen i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Alla belopp avseende den avyttrade enheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat, redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet.

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde. Koncernens andel av resultat som uppkommit i intresseföretaget efter förvärvet redovisas i rapporten över totalresultatet. När koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger dess innehav i intresseföretags redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretags räkning.

Immateriella anläggningstillgångar

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

**Materiella anläggningstillgångar
Förvaltningsfastigheter**

Alla koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, med några enstaka undantag. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Förvaltningsfastigheterna innehåller i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna redovisas till verkligt värde. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde endast då det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med tillgången kommer koncernen tillgodo. Förändringar av verkligt värde, utöver investeringar, redovisas i resultaträkningen såsom värdeförändring förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en intern värdering per fastighet. Värderingsmetodiken bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå och driftskostnader m. m. Verkliga drifts- och underhållskostnader har ersatts av normaliserade kostnader för respektive fastighet. Se vidare not 16.

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

Bostadsmoduler, inventarier och övriga anläggningstillgångar

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

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

Pågående ny- och ombyggnationer

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

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

D

► Not 2, fortsättning

Avskrivningar

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

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

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

Varulager

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

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

I varulager återfinns de fastigheter som innehåser för försäljning i den löpande verksamheten eller som är under byggnation eller exploatering för att säljas på det sättet. Detta varulager redovisas som pågående arbete för annans räkning, se not 27.

Finansiella instrument

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

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

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen:

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

Kundfordringar och lånefordringar:

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

Finansiella skulder (upplåning):

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

Leverantörsskulder och andra skulder:

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

Likvida medel:

Likvida medel utgörs av kassa- och banktillgodohavanden.

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

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

Räntebärande finansiella instrument:

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

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

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

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

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

Derivatinstrument:

Finansiella derivat innehåser enbart för att hantera de finansiella risker som koncernen är exponerat för (dessa finansiella risker presenteras mer ingående i not 46). Koncernen innehar finansiella derivatinstrument, huvudsakligen räntesäkringsinstrument som används för att säkra framtida flöden. Samtliga

9

► Not 2, fortsättning

derivat värderas till sina respektive verkliga värden över resultaträkningen och de redovisas som antingen tillgång (omsättningstillgång eller anläggningstillgång) eller skuld (kort- eller långfristig). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Nedskrivning av finansiella tillgångar:

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

Avsättningar

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

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

Ersättning till anställda

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

Pensionsförpliktelser

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

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

Avsättningar för förpliktelser relaterade till ersättningar efter avslutad anställning uppkommer då förpliktelserna är förmånsbestämda. Den skuld som redovisas i balansräkningen avseende förmånsbestämda pensionsplaner är nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen på balansdagen. Pensionsförpliktelser beräknas aktuariellt med "Projected unit credit method". Beräkning sker årligen för koncernens förmånsbestämda planer med hjälp av extern aktuarie. Nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen fastställs genom diskontering av uppskattade framtida kassaflöden med användning av en räntesats som baseras på bostadslåneobligationer som har löptider jämförbara med den aktuella pensionsförpliktelsen.

Aktuariella vinster och förluster till följd av erfarenhetsbaserade justeringar och förändringar i aktuariella antaganden redovisas i övrigt totalresultat under den period de uppstår.

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Leasing**Leasegivare**

Koncernens hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt och består endast av uthyrning av fastigheter. Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Leasetagare

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

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

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

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

► **Not 2, fortsättning**

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

Förvaltningsintäkter redovisas löpande över tid.

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

Intäkter från kontrollavgifter redovisas i samma period som de utfärdas.

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

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

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

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

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

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

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

Förvaltningsintäkter redovisas löpande över tid.

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

Intäkter från kontrollavgifter redovisas i samma period som de utfärdas.

Aktivering av lånekostnader

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

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

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

Redovisning av underhållskostnader

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

Statliga stöd

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

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

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

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

► Not 2, fortsättning**Moderföretagets redovisningsprinciper**

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

Andelar koncernföretag

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i koncernföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Alla utgifter som är hänförliga till ett rörelseförvärv aktiveras i moderbolaget, exempelvis transaktionsutgifter. När det gäller villkorade tilläggssköpeskillningar hanteras dessa enligt bestämmelserna om avsättning. Omvärderingar av tilläggssköpeskillningar redovisas mot anskaffningsvärdet. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

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

Finansiella instrument

Moderbolaget använder sig av undantaget i RFR 2 avseende IAS 39 / IFRS 9 och redovisar därmed finansiella instrument till anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

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

Ersättningar till anställda

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

Uppskjuten skatt

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

Koncernbidrag

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

Fusioner

Fusioner redovisas enligt koncernvärdemetoden, vilket innebär att tillgångar och skulder övertas till värden som har sin grund i den förvärvsanalys som upprättades vid det ursprungliga förvärvet av det överlåtande företaget. Fusionsdifferensen förs direkt till eget kapital.

Not 3 - Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser, som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år är:

• Enstegstätade putsfasader

Egnahemsbolaget har en risk i de cirka 350 bostäder som byggts med enstegstätade putsfasader. Bolaget har gjort avsättningar avseende framtida kostnader för puttskador. Se även not 33.

• Förmånsbestämda pensionsförpliktelser

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

• Redovisning av försäljning av egenupprättade fastigheter genom Brf

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

• Fastighetsvärdering

För marknadsvärdering av koncernens fastighetsbestånd inom bostadsföretagen används Datschas värderingsverktyg som bygger på en tioårig kassaflödeskalkyl samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. För beräkning av kassaflödet/driftsnettot år 1 används bedömda hyror för 2019, schabloniserade drifts- och underhållskostnader samt utgående fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, långsiktigt hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Dessa antaganden varierar beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder. Marknadsläget avspeglas även i direktavkastningskrav och kalkylräntor. Alla antaganden som görs utgår ifrån bedömningar gjorda av externa värderingsinstitut. Eftersom en värdering ska spegla förväntade betalningskonsekvenser finns alltid en osäkerhet i bedömningen. Varje fastighet är dessutom unik och det är svårt att förutsäga hur priset vid en försäljning skulle utfalla. Ett bedömt marknadsvärde är alltid behäftat med ett visst osäkerhetsintervall. I normala fall uppgår det till mellan fem och tio procent. Koncernens marknadsvärden är baserade på ett antagande om att fastigheterna säljs som styckefastigheter

► Not 3, fortsättning

och inte som portföljer med ett flertal fastigheter som skulle påverka jämnvikten mellan utbud och efterfrågan. Värderingen bygger också på ett antagande om att fastigheterna avyttras som förvaltningsobjekt, det vill säga den värdeökning som kan uppstå vid en försäljning till en bostadsrättsförening beaktas inte. De förvärv som gjorts av bostadsrättsföreningar kan därmed inte användas som underlag i värdebedömningen. Se även vidare not 16.

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

	Förändring	Effekt på marknads- värdet	Effekt på soliditet
Hyra år 1	+/- 1 %	+/- 1,8 %	+/- 0,3 %-enhet
Långsiktig vakansgrad/ hyresbortfall	+ 1 %-enhet	-1,8 %	- 0,3 %-enhet
Drifts- och under- hållskostnad	+/- 1 %	+/- 0,7 %	+/- 0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+/-1 %-enhet	-/+ 22,4 %	- 4,3 %-enhet/ +2,8 %-enhet

Not 4 - Hyresintäkter

Koncernen	2018	2017
Bostäder	4 992 615	4 880 933
Lokaler	229 387	231 601
Fordonsplatser	183 325	170 600
	5 405 327	5 283 134

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

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

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

Koncernen	2018	2017
Inom ett år	188 037	172 012
Mellan 1-5 år	310 115	270 977
Over 5 år	45 631	9 539
	543 783	452 528

Not 5 - Förvaltningsintäkter

Koncernen	2018	2017
Förvaltningsuppdrag	5 260	5 093
Övriga förvaltningsintäkter	75 513	73 977
	80 773	79 070

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

Moderbolaget	2018	2017
Koncernarvode	50 000	50 000
Övrigt	8 009	5 908
	58 009	55 908

Not 6 - Driftskostnader

Koncernen	2018	2017
Värme	-503 544	-467 113
El	-125 930	-122 147
Vatten och avlopp	-178 939	-179 884
Renhållning	-147 561	-143 951
Fastighetsskötsel	-575 435	-549 937
Reparationer	-280 425	-296 220
Driftsadministration	-429 276	-410 292
Övrigt	-131 555	-159 274
	-2 372 665	-2 328 818

Not 7 - Arvode till valda revisorer

Koncernen	2018	2017
Arvode till PwC		
Revisionsuppdrag	-2 397	-2 293
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-80	-102
Skatterådgivning	-6	-95
Övriga tjänster	-112	-223
	-2 595	-2 713

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

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

Moderbolaget	2018	2017
Arvode till PwC		
Revisionsuppdrag	-547	-545
Revisionsverksamhet utöver revisions- uppdraget	-40	-68
	-587	-613

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



Not 8 - Byggverksamhet

Koncernen	2018	2017
Intäkter byggverksamhet	108 445	444 964
Kostnader byggverksamhet	-151 766	-387 653
Summa byggverksamhet	-43 321	57 311

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

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

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

Not 9 - Personal

KONCERNEN

	2018	2017
Medelantal anställda		
Kvinnor	439	441
Män	607	594
	1 046	1 035
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelse-suppleanter, vd och vice vd	-11 352	-11 375
Övriga anställda	-443 475	-415 129
	-454 827	-426 504
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelse-suppleanter, vd och vice vd	-3 333	-2 841
Övriga anställda	-59 144	-54 379
	-62 477	-57 220
Övriga sociala kostnader	-160 509	-141 035
Summa personalkostnader	-677 813	-624 759

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

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

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

Pensioner

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

Avgångsvederlag

De verkställande direktörerna inom koncernen har avtalade ömsesidiga uppsägningstider på mellan 1-6 månader och vid uppsägning från bolagets sida utgår avgångsvederlag på mellan 6-18 månader. Avtal finns med andra ledande befattningshavare inom koncernen gällande uppsägningstider på mellan 6 och 12 månader. För resterande andra ledande befattningshavare gäller centrala kollektivavtal.

Vinstandels- och bonusplaner

Koncernen har inga vinstandels- och bonusplaner.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, koncernen

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

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

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

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

Företagsledningens könsfördelning

Koncernen, %	Kvinnor	Män
2018		
Styrelse	37	63
Vd och övriga ledande befattningshavare	44	56

2017

Styrelse	39	61
Vd och övriga ledande befattningshavare	41	59

► Not 9, fortsättning

MODERBOLAGET

	2018	2017
Medelantal anställda		
Kvinnor	13	13
Män	9	9
	22	22
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	-1 818	-1 976
Övriga anställda	-16 586	-16 050
	-18 404	-18 026
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	-479	-424
Övriga anställda	-4 550	-4 395
	-5 029	-4 819
Övriga sociala kostnader	-6 989	-6 795
Summa personalkostnader	-30 422	-29 640

Principer för ersättning till styrelse och vd, moderbolaget

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

Ersättning till verkställande direktören i moderbolaget utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktör beslutas av stadsdirektören i Göteborgs Stad. Den verkställande direktören har ett tillfälligt förordnande fram till och med 3 april 2019.

Pensioner

Moderbolagets vd har premiebestämd pension på 30 procent av ordinarie lön. Den pensionsgrundande lönen begränsas till högst 30 inkomstbasbelopp. För övriga befattningshavare motsvarar pensionsförmåner ersättning enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

Med verkställande direktören har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid på en månad samt ett avgångsvederlag på 6 månadslöner. Om anställningstiden är längre än 6 år är avgångsvederlaget 12 månadslöner.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, moderbolaget

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

► Not 9, fortsättning

	Grundlön/ styrelse- arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
2017				
Styrelseordförande	80	-	-	80
Övriga styrelseledamöter	239	-	-	239
Styrelsesuppleanter	64	-	-	64
Verkställande direktör	1 593	17	424	2 034
Övriga ledande befattningshavare	7 445	112	2 053	9 620
Totalt	9 421	129	2 487	12 037

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

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 5 personer (7).

Företagsledningens könsfördelning

Moderbolaget, %	Kvinnor	Män
2018		
Styrelse	25	75
Vd och övriga ledande befattningshavare	33	67
2017		
Styrelse	38	62
Vd och övriga ledande befattningshavare	50	50

Not 10 - Avskrivningar

Koncernen	2018	2017
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen inom driftskostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	-5 535	-4 890
Bostadsmoduler	-6 610	-7 284
Inventarier	-23 074	-24 305
Övriga anläggningstillgångar	-579	-750
	-35 798	-37 229
Planenliga avskrivningar inom centrala administrationskostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	-394	-35
Inventarier	-627	-751
	-1 021	-786
Planenliga avskrivningar inom byggeverksamhet		
Inventarier	-274	-209
	-274	-209
Summa avskrivningar	-37 093	-38 224

► Not 10, fortsättning

Moderbolaget	2018	2017
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	-195	-
Inventarier	-283	-323
	-478	-323

Not 11 - Kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen	2018	2017
Kostnader för ersättningar till anställda	-678 228	-625 127
Avskrivningar	-37 093	-38 224
Material/tjänster	-1 956 786	-2 183 176
Lokalkostnader	-24 170	-23 048
Övriga kostnader	-132 386	-149 877
	-2 828 663	-3 019 452

Operationella leasingkostnader

Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Koncernen	2018	2017
Inom ett år	-40 761	-35 084
Mellan 1-5 år	-73 813	-70 475
Över 5 år	-76 972	-87 391
	-191 546	-192 950
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-39 851	-33 109

I koncernen utgörs den operationella leasingen främst av tomträttsavgälder och lokalhyra. Tomträtt är en nyttjanderätt och är ett komplement till äganderätten till en fastighet. Det är bara stat och kommun som får upplåta en tomträtt. Innehavaren av en tomträtt har en rätt att använda marken över mycket lång tid. Lokalhyresavtalen är indexreglerade och följer utvecklingen av KPI. De har normalt en löptid på tre till fem år. Uppgifterna i denna not inkluderar även finansiella leasingavtal, vilka redovisas som operationella. Dessa avtal består av bilar och kontorsmaskiner som normalt leasas på mellan ett till fem år.

Not 12 - Resultat från finansiella poster

Koncernen	2018	2017
Finansiella intäkter		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Utdelning	4	4
	4	4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	2 425	1 955
	2 425	1 955
Summa finansiella intäkter	2 429	1 959

► Not 12, fortsättning

Koncernen	2018	2017
Finansiella kostnader		
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	-303 920	-314 148
Värdeförändring derivatinstrument netto	90 494	196 373
Övriga finansiella kostnader	-429	-989
	-213 855	-118 764
Aktiverad ränta i projekt	26 395	17 031
Summa finansiella kostnader	-187 460	-101 733
Finansnetto	-185 031	-99 774

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

Finansieringskostnad

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

Moderbolaget	2018	2017
Finansiella intäkter		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Anticiperade utdelningar	26 505	66 149
	26 505	66 149
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	276 828	310 092
	276 828	310 092
Summa finansiella intäkter	303 333	376 241
Finansiella kostnader		
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	-267 871	-301 074
Övriga finansiella kostnader	-8 898	-8 477
	-276 769	-309 551
Summa finansiella kostnader	-276 769	-309 551
Finansnetto	26 564	66 690

Q

Not 13 – Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2018	2017
Erhållna koncernbidrag	626 000	499 350
Lämnade koncernbidrag	-601 000	-501 350
	25 000	-2 000
Erhållna koncernbidrag		
Poseidon	253 000	280 000
Familjebostäder	72 000	-
Bostadsbolaget	257 000	183 350
Egnahemsbolaget	-	36 000
Bygga Hem	43 000	-
Störningsjouren	1 000	-
	626 000	499 350
Lämnade koncernbidrag		
Göteborgs Stadshus AB	568 300	336 000
Poseidon	-	78 350
Familjebostäder	-	78 000
Egnahemsbolaget	29 000	-
Framtiden Byggutveckling	-	3 500
Gårdstensbostäder	3 700	5 500
	601 000	501 350

Not 14 – Skatt på årets resultat

Koncernen	2018	2017
Aktuell skattekostnad	-134 797	-84 566
Uppskjuten skatt	-334 497	-1 177 468
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust	4 925	7 221
	-464 369	-1 254 813

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen/ totalresultatet

Koncernen	2018	2017
Obeskattade reserver	18 384	6 810
Underskott	-645	645
Finansiella instrument	-24 258	-43 275
Förvaltningsfastigheter	-324 716	-1 136 028
Avsättningar	-2 024	-6 377
Aktuariella resultat	4 925	7 221
Övrigt	-1 243	757
	-329 577	-1 170 247

► Not 14, fortsättning

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

Koncernen	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	6 618 452	5 767 980
Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	-1 456 059	-1 268 951
Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-115	0
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	0	65
Ej skattepliktiga intäkter	6 164	22 360
Ej avdragsgilla kostnader	-593	-6 492
Schablonintäkt periodiseringsfond	-170	-181
Uppskjuten skatteintäkt p.g.a. sänkt skattesats	989 374	-
Justering avseende tidigare period	-2 970	-1 614
Årets skattekostnad	-464 369	-1 254 813

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

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

Moderbolaget	2018	2017
Aktuell skattekostnad	-163	-111
Uppskjuten skatt	-4 088	557
	-4 251	446

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

Moderbolaget	2018	2017
Finansiella instrument	4 088	557
	4 088	557

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

Moderbolaget	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	46 406	63 943
Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	-10 209	-14 066
Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Ej skattepliktiga intäkter	5 831	14 553
Ej avdragsgilla kostnader	-54	-25
Uppskjuten skatteintäkt p.g.a. sänkt skattesats	188	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	-7	-7
Justering avseende tidigare period	-	-9
Årets skattekostnad	-4 251	446

Not 15 – Övriga immateriella anläggnings-tillgångar

Koncernen	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	94 789	86 628
Inköp	1 409	8 162
Omklassificeringar	-189	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 009	94 789
Ingående avskrivningar	-61 719	-56 794
Årets avskrivningar	-6 048	-4 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 767	-61 719
Utgående planenligt restvärde	28 242	33 070

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

Moderbolaget	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	975	664
Inköp	-	311
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	975	975
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-195	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-195	0
Utgående planenligt restvärde	780	975

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

Not 16 – Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde (tkr)	2018	2017
Ingående balans 1 januari	87 913 011	82 010 336
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	3 452 270	3 055 252
Fastighetsförsäljningar	-90 613	-197 503
Övrig icke realiserad värdeökning	3 976 411	3 044 926
Utgående balans 31 december	95 251 079	87 913 011

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

Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut. De externvärderade fastigheterna utgör 5,0 procent av antalet och representerar 7,7 procent av marknadsvärdet.

Värderingsteknik för internvärdering

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Datschas värderingsverktyg använts sedan föregående årsskiftesvärdering. Den grundläggande värderingsmetodiken i Datscha värderingsverktyg är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontraktshyran 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.

Direktavkastningskrav och kalkylränta styrs av vilket läge varje fastighet har. Alla bostadsfastigheter delas in i kategori A, B eller C med undergrupper A1-A5, B1-B5 samt C1-C3 beroende på läge och attraktivitet. Både hyresgästers och investerarens bedömning beaktas. A1-läget har högst efterfrågan, medan C3 karaktäriseras av lägst efterfrågan. Lägesindelningen styr också drifts- och underhållskostnaderna, tillsammans med vilket värdeår varje fastighet har. Fastigheterna delas in i grupper efter värdeår. Värdeåret styrs av fastighetenas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsåtgärder.

Kalkylränta och direktavkastningskrav härleds ur de transaktioner som noteras på marknaden. Härledning sker dels med hjälp av egna analyser baserade på information i ortsprisystem, i nyhetsbrev och från fastighetsvärderare, dels med hjälp av de bedömningar som de externa värderingsinstituten gör. Varje fastighet är unik och fastigheter som normalt omsätts under ett år går inte direkt att jämföra med de fastigheter som här värderas. Det är dessutom svårt att dra generella slutsatser från genomförda affärer, och de avkastningskrav som baseras på Framtidens interna lägesindelning, är behäftade med viss osäkerhet. Osäkerheten visas till exempel genom att de externa värderingsinstituten tillämpar olika räntekrav på samma typ av fastighet, vilket resulterat i olika nivåer på värdebedömningarna.

Undantag från värderingsförfarandet

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

► Not 16, fortsättning

Begränsningar

Fastigheterna har värderats var för sig utan hänsyn till portföljeffekter eller andra omständigheter som skulle avvika från en normal försäljningsprocess. Antaganden som görs i den interna värderingen utgår ifrån bedömningar gjorda av de externa värderingsinstituten. Eftersom en värdering ska spegla förväntade betalningskonsekvenser finns alltid en osäkerhet i bedömningen. Varje fastighet har unika egenskaper som inte alltid kan beaktas i en schabloniserad modell och det är svårt att förutsäga hur priset vid en försäljning skulle utfalla. Ett bedömt marknadsvärde är alltid behäftat med ett visst osäkerhetsintervall. I normala fall uppgår det till mellan 5 och 10 procent.

Antaganden

Värdetidpunkten för värderingen är 2018-12-31, vilket innebär att alla antaganden som ligger till grund för värdebedömningen speglar de förhållanden som vid detta datum var kända på marknaden.

Indata, 2018	Huvudsaklig informationskälla	Läge			Summa
		A	B	C	
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12-2018	1 274	1 152	949	1 146
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	451	462	501	467
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2018	26	24	21	24
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	790	661	416	648
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	2,7	3,8	5,0	3,4
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	28 868	17 449	8 344	19 318
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	50 578	34 783	9 889	95 251

Indata, 2017	Huvudsaklig informationskälla	Läge			Summa
		A	B	C	
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12-2017	1 249	1 128	932	1 124
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	448	461	502	466
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2018	25	23	20	23
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	776	642	397	631
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	2,9	4,0	5,1	3,5
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	26 754	16 135	7 762	17 876
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	46 543	32 181	9 189	87 913

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

► Not 16, fortsättning

Avkastningskrav och kalkylräntor

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

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 3,9 procent och består av det vägda avkastningskravet för bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas värderingsverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,20 och 5,00 procent beroende på läge. För lokaler och övriga ytor har direktavkastningskravet varierat mellan 5,80 och 9,30 procent.

KPI

Den inflation (KPI) som ligger till grund för de flesta framtida bedömningar i kassaflödena bedöms till 2 procent per år.

Hyror och hyresutveckling

Ingående bruttohyror för bostäder har i det totala beståndet ökat med 1,8 procent sedan föregående års värdebedömning. Då ingår även ombyggda och nyproducerade fastigheter. Från och med 2019 och framåt antas att bostadshyran räknas upp med 1,75 procent. Bruttohyror för lokaler har ökat med 2,4 procent och hyran för parkering ökat med 5,6 procent. För lokaler antas att löpande kontrakt gäller under 2019 och därefter följer hyran KPI till 70 procent.

Drifts- och underhållskostnader

Dessa har i värderingen baserats på normaliserade kostnader för aktuell fastighetstyp, värdeår och läge. För bostäder uppgår dessa kostnader till mellan 380 och 520 kr/kvm. Den lägsta kostnaden avser centralt belägna nyproducerade fastigheter, till exempel bostäder på Allmänna vägen, Stigberget. Lokaler i anslutning till bostäderna antas ha en något lägre drifts- och underhållskostnad. Genomsnittlig antagen drifts- och underhållskostnad för alla koncernens fastigheter är 467 kr/kvm (466). Drifts- och underhållskostnaderna antas följa KPI med tillägg för en extra kostnadsökning motsvarande 0,25 procent.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift/fastighetsskatt belastar driftsnettot i enlighet med de regler för fastighetsavgift/fastighetsskatt som gäller från december 2007. Det innebär att de flesta av koncernens fastigheter belastas med schablonbeloppet 1 377 kr per lägenhet.

	2018	2017
Taxeringsvärde mark	25 474 837	25 212 163
Taxeringsvärde byggnad	37 925 277	37 533 135
	63 400 114	62 745 298

Not 17 - Bostadsmoduler

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

Not 18 - Inventarier

Koncernen	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	260 946	273 938
Inköp	12 794	23 417
Försäljningar/utrangeringar	-12 895	-36 409
Omklassificeringar	20	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 865	260 946
Ingående avskrivningar	-194 861	-202 797
Försäljningar/utrangeringar	12 689	33 201
Omklassificeringar	-20	-
Årets avskrivningar	-23 859	-25 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 051	-194 861
Utgående planenligt restvärde	54 814	66 085
Moderbolaget	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	2 140	1 836
Inköp	49	610
Utrangeringar/försäljningar	-	-306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 189	2 140
Ingående avskrivningar	-626	-562
Årets avskrivningar	-283	-323
Utrangeringar/försäljningar	-	259
Utgående ackumulerade avskrivningar	-909	-626
Utgående planenligt restvärde	1 280	1 514

d

Not 19 - Övriga anläggningstillgångar

Koncernen	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	154 930	154 930
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 930	154 930
Ingående avskrivningar	-142 917	-142 167
Årets avskrivningar	-750	-750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 667	-142 917
Utgående planenligt restvärde	11 263	12 013

Övriga anläggningstillgångar avser till största delen investeringar i annans fastighet.

Not 20 - Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2018	2017
Ingående redovisat värde	1 544 986	1 216 206
Köp	-	400
Aktieägartillskott	498 280	328 380
Utgående redovisat värde	2 043 266	1 544 986

Koncernföretag	Organisations-nummer	Antal andelar	Bokfört värde
Bostads AB Poseidon	556120-3398	13 600	817 548
Göteborgs stads bostads-aktiebolag	556046-8562	400 000	595 548
Familjebostäder i Göteborg AB	556114-3941	27 500	324 870
Gårdstensbostäder AB	556536-0277	10 000	138 784
Göteborgs Egnahems AB	556095-3829	160 000	120 796
Bygga Hem i Göteborg AB	556643-7934	4 000	33 940
Framtiden Byggutveckling AB	556731-5170	5 000	10 500
Störningsjouren i Göteborg AB	556657-1443	5 000	1 280
			2 043 266

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

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

Not 21 - Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	24 890	7 551
Inköp	2 680	17 385
Försäljning	-210	-46
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 360	24 890
Ingående nedskrivningar	-2 830	-2 830
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 830	-2 830
Utgående planenligt restvärde	24 530	22 060

Indirekt ägda	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde
Ellesbokkomplementären AB	340	33	34
Gårdsås Utvecklings AB	490	49	49
Gårdsås Torgbolag KB	1	56	0
KB Ellesbo 2	-	33	0
Dunfin samfällighetsförening	1	5	1 722
Berguvsens samfällighetsförening	1	63	22 725
Summa aktier och andelar			24 530

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

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

Not 22 - Fordringar hos intresseföretag

Koncernen	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	5 600	5 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 600	5 600
Utgående planenligt restvärde	5 600	5 600

9

Not 23 - Andra långfristiga värdepapper

Koncernen	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	5 790	5 790
Omklassificering	30	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 820	5 790
Ingående nedskrivningar	-1 500	-1 499
Omklassificering	-	-1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 500	-1 500
Utgående planenligt restvärde	4 320	4 290

Andra långfristiga värdepapper består mestadels av andelar i bostadsrättsföreningar.

Not 24 - Derivatinstrument

Derivatinstrument används för att reducera för ränteriskexponering. Koncernens riskhantering beskrivs i not 46 Finansiell riskhantering.

Redovisat värde fördelar sig enligt nedan:

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

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Not 25 - Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2018	2017
Ingående fordran	12 358	14 351
Omklassificering	-	-1 258
Tillkommande/avgående andelar	-1 480	-735
Utgående fordran	10 878	12 358

Not 26 - Finansiella instrument per kategori

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

	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella tillgångar	Summa tillgångar
2018-12-31			
Tillgångar i balansräkningen			
Derivatinstrument	29 172	-	29 172
Kundfordringar och andra fordringar	-	674 480	674 480
Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar	-	20 798	20 798
Likvida medel	-	592	592
	29 172	695 870	725 042

	Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa skulder
2018-12-31			
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	-	-17 017 968	-17 017 968
Derivatinstrument	-338 851	-	-338 851
Leverantörsskulder	-	-489 116	-489 116
Övriga skulder	-	-637 359	-637 359
	-338 851	-18 144 443	-18 483 294

	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella tillgångar	Summa tillgångar
2017-12-31			
Tillgångar i balansräkningen			
Derivatinstrument	52 142	-	52 142
Kundfordringar och andra fordringar	-	330 950	330 950
Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar	-	22 248	22 248
Likvida medel	-	4 264	4 264
	52 142	357 462	409 604

	Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa skulder
2017-12-31			
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	-	-16 015 552	-16 015 552
Derivatinstrument	-452 315	-	-452 315
Leverantörsskulder	-	-508 459	-508 459
Övriga skulder	-	-395 130	-395 130
	-452 315	-16 919 141	-17 371 456

► Not 26, fortsättning

Upplysning om verkligt värde

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

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

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

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

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

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

Not 27 - Varulager m.m.

Koncernen	2018	2017
Pågående arbeten för annans räkning	231 852	172 544
	231 852	172 544

Not 28 - Kundfordringar

Koncernen	2018	2017
Kundfordringar	52 473	49 825
Avgår osäkra fordringar	-26 672	-21 174
Kundfordringar netto	35 801	28 651

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

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

Koncernen	2018	2017
Mindre än 3 månader	11 682	8 348
3-6 månader	320	505
Mer än 6 månader	1 732	1 709
	13 734	10 562

► Not 28, fortsättning

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

Koncernen	2018	2017
Mindre än 3 månader	-1 460	-1 333
3-6 månader	-2 405	-1 779
Mer än 6 månader	-22 807	-18 062
Summa osäkra kundfordringar	-26 672	-21 174

Förändring i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

Koncernen	2018	2017
Ingående balans 1 januari	-21 174	-21 901
Reservering för osäkra fordringar	-14 048	-6 365
Fordringar som skrivits bort under året	8 378	7 135
Nettoförändring köpta bolag	-	-43
Återförda outnyttjade belopp	82	-
Utgående balans 31 december	-26 762	-21 174

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

Not 29 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2018	2017
Förutbetalda hyreskostnader	5 271	2 784
Förutbetalda PRI-kostnader	3 475	3 211
Förutbetalda licenser	1 758	2 462
Förutbetalda arrende/tomträtt	2 124	1 716
Upplupna hyresintäkter	2 452	2 184
Upplupna försäkringsintäkter	20 265	-
Övrigt	22 567	18 372
	57 912	30 729

Moderbolaget	2018	2017
Förutbetalda hyreskostnader	1 124	1 117
Förutbetalda finansiella kostnader	-	119
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	23 336	23 667
Balanserad ränta derivatinstrument	23 285	5 316
Övrigt	5 347	3 167
	53 092	33 386

Not 30 - Obeskattade reserver

Moderbolaget	2018	2017
Periodiseringsfond, 2013	3 700	3 700
Periodiseringsfond, 2014	1 200	1 200
Periodiseringsfond, 2015	4 300	4 300
	9 200	9 200

Not 31 - Avsättningar för pensioner Förmånsbestämda planer

Koncernens förmånsbestämda plan är en ITP-plan som omfattar tjänstemän. Förmånsbestämda planer omfattar i huvudsak ålderspension och respektive arbetsgivare har vanligtvis ett åtagande att betala livsvarig pension. Intjänandet bygger på antalet anställningsår och den anställda måste vara ansluten till planen ett visst antal år för att uppnå full rätt till ålderspension. För varje år tjänar den anställda in ökad rätt till pension, vilket redovisas som pension intjänad under perioden samt ökning av pensionsåtagandet.

Genom sina förmånsbestämda pensionsplaner är koncernen exponerad mot ett antal risker, de mest väsentliga riskerna beskrivs nedan:

- Förändring i obligationernas avkastning - om diskonteringsräntan ändras uppstår aktuariell vinst eller förlust. En ökning innebär att det beräknade värdet av förpliktelsen minskar och att det därmed uppstår en aktuariell vinst. En sänkning medför det motsatta scenariot.
- Inflationsrisk - högre inflation leder till högre skulder.
- Livslängdsantaganden - pensionsförpliktelserna innebär att de anställda som omfattas av planen ska erhålla förmånerna livet ut vilket medför att höjda livslängdsantaganden resulterar i högre pensionsskulder.

Durationen på förpliktelsen, som används som grund för att fastställa diskonteringsräntan, uppgår till 16 år.

Återstående livslängd för en 65-årig kvinna bedöms uppgå till 24 år och för en man till 22 år.

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

Koncernen %	2018	2017
Diskonteringsränta, den 1 januari	2,50	3,00
Diskonteringsränta, den 31 december	2,25	2,50
Framtida årliga löneökningar	3,00	3,00
Framtida årliga pensionsökningar	3,00	3,00
Personalomsättning	2,00-6,00	2,00-6,00
Inflation	2,00	2,00

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

Koncernen	2018	2017
Förpliktelsens nuvärde den 31 december	345 895	323 555
Löneskatt	29 458	25 116
Skuld som redovisas i balansräkningen den 31 december	375 353	348 671

Nedanstående tabell förklarar pensionsskuldens förändring, exkl. löneskatt:

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

Avstämning av förändring av pensionsskulden:

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

Den aktuariella vinsten om 23 023 tkr består av:

- förlust på grund av erfarenhetsbaserade justeringar på 6 670 tkr
- förlust beroende på effekter av förändrade finansiella antaganden på 16 353 tkr

Det har inte skett några förändringar i de demografiska antagandena under året.

Periodens pensionskostnad avseende förmånsbestämda planer:

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

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

► Not 31, fortsättning

Känslighetsanalys

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

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

Avgiftsbestämda planer

Planerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till separata juridiska enheter, exempelvis försäkringsbolag. Storleken på premien baseras på lönen. Pensionskostnaderna för perioden ingår i resultaträkningen och uppgår till 43 288 tkr (38 202).

För ett flertal av koncernföretagen tryggas åtaganden för ålderspension och sjukpension för tjänstemän genom försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10 är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2018 har koncernen inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som en förmånsbestämd plan. Alecta saknar information om fördelning av intjänandet mellan arbetsgivare, för merparten av de intjänade pensionsförmånerna. Dessutom saknas ett i alla avseenden fastställt regelverk för hur eventuella överskott eller underskott som kan uppkomma ska hanteras. I första hand täcks förluster av Alectas kollektiva konsolideringskapital. Pensionsplaner enligt ITP som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Vid utgången av 2018 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå för förmånsbestämda försäkringar preliminärt till 154 procent (154). Den kollektiva konsolideringsnivån mäter fördelningsbara tillgångar i förhållande till försäkringsåtagandet, beräknat enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 15 971 tkr (13 216). 2019-års premier beräknas uppgå till 9 446 tkr.

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

Not 32 - Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

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

Q

► Not 32, fortsättning

Förändring avseende uppskjuten skatt, koncernen

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

2017

Ingående balans	97 085	13 128 531	-	-131 251	-20 158	2 069	13 076 276
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-6 810	1 136 028	-645	43 275	-844	-758	1 170 246
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	-	-7 221	-	-7 221
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-	-	-	-	-	-	0
Utgående balans	90 275	14 264 559	-645	-87 976	-28 223	1 311	14 239 301

Förändring avseende uppskjuten skatt, moderbolaget

2018	Obeskattade reserver	Förvaltnings- fastighet	Underskott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	-	-	-	-145	-	-	-145
Uppskjuten skatt redovisad i totalresultatet	-	-	-	4 088	-	-	4 088
Utgående balans	0	0	0	3 943	0	0	3 943

2017

Ingående balans	-	-	-	412	-	-	412
Uppskjuten skatt redovisad i totalresultatet	-	-	-	-557	-	-	-557
Utgående balans	0	0	0	-145	0	0	-145

Not 33 - Övriga avsättningar

Koncernen

2018	Garanti- åtaganden	Övrigt	Totalt
Ingående balans	105 315	-	105 315
Avsättning under året	29 779	-	29 779
Avsättning tagen i anspråk	-55 956	-	-55 956
Omklassificering/övrigt	-	-	0
Utgående balans	79 138	0	79 138

Garantiåtaganden avser bland annat åtaganden i resultatavräknade byggprojekt, av vilka större delen bedöms bli reglerade inom två år. I garantiåtaganden ingår också kostnader för bedömda åtaganden för uppförda bostäder med enstegstätade putsfasader. Egnahemsbolaget har byggt cirka 350 bostäder med denna typ av fasader. Under året har ytterligare avsättning gjorts med 0 tkr (18 000).

2017

Ingående balans	99 136	-	99 136
Avsättning under året	22 573	-	22 573
Avsättning tagen i anspråk	-16 578	-	-16 678
Omklassificering/övrigt	284	-	284
Utgående balans	105 315	0	105 315

Not 34 - Skuldernas förfallotider

Koncernen	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2018-12-31					
Skulder till Göteborgs Stad, förfall	304 968	-	-	16 713 000	17 017 968
Skulder till Göteborgs Stad, ränta	26 858	27 137	37 360	2 306	93 661
Skulder till moderbolag	568 300	-	-	-	568 300
Leverantörsskulder	489 116	-	-	-	489 116
Övriga rörelseskulder	72 160	-	-	-	72 160
Interimsskulder	919 240	-	-	-	919 240
Derivatinstrument	24 680	46 393	191 338	76 440	338 851
Summa skulder	2 405 322	73 530	228 698	16 791 746	19 499 296
Moderbolaget	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2018-12-31					
Skulder till Göteborgs Stad, förfall	304 968	-	-	16 713 000	17 017 968
Skulder till Göteborgs Stad, ränta	26 858	27 137	37 360	2 306	93 661
Skulder till koncernföretag	640 961	-	-	-	640 961
Skulder till moderbolag	568 300	-	-	-	568 300
Leverantörsskulder	5 986	-	-	-	5 986
Övriga rörelseskulder	1 711	-	-	-	1 711
Interimsskulder	103 842	-	-	-	103 842
Summa skulder	1 652 626	27 137	37 360	16 715 306	18 432 429

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

Not 35 - Finansiella skulder

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

Räntebärande skulder, mnkr

	Koncernen/moderbolaget			
	2018		2017	
	Nominellt/ redovisat värde	Marknads- värde	Nominellt/ redovisat värde	Marknads- värde
MTN-program	0	0	1 100	1 107
Skulder till Göteborgs Stad	17 018	17 071	14 916	14 952
Totalt	17 018	17 071	16 016	16 069

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

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

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

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

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

Not 36 - Skulder till Göteborgs Stad

Koncernen/Moderbolaget	2018	2017
Långfristigt lån hos Göteborgs Stad	16 713 000	14 683 000
Kortfristigt lån hos Göteborgs Stad	304 968	232 702
	17 017 968	14 915 702
 Beviljat belopp, checkkredit	 1 000 000	 700 000

Not 37 - Leverantörsskulder

Koncernen	2018	2017
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	72 782	82 113
Leverantörsskulder, övriga	416 334	426 346
	489 116	508 459

Moderbolaget	2018	2017
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	1 212	1 048
Leverantörsskulder, övriga	4 774	4 608
	5 986	5 656

Not 38 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2018	2017
Upplupna räntekostnader	96 553	103 484
Upplupna sociala avgifter	23 953	22 447
Upplupna personalkostnader	50 251	42 730
Upplupna kostnader för underhåll	75 503	50 555
Upplupna kostnader för el, värme o likn.	130 066	125 411
Förutbetalda hyresintäkter	426 376	426 103
Upplupna ombyggnadskostnader	55 633	20 774
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	26 950	23 660
Övrigt	33 955	35 921
	919 240	851 085

Moderbolaget	2018	2017
Upplupna räntekostnader	96 553	101 904
Upplupna sociala avgifter	223	761
Upplupna personalkostnader	1 915	2 071
Balanserad ränta derivatinstrument	4 508	5 976
Övrigt	643	428
	103 842	111 140

Not 39 - Eventualförpliktelser

Koncernen	2018	2017
Ansvarsförbindelse PRI	4 485	4 408
Ansvarsförbindelse Fastigo	8 011	7 926
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	51 246	51 246
Övriga ansvarsförbindelser	861	861
	64 603	64 441

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

► Not 39, fortsättning

Moderbolaget	2018	2017
Borgensåtaganden, koncernföretag	224 267	220 386
Ansvarsförbindelse Fastigo	372	249
	224 639	220 635

Moderbolaget har gått i borgen för koncernföretag avseende pensionsskuld.

Not 40 - Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.

Koncernen	2018	2017
Avskrivningar, nedskrivningar och återföring nedskrivningar avseende immateriella, materiella och finansiella anläggningstillgångar	37 093	32 091
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3 976 417	-3 044 926
Värdeförändring finansiella instrument	-	-199 714
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-13 280	-
Avsättningar	-22 296	5 476
Övrigt	-138	-1
	-3 975 038	-3 207 074

Moderbolaget	2018	2017
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella och finansiella anläggningstillgångar	478	323
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	22
	478	345

Not 41 - Erlagda räntor

Koncernen	2018	2017
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-281 313	-326 923
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-26 395	-17 031
	-307 708	-343 954

Moderbolaget	2018	2017
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-301 406	-337 900
	-301 406	-337 900

Not 42 - Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital

Koncernen	2018	2017
Förändring av varulager	-59 308	53 124
Förändring av kortfristiga fordringar	-191 693	151 347
Förändring av rörelseskulder	56 081	232 584
	-194 920	437 055

Moderbolaget	2018	2017
Förändring av kortfristiga fordringar	96 273	-29 708
Förändring av rörelseskulder	14 320	-236 909
	110 593	-266 617

Not 43 - Förändring skulder i finansieringsverksamheten

Koncernen

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

2017

Ingående balans	11 596 396	3 549 818	700 000	15 846 214
Upptagna lån	3 322 483	-	-	3 322 483
Amortering av lån	-3 177	-2 449 968	-700 000	-3 153 145
Utgående balans	14 915 702	1 099 850	0	16 015 552

► Not 43, fortsättning

Moderbolaget

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

2017

Ingående balans	11 593 219	3 549 818	700 000	110 218	15 953 255
Upptagna lån	3 322 483	-	-	150 379	3 472 862
Amortering av lån	-	-2 449 968	-700 000	-	-3 149 968
Utgående balans	14 915 702	1 099 850	0	260 597	16 276 149

Not 44 - Likvida medel

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

Not 45 - Nettolåneskuld

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

Not 46 - Finansiell riskhantering

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

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

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



► Not 46, fortsättning

Ränterisk

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

Finansiella anvisningar

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

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

Den genomsnittliga räntelöptiden för moderbolagets nettoexponering var 3,4 år med 28 procent av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod.

Nedanstående tabeller visar nettoexponeringens räntefallostruktur och genomsnittliga ränta.

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

	Belopp, mnkr	Nominell ränta, %
2019:1	-3 087	
2019:2	-600	
2019:3	-800	2,4
2019:4	-200	
2020	-1 300	1,5
2021	-1 250	2,6
2022	-1 900	0,9
2023	-2 050	1,0
2024	-2 000	0,9
2025	-1 900	0,9
2026	-1 000	1,0
2027	-400	1,1
Totalt	-16 987	1,6

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

Valutarisk

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

Finansiella anvisningar

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

Den 31 december 2018 fanns ingen valutaexponering.

Finansieringsrisk

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

Finansiella anvisningar

Göteborgs Stad har fattat beslut om att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. Koncernens refinansieringsbehov säkerställs av Göteborgs Stad.

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

Likviditetsrisk

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

Finansiella anvisningar

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

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

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

Det framtida likviditetsbehovet som koncernen kan överblicka begränsas till den likviditet som behövs för den fortsatta förvaltningen av det befintliga fastighetsbeståndet och nyproduktionen av bostäder. Kassaflödet från den löpande verksamheten är och förväntas förbli positivt och är jämnt fördelat över året. Kombination av detta kassaflöde samt en relativ lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. Med hänsyn till kassaflöde, outnyttjade krediter samt att Göteborgs Stad garanterar vårt upplåningsbehov under kommande 12 månader, bedömer vi att likviditetsrisken är begränsad.

Kredit- och motpartsrisk

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

Finansiella anvisningar

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

Den 31 december 2018 uppgick koncernens samlade motpartsexponering i derivatinstrument till 0 mnkr (0) inklusive upplupna räntor, beräknat som nettofordran per motpart. För en enskild motpart uppgick högsta nettofordran till 0 mnkr (0). Vid beräkningen har så kallad netting tillämpats enligt gällande ISDA-avtal. Förvaltnings AB Framtiden har ISDA-avtal med samtliga externa finansiella motparter. För moderbolaget uppgick den samlade motpartsexponeringen till 0 mnkr (0).

Nedanstående tabell visar den löptidsvägda volymen avseende derivatexponering fördelat per kreditbetyg per den 31 december 2018.

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

Kommersiell kreditrisk

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

Administrativ risk

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

Finansiella anvisningar

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

Marknadsvärde finansiella instrument

Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var 17 071 mnkr per den 31 december 2018 enligt denna värderingsmetod, vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 17 018 mnkr. Vid motsvarande värdering den 31 december 2017 översteg marknadsvärdet det nominella värdet med 54 mnkr.

Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserat på noterad marknadsränta för aktuell löptid. FRA värderas genom att den avtalade räntan jämförs med den officiella marknadsnoteringen för respektive kontrakt. Marknadsvärde för derivat med optionsinslag motsvaras av aktuellt återköpspris på värderingsdagen.

Nominella belopp och marknadsvärde för derivatportföljen, mnkr, koncernen/moderbolaget

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

► Not 46, fortsättning

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer koncernens finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2018 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

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

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

Finansnettots räntekänslighet 2019-2021, mnkr, moderbolaget

	2018	2019	2020	2021
Räntenivå 2018-12-31	0,1	1,9	2,0	1,9
Ränta +1 %-enhet		8	8	8

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

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

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

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

Not 47 - Upplysningar om närstående och koncerninterna transaktioner

Koncernen står under bestämmande inflytande från sin ägare Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 9, har inte förekommit.

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m. 2018 2017
Koncernen

Intäkter, %
Göteborgs Stads nämnder och bolag 4 4

Kostnader, %
Göteborgs Stads nämnder och bolag 35 29

Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr
Göteborgs Stads nämnder och bolag 139 250 220 016

Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr
Göteborgs Stads nämnder och bolag 74 628 490

Moderbolaget

Intäkter, %
Bolag inom Framtidenkoncernen 99,7 100

Kostnader, %
Bolag inom Framtidenkoncernen 2,4 1,9
Göteborgs Stads nämnder och bolag 16,1 17,6

Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr
Bolag inom Framtidenkoncernen - -
Göteborgs Stads nämnder och bolag - -

Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr
Bolag inom Framtidenkoncernen - -
Göteborgs Stads nämnder och bolag - -

Vid köp och försäljning mellan bolag i Framtidenkoncernen tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljning av fastigheter sker dock till skattemässiga restvärden och andra anläggningstillgångar normalt till bokfört värde, vid köp och försäljning inom koncernen.

För upplysning om lån hos Göteborgs Stad se not 36.

Not 48 - Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande:

Ingående balanserade vinstmedel	2 047 381
Erhållet aktieägartillskott	443 274
Förändring fond för utvecklingsutgifter	118
Årets resultat	42 155
Summa	2 532 928

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	2 532 928
-------------------------	-----------

Not 49 - Händelser efter balansdagen

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

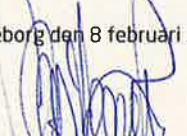
Årsredovisningens undertecknande

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

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

Göteborg den 8 februari 2019


Lars Johansson
ordförande


Claes Roxberg
1:e vice ordförande


Kjell Björkqvist
2:e vice ordförande


Christina Backman
ledamot


Endrick Schubert
ledamot


Shadiya Heydari
ledamot


Rustan Hälleby
ledamot


Johan Svensson
ledamot


Martin Blixt
t.f. verkställande direktör

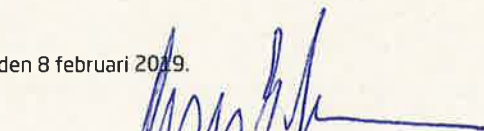
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 8 februari 2019.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 8 februari 2019.


Hans Aronsson
av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor


Claes-Göran Lans
av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Framtiden (publ), Org. nr. 556012-6012

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förvaltnings AB Framtiden (publ) för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 49-99 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-39, 41-48 och 103-127. Utöver annan information i detta dokument så rapporterar bolaget till ägaren i rapporten "Årsrapport 2018 Förvaltnings AB Framtiden" som vi inhämtade före datumet för denna revisors rapport. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 revisionssed 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Förvaltnings AB Framtiden (publ) 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 8 februari 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Angered	104
Östra Göteborg	105
Örgryte-Härlanda	108
Centrum	110
Majorna-Linné	113
Askim-Frölunda-Högsbo	118
Västra Göteborg	120
Västra Hisingen	121
Lundby	122
Norra Hisingen	124
Totalt koncernen	125
Koncernkarta	126



Göteborgs Stad är från och med 2011 indelad i tio stadsdelar. Varje stadsdel har en egen politisk nämnd med ansvar för bibliotek, förskola, grundskola, individ- och familjeomsorg, fritidsverksamhet samt social omsorg för äldre och personer med funktionshinder. Stadsdelsnämnderna ska också arbeta tillsammans med andra kommunala förvaltningar, näringsliv, föreningsliv och de boende i stadsdelen när det gäller samhällsplanering och att främja goda miljöer.

På följande sidor följer koncernens fastighetsförteckning, uppdelad per stadsdel.

Fastighetsförteckning

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3, 4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
ANGERED										
Angereds centrum	PO	Angered 117:2	Titteridamm	2018	-	-	-	-	-	-
Angereds centrum	PO	Angered 117:3	Titteridamm	2018	-	-	-	-	-	-
Rannebergen	BB	Angered 81:2	Fjällviolen 1	1974	5 754	-	92	35 200	5 129	877
Rannebergen	BB	Angered 81:3	Fjällviolen 5	1974	5 581	16	91	35 255	5 069	875
Rannebergen	BB	Angered 82:12	Fjällhavren 2	1973	3 661	1	59	23 000	-	874
Rannebergen	BB	Angered 82:13	Fjällhavren 5	1973	5 019	-	80	31 200	4 458	874
Rannebergen	BB	Angered 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3 984	-	60	25 000	3 604	889
Rannebergen	BB	Angered 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5 226	-	79	32 800	4 679	881
Rannebergen	BB	Angered 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3 956	27	59	25 056	3 574	886
Rannebergen	BB	Angered 82:2	Fjällglimmen 8	1973	-	948	-	-	3 809	-
Rannebergen	BB	Angered 82:21	Fjällnejliken 4	1973	5 787	22	87	36 432	5 220	886
Rannebergen	BB	Angered 82:22	Fjällnejliken 1	1972	4 563	-	69	28 800	4 132	891
Rannebergen	BB	Angered 82:23	Fjällsippan 4	1972	4 550	-	68	28 400	4 083	883
Rannebergen	BB	Angered 82:24	Fjällsippan 1	1972	4 563	120	69	28 854	4 142	889
Rannebergen	BB	Angered 82:25	Fjällsyran 4	1973	4 273	-	68	26 600	3 800	874
Rannebergen	BB	Angered 82:26	Fjällsyran 1	1973	4 281	-	69	26 800	3 833	880
Rannebergen	BB	Angered 82:27	Fjällveronikan 4	1973	5 787	18	87	36 424	5 225	886
Rannebergen	BB	Angered 82:28	Fjällveronikan 1	1973	3 957	-	59	24 800	3 539	880
Rannebergen	BB	Angered 82:29	Fjällveronikan 9	1975	-	313	-	319	163	-
Rannebergen	BB	Angered 82:3	Fjällbinkan 8	1975	3 411	191	56	22 071	3 153	875
Rannebergen	BB	Angered 82:4	Fjällbinkan 5	1975	3 751	25	63	23 642	3 314	866
Rannebergen	BB	Angered 82:5	Fjällbinkan 2	1975	4 523	-	75	32 200	4 031	876
Rannebergen	BB	Angered 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4 019	-	64	25 400	3 566	872
Rannebergen	BB	Angered 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5 965	16	96	37 835	-	873
Rannebergen	BB	Angered 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4 485	-	68	28 600	4 039	885
Rannebergen	BB	Angered 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5 477	1	82	34 800	-	879
Angereds centrum	PO	Angered 85:1	Länkarvsgatan	1980	2 286	-	28	14 914	2 149	925
Angereds centrum	PO	Angered 86:1	Fjäderharvsgatan	1982	546	-	6	5 970	995	1 010
Angereds centrum	PO	Angered 87:1	Fjäderharvsgatan	1980	-	-	-	773	137	-
Angereds centrum	PO	Angered 90:1	Fjäderharvsgatan	1980	3 776	-	46	26 582	3 700	963
Angereds centrum	PO	Angered 90:2	Fjäderharvsgatan	1979	4 546	-	54	30 583	4 330	937
Angereds centrum	PO	Angered 91:1	Fjäderharvsgatan	1979	10 714	-	132	73 802	10 444	959
Angereds centrum	PO	Angered 92:1	Länkarvsgatan	1980	3 776	-	46	26 382	3 696	963
Angereds centrum	PO	Angered 92:2	Länkarvsgatan	1979	4 471	309	60	34 439	5 699	960
Angereds centrum	PO	Angered 92:3	Länkarvsgatan	1978	4 527	-	58	32 399	4 538	965
Angereds centrum	PO	Angered 93:2	Angereds Torg	1978	4 838	1 272	60	47 802	6 472	936
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 1:4	Kanelgatan	1984	18 717	-	255	126 200	18 461	953
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 10:10	Saviagatan	1984	32 831	3 827	447	221 140	32 897	898
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 12:15	Kanel- och Peppargatan	1982	52 632	5 822	735	337 104	55 803	923
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 2:1	Timjansgatan 51	1971	-	430	-	1 080	197	-
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 3:13	Saffran- och Timjansgatan	1971	52 441	1 395	734	333 882	51 328	901
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:16	Muskotgatan	1986	39 473	1 019	541	258 112	38 805	903
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:19	Saffran- och Timjansgatan	2019	-	-	-	-	-	-
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:20	Saffran- och Timjansgatan	2019	-	-	-	-	-	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:14	Rosmaringatan	1976	-	-	-	3 452	1 025	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:15	Mejramgatan	1976	-	-	-	1 613	480	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:16	Mejramgatan	1998	-	-	-	730	314	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:17	Paprikagatan	2000	-	-	-	500	164	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:18	Paprikagatan	1975	-	-	-	8 348	2 070	-
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 45:9	Kanelgatan	1971	-	-	-	-	482	-
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 6:3	Gårdsten centrum	2004	2 158	6 460	45	56 972	10 951	1 317
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:11	Mejramgatan	1981	8 861	-	126	59 200	9 368	1 039
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:12	Mejramgatan	1974	9 906	317	140	64 326	10 503	1 011
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:13	Mejramgatan	1973	8 587	30	129	56 581	9 260	1 029
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:16	Rosmaringatan	1977	9 765	-	130	56 800	7 829	789
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:3	Rosmaringatan	1976	9 505	127	138	56 800	-	886
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:6	Paprikagatan	1976	8 552	-	128	52 400	8 316	914

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018

³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2018


Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3, 4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:7	Paprikagatan	1975	6 135	45	84	35 934	-	800
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:8	Paprikagatan	1983	6 496	811	96	44 914	-	1 052
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:9	Paprikagatan	1975	8 019	55	110	57 745	-	1 031
Lövgärdet	PO	Gårdsten 63:1	Kaprisgatan	1988	22 552	151	283	175 547	-	986
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 7:2	Salviagatan	2000	-	930	-	3 528	883	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:1	-	1988	-	-	-	389	427	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:2	-	1988	-	-	-	396	384	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:3	-	1988	-	-	-	389	543	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:4	Eriksbo Östergärde vid 10, 12	1988	-	-	-	432	253	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:5	Eriksbo Östergärde vid 23, 36	1988	-	-	-	432	595	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:1	Hjällbogärdet 1-2	1986	-	1 077	-	3 101	-	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:2	Hjällbogärdet 3-13, 31-33	1988	7 365	420	99	48 759	6 967	882
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:3	Hjällbogärdet 14-30	1984	9 635	394	128	63 754	8 834	877
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:1	Eriksbo Västergärde 2-14	1983	7 465	522	104	50 600	7 304	891
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:2	Eriksbo Västergärde 15-24	1985	6 238	-	77	40 000	5 511	867
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:3	Eriksbo Västergärde 25-34	1984	6 321	-	85	40 200	5 670	880
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:5	Eriksbo Östergärde 1-20	1984	10 929	696	157	72 849	10 396	893
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:6	Eriksbo Östergärde 21-43	1984	14 370	4	202	91 000	13 081	892
Hammarkullen	BB	Hjällbo 31:8	Gropens Gård 2-6	1968	15 477	507	204	95 090	14 693	863
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:10	Bredfjällsgatan 62-66	1969	4 853	138	79	34 240	5 250	1 046
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:11	Bredfjällsgatan 68	1969	-	387	-	-	271	-
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:2	Bredfjällsgatan 2-6	1969	5 768	21	92	35 200	5 335	903
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:3	Bredfjällsgatan 8-12	1979	6 126	91	85	41 464	6 024	950
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:4	Bredfjällsgatan 14-18	1979	5 841	384	84	41 059	5 994	944
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:5	Bredfjällsgatan 20-24	1974	5 745	434	82	40 441	6 031	964
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:6	Bredfjällsgatan 26-34	1974	8 483	529	125	58 538	8 653	941
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10 128	1 201	142	66 021	9 807	862
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:8	Bredfjällsgatan 50-54	1974	5 045	-	70	32 600	4 738	924
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:9	Bredfjällsgatan 56-60	1974	5 093	-	69	32 800	4 726	912
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	-	622	-	5 801	1 757	-
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:11	Hammarkulletorget 36	1970	5 007	1	69	31 600	-	885
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4 904	-	71	30 800	4 425	887
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4 793	-	69	30 000	4 311	884
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	-	334	-	605	-	-
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5 452	1	93	34 800	-	902
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4 630	-	80	29 600	4 249	903
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5 758	-	83	35 700	5 155	880
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5 954	-	82	37 600	5 471	903
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4 505	-	61	28 800	4 144	904
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5 900	-	84	37 400	5 445	908
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:2	Sandeslätt 39	1969	3 393	20	50	20 851	3 058	883
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:3	Sandeslätt 44	1969	4 197	-	60	25 000	3 771	884
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:4	Sandeslätt 51	1970	5 465	23	78	33 800	4 965	892
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:5	Sandeslätt 1	1970	3 970	-	58	25 000	3 611	895
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:6	Sandeslätt 8	1970	4 064	-	57	25 400	3 660	886
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:7	Sandeslätt 15	1970	4 580	12	64	28 832	4 149	890
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:8	Sandeslätt 23	1970	4 455	257	65	28 661	4 133	888
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:9	Sandeslätt 30	1970	4 998	-	75	31 600	4 535	892
Hjällbo	PO	Hjällbo 5:14	Bergsgårdsgärdet	1973	49 951	3 437	651	378 069	49 140	911
Hjällbo	PO	Hjällbo 6:8	Skolspåret	1967	45 622	7 114	591	305 674	48 004	871
Hjällbo	PO	Hjällbo 7:7	Sandspåret	1984	33 518	811	429	224 275	32 208	907
Hjällbo	PO	Hjällbo 9:4	Bondegården	1968	43 455	1 430	618	278 274	43 654	924
ANGERED					828 936	45 560	11 583	5 511 468	832 565	911
ÖSTRA GÖTEBORG										
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:12	Tellusgatan 42-48	1967	2 468	443	28	15 787	2 444	830
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:13	Tellusgatan 32-40	1967	3 818	240	43	22 674	3 377	799
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:16	Rymdorget 1	1968	2 850	100	40	15 859	2 462	815

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018

³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttobyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttobyra 2018

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3,4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:17	Rymdtorget 2	1968	2 832	100	40	16 996	2 424	815
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:18	Rymdtorget 3	1968	2 832	100	40	16 600	2 425	816
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:19	Rymdtorget 4	1968	2 832	85	40	16 850	2 355	815
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:20	Rymdtorget 5	1968	2 832	58	40	16 602	2 376	810
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:25	Rymdtorget 16-21	1968	2 632	-	41	15 677	2 244	839
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:26	Rymdtorget 22-27	1968	2 632	-	41	15 677	2 459	923
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:27	Rymdtorget 34-39	1968	2 632	-	41	15 677	2 485	929
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:28	Rymdtorget 46-51	1968	2 632	-	41	15 877	2 295	858
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:29	Rymdtorget 64-69	1968	2 632	-	41	15 877	2 295	858
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:30	Rymdtorget 28-33	1968	2 504	146	39	15 173	2 164	815
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:31	Rymdtorget 40-45	1968	2 632	-	41	15 677	2 260	844
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:32	Rymdtorget 52-57	1968	2 632	-	41	15 677	2 217	828
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:33	Rymdtorget 70-75	1968	2 632	-	41	15 677	2 247	837
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:34	Rymdtorget 58-63	1969	2 632	-	41	15 877	2 258	843
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:35	Rymdtorget 76-81	1969	2 632	-	41	16 077	2 238	858
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:38	Rymdtorget 6-7	1980	981	554	16	8 405	1 770	919
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:4	Tellusgatan 50-62	1967	3 772	-	49	21 800	3 151	821
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:44	Tellusgatan 6-30	1968	14 833	1	169	84 800	18 470	1 221
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:45	Merkuriusgatan 25-73	1967	13 407	-	177	79 600	11 793	864
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:9	Merkuriusgatan 1-23	1967	6 864	-	87	40 000	6 125	878
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:1	Siriusgatan 30-54	1970	-	-	-	6 117	1 638	-
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:2	Siriusgatan 24-28	1970	5 073	-	71	30 800	4 295	832
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:3	Siriusgatan 16-22	1970	6 282	453	92	38 535	5 656	822
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:4	Siriusgatan 38-42	1970	4 860	-	72	29 200	4 070	824
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:5	Siriusgatan 30-36	1970	6 390	75	96	38 678	5 491	829
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:6	Siriusgatan 60-64	1970	4 770	300	69	30 162	4 352	841
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:7	Siriusgatan 54-58	1971	4 610	495	67	29 960	4 549	840
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:8	Siriusgatan 72-76	1970	4 860	54	72	29 400	4 170	833
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:9	Siriusgatan 66-70	1970	4 860	21	72	29 400	4 157	829
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:10	Siriusgatan 98-106	1972	9 023	19	146	55 600	7 772	846
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:6	Siriusgatan 78-120	1971	-	-	-	6 598	2 552	-
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:7	Siriusgatan 78-88	1971	10 772	710	160	56 691	9 793	837
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:8	Siriusgatan 90-96	1971	6 331	392	102	39 784	5 814	848
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:9	Siriusgatan 108-120	1971	12 667	146	189	77 696	10 936	839
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 4:1	Rymdtorget 10-15	1968	2 632	-	41	15 677	2 236	836
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	4 071	-	141	31 200	5 252	1 268
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:3	Saturnusgatan 1, 2, 3	1969	3 773	153	127	31 223	4 976	1 276
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:4	Saturnusgatan	1970	-	-	-	-	197	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:2	Jupitergatan 6	2013	119	-	1	2 062	141	1 166
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:3	Jupitergatan 8	2013	119	-	1	2 054	138	1 139
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:5	Jupitergatan 12	2013	119	-	1	2 041	138	1 139
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:6	Jupitergatan 14	2013	119	-	1	2 052	138	1 139
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:9	Jupitergatan 20	2013	119	-	1	2 047	155	1 284
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 61:4	Merkuriusgatan	1967	-	30	-	540	3	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:210	Merkuriusgatan	1986	-	-	-	1 009	417	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:261	Tellusgatan	1967	-	-	-	3 935	926	-
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 11:23	Brahegatan	1985	8 582	226	130	57 692	9 105	1 040
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 12:28	Brahegatan	1976	9 196	708	144	59 776	9 445	973
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 13:21	Holländaregatan	1983	966	20	20	10 865	1 055	1 077
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 13:27	Gamlestadsvägen	1983	5 730	467	79	55 823	6 213	998
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 14:11	Lars Kaggsatan	1936	4 162	58	84	43 732	-	1 016
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 15:8	Måns Bryntessonsgratan	1948	1 727	70	30	18 821	-	1 038
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 20:21	Måns Bryntessonsgratan	1982	3 179	10	60	32 236	2 796	862
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 30:1	Gamlestadsvägen	1938	3 226	66	65	34 838	-	1 031
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:1	Gamlestadsvägen	1938	1 450	-	24	14 800	1 449	968
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:3	Lars Kaggsatan	1938	1 790	-	36	19 000	2 048	1 021
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:6	Nylösegratan	1981	2 981	57	41	31 922	2 900	952
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 4:9	Brahegatan	1989	5 993	3 573	175	117 727	14 096	1 451

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsholaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018

³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2018

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3, 4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 5:9	Treriksgatan	2018	-	-	-	33 991	-	-
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 51:5	Batterigatan	1985	1 092	12	18	12 768	-	1 074
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:22	Holländareplatsen	2015	3 081	194	53	63 573	-	1 884
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:30	Holländareplatsen	1980	3 881	35	48	44 606	-	1 089
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:11	Artillerigatan	1983	3 750	1 327	60	48 677	4 925	1 030
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:18	Holländareplatsen	1981	3 262	51	49	35 305	-	1 015
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:20	Banérsgatan	1981	1 416	-	18	14 800	1 351	938
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:3	Banérsgatan	1981	430	-	6	4 614	421	964
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 9:18	Banérsgatan	1981	952	-	22	5 811	875	903
Södra Kortedala	PO	Kortedala 1:1	Månadsgatan	1992	3 045	181	51	33 641	3 668	1 125
Södra Kortedala	BB	Kortedala 10:1	Kalendervägen 5	1953	2 131	92	36	19 922	2 269	1 011
Norra Kortedala	PO	Kortedala 101:2	Aprilgatan	2001	10 328	352	172	120 674	14 055	1 269
Norra Kortedala	PO	Kortedala 102:1	Decemborgsgatan	1988	14 948	251	245	158 710	17 763	1 091
Norra Kortedala	PO	Kortedala 103:1	Aprilgatan	1988	3 415	646	58	38 956	4 538	1 091
Norra Kortedala	PO	Kortedala 105:6	Allhelgonagatan	1978	2 586	293	39	25 135	-	1 015
Södra Kortedala	BB	Kortedala 11:1	Kalendervägen 17	1966	2 115	41	36	19 777	2 204	1 005
Södra Kortedala	BB	Kortedala 12:1	Kalendervägen 6	1954	7 614	-	140	69 600	7 572	939
Södra Kortedala	BB	Kortedala 12:4	Tusenårsgatan 28	1979	1 231	72	21	12 897	1 461	1 057
Södra Kortedala	BB	Kortedala 13:1	Kalendervägen 16	1954	5 710	2	105	52 400	-	1 097
Södra Kortedala	BB	Kortedala 13:2	Tusenårsgatan 2	1974	8 412	374	149	82 524	9 221	1 028
Södra Kortedala	BB	Kortedala 134:7	Kortedala torg 2	2019	-	-	-	-	-	-
Södra Kortedala	BB	Kortedala 14:2	Tusenårsgatan 18	1979	1 581	29	27	15 341	1 665	997
Södra Kortedala	BB	Kortedala 140:2	Tideräkningsgatan 6-34	1964	8 388	124	109	80 374	-	967
Södra Kortedala	BB	Kortedala 15:2	Tusenårsgatan 7	1979	1 794	52	26	17 423	1 990	1 006
Södra Kortedala	BB	Kortedala 16:3	Tusenårsgatan 17	1986	2 227	123	36	23 549	2 579	1 056
Södra Kortedala	BB	Kortedala 19:2	Hundraårsgatan 5	1993	2 500	189	44	25 650	2 840	1 059
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:1	Månadsgatan	1992	8 714	132	137	95 827	-	1 128
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:2	Timgatan	1991	4 427	5	68	50 200	-	1 174
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:3	Timgatan	1991	2 209	37	34	25 935	2 975	1 175
Södra Kortedala	BB	Kortedala 23:1	Hundraårsgatan 8	1992	3 757	57	66	41 093	4 400	1 108
Södra Kortedala	BB	Kortedala 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4 372	87	65	45 340	4 803	1 059
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13 890	122	231	148 910	-	1 083
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:2	Halvsekelsgatan 2	1990	3 365	193	54	35 041	3 715	1 042
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	-	1 955	-	-	-	-
Södra Kortedala	BB	Kortedala 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4 024	412	78	39 296	4 814	1 054
Södra Kortedala	BB	Kortedala 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5 167	-	96	48 274	5 665	1 047
Södra Kortedala	BB	Kortedala 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3 838	-	72	35 529	4 361	1 051
Södra Kortedala	BB	Kortedala 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2 163	113	42	20 000	2 432	1 072
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5 878	-	114	54 817	6 532	1 064
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:3	Julianska gatan 10	1956	11 269	1	165	104 000	12 005	1 035
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:4	Skottårgatan 2	1955	2 564	72	49	24 466	2 913	1 055
Södra Kortedala	BB	Kortedala 5:1	Kalendervägen 2	1990	1 542	743	18	14 929	2 115	961
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:10	Kalendervägen 28	1970	2 154	-	35	22 400	2 517	1 093
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:14	Kalendervägen 22	1953	-	417	-	1 011	-	-
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:2	Kalendervägen 36	1968	2 152	-	36	22 000	2 420	1 094
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:3	Kalendervägen 34	1969	2 152	21	36	22 000	2 462	1 091
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:4	Kalendervägen 32	1978	2 152	-	36	22 400	2 435	1 096
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:5	Kalendervägen 30	1969	2 154	20	36	22 800	2 532	1 088
Södra Kortedala	FB	Kortedala 54:2	Kalendervägen 83-91	1971	1 923	171	39	20 736	2 391	1 095
Södra Kortedala	FB	Kortedala 55:2	Kalendervägen 38	1968	2 152	-	36	22 000	2 502	1 094
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:1	Kalendervägen 109	1974	2 317	31	45	24 008	2 613	1 089
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:2	Kalendervägen 107	1954	2 162	-	40	21 800	2 491	1 076
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:5	Kalendervägen 103-105	1976	3 412	619	65	35 596	4 347	1 075
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:1	Kalendervägen 125	1954	1 124	73	23	11 320	1 241	1 040
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:3	Kalendervägen 123	1954	1 508	109	33	15 161	1 717	1 076
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:4	Kalendervägen 121	1954	1 586	50	35	15 425	1 707	1 027
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:5	Kalendervägen 119	1954	1 581	-	35	15 400	1 690	1 036
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:7	Kalendervägen 115	1963	1 772	21	34	18 098	1 978	1 053

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttotyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttotyra 2018

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3,4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:8	Kalendervägen 113	1955	1 687	-	33	16 400	1 751	1 009
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:9	Kalendervägen 111	2007	822	-	14	8 901	891	970
Norra Kortedala	FB	Kortedala 58:1	Petrifångsgatan 1-13	1977	2 561	73	47	25 448	2 845	1 051
Norra Kortedala	FB	Kortedala 59:2	Sjusovaregatan 1-11	1955	2 300	61	43	23 460	2 651	1 071
Södra Kortedala	BB	Kortedala 61	Kalendervägen 1	1953	2 126	99	48	26 840	2 936	1 021
Norra Kortedala	FB	Kortedala 60:1	Sjusovaregatan 13-17	1955	1 177	76	23	12 180	1 351	1 054
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:1	Sjusovaregatan 2, 12	1955	4 100	51	81	40 200	4 437	1 057
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:2	Sjusovaregatan 4-10	1975	1 558	45	26	15 797	1 737	998
Södra Kortedala	FB	Kortedala 62:1	Östra Midvintersgatan 28-42	1967	3 341	90	61	33 645	3 954	1 096
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:1	Kalendervägen 54-56	1955	2 070	944	36	25 871	3 437	1 115
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:12	Värmånadsgatan 2-18	1955	3 873	24	73	40 400	4 443	1 120
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:2	Kalendervägen 52	1968	2 088	-	36	21 910	2 411	1 120
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:3	Kalendervägen 50	1965	2 070	-	36	21 400	2 379	1 103
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:4	Kalendervägen 48	1969	2 070	-	36	21 778	2 406	1 115
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:5	Kalendervägen 46	1968	2 176	30	38	22 910	2 587	1 112
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:6	Kalendervägen 44	1969	2 176	78	38	23 629	2 639	1 116
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:8	Värmånadsgatan 20-30	1955	2 131	-	48	24 693	2 519	888
Södra Kortedala	FB	Kortedala 64:2	Värmånadsgatan 11-17	1955	1 743	33	31	15 654	1 626	896
Södra Kortedala	FB	Kortedala 763:29	Värmånadsgatan 20-30	1955	-	-	-	-	115	-
Norra Kortedala	FB	Kortedala 763:90	Sjusovareg 1-11	1955	-	-	-	-	75	-
Södra Kortedala	CS	Kortedala 763:95	Värmånadsg / Östra Midvintersg	1981	-	-	-	398	188	-
Södra Kortedala	BB	Kortedala 81	Kalendervägen 29	1965	7 077	247	120	71 197	7 854	1 009
Norra Kortedala	PO	Kortedala 83:1	Värfrugatan	1995	2 132	52	43	29 022	-	1 052
Norra Kortedala	PO	Kortedala 84:1	Värfrugatan	1995	1 773	-	33	20 298	2 312	1 164
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:2	Adventsvägen	1956	5 474	-	96	52 310	5 715	1 002
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:3	Adventsvägen	1990	3 600	-	64	36 158	3 787	1 005
Norra Kortedala	PO	Kortedala 87:1	Adventsvägen	2018	-	-	-	29 600	-	-
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:2	Adventsvägen	1996	2 106	-	36	24 004	2 646	1 135
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:3	Annandagsgatan	1994	3 092	222	48	35 519	-	1 120
Södra Kortedala	BB	Kortedala 91	Månadsgatan 10	1953	4 929	63	90	46 530	5 289	1 033
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:4	Annandagsgatan	1993	5 366	131	82	58 878	-	1 107
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:5	julaftonsgatan	1993	4 895	68	72	54 082	5 956	1 090
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:6	julaftonsgatan	1992	5 048	77	75	54 636	-	1 124
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:8	Adventsvägen	1994	6 077	20	100	66 670	7 043	1 123
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:9	Adventsvägen	1994	1 917	-	36	20 600	2 118	1 086
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:3	Brittsommargatan	1970	8 765	30	127	85 434	9 393	1 020
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:4	Årstadsgatan	1980	2 744	45	56	29 668	-	1 146
Norra Kortedala	PO	Kortedala 94:1	Allhelgonagatan	1978	3 270	62	54	34 498	-	1 082
Norra Kortedala	PO	Kortedala 95:1	Allhelgonagatan	1981	1 986	62	36	20 407	-	1 104
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:2	Allhelgonagatan	1979	3 716	-	79	40 583	4 714	1 153
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:3	Brittsommargatan	1976	2 148	-	36	22 364	2 457	1 089
Norra Kortedala	PO	Kortedala 97:1	Allhelgonagatan	1979	2 902	-	51	31 764	3 570	1 092
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:10	Beväringsgatan	1959	3 419	127	50	36 692	-	963
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:56	Beväringsgatan	2018	-	-	-	48 376	-	-
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:6	Beväringsgatan	1959	6 864	215	102	76 256	-	965
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:7	Beväringsgatan	1959	6 892	198	102	72 802	7 148	969
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:8	Beväringsgatan	1959	6 892	292	102	72 982	-	974
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:9	Beväringsgatan	1959	6 892	247	102	73 334	7 110	972
Gamlestaden	PO	Kviberg 741:184	Hinderbanan	2014	5 976	618	83	116 964	11 976	1 746
Utby	FB	Utby 129:2	Fjällbo Park	1997	6 251	9 896	95	76 390	-	1 155
ÖSTRA GÖTEBORG					597 082	33 807	9 767	5 744 121	669 246	1 021
ÖRGRYTE-HÄRLANDA										
Torpa	BB	999990400	Parkeringsfast, distrikt 4	1947	-	150	-	15 971	9 652	-
Redbergslid	PO	Bagaregården 2:10	Uddevallagatan	1976	5 140	121	85	30 799	5 829	1 089
Redbergslid	PO	Bagaregården 3:5	Falkgatan	1977	4 973	303	74	31 617	5 759	1 093
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:2	Lefflersgatan	1986	5 655	179	109	110 365	-	1 239

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, CS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018

³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttotyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttotyra 2018


Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3, 4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:3	Nordåsgatan	2013	4 324	-	57	115 000	7 845	1 784
Bagaregården	PO	Bagaregården 35:7	Kobergsgatan	1986	5 076	63	80	98 228	7 280	1 193
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:12	Frödingsgatan	1986	738	-	12	13 800	881	1 174
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:13	Frödingsgatan	1971	2 523	-	60	39 400	2 434	949
Bagaregården	PO	Bagaregården 38:15	Frödingsgatan	1986	738	-	12	13 800	883	1 176
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:20	Kungälvsgatan	1985	1 271	305	16	24 358	-	1 061
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:6	Falkgatan	1976	1 052	-	21	16 400	863	806
Bagaregården	PO	Bagaregården 40:4	Sulitelmagatan	1980	1 743	45	21	31 286	-	1 083
Bagaregården	PO	Bagaregården 42:4	Sulitelmagatan	1970	2 379	10	39	43 800	-	1 157
Redbergslid	PO	Bagaregården 51:1	Ejdergatan	1982	2 186	121	34	40 230	-	1 116
Redbergslid	PO	Bagaregården 6:5	Ejdergatan	1979	4 784	341	67	84 680	5 392	1 052
Redbergslid	PO	Bagaregården 9:8	Bagaregårdsgatan	1990	7 122	246	115	139 631	9 014	1 211
Kallebäck	PO	Kallebäck 8:1	Kallebäcksvägen	1932	2 360	8	72	34 204	3 058	1 175
Kålltorp	PO	Kålltorp 103:1	Zachrissonsgatan	1980	1 226	246	25	21 662	1 337	895
Kålltorp	PO	Kålltorp 105:1	Zachrissonsgatan	1960	2 737	124	53	48 859	3 286	1 074
Kålltorp	PO	Kålltorp 106:1	Zachrissonsgatan	1960	2 228	305	47	41 193	-	1 056
Kålltorp	PO	Kålltorp 107:1	Zachrissonsgatan	1970	1 851	-	39	30 000	1 782	947
Kålltorp	PO	Kålltorp 108:5	Ättehöggsgatan	1960	1 881	27	36	33 436	-	1 073
Kålltorp	PO	Kålltorp 36:13	Stobéegatan	1983	934	-	15	16 800	1 073	1 129
Kålltorp	PO	Kålltorp 56:9	Qvidingsgatan	1982	814	57	15	15 110	986	1 150
Kålltorp	PO	Kålltorp 57:4	Qvidingsgatan	1977	604	-	12	11 074	759	1 197
Kålltorp	PO	Kålltorp 58:5	Qvidingsgatan	1937	2 139	-	36	37 000	2 483	1 142
Kålltorp	PO	Kålltorp 59:12	Qvidingsgatan	1938	2 969	203	60	51 246	3 678	1 132
Kålltorp	PO	Kålltorp 59:13	Forsstenagatan	1938	2 497	675	48	46 494	-	1 110
Kålltorp	PO	Kålltorp 60:1	Björcksgatan	1970	3 928	439	75	75 237	5 286	1 187
Kålltorp	PO	Kålltorp 65:1	Intagsgatan	1978	1 240	-	30	20 000	1 175	932
Kålltorp	PO	Kålltorp 93:1	Ahrenbergsgatan	1970	5 212	10	93	93 000	5 988	1 105
Lunden	PO	Lunden 42:1	Hogenskildsgatan	1950	5 564	368	118	102 161	7 017	1 158
Lunden	PO	Lunden 52:1	Stavhopparegatan	1977	1 508	48	25	27 270	-	1 131
Lunden	PO	Lunden 53:3	Häcklöparegatan	1939	1 687	60	32	31 290	-	1 226
Lunden	PO	Lunden 53:4	Stavhopparegatan	1960	1 969	41	40	36 594	-	1 199
Lunden	PO	Lunden 54:1	Valåsgatan	1940	1 676	112	35	31 800	2 297	1 259
Lunden	PO	Lunden 56:4	Trestegsgatan	1939	2 482	45	56	45 736	-	1 308
Lunden	PO	Lunden 57:1	Skogshyddegatan	1939	2 272	313	44	43 333	3 234	1 244
Lunden	PO	Lunden 61:4	Blekeslätten	1953	13 108	1 568	178	243 000	16 699	1 086
Lunden	PO	Lunden 61:5	Överstegatan	1950	2 120	15	48	38 422	2 547	1 178
Lunden	PO	Lunden 61:6	Ulfspärregatan	1951	1 700	12	24	21 827	1 462	1 183
Olskroken	PO	Olskroken 13:16	Falkgatan	1976	1 459	-	36	23 400	1 275	859
Olskroken	PO	Olskroken 13:17	Sparvgatan	1990	3 308	-	42	65 283	4 425	1 226
Olskroken	PO	Olskroken 13:8	Svangatan	1981	2 925	245	44	54 617	3 650	1 145
Olskroken	PO	Olskroken 29:11	Borgaregatan	1983	7 844	1 070	101	152 889	11 509	1 201
Olskroken	PO	Olskroken 30:11	Borgaregatan	1983	3 598	-	49	76 584	5 993	1 212
Olskroken	PO	Olskroken 4:11	Borgaregatan	1983	11 636	96	155	215 264	-	1 150
Olskroken	PO	Olskroken 5:5	Borgaregatan	1983	7 321	3 538	100	169 800	14 553	1 162
Olskroken	PO	Olskroken 6:12	Bondegatan	1983	9 796	621	115	184 137	12 402	1 122
Olskroken	PO	Olskroken 7:14	Bondegatan	1983	2 639	6 709	33	51 106	12 460	1 131
Kallebäck	PO	Skår 50:1	Omvägen	1951	1 945	266	31	29 723	-	1 191
Kallebäck	PO	Skår 51:1	Omvägen	1951	7 629	348	142	111 002	9 542	1 141
Kallebäck	PO	Skår 52:2	Kallebäcksvägen	1970	5 152	605	76	79 636	6 740	1 129
Kallebäck	PO	Skår 54:1	Kallebäcksvägen	1980	4 507	89	77	69 054	5 420	1 180
Björkekärr	BB	Sävenäs 105:1	Rosendalsgatan 12	1991	3 317	642	44	56 154	-	1 267
Björkekärr	BB	Sävenäs 106:2	Stabbegatan 4-8, 109-111	1977	1 779	217	33	25 935	2 435	1 115
Björkekärr	BB	Sävenäs 106:3	Lådspikaregatan 26-32	1986	1 546	20	29	21 460	1 850	1 098
Björkekärr	BB	Sävenäs 116:9	Lådamnesgatan 18-32	1975	3 529	136	61	46 620	4 088	1 037
Björkekärr	BB	Sävenäs 131:3	Tråkilsgatan 2	2004	-	-	-	640	469	-
Björkekärr	PO	Sävenäs 181:2	Smöngengatan	2018	-	-	-	95 600	-	-
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:1	Tråkilsgatan 53	1960	9 314	59	148	120 885	9 965	1 032

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018

³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2018

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3,4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:2	Träkilsgatan 3	1960	11 852	191	209	159 369	-	1 056
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:3	Spåntorget 3	1961	8 041	523	136	109 593	-	1 054
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12 742	407	216	158 293	14 374	1 050
Torpa	BB	Sävenäs 64:1	Kaggeledsgatan 39	2002	395	658	6	9 913	1 077	1 329
Torpa	BB	Sävenäs 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3 787	643	81	50 665	4 578	1 038
Torpa	BB	Sävenäs 65:1	Vidkärsallén 1A	1947	4 110	11	78	51 600	4 242	1 014
Torpa	BB	Sävenäs 66:1	Uddeholmsgatan 3A	1947	3 870	103	72	49 461	4 206	1 007
Torpa	BB	Sävenäs 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6 384	40	120	81 032	-	1 013
Torpa	BB	Sävenäs 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2 754	276	54	36 599	-	1 027
Torpa	BB	Sävenäs 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1 224	24	24	15 495	1 282	1 017
Torpa	BB	Sävenäs 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5 186	-	70	59 306	6 315	1 081
Torpa	BB	Sävenäs 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12 030	-	170	151 000	13 354	1 092
Torpa	BB	Sävenäs 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5 759	-	65	76 000	6 200	1 058
Torpa	BB	Sävenäs 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8 588	421	105	112 729	-	1 053
Torpa	BB	Sävenäs 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5 061	43	96	53 532	5 436	1 011
Torpa	BB	Sävenäs 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1 869	358	36	25 520	2 420	1 010
Torpa	BB	Sävenäs 74:1	Längedsgatan 1A	1948	1 836	-	36	23 000	1 904	1 020
Kärralund	PO	Torp 50:6	Gunn Wallgrens Gata	2017	13 283	1 354	209	242 163	25 452	1 552
ÖRGRYTE-HÄRLANDA					313 928	26 374	5 167	5 322 172	416 307	1 139
CENTRUM										
Guldheden	PO	Guldheden 20:3	Doktor Saléns Gata	1950	2 186	544	24	40 134	2 859	1 091
Guldheden	PO	Guldheden 20:8	Doktor Heymans Gata	1951	2 566	1	38	44 800	-	1 158
Guldheden	PO	Guldheden 21:1	Doktor Saléns Gata	1995	3 234	119	48	53 818	-	1 312
Guldheden	PO	Guldheden 24:1	Doktor Belfrages Gata	1992	9 702	-	161	196 000	13 554	1 375
Guldheden	PO	Guldheden 25:1	Doktor Belfrages Gata	1995	4 914	76	76	57 565	-	1 322
Guldheden	PO	Guldheden 26:1	Doktor Saléns Gata	1950	1 700	1 052	30	36 484	3 157	1 119
Guldheden	PO	Guldheden 27:2	Doktor Heymans Gata	1951	10 094	48	146	172 440	12 058	1 102
Guldheden	PO	Guldheden 28:1	Doktor Billqvists gata	1976	7 561	223	213	147 634	11 139	1 387
Guldheden	PO	Guldheden 29:1	Doktor Billqvists Gata	1995	3 409	115	58	58 822	4 829	1 359
Guldheden	PO	Guldheden 30:1	Doktor Bondesons gata	1996	1 641	1 199	31	40 446	3 644	1 076
Guldheden	PO	Guldheden 31:1	Doktor Fries Torg	1992	1 208	861	12	26 392	2 325	1 003
Guldheden	PO	Guldheden 32:1	Syster Ainas Gata	1997	2 466	51	36	48 442	-	1 249
Guldheden	PO	Guldheden 32:2	Syster Ainas Gata	1997	2 328	-	34	44 600	3 059	1 245
Guldheden	PO	Guldheden 32:3	Syster Ainas Gata	1997	2 466	73	36	48 348	-	1 247
Guldheden	PO	Guldheden 34:3	Doktor Liborius Gata	1952	7 902	277	162	138 722	9 352	1 125
Guldheden	PO	Guldheden 36:3	Doktor Liborius Gata	1952	5 996	784	115	105 133	7 735	1 135
Guldheden	PO	Guldheden 36:4	Doktor Allards Gata	1992	4 091	54	47	89 001	6 899	1 328
Guldheden	PO	Guldheden 37:3	Doktor Liborius Gata	1995	2 466	-	36	48 184	3 372	1 248
Guldheden	PO	Guldheden 37:4	Doktor Liborius Gata	1995	-	500	-	-	-	-
Guldheden	PO	Guldheden 38:1	Doktor Liborius Gata	1997	2 604	-	38	50 324	3 442	1 248
Guldheden	PO	Guldheden 38:2	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	-	38	49 800	3 301	1 247
Guldheden	PO	Guldheden 38:3	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	-	38	49 800	3 405	1 252
Guldheden	PO	Guldheden 38:4	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	-	38	49 800	3 312	1 251
Guldheden	PO	Guldheden 38:5	Doktor Liborius Gata	1995	2 604	-	38	49 800	3 369	1 248
Guldheden	BB	Guldheden 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	41 377	2 812	1 181
Guldheden	BB	Guldheden 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11 605	11	228	205 072	14 217	1 204
Guldheden	BB	Guldheden 48:2	Parkeringsfast. distrikt 1	2017	-	-	-	44 600	62	-
Guldheden	BB	Guldheden 48:3	Syster Estrids Gata 2	1957	2 209	4	30	39 064	3 067	965
Guldheden	BB	Guldheden 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1950	1 620	52	30	28 570	-	1 162
Guldheden	BB	Guldheden 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1969	1 628	-	24	26 581	1 803	1 066
Guldheden	BB	Guldheden 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1968	1 628	22	24	26 364	1 818	1 069
Guldheden	BB	Guldheden 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6 438	822	120	116 334	8 432	1 165
Guldheden	BB	Guldheden 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4 063	148	72	71 762	-	1 163
Guldheden	BB	Guldheden 54:4	Doktor Wengbergsgata 8	2005	5 813	-	66	126 128	9 583	1 473
Guldheden	BB	Guldheden 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1951	9 631	529	185	173 874	-	1 186
Guldheden	BB	Guldheden 56:1	Syster Emmas Gata 1	1964	1 836	-	36	33 407	2 319	1 210
Guldheden	BB	Guldheden 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3 366	133	66	50 738	-	1 240

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2018

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3,4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Guldheden	BB	Guldheden 57:5	Doktor Westringsgata 14A	2003	1 811	471	23	39 749	-	1 335
Guldheden	PO	Guldheden 59:1	Doktor Sydows Gata	1952	1 836	44	32	31 511	-	1 108
Guldheden	PO	Guldheden 60:1	Doktor Sydows Gata	1952	3 916	35	69	67 750	-	1 133
Guldheden	PO	Guldheden 61:3	Doktor Sydows Gata	1952	7 905	657	145	136 082	9 442	1 123
Guldheden	PO	Guldheden 63:1	Doktor Forselius Backe	1977	6 189	276	136	119 552	9 035	1 281
Guldheden	PO	Guldheden 63:2	Doktor Forselius Backe	1975	7 165	770	133	135 584	9 522	1 243
Guldheden	PO	Guldheden 63:3	Doktor Forselius Backe	1980	4 633	39	97	87 126	-	1 260
Guldheden	PO	Guldheden 64:1	Doktor Forselius Backe	1960	4 261	109	57	74 355	5 245	1 194
Guldheden	PO	Guldheden 64:2	Doktor Forselius Backe	1977	4 375	79	74	80 331	-	1 242
Guldheden	PO	Guldheden 64:3	Doktor Forselius Backe	1976	5 108	7	100	97 072	-	1 308
Guldheden	PO	Guldheden 64:4	Doktor Dahlströms gata	2017	2 497	-	49	72 800	5 234	2 060
Heden	FB	Gårda 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	585	111	18	11 800	714	1 083
Heden	FB	Gårda 31:12	Underåsgatan 5-8	1960	777	43	19	15 677	844	1 034
Heden	FB	Gårda 31:13	Underåsgatan 4	1960	347	-	6	6 998	358	1 015
Heden	FB	Gårda 31:14	Underåsgatan 2/Ävägen 32	1931	623	-	14	11 571	558	882
Heden	FB	Gårda 31:15	Ävägen 30	1960	501	104	10	11 157	606	1 070
Heden	FB	Gårda 31:16	Ävägen 28	1960	525	39	11	10 674	568	1 011
Heden	FB	Gårda 31:17	Gudmundsgatan 1	1972	471	57	13	9 623	570	1 088
Heden	FB	Gårda 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	633	-	17	12 800	685	1 054
Heden	FB	Gårda 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	605	35	16	12 570	692	1 056
Heden	FB	Gårda 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	604	-	17	12 200	670	1 091
Heden	FB	Gårda 31:21	Fabriksgratan 39	1960	481	-	11	9 629	502	1 027
Heden	FB	Gårda 31:22	Fabriksgratan 41	1960	481	-	11	9 646	502	1 025
Heden	FB	Gårda 31:23	Underåsgatan 10-12	1960	890	30	20	17 800	942	1 025
Heden	FB	Gårda 31:24	Underåsgatan 14-16	1960	893	-	18	17 800	919	1 011
Heden	FB	Gårda 31:5	Fabriksgratan 43	1960	647	71	13	13 758	759	1 025
Heden	FB	Gårda 31:6	Underåsgatan 20	1960	526	72	13	11 123	631	1 043
Heden	FB	Gårda 31:7	Underåsgatan 18	1960	335	-	6	5 726	346	1 014
Stampen	PO	Gårda 71:8	Anders Personsgatan	2012	23 978	446	317	694 777	42 252	1 602
Heden	FB	Heden 15:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	1996	2 137	48	20	63 152	3 215	1 384
Heden	BB	Heden 22:12	Engelbrektsgatan 36	1989	16 996	1 568	221	421 200	25 077	1 328
Heden	BB	Heden 22:13	Bohusgatan 3	1991	20 280	1 049	270	495 528	29 649	1 351
Heden	FB	Heden 25:15	Hedåsgatan 10	1979	1 195	100	12	31 469	1 473	1 049
Heden	FB	Heden 25:19	Sten Sturegatan 3-11	1993	5 615	-	100	166 000	8 448	1 451
Heden	FB	Heden 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	1988	1 969	153	21	53 319	2 615	1 146
Heden	FB	Heden 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	1960	1 991	157	17	51 391	2 440	1 048
Heden	FB	Heden 26:16	Wadmansgatan 8	1930	1 147	113	11	29 390	1 390	1 027
Heden	FB	Heden 26:8	Hedåsgatan 11	1980	1 429	21	16	37 437	1 628	1 105
Heden	FB	Heden 26:9	Hedåsgatan 13	1991	1 398	51	20	40 606	2 035	1 353
Heden	FB	Heden 27:20	Wadmansgatan 5-7	1991	2 835	128	34	79 650	3 881	1 293
Heden	FB	Heden 27:5	Wadmansgatan 3	1991	994	-	9	27 400	1 260	1 246
Heden	FB	Heden 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	2 130	1 348	31	77 800	5 341	1 390
Heden	FB	Heden 27:9	Wadmansgatan 11	1991	1 073	-	16	30 600	1 455	1 333
Heden	FB	Heden 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1982	3 694	-	41	100 000	4 537	1 208
Heden	FB	Heden 30:14	Södra Vägen 30	1994	1 812	285	21	56 960	2 362	1 075
Heden	FB	Heden 31:8	Södra Vägen 36	1979	1 815	212	16	54 190	2 440	1 095
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	57 635	-	1 248
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:2	Hvitfeldtsgratan 3A	1970	1 118	37	13	27 778	1 152	1 001
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:3	Hvitfeldtsgratan 5A	1970	1 225	-	13	30 200	1 244	998
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	23 885	-	1 098
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1 240	230	15	35 694	1 801	1 132
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 43:11	Kungsgatan 5	1960	2 436	1 186	35	72 200	3 915	1 017
Johanneberg	FB	Johanneberg 22:3	Richertsgatan 14	1939	1 403	-	28	36 400	1 707	1 196
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	2 691	93	48	78 722	4 145	1 399
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	1 625	25	28	47 315	2 325	1 398
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	1 673	-	27	48 200	2 349	1 353
Johanneberg	FB	Johanneberg 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	1 366	80	22	36 370	1 585	1 077
Johanneberg	PO	Johanneberg 40:3	Wallenbergsgatan	1950	1 550	-	27	37 600	1 990	1 199

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser: 2018

³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2018

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3,4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Johanneberg	PO	Johanneberg 41:5	Engdahls g, Wallenbergsg	1950	3 314	91	71	80 357	4 259	1 218
Johanneberg	PO	Johanneberg 43:3	Wallenbergsgatan	1950	1 416	-	24	38 000	1 787	1 172
Johanneberg	PO	Johanneberg 44:6	Wallenbergsgatan	1950	1 622	117	32	43 739	2 083	1 190
Johanneberg	FB	Johanneberg 46:7	Spaldingsgatan 13	1970	1 748	1	29	47 000	2 154	1 153
Krokslätt	PO	Krokslätt 156:1	Framnåsgatan	1989	1 149	82	21	28 310	-	1 402
Krokslätt	PO	Krokslätt 160:1	Solgårdsgatan	1938	2 994	14	60	54 818	-	1 319
Krokslätt	PO	Krokslätt 161:1	Stuxbergsgatan	1938	1 746	-	39	33 000	2 446	1 378
Krokslätt	PO	Krokslätt 179:1	Ekladagatan	1950	2 992	354	64	70 241	4 153	1 306
Krokslätt	PO	Krokslätt 54:3	Glasmästaregatan	2009	18 328	179	270	411 689	27 100	1 397
Krokslätt	PO	Krokslätt 69:3	Fridkullagatan	1950	3 914	298	86	58 482	5 188	1 187
Krokslätt	PO	Krokslätt 70:1	Brushanegatan	1989	4 846	138	76	116 012	6 663	1 319
Krokslätt	PO	Krokslätt 76:3	Glasmästaregatan	1992	7 131	1 602	88	184 267	11 750	1 297
Krokslätt	FB	Krokslätt 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	2015	4 208	130	75	100 265	5 675	1 285
Krokslätt	PO	Krokslätt 99:1	Ekladagatan	1950	2 210	104	40	50 067	2 859	1 234
Landala	BB	Landala 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	-	197	-	14 108	-	-
Landala	BB	Landala 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7 915	12 144	198	231 084	24 454	1 411
Landala	BB	Landala 10:21	Kapellgången 3	1973	4 679	17	80	129 335	-	1 200
Landala	BB	Landala 10:22	Landalagången 8	1973	5 774	768	96	163 510	-	1 176
Landala	BB	Landala 10:23	Landalagången 11	1973	5 648	209	92	153 909	-	1 133
Landala	BB	Landala 10:24	Landalagången 5	1973	4 253	54	68	114 450	4 923	1 127
Landala	BB	Landala 12:16	Landalabergen 4	1971	2 755	153	45	73 198	-	1 089
Landala	BB	Landala 12:17	Landalabergen 6	1971	2 720	91	45	72 852	-	1 096
Landala	BB	Landala 12:18	Landalabergen 8	1971	3 916	478	59	108 257	4 817	1 084
Landala	BB	Landala 12:23	Landalabergen 35	1972	3 327	-	67	89 000	3 835	1 133
Landala	BB	Landala 12:24	Landalabergen 22	1972	3 740	-	60	89 000	4 353	1 144
Landala	BB	Landala 12:25	Landalabergen 20	1971	2 578	-	40	58 000	2 972	1 133
Landala	BB	Landala 12:26	Landalabergen 31	1972	4 140	-	80	111 000	4 756	1 130
Landala	BB	Landala 12:27	Landalabergen 28	1971	3 994	-	60	105 000	4 401	1 083
Landala	BB	Landala 12:28	Landalabergen 17	1971	3 994	-	60	105 000	4 568	1 124
Landala	BB	Landala 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	-	16	35 200	1 554	1 215
Landala	BB	Landala 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1 255	63	27	35 200	1 636	1 228
Landala	BB	Landala 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9	-	-	1 201
Guldheden	BB	Landala 40:1	Egnahemsvägen 1	2016	3 012	104	44	114 928	-	1 875
Guldheden	BB	Landala 41:1	Egnahemsvägen 9-11	2016	1 762	2	24	54 000	3 257	1 822
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	1938	1 507	-	18	40 338	1 901	1 165
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	1937	1 481	-	21	40 179	1 859	1 187
Lorensberg	FB	Lorensberg 25:3	Södra Vägen 45	1966	1 329	160	10	39 527	1 701	1 045
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5 568	658	74	161 932	8 407	1 243
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:12	Kronhusgatan 10	1985	664	163	9	19 607	995	1 186
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3 563	100	49	59 770	-	1 253
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3 471	529	48	101 075	5 322	1 246
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	209	26	44 576	-	1 248
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2 658	118	41	69 379	3 145	1 174
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 28:4	Kronhusgatan 2B	1982	799	182	12	23 567	-	1 279
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:1	Övre Spannmålsgratan 2A	1970	1 112	30	15	27 879	1 186	1 024
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	22 656	-	1 309
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	952	72	16	25 110	-	1 075
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:1	Mätaregatan 1	1984	2 886	-	34	78 000	3 751	1 236
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1 608	52	19	42 099	-	1 176
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	21 914	918	976
Stampen	PO	Stampen 16:13	Norra Ågatan	2004	10 454	-	149	297 000	18 198	1 574
Stampen	PO	Stampen 16:14	Norra Ågatan	2004	2 171	-	78	62 000	3 888	1 761
Stampen	PO	Stampen 16:15	Norra Ågatan	2004	2 390	-	35	56 000	3 786	1 557
Stampen	PO	Stampen 16:16	Norra Ågatan	2004	2 390	-	35	56 000	3 784	1 557
Stampen	PO	Stampen 16:17	Norra Ågatan	2004	2 390	-	35	56 000	3 867	1 590
Stampen	FB	Stampen 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgatan 23	1955	2 054	208	39	50 282	3 104	1 318
Vasastaden	BB	Vasastaden 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	40	9	21 514	-	1 175

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018

³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttobyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttobyra 2018

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3,4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Vasastaden	BB	Vasastaden 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	11 779	856	917
Vasastaden	BB	Vasastaden 12:18	Viktoriegatan 11	1981	980	150	5	25 043	-	870
Vasastaden	BB	Vasastaden 15:13	Viktoriegatan 20	1982	1 070	314	15	32 794	1 723	1 146
Vasastaden	BB	Vasastaden 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3 285	399	32	95 437	4 458	1 156
Vasastaden	BB	Vasastaden 19:1	Engelbrektsgatan 3	1980	1 408	127	19	39 578	-	1 149
Vasastaden	BB	Vasastaden 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1 259	99	16	34 122	-	1 088
Vasastaden	BB	Vasastaden 7:14	Viktoriegatan 10	1980	789	243	9	24 031	-	1 087
Vasastaden	BB	Vasastaden 7:3	Storgatan 15 A	1986	860	116	11	25 607	-	1 223
Vasastaden	BB	Vasastaden 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1 278	493	16	39 030	-	1 107
Vasastaden	BB	Vasastaden 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	55 789	-	1 331
Vasastaden	BB	Vasastaden 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1 673	110	21	47 462	-	1 172
CENTRUM					505 642	41 793	8 173	12 029 036	719 772	1 271

MAJORNA-LINNÉ

Kungsladugård	BB	999990100	Parkeringsfast, distrikt 1	1948	-	-	-	15 256	7 175	-
Haga	PO	Haga 10:10	Landsvägsgatan	1985	8 307	941	107	249 587	12 499	1 242
Haga	PO	Haga 10:11	Frigångsgatan	1985	4 711	670	50	135 304	6 462	1 089
Haga	PO	Haga 11:15	Frigångsgatan	1990	8 856	290	115	253 359	12 449	1 318
Haga	PO	Haga 12:11	Haga Nygata	1987	2 715	244	43	75 751	3 848	1 227
Haga	PO	Haga 12:13	Frigångsgatan	1989	2 110	-	21	56 400	2 626	1 224
Haga	PO	Haga 12:6	Haga Nygata	1989	2 968	344	51	77 683	-	1 284
Haga	PO	Haga 13:15	Haga Nygata	1984	2 088	487	34	56 926	3 548	1 171
Haga	PO	Haga 13:16	Frigångsgatan	1984	5 830	173	80	161 414	-	1 281
Haga	PO	Haga 15:10	Landsvägsgatan	1986	4 795	253	74	134 048	6 420	1 291
Haga	PO	Haga 16:4	Bergsgatan	1989	11 452	1 117	155	349 707	18 103	1 371
Haga	PO	Haga 16:8	Bergsgatan	2007	2 479	260	24	86 336	4 541	1 470
Haga	PO	Haga 17:6	Bergsgatan	1983	5 650	1 775	78	184 000	11 045	1 223
Haga	BB	Haga 19:16	Pilgatan 1	1983	9 063	530	117	252 702	-	1 264
Haga	BB	Haga 2:1	Mellangatan 2A	1962	1 991	257	17	52 077	2 520	1 078
Haga	BB	Haga 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	2 014	538	21	53 003	3 321	1 150
Haga	BB	Haga 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1 244	176	14	32 544	1 509	1 038
Haga	BB	Haga 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	29 501	1 847	1 051
Haga	BB	Haga 20:19	Husargatan 31	1985	6 572	284	86	185 307	-	1 299
Haga	BB	Haga 20:20	Husargatan 43	1984	1 041	138	19	27 461	1 285	1 010
Haga	BB	Haga 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	22 923	1 412	1 176
Haga	BB	Haga 23:10	Pilgatan 22	1989	-	105	-	17 284	-	-
Haga	BB	Haga 23:22	Husargatan 22	1988	3 914	389	53	112 897	-	1 377
Haga	BB	Haga 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	13 489	-	1 383
Haga	BB	Haga 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	12 893	-	1 275
Haga	BB	Haga 24:15	Haga Nygata 25A	1986	591	510	11	22 333	1 619	1 418
Haga	BB	Haga 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	27 116	-	1 339
Haga	BB	Haga 24:3	Haga Nygata 27C	1987	942	481	12	30 701	1 915	1 222
Haga	BB	Haga 24:7	Husargatan 23	1989	2 707	51	32	63 518	-	1 400
Haga	BB	Haga 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1 362	431	25	44 029	2 746	1 313
Haga	BB	Haga 25:19	Pilgatan 4	1986	8 030	335	104	225 062	-	1 281
Haga	BB	Haga 5:10	Haga Nygata 10	1981	4 979	869	69	136 503	6 985	1 075
Haga	PO	Haga 8:3	Haga Nygata	1993	5 636	579	65	174 220	9 671	1 389
Haga	PO	Haga 9:6	Järntorget	1993	6 087	2 592	63	222 600	13 921	1 314
Olivedal	PO	Kommendantsängen 716 B	Landsvägsgatan	1971	706	326	13	21 924	1 355	1 046
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	2 633	591	41	48 884	3 629	1 068
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:7	Birgittagatan 4	1973	592	13	12	10 336	689	1 139
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	1961	5 694	223	99	96 430	6 425	1 067
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 11:23	Slottsskogsgatan 7-9	1966	3 805	-	78	65 000	4 251	1 098
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:16	Birgittagatan 9-17	1960	3 216	38	56	53 000	3 410	1 038
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	1 526	220	18	25 638	1 679	1 005
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:18	Svanebäcksg 12-14/ Ostindieg 11	1960	1 486	-	20	24 200	1 509	998

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018

³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttotyhyra för 2018 ⁴⁾ För lokal fastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttotyhyra 2018

d

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3,4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:19	Svanebäcksgatan 2-10	1960	2 903	73	55	48 677	3 119	1 030
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	7 078	97	119	120 000	7 857	1 078
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:20	Silverkällergatan 7	1987	537	-	8	9 894	643	1 177
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:21	Silverkällergatan 9	1929	447	14	6	7 238	475	1 033
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:22	Majstångsg 38/Silverkällerg 11	1967	692	-	11	11 600	741	1 053
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	8 086	959	148	180 000	11 828	1 342
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:31	Älvsborgsg 19/ Ostindieg 12-18	1967	2 381	131	31	40 043	2 615	1 017
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	5 389	559	83	94 154	6 589	1 062
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 17:2	Strandriåregatan 3	1963	436	-	9	7 447	473	1 066
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	1982	964	8	14	16 600	1 049	1 068
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	687	61	11	12 866	902	1 171
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:7	Kennedygatan 20	1982	455	10	6	7 867	493	1 057
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	533	47	14	10 043	720	1 239
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	616	302	12	10 928	839	1 165
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 2:7	Kustredde-regatan 4 m fl	1974	4 656	757	77	82 943	6 035	1 125
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:14	Jordhyttegatan 3	1993	1 362	-	30	27 200	1 853	1 345
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:15	Mariagatan 31-33	1965	1 401	57	18	23 000	1 521	1 048
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 21:23	Majstångsgatan 9-11	1957	4 496	109	96	78 298	5 414	1 164
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 21:25	Kennedyg 2-4, Ostindieg 20-22, Majstångsg 1-3	2016	1 080	-	15	80 000	2 377	1 580
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	3 834	220	56	58 570	4 594	1 110
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 28:16	Strandriåregatan 11 m fl	1983	8 258	639	112	146 379	9 650	1 096
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:2	Stilla Gatan 4	1956	462	21	11	8 332	590	1 237
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:9	Strandriåregatan 22 m fl	1982	3 220	237	51	55 849	3 671	1 073
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	1966	3 828	388	76	56 192	4 845	1 082
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	2 688	349	38	46 919	3 303	1 028
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 34:46	Svanebäcksgatan 45 m fl	1980	6 513	158	96	111 060	7 188	1 065
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	574	17	10	10 195	658	1 119
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	569	34	12	9 550	644	1 090
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	904	-	14	15 600	1 001	1 089
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:36	Välgången 2 m fl	1976	2 344	88	35	40 200	2 588	1 068
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	486	61	11	8 504	600	1 084
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	5 417	166	120	94 061	6 355	1 111
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	1 438	70	20	25 734	1 725	1 104
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:37	Lugnet 7	1981	586	5	9	10 091	659	1 062
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:38	Lugnet 5	1960	516	42	14	9 178	635	1 181
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	3 791	353	52	57 163	4 547	1 065
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 4:15	Kustredde-regatan 28 m fl	1975	7 232	589	137	124 923	8 290	1 041
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	4 618	258	71	77 345	5 155	1 046
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:4	Mariag 3,6/Svanebäcksg 22	1961	635	229	11	12 077	967	1 091
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:5	Mariagatan 4	1975	452	41	6	7 759	508	1 060
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	2 159	50	31	36 838	2 438	1 043
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 47:4	Oxhagsgatan 3	1940	-	1 866	-	-	-	-
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 47:5	Ståthållaregatan 19-23	1951	-	884	-	-	-	-
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	1964	2 319	247	45	40 617	2 759	1 073
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5-9	1964	1 666	85	25	27 839	1 834	1 024
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:2	Svanebäcksgatan 3	1992	429	-	8	8 420	561	1 286
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 51:2	Fågelfångaregatan 15	1951	-	986	-	-	-	-
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 58:13	Svalebogatan 41	1948	2 358	369	42	40 426	-	1 024
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	1965	6 469	253	109	109 322	7 447	1 093
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:11	Svanebäcksgatan 29-33	1983	1 460	-	21	26 000	1 686	1 135
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:12	Älvsborgsgatan 48-52	1992	1 536	131	16	26 305	1 783	1 056
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:5	Svanebäcksg 35/Mariag 11	1983	722	303	10	14 668	1 239	1 070
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:12	Vänmötet 9	1987	476	18	12	8 276	519	1 064
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	11 207	1 159	178	192 958	13 135	1 043
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	554	15	12	9 435	606	1 066
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	649	58	11	11 305	768	1 120

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018

³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2018

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3,4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	702	35	11	17 414	799	1 071
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:15	Stjarnskölsgatan 2 m fl	2009	6 375	86	126	128 000	8 217	1 250
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 79:10	Godhemsgatan 58-60	1981	2 291	46	34	39 614	2 499	1 054
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 79:4	Lugnet 12	1981	583	-	9	10 065	641	1 081
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	1 973	631	38	38 578	3 148	1 125
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:13	Svanebacksgatan 18 m fl	1960	1 425	57	27	24 052	1 600	1 079
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	586	-	8	10 091	628	1 053
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	852	58	11	14 302	1 001	1 011
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	1990	1 055	113	15	20 466	1 425	1 233
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	1982	1 888	42	33	33 400	2 165	1 121
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:6	Birgittagatan 16	1975	498	58	12	9 355	653	1 138
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1 617	32	30	26 695	1 765	1 027
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3 657	-	68	59 634	4 091	1 030
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 9:14	Grona Vallen 5 m fl	1976	3 717	90	73	63 541	4 155	1 070
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1 962	20	36	32 436	2 054	1 025
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2 172	675	37	38 276	2 949	1 030
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1 908	-	36	31 400	2 140	1 044
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3 339	45	61	53 638	3 685	1 073
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6 495	180	120	105 113	7 401	1 047
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1 617	21	30	26 245	1 733	1 041
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1 086	-	18	17 600	1 219	1 027
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1 935	158	36	32 639	-	1 049
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1 299	-	24	21 400	1 422	1 042
Kungsladugård	FB	Majorna 103:11	Alvsborgsgatan 8 m fl	1973	7 883	379	129	134 342	8 853	1 053
Kungsladugård	FB	Majorna 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	2 072	230	32	37 587	2 583	1 107
Majorna	FB	Majorna 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	513	93	9	10 160	739	1 209
Majorna	FB	Majorna 111:7	Hellstedtsgratan 3-7	1986	2 604	1 578	42	81 217	5 403	1 177
Majorna	FB	Majorna 143:16	Slottsskogsgatan 18-36	1990	4 919	1 350	62	103 093	7 756	1 226
Majorna	FB	Majorna 143:2	Årlegatan 10	1987	525	-	7	9 398	616	1 154
Majorna	FB	Majorna 143:3	Årlegatan 8	1987	459	71	6	8 792	615	1 140
Majorna	FB	Majorna 143:4	Årlegatan 6	1980	590	-	13	10 916	735	1 225
Majorna	FB	Majorna 143:5	Årlegatan 4	1987	582	25	9	10 659	703	1 179
Majorna	FB	Majorna 143:6	Årlegatan 2	1987	636	228	9	12 753	1 008	1 104
Majorna	FB	Majorna 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	796	127	13	15 087	1 069	1 140
Majorna	FB	Majorna 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	608	33	8	10 911	733	1 123
Majorna	FB	Majorna 144:5	Slottsskogsgatan 44-46	1976	1 228	1 172	17	29 756	2 905	1 015
Majorna	FB	Majorna 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	1 387	95	28	26 815	1 886	1 259
Majorna	FB	Majorna 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	1 624	80	32	34 366	2 472	1 442
Majorna	FB	Majorna 145:8	Slottsskogsgatan 52-54	1998	2 327	164	52	50 957	3 636	1 449
Majorna	FB	Majorna 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	1 364	251	24	25 515	1 825	1 156
Majorna	FB	Majorna 158:1	Märtpiksgatan 4 A-F/ Kabelgatan 27-31	1969	4 936	898	93	94 699	7 247	1 254
Majorna	FB	Majorna 159:1	Märtpiksgatan 2 A-C	1986	1 135	-	22	21 800	1 487	1 289
Majorna	FB	Majorna 160:1	Årlegatan 9-11	1979	2 454	55	46	45 068	3 080	1 207
Majorna	FB	Majorna 161:1	Årlegatan 7	1986	1 433	85	26	25 800	1 733	1 138
Majorna	BB	Majorna 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	13 960	1 103	1 200
Majorna	BB	Majorna 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6 851	469	89	130 750	-	1 219
Majorna	BB	Majorna 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10 432	350	141	196 947	13 487	1 233
Majorna	BB	Majorna 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10 864	1 078	148	212 119	14 804	1 237
Majorna	BB	Majorna 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9 867	828	116	188 026	12 857	1 197
Majorna	BB	Majorna 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1 441	21	49 800	-	1 386
Majorna	BB	Majorna 213:14	Betzensgatan 1	1971	7 391	2 218	62	145 727	11 893	998
Majorna	BB	Majorna 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8 422	1 331	184	163 714	12 609	1 328
Majorna	BB	Majorna 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6 510	697	133	127 126	-	1 364
Majorna	FB	Majorna 217:1	Kustgatan 3 A-B	1991	3 352	2 574	99	87 000	-	1 435
Stigberget	FB	Majorna 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	7 070	452	98	122 828	8 110	1 051
Stigberget	FB	Majorna 305:20	Djurgårdsgatan 21-23	1980	1 286	-	17	21 800	1 367	1 046

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2018

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Vårdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3, 4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Stigberget	FB	Majorna 305:22	Allmänna Vägen 20/ Kommendörsgatan 14	2017	1 891	53	25	52 801	3 759	1 891
Stigberget	FB	Majorna 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	912	-	12	17 600	1 170	1 261
Stigberget	FB	Majorna 305:25	Kommendörsgatan 16-20	1980	2 572	-	36	44 400	2 813	1 076
Stigberget	FB	Majorna 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	571	-	9	8 895	516	889
Stigberget	FB	Majorna 307:12	Koopmansg 11-15/ Amiral g 18-20	1950	3 056	63	56	51 834	3 432	1 078
Stigberget	FB	Majorna 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	1 406	45	20	23 800	1 546	1 050
Stigberget	FB	Majorna 307:4	Koopmansgatan 9	2000	432	-	8	9 056	604	1 374
Stigberget	FB	Majorna 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1985	2 896	60	49	54 495	3 657	1 216
Stigberget	FB	Majorna 309:30	Koopmansgatan 12	1979	480	37	12	8 760	607	1 177
Stigberget	FB	Majorna 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	1 851	-	36	33 800	2 400	1 198
Majorna	FB	Majorna 313:13	Tellregsgatan 2 m fl	1987	9 239	50	133	159 362	11 159	1 182
Majorna	FB	Majorna 315:10	Galateagatan 13	1985	1 475	-	21	27 400	1 798	1 199
Majorna	FB	Majorna 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	4 631	217	67	85 499	5 657	1 151
Majorna	FB	Majorna 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	7 306	32	102	124 777	7 926	1 061
Majorna	FB	Majorna 317:9	Kabyssgatan 8	1985	1 242	2	21	23 722	1 671	1 219
Stigberget	FB	Majorna 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	10 401	155	181	179 027	11 738	1 093
Stigberget	FB	Majorna 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	4 205	103	65	71 000	4 727	1 084
Stigberget	FB	Majorna 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	4 335	1 174	51	89 406	6 752	1 196
Stigberget	FB	Majorna 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	10 222	331	181	172 471	11 957	1 115
Stigberget	FB	Majorna 323:9	Ankargatan 1-55	1965	7 327	35	121	126 737	8 335	1 117
Majorna	FB	Majorna 324:9	Tellregsgatan 9 m fl	1985	5 347	212	80	57 172	6 510	1 160
Stigberget	FB	Majorna 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	440	-	7	7 486	492	1 100
Stigberget	FB	Majorna 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	451	-	6	8 005	514	1 122
Stigberget	FB	Majorna 325:6	Klareborgsgatan 18-20	1960	1 040	-	16	17 600	1 165	1 102
Stigberget	FB	Majorna 326:10	Vingagatan 7	1960	535	-	8	9 088	576	1 058
Stigberget	FB	Majorna 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	5 895	271	94	103 799	6 920	1 110
Stigberget	FB	Majorna 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6-8	1962	846	294	12	16 149	1 254	1 119
Stigberget	FB	Majorna 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	580	90	12	10 378	756	1 138
Majorna	FB	Majorna 328:10	Buskärrsgatan 1	1984	978	-	14	18 000	1 202	1 209
Majorna	FB	Majorna 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	3 049	70	44	53 748	3 539	1 111
Stigberget	FB	Majorna 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	886	-	18	16 200	1 121	1 243
Stigberget	FB	Majorna 329:18	Vargögatan 4-6	1990	1 511	-	22	28 000	1 816	1 181
Stigberget	FB	Majorna 329:19	Klareborgsgatan 24-26	1960	1 181	-	24	21 000	1 425	1 186
Stigberget	FB	Majorna 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	1 035	-	17	19 600	1 308	1 242
Stigberget	FB	Majorna 330:5	Såggatan 60-62	1990	1 862	29	29	35 400	2 326	1 224
Majorna	FB	Majorna 331:2	Såggatan 69	1950	531	-	8	8 908	616	1 052
Majorna	FB	Majorna 331:6	Paternostergatan 6	1977	-	1 317	-	8 384	-	-
Majorna	FB	Majorna 331:9	Paternostergatan 24-32	1957	6 966	79	103	119 460	8 247	1 119
Majorna	FB	Majorna 333:9	Godhemsgatan 16-30	1980	6 703	65	97	117 000	7 656	1 105
Majorna	FB	Majorna 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	677	57	12	11 800	813	1 117
Majorna	FB	Majorna 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	8 087	348	120	140 272	9 202	1 076
Stigberget	FB	Majorna 336:1	Hålekärrsgatan 14/ Bangatan 67	1980	779	1	12	14 295	979	1 124
Stigberget	FB	Majorna 337:5	Spetsbergsgatan 6	1980	701	137	15	13 243	970	1 200
Stigberget	FB	Majorna 337:6	Spetsbergsgatan 4	1981	742	61	15	13 200	929	1 168
Stigberget	FB	Majorna 337:7	Vitögatan 1-5/Bangatan 65	1937	1 558	52	29	27 942	1 972	1 187
Stigberget	FB	Majorna 338:7	Söderlingsgatan 6-8	1987	987	116	21	20 345	1 480	1 349
Stigberget	FB	Majorna 338:9	Spetsbergsgatan 1-3	1989	2 308	-	32	44 400	3 044	1 297
Stigberget	FB	Majorna 339:1	Söderlingsgatan 10	1985	808	-	11	14 800	979	1 192
Stigberget	FB	Majorna 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	589	-	6	10 710	690	1 152
Stigberget	FB	Majorna 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	579	-	9	10 833	716	1 216
Stigberget	FB	Majorna 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	726	10	14	14 000	957	1 302
Stigberget	FB	Majorna 340:11	Söderlingsgatan 11-17	1985	2 626	58	49	49 404	3 407	1 252
Stigberget	FB	Majorna 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	505	168	10	9 826	698	1 154
Stigberget	FB	Majorna 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	496	42	8	9 225	637	1 177
Stigberget	FB	Majorna 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	644	92	9	12 008	858	1 161

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, CS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018

³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2018


Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3, 4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Stigberget	FB	Majorna 341:14	Söderlingsg 1-9/Ekedalsg 4-8	1985	6 070	516	99	117 543	8 290	1 244
Stigberget	FB	Majorna 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	878	-	18	18 000	1 236	1 384
Stigberget	FB	Majorna 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	2 536	60	52	56 639	3 847	1 457
Stigberget	FB	Majorna 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	433	909	9	-	-	1 452
Stigberget	FB	Majorna 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	1 983	70	31	39 016	2 791	1 252
Stigberget	FB	Majorna 343:14	Djurgårdsg 47/ Oljekvarnsg 8-12	1991	2 573	78	45	51 857	3 704	1 359
Stigberget	FB	Majorna 344:4	Dahlströmsgatan 5	2000	636	-	13	13 800	967	1 456
Stigberget	FB	Majorna 344:8	Stenklevsg 5-10/Fredbergsg 1	1978	3 000	43	51	54 212	3 607	1 173
Stigberget	FB	Majorna 345:1	Dahlströmsgatan 6	1992	-	781	-	-	-	-
Stigberget	FB	Majorna 345:2	Dahlströmsgatan 4	1938	961	42	23	15 700	994	992
Stigberget	FB	Majorna 345:5	Ekedalsgatan 7-9	1997	1 586	-	38	34 200	2 395	1 484
Stigberget	FB	Majorna 346:8	Ekedalsgatan 11-23	1985	5 261	292	88	99 363	6 721	1 213
Majorna	FB	Majorna 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	588	44	10	10 040	658	991
Stigberget	FB	Majorna 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	550	-	11	10 203	689	1 232
Stigberget	FB	Majorna 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 15	1980	717	115	9	13 008	933	1 082
Majorna	FB	Majorna 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	629	-	7	10 600	635	993
Kungsladugård	FB	Majorna 720:344	Klippan 8-24	1960	1 629	20	37	25 800	1 984	1 186
Stigberget	FB	Majorna 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	315	50	5	5 010	294	829
Olivedal	PO	Olivedal 2:12	Plantagegatan	1986	8 207	379	105	195 549	-	1 254
Olivedal	PO	Olivedal 2:6	Plantagegatan	1985	2 287	134	26	50 672	-	1 052
Masthugget	FB	Olivedal 22:38	Sjömansgatan 8	1976	1 024	1	16	18 600	1 199	1 109
Masthugget	FB	Olivedal 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	1965	6 320	209	111	114 348	7 313	1 117
Masthugget	FB	Olivedal 27:12	Jungmansgatan 39	1968	6 701	1 029	103	125 934	8 940	1 052
Masthugget	FB	Olivedal 28:11	Eldaregatan 3	2006	6 532	88	114	134 000	8 183	1 203
Masthugget	FB	Olivedal 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	1980	3 966	218	56	72 069	4 595	1 079
Masthugget	FB	Olivedal 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	967	150	20	18 902	1 272	1 156
Masthugget	FB	Olivedal 31:13	Flaggatan 3	1974	498	40	11	9 557	633	1 172
Masthugget	FB	Olivedal 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	1970	4 267	-	59	76 000	4 771	1 100
Sanna	FB	Sandarna 1:8	Jordhyttegatan 2-4	1993	1 276	152	31	25 488	1 854	1 303
Sanna	PO	Sandarna 10:2	Orustgatan	1993	1 008	188	24	20 963	1 575	1 348
Sanna	PO	Sandarna 11:8	Jordhyttegatan	1962	2 776	55	52	48 088	3 295	1 150
Sanna	FB	Sandarna 12:4	Jordhyttegatan 11	1993	460	194	9	10 145	775	1 253
Sanna	FB	Sandarna 12:6	Jordhyttegatan 7	1997	614	46	11	11 715	787	1 233
Sanna	PO	Sandarna 14:2	Öckerögatan	1983	1 176	37	24	23 000	-	1 326
Sanna	PO	Sandarna 14:4	Orustgatan	1986	1 129	-	24	21 400	1 462	1 274
Sanna	PO	Sandarna 15:1	Karl Johansgatan	1971	1 116	369	24	22 945	1 746	1 279
Sanna	PO	Sandarna 15:2	Öckerögatan	1975	1 652	14	28	30 600	-	1 207
Sanna	PO	Sandarna 15:3	Öckerögatan	1987	1 047	19	24	20 300	-	1 258
Sanna	PO	Sandarna 15:6	Karl Johansgatan	1966	1 176	76	24	21 087	1 423	1 164
Sanna	FB	Sandarna 2:3	Asperögatan 4	1958	768	15	16	14 000	1 029	1 252
Sanna	FB	Sandarna 2:8	Jordhyttegatan 12	1991	1 008	75	16	19 626	1 312	1 254
Sanna	PO	Sandarna 26:1	Öckerögatan	1984	1 140	36	24	22 400	-	1 333
Sanna	PO	Sandarna 3:1	Jordhyttegatan	1939	4 945	120	110	88 355	6 516	1 248
Sanna	PO	Sandarna 4:5	Donsögatan	1993	952	248	16	20 870	1 662	1 318
Sanna	PO	Sandarna 5:8	Donsögatan	1986	6 346	537	103	118 639	8 427	1 210
Sanna	PO	Sandarna 6:7	Brännögatan	1984	3 539	38	65	61 432	-	1 137
Sanna	PO	Sandarna 7:2	Brännögatan	1986	1 152	22	24	21 784	-	1 210
Sanna	PO	Sandarna 8:10	Orustgatan	1968	3 820	88	80	69 199	4 895	1 251
Sanna	PO	Sandarna 8:11	Donsögatan	1986	2 280	9	40	42 833	-	1 240
Sanna	PO	Sandarna 9:2	Orustgatan	1991	1 484	396	17	30 606	-	1 195
Masthugget	PO	Stigberget 34:24	Fjärde Långgatan	1989	3 941	126	51	80 555	-	1 296
Änggården	FB	Änggården 14:2	Lillångsgatan 1-7	1970	-	3 432	-	-	-	-
Änggården	FB	Änggården 15:2	Lillångsgatan 2-6	1970	-	3 157	-	-	-	-
MAJORNA-LINNE					693 011	73 126	11 050	14 227 240	934 019	1 172

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2018

a

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3,4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
ASKIM-FRÖLUNDA- HÖGSBO										
Askim	BB	Hult 36:1	Askims Strandväg 2	2018	820	-	19	-	-	-
Askim	BB	Hult 37:1	Askims Strandväg 4-6	2018	1 650	-	38	-	-	-
Askim	BB	Hult 547:1	Hult Åsens väg 11-23	2018	-	-	-	7 600	-	-
Järnbrott	PO	Järnbrott 10:1	Televisionsgatan	1970	1 083	70	18	12 511	1 221	1 053
Högsbotorp	FB	Järnbrott 108:2	Markmyntsgatan 3	1970	2 712	1	56	34 449	3 432	1 228
Järnbrott	PO	Järnbrott 11:1	Televisionsgatan	1986	3 939	72	66	46 731	-	1 093
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:87	Elins Gård	2015	8 258	41	117	143 000	13 476	1 598
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:88	Idas Gård	2001	6 762	24	110	91 121	-	1 205
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:89	Fyrktorget	2000	7 290	678	37	37 915	4 238	1 340
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:90	Amandas Gård	1999	7 337	-	130	107 000	10 629	1 374
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:91	Amandas Gård	1998	3 725	86	65	54 561	-	1 366
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:92	Fredrikas Gård	1997	4 324	233	65	59 161	5 886	1 216
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:93	Fredrikas Gård	1997	4 632	-	70	50 072	5 755	1 184
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:94	Annas Gård	1996	4 632	120	69	52 710	-	1 241
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:95	Annas Gård	1996	7 078	473	114	95 537	-	1 706
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:96	Julianas Gård	1995	8 896	10	132	122 922	-	1 277
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:97	Julianas Gård	1995	3 851	18	62	51 679	-	1 209
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:99	Idas Gård	2001	2 754	-	46	36 600	3 471	1 203
Järnbrott	BB	Järnbrott 12:2	Kondensatorsgratan 3	1986	4 645	95	85	55 840	5 481	1 078
Högsbotorp	FB	Järnbrott 122:3	Skäpplandsgratan 7-11	1962	4 280	-	72	45 000	6 135	1 374
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:1	Spannlandsgratan 10-16	1961	5 954	-	96	55 141	5 973	981
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:2	Spannlandsgratan 5-9	1962	4 240	261	70	47 311	4 352	960
Högsbotorp	FB	Järnbrott 124:3	Marklandsgratan 17-19	1974	2 936	-	48	32 000	3 475	1 125
Järnbrott	BB	Järnbrott 13:1	Relägratan 8	1953	1 755	189	27	19 085	-	1 061
Tofta	BB	Järnbrott 133:10	Norra Dragspelsgratan 16	1983	5 571	321	88	79 407	8 147	1 319
Tofta	BB	Järnbrott 133:2	Norra Dragspelsgratan 4	1962	4 112	39	60	44 400	4 571	1 054
Tofta	BB	Järnbrott 133:3	Norra Dragspelsgratan 6	1962	4 112	71	60	44 400	4 631	1 053
Tofta	BB	Järnbrott 133:4	Norra Dragspelsgratan 8	1962	4 112	74	60	44 400	4 594	1 051
Tofta	BB	Järnbrott 133:5	Norra Dragspelsgratan 10	1962	4 112	101	60	44 417	4 613	1 052
Tofta	BB	Järnbrott 133:6	Norra Dragspelsgratan 12	1962	4 147	71	60	43 439	4 606	1 033
Tofta	BB	Järnbrott 133:7	Norra Dragspelsgratan 14	1963	3 802	39	55	40 600	4 242	1 033
Tofta	BB	Järnbrott 134:1	Norra Dragspelsgratan 9	1962	5 454	-	83	50 000	5 494	990
Tofta	BB	Järnbrott 134:10	Södra Dragspelsgratan 39	1963	3 774	1	55	40 800	-	1 045
Tofta	BB	Järnbrott 134:11	Södra Dragspelsgratan 41	1964	3 774	-	55	40 600	4 013	1 045
Tofta	BB	Järnbrott 134:14	Pianogatan 18	1963	6 974	51	109	76 070	7 053	994
Tofta	BB	Järnbrott 134:15	Pianogatan 74	1968	3 125	12	43	34 017	3 120	980
Tofta	BB	Järnbrott 134:18	Södra Dragspelsgratan 43	1964	4 117	39	60	44 400	4 392	1 045
Tofta	BB	Järnbrott 134:20	Pianogatan 50	1962	5 311	20	83	58 426	5 373	994
Tofta	BB	Järnbrott 134:3	Norra Dragspelsgratan 1	1962	5 373	40	82	58 857	5 427	990
Tofta	BB	Järnbrott 134:9	Södra Dragspelsgratan 37	1963	4 117	1	60	44 400	-	1 045
Tofta	BB	Järnbrott 135:1	Södra Dragspelsgratan 20	1963	3 427	60	50	38 989	-	1 051
Tofta	BB	Järnbrott 135:2	Södra Dragspelsgratan 22	1963	3 427	-	50	37 200	3 658	1 053
Tofta	BB	Järnbrott 135:3	Södra Dragspelsgratan 24	1963	3 427	49	50	37 613	3 691	1 051
Tofta	BB	Järnbrott 136:4	Södra Dragspelsgratan 26	1963	3 427	56	50	37 749	-	957
Tofta	BB	Järnbrott 136:8	Södra Dragspelsgratan 28	1963	3 427	39	50	37 004	3 356	957
Järnbrott	BB	Järnbrott 14:2	Relägratan 1	1952	3 300	90	60	37 535	4 366	1 132
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:1	Mandolingatan	1961	9 072	317	156	102 031	-	1 036
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:2	Mandolingatan	1962	9 353	259	170	102 299	10 486	1 080
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:3	Mandolingatan	1962	9 072	356	156	102 552	9 796	1 036
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:4	Mandolingatan	1962	9 355	261	170	102 809	10 505	1 093
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:6	Mandolingatan	1962	9 072	204	156	101 698	-	1 032
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:4	Marconigatan	1964	7 315	620	97	107 006	8 396	970
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:5	Marconigatan	1964	7 302	680	98	103 524	-	985
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:6	Marconigatan	1970	7 092	862	92	105 000	8 523	995
Kaverös	PO	Järnbrott 154:1	Dirigentgatan	1981	20 674	337	304	254 789	25 901	1 206
Kaverös	PO	Järnbrott 155:1	Barytongatan	1965	11 644	333	172	129 422	12 152	1 016

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018

³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttobyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttobyra 2018

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3, 4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Kaverös	PO	Järnbrott 155:4	Kaverösterrassen	1996	1 854	522	22	35 875	*	1 505
Kaverös	PO	Järnbrott 156:1	Tunnlandsgatan	1965	11 695	376	180	130 948	12 548	1 023
Tofta	PO	Järnbrott 166:11	Frölunda Kyrkogata	1996	6 058	116	98	81 304	8 042	1 255
Tofta	PO	Järnbrott 166:2	Järnbrotts Prästväg	1977	*	520	*	*	*	*
Järnbrott	BB	Järnbrott 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3 810	138	66	45 414	*	1 150
Järnbrott	BB	Järnbrott 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2 080	*	32	23 259	2 232	971
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:1	Näverlurugatan	2016	8 550	104	122	131 807	*	1 450
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:2	Näverlurugatan	1980	8 590	212	123	88 683	13 018	1 433
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:3	Näverlurugatan	1964	7 887	41	102	84 048	7 660	954
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:4	Näverlurugatan	1965	6 962	1 034	90	79 789	7 911	955
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 186:3	Mandolingatan	1985	*	*	*	1 882	444	*
Järnbrott	BB	Järnbrott 19:2	Antennngatan 7	1953	218	675	7	11 265	916	1 138
Järnbrott	PO	Järnbrott 19:3	Flygradiogatan	1991	3 197	45	57	41 690	*	1 214
Kaverös	PO	Järnbrott 194:1	Kaverösporten	1999	2 639	*	36	60 400	6 442	1 501
Järnbrott	PO	Järnbrott 2:1	Flygradiogatan	1991	3 380	156	54	42 670	4 285	1 188
Järnbrott	BB	Järnbrott 20:1	Antennngatan 10	1954	384	836	12	8 297	1 065	1 103
Järnbrott	BB	Järnbrott 3:1	Bildradiogatan 14	1973	3 496	222	57	40 927	*	1 057
Järnbrott	BB	Järnbrott 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4 524	209	84	62 067	6 110	1 277
Järnbrott	PO	Järnbrott 5:1	Bildradiogatan	1987	5 730	686	96	70 680	7 235	1 177
Järnbrott	PO	Järnbrott 6:1	Rundradiogatan	1990	7 413	181	120	94 578	9 231	1 153
Högsbotorp	FB	Järnbrott 63:5	Bankogatan 3-5	1954	3 927	44	65	45 400	4 450	1 092
Högsbotorp	FB	Järnbrott 65:1	Dollargatan 2-10	1952	1 788	105	30	21 360	2 093	1 065
Högsbotorp	FB	Järnbrott 66:1	Riksdalersgatan 7-21	1953	3 146	633	54	41 220	4 388	1 085
Högsbotorp	FB	Järnbrott 67:1	Riksdalersgatan 1-5	1953	2 763	*	51	32 751	3 203	1 103
Högsbotorp	FB	Järnbrott 67:2	Sterlingsgatan 2-10	1977	2 508	93	42	29 909	2 833	1 049
Högsbotorp	FB	Järnbrott 68:3	Örtugsgatan 1-23	1972	4 029	241	78	50 844	5 107	1 117
Högsbotorp	FB	Järnbrott 68:4	Riksdalersgatan 2-4	1953	1 988	153	34	24 356	2 537	1 056
Järnbrott	PO	Järnbrott 7:3	Rundradiogatan	1982	6 188	158	110	75 538	7 775	1 157
Högsbotorp	FB	Järnbrott 75:2	Järnmyntsgatan 2-8	1990	1 430	52	26	17 949	1 663	1 102
Högsbotorp	FB	Järnbrott 758:114	Riksdalersgatan 21	1967	*	*	*	1 441	256	*
Högsbotorp	GS	Järnbrott 758:572	Axel Dahlströms Torg	1964	*	*	*	2 712	785	*
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 758:66	Mandolingatan	1961	*	350	*	1 128	*	*
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 758:71	Mandolingatan	1962	*	*	*	*	1 310	*
Högsbotorp	FB	Järnbrott 76:1	Järnmyntsgatan 1-7	1972	1 524	55	26	18 264	1 942	1 058
Högsbotorp	FB	Järnbrott 77:2	Nickelmyntsgatan 1-11	1977	2 328	*	39	30 307	3 025	1 253
Högsbotorp	FB	Järnbrott 78:4	Penningsgatan 1-15	1954	3 284	*	58	38 240	3 703	1 037
Järnbrott	BB	Järnbrott 8:2	Modulatorgatan 1	1990	3 629	93	62	47 917	*	1 226
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:4	Bankogatan 12-38	1992	4 682	681	80	73 046	6 997	1 270
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:6	Markmyntsgatan 16-18, Bankogatan 10	2016	5 800	31	89	97 583	9 445	1 557
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:8	Markmyntsgatan 2-12	1954	3 837	1 262	64	52 553	5 894	1 051
Högsbotorp	FB	Järnbrott 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	2 858	917	54	43 043	4 735	1 257
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:1	Skiljemyntsgatan 2-14	1972	2 918	95	49	37 297	3 830	1 215
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:5	Markmyntsgatan 19	1985	*	409	*	1 719	*	*
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:6	Markmyntsgatan 7-17	1977	6 204	59	108	72 209	6 835	1 078
Högsbotorp	FB	Järnbrott 86:8	Bankogatan 35-43	1953	1 922	96	32	21 087	2 237	1 080
Högsbotorp	FB	Järnbrott 87:1	Bankogatan 19-33	1954	2 994	*	50	35 866	3 645	1 115
Högsbotorp	FB	Järnbrott 88:1	Skiljemyntsgatan 16-18	1954	3 148	86	57	34 400	3 767	1 110
Högsbotorp	FB	Järnbrott 89:6	Skiljemyntsgatan 3-19	1953	3 464	57	58	37 939	3 915	1 087
Järnbrott	PO	Järnbrott 9:1	Bildradiogatan	1988	2 918	116	48	35 021	*	1 132
Högsbotorp	FB	Järnbrott 90:1	Riksdalersgatan 48-52	1953	990	48	18	11 990	1 202	1 127
Högsbotorp	FB	Järnbrott 91:1	Riksdalersgatan 23-45	1953	8 892	779	170	110 112	11 498	1 165
Kaverös	FB	Järnbrott 91:2	Riksdalersgatan 47-57	2012	6 534	36	99	118 030	11 295	1 612
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:1	Sikelgatan 2-8	1953	1 350	78	24	16 599	1 715	1 150
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:3	Riksdalersgatan 42-46	1953	990	18	18	12 118	1 198	1 136
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:1	Bankogatan 7	1953	1 869	*	31	21 870	2 105	1 058
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:2	Bankogatan 9	1953	1 679	*	28	19 600	1 903	1 114
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:3	Bankogatan 11	1953	1 625	*	27	19 269	1 881	1 127

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2018

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Vårdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm ^{3,4)}	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3,4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:4	Bankogatan 13	1953	1 625	-	27	19 669	1 952	1 171
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:5	Riksdalersgatan 30-38	1953	1 996	198	46	25 356	2 661	1 203
Högsbotorp	FB	Järnbrott 94:1	Riksdalersgatan 10-26	1953	3 435	326	78	43 663	4 585	1 196
Högsbotorp	FB	Järnbrott 94:2	Guldmyntsgatan	2017	-	-	-	2 268	-	-
Högsbohöjd	PO	Järnbrott s:103	Växelmyntsgatan	2014	-	216	-	-	-	-
Högsbotorp	FB	Järnbrott s:94	Bankogatan 43	2014	-	-	-	-	748	-
Askim	FB	Kobbegården 542:1	Sisjöbackens väg 10-16	2019	-	-	-	-	-	-
Askim	FB	Kobbegården 543:2	Sisjöbackens väg 31-33	2019	-	-	-	-	-	-
Askim	FB	Kobbegården 546:1	Sisjöbackens väg 30-32	2019	-	-	-	-	-	-
Frölunda Torg	PO	Rud 760:43	Gånglåten	1963	-	-	-	-	648	-
Frölunda Torg	PO	Rud 760:44	Gånglåten	1963	-	-	-	-	1 021	-
Frölunda Torg	PO	Rud 9:2	Gånglåten	2003	12 059	100	181	164 527	-	1 200
Frölunda Torg	PO	Rud 9:3	Gånglåten	2003	11 096	269	172	152 277	13 751	1 205
Frölunda Torg	PO	Rud 9:4	Gånglåten	2003	11 850	1 012	181	154 165	15 052	1 184
Frölunda Torg	PO	Rud 9:5	Gånglåten	2001	5 041	112	84	56 945	5 934	1 148
Billdal	FB	Skintebo 525:1	Berguven 11-21, 18-22	2016	3 730	-	56	57 200	7 057	1 863
Billdal	FB	Skintebo 526:1	Berguven 24-28	2017	-	-	-	32 000	-	-
Billdal	FB	Skintebo 528:1	Berguven 1-7, 23-29	2017	-	-	-	26 000	-	-
Billdal	FB	Skintebo 530:1	Berguven 8	2017	-	-	-	11 600	-	-
Billdal	FB	Skintebo 532:3	Uggleberget 20	2017	-	-	-	13 400	-	-
Billdal	FB	Skintebo 532:4	Uggleberget 30	2017	-	-	-	9 000	-	-
ASKIM-FRÖLUNDA- HÖGSBO					533 381	22 825	8 528	6 817 084	665 660	1 148

VÄSTRA GÖTEBORG

Södra Skärgården	FB	Donsö 203:2	D Cärde 2-15/Töttefälv 4-14	1986	1 468	-	20	18 535	1 515	1 015
Södra Skärgården	FB	Donsö 207:3	Räbstensvägen 50-78	2017	-	-	-	-	-	-
Södra Skärgården	FB	Donsö 47:1	Ringkullevägen 1-5	1970	956	107	12	9 511	1 058	1 049
Önnered	FB	Fiskeback 90:1	Kumleskärgården 1-80	1994	6 055	1 267	61	125 927	10 137	1 279
Ångås	BB	Järnbrott 164:14	Briljantgatan 37	1967	10 365	15	127	110 060	9 796	928
Ångås	BB	Järnbrott 164:15	Briljantgatan 51	1967	6 296	232	86	79 933	7 935	958
Ångås	BB	Järnbrott 164:17	Briljantgatan 56	1967	4 294	25	58	45 676	-	940
Ångås	BB	Järnbrott 164:19	Topasgatan 13A	1967	-	179	-	909	-	-
Ångås	BB	Järnbrott 164:20	Topasgatan 4	1966	-	1 703	-	16 000	3 218	-
Ångås	BB	Järnbrott 164:25	Briljantgatan	2019	-	-	-	-	-	-
Ångås	BB	Järnbrott 164:3	Topasgatan 53	1966	5 558	8	75	56 613	5 291	936
Ångås	BB	Järnbrott 164:4	Topasgatan 5	1966	4 544	1 666	63	55 803	5 903	942
Ångås	BB	Järnbrott 164:5	Topasgatan 14	1967	6 650	91	94	68 110	6 394	942
Ångås	BB	Järnbrott 164:6	Topasgatan 27	1966	6 368	56	90	56 092	6 133	943
Ångås	BB	Järnbrott 164:7	Topasgatan 40	1966	3 430	18	49	37 059	3 359	960
Ångås	BB	Järnbrott 164:8	Topasgatan 49	1965	4 029	129	59	43 320	-	944
Södra Skärgården	FB	Styrsö 2:646	Styrsö Tängenväg 69	1990	402	-	6	4 407	451	1 103
Södra Skärgården	FB	Styrsö 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	103	-	2	2 035	65	620
Södra Skärgården	FB	Styrsö 3:335	Halsviksvägen 68-70	1952	186	-	2	2 794	146	773
Grevegården	FB	Tynnered 5:1	Grevegårdsvägen 2-40	1993	12 526	344	163	153 786	14 171	1 047
Grevegården	FB	Tynnered 5:3	Grevegårdsvägen 50-96	1994	14 892	288	202	183 807	16 890	1 058
Grevegården	FB	Tynnered 7:1	Grevegårdsvägen 100-194	1995	29 045	1 399	391	373 809	35 291	1 097
Önnered	FB	Önnered 102:1	Önnereds Byväg 2-82	1983	2 068	-	40	55 440	7 190	1 035
Kannebäck	FB	Önnered 83:125	Opalgatan 83-125	1966	-	-	-	-	832	-
Kannebäck	FB	Önnered 45:12	Grevegårdsvägen 218-242	1966	7 075	110	99	75 447	6 639	910
Kannebäck	FB	Önnered 45:13	Opalgatan 83-107	1966	6 996	1 226	95	78 419	8 011	947
Kannebäck	FB	Önnered 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	1966	4 786	417	68	52 771	4 921	913
Kannebäck	FB	Önnered 45:2	Opalgatan 109-125	1966	4 928	-	68	51 800	4 548	908
Kannebäck	FB	Önnered 48:1	Opalgatan 1-75	1966	-	-	-	7 001	1 833	-
Kannebäck	FB	Önnered 48:10	Opalgatan 21-45	1966	6 614	79	97	70 322	6 225	919
Kannebäck	FB	Önnered 48:11	Bronsåldersgatan 40-64	1966	6 634	193	96	59 560	6 906	935
Kannebäck	FB	Önnered 48:12	Opalgatan 47-75	1966	7 149	224	106	75 648	7 087	953
Kannebäck	FB	Önnered 48:4	Bronsåldersgatan 66-80	1966	4 258	108	58	43 917	4 042	916

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Cårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018

³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttobyta för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttobyta 2018

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3, 4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Kannebäck	FB	Önnered 48.9	Opalgatan 1-19	1966	5 109	-	73	53 600	4 767	918
Önnered	EH	Önnered 60.27	Kupeskärsgatan 54	1969	115	-	1	2 982	109	880
Önnered	EH	Önnered 61.29	Kupeskärsgatan 81	1970	84	-	1	2 345	90	987
Önnered	EH	Önnered 61.36	Kupeskärsgatan 101	1970	84	-	1	2 345	90	987
Önnered	EH	Önnered 61.59	Kupeskärsgatan 67	1970	84	-	1	2 345	90	987
Önnered	EH	Önnered 61.62	Kupeskärsgatan 61	1970	84	-	1	2 348	90	987
Önnered	EH	Önnered 62.65	Tanneskärsgatan 127	1970	84	-	1	2 409	81	945
Önnered	EH	Önnered 62.70	Tanneskärsgatan 137	1970	84	-	1	2 414	90	987
Önnered	EH	Önnered 62.73	Tanneskärsgatan 149	1970	84	-	1	2 409	87	945
Önnered	EH	Önnered 62.80	Tanneskärsgatan 157	1970	84	-	1	2 414	90	987
Önnered	EH	Önnered 62.89	Tanneskärsgatan 175	1970	84	-	1	2 414	84	987
Önnered	EH	Önnered 63.14	Tanneskärsgatan 203	1970	116	-	1	3 177	115	925
Önnered	EH	Önnered 63.24	Tanneskärsgatan 229	1970	116	-	1	3 177	121	925
Önnered	EH	Önnered 63.29	Tanneskärsgatan 241	1970	116	-	1	3 124	111	887
VÄSTRA GÖTEBORG					174 003	9 884	2 373	2 132 014	195 382	994
VÄSTRA HISINGEN										
Nolered	BB	Amhult 2.94	Olenas Lycka 1	2004	3 315	87	42	52 537	5 495	1 331
Nolered	BB	Amhult 2.95	Benjamins Lycka 1	2004	5 984	47	76	91 804	8 478	1 339
Nolered	BB	Amhult 2.96	Amhults Uppegård 1	2005	8 930	70	112	118 885	12 596	1 318
Nolered	BB	Amhult 2.97	Mörängens Lycka 1	2005	5 435	24	70	74 048	7 854	1 329
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26.4	Blidvädersgatan 63	1972	2 642	1 542	38	24 650	-	1 077
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26.5	Blidvädersgatan 57	1989	2 508	428	36	22 558	-	1 058
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26.6	Blidvädersgatan 49A	1969	3 901	79	66	36 012	5 345	1 274
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26.7	Blidvädersgatan 41A	1989	3 901	198	66	39 020	5 311	1 281
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26.8	Blidvädersgatan 33A	1991	4 554	214	78	45 567	6 219	1 274
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28.1	Vårvädersgatan 1	1967	5 286	152	109	43 397	-	1 115
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28.2	Vårvädersgatan 5	1967	5 286	72	109	43 131	6 169	1 086
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28.3	Vårvädersgatan 9	1967	5 286	109	109	42 310	6 105	1 082
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28.4	Vårvädersgatan 13	1968	2 672	26	55	21 248	3 013	1 080
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28.5	Vårvädersgatan 15	1968	5 099	72	105	40 748	5 889	1 080
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28.6	Vårvädersgatan 19	1968	4 008	62	83	32 677	-	1 082
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29.6	Blidvädersgatan 7	1978	3 847	158	66	35 424	5 324	1 283
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29.7	Blidvädersgatan 13	1987	4 392	98	79	42 629	5 975	1 251
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29.8	Blidvädersgatan 21	1993	5 241	128	90	52 900	7 171	1 278
Jättesten	PO	Biskopsgården 5.1	Långströmsgatan	1967	-	809	-	4 620	1 598	-
Jättesten	PO	Biskopsgården 5.2	Långströmsgatan	1967	2 034	192	71	17 983	-	1 188
Jättesten	PO	Biskopsgården 5.3	Långströmsgatan	1967	2 111	-	74	17 420	2 547	1 186
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51.10	Dimvädersgatan 19	1958	9 076	564	130	63 169	8 785	890
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51.11	Godvädersgatan 25	1968	12 679	323	184	88 216	-	886
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51.14	Friskväderstorget 9-12	1986	5 395	1 394	99	44 045	5 717	853
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51.15	Friskväderstorget 1	1959	-	813	-	-	-	-
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51.16	Friskväderstorget 2-8	1991	11 770	3 326	140	109 704	16 357	1 028
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51.17	Godvädersgatan 47	1959	11 108	431	172	77 455	10 584	904
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51.18	Dimvädersgatan 1	1958	8 373	838	128	62 694	8 902	900
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51.2	Dimvädersgatan 57	1958	12 797	258	196	88 834	12 248	905
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51.3	Dimvädersgatan 36	1958	10 485	149	163	73 494	-	905
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51.6	Godvädersgatan 1	1959	8 231	160	121	55 815	7 741	889
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51.7	Godvädersgatan 17	1959	9 089	517	147	65 770	-	929
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52.10	Väderilsgatan	1981	6 107	-	110	52 200	7 312	1 126
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52.13	Stackmolnsgatan	1965	9 236	413	150	70 720	10 225	1 025
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52.14	Stackmolnsgatan	1975	4 708	167	77	42 604	5 885	1 029
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52.2	Väderilsgatan	1996	4 725	584	84	45 481	-	1 129
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52.4	Väderilsgatan	1982	3 206	-	47	25 991	3 495	1 004
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52.5	Väderilsgatan	1979	1 548	162	18	12 240	-	946
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52.6	Väderilsgatan	1981	3 069	164	45	25 532	3 455	1 027
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52.7	Väderilsgatan	1995	1 680	-	24	15 409	1 935	1 020
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52.9	Väderilsgatan	1996	4 725	154	84	44 273	-	1 143

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2018 ⁴⁾ För lokal fastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2018

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Vårdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3, 4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Jättsten	PO	Biskopsgården 6:3	Långströmsgatan	1966	2 111	-	74	17 420	2 543	1 185
Jättsten	PO	Biskopsgården 6:4	Långströmsgatan	1967	2 111	-	74	17 420	2 541	1 184
Jättsten	PO	Biskopsgården 6:5	Långströmsgatan	1967	1 829	-	62	15 056	2 181	1 172
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 60:2	Klarvådersgatan 1-15	1979	7 620	300	105	52 991	-	812
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 61:6	Byvådersgatan 11	1969	9 128	558	127	52 943	8 474	810
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 730:369	Klimatgatan	1964	-	-	-	-	308	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 82:1	Daggdroppegatan	1973	2 308	-	30	17 216	2 325	958
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:768	Klimatgatan	1966	-	-	-	1 458	546	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:847	Klimatgatan	1966	-	-	-	-	212	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:848	Daggdroppegatan	1966	-	-	-	1 482	579	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 84:1	Klimatgatan	1973	10 538	282	154	81 542	10 735	986
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 87:1	Klimatgatan	1974	8 876	318	142	59 665	9 312	1 013
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 87:2	Daggdroppegatan	1972	6 886	297	88	51 394	6 933	969
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4 691	2	63	33 400	-	908
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2 564	-	35	18 000	2 371	909
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8 017	-	117	57 000	7 525	921
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4 890	-	75	37 099	5 281	929
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1 565	190	24	11 667	1 641	928
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5 141	-	77	36 200	4 839	925
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4 108	-	63	29 400	3 863	930
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3 477	52	49	24 623	3 279	914
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3 316	130	49	24 122	-	921
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2 571	-	37	18 000	2 386	913
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2 939	47	43	20 681	2 751	913
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2 564	-	35	18 000	2 371	910
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:5	Bernhards Gränd	1994	844	638	10	11 125	1 567	1 076
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:6	Bymolnsgatan	1993	5 138	12	57	48 289	6 508	1 031
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:7	Norra Fjädermolnsgatan	1993	22 998	2 095	299	157 090	26 635	1 049
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:8	Bernhards Gränd	1993	4 059	71	50	39 327	-	1 079
Jättsten	PO	Kyrkbyn 123:1	Baltzersgatan	2002	9 082	117	165	122 041	-	1 164
Jättsten	PO	Kyrkbyn 125:1	Jätttestensgatan	1962	-	947	-	3 990	660	-
Jättsten	PO	Kyrkbyn 125:2	Baltzersgatan	2004	10 443	517	193	145 054	13 120	1 174
Jättsten	PO	Kyrkbyn 128:2	Jätttestensgatan	1985	8 459	205	155	107 020	10 576	1 181
Jättsten	PO	Kyrkbyn 81:1	Jätttestensg	2001	944	753	14	17 109	1 797	1 059
Nolared	BB	Torslanda 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1 960	-	30	31 577	3 123	1 438
VÄSTRA HISINGEN					385 616	22 515	6 149	3 405 615	441 629	1 036
LUNDBY										
Rambergssåden	PO	Bråmaregården 2:13	Rambergsvägen	1963	5 228	151	102	59 235	-	999
Rambergssåden	PO	Bråmaregården 20:11	Jägaregatan	2006	3 548	-	72	52 200	4 953	1 357
Rambergssåden	PO	Bråmaregården 25:13	Hisingsgatan	1969	2 667	90	58	36 259	-	1 021
Rambergssåden	PO	Bråmaregården 27:2	Bråmaregatan	1951	678	258	13	10 550	918	1 022
Rambergssåden	PO	Bråmaregården 27:9	Bråmaregatan	1972	3 720	249	68	48 459	-	1 029
Rambergssåden	PO	Bråmaregården 29:5	Myntgatan	1983	1 981	88	25	27 996	-	1 059
Rambergssåden	PO	Bråmaregården 3:16	Östra Stillestorpögatan	1980	835	10	14	11 413	875	1 026
Rambergssåden	PO	Bråmaregården 3:25	Bergavägen	1983	566	141	9	8 519	743	990
Rambergssåden	PO	Bråmaregården 3:26	Rambergsvägen	1983	1 132	20	16	14 821	-	963
Rambergssåden	PO	Bråmaregården 3:27	Östra Stillestorpögatan	1983	1 064	-	17	14 400	1 119	1 035
Rambergssåden	FB	Bråmaregården 75:1	Virvelvindsgatan 16	2008	7 033	738	123	127 024	9 879	1 215
Kvillebåcken	BB	Kvillebåcken 13:6	Rundbåcksgatan	2014	5 641	149	92	126 928	-	1 877
Kvillebåcken	BB	Kvillebåcken 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5 773	35	161	74 117	5 814	949
Kvillebåcken	FB	Kvillebåcken 5:4	Vårlåkgatan 1	1953	1 194	66	20	21 822	1 857	1 404
Kvillebåcken	FB	Kvillebåcken 5:5	Vårlåkgatan 3	1952	1 194	66	20	22 124	1 834	1 384
Kvillebåcken	FB	Kvillebåcken 6:1	Smårbållsgatan 5	1952	1 184	52	20	21 205	1 706	1 343
Kvillebåcken	FB	Kvillebåcken 6:4	Vårlåkgatan 2	1950	1 236	70	20	22 419	1 804	1 340
Kvillebåcken	FB	Kvillebåcken 7:7	Smårbållsg 2-6/ Tjårbållsg 1-5	1997	7 776	78	209	133 000	11 269	1 398
Kvillebåcken	BB	Kvillebåcken 78:1	Rundbåcksgatan	2013	7 436	323	104	159 304	14 982	1 783

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018

³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttobyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttobyra 2018

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3,4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 8:7	Tjärblomsg 2-5/Konvaljeg 1-5	1979	7 149	515	137	136 078	11 291	1 451
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabbeleksgr 1	1994	3 576	586	83	53 420	5 861	1 356
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 156:2	Inärogatan 17A	1987	1 816	-	32	21 702	2 007	1 058
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:13	Douglasgatan	1975	4 810	318	73	55 230	5 158	1 016
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:5	Lundbygatan	1988	563	33	11	7 245	699	1 179
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:6	Lundbygatan	1988	1 050	136	17	13 757	1 347	1 118
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:1	Inärogatan	1991	810	-	12	10 238	940	1 147
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 27:13	Inärogatan 19A	1986	1 816	-	32	21 604	1 989	1 057
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:2	Inärogatan	1997	984	-	18	12 536	1 150	1 149
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:3	Inärogatan	1997	1 263	-	21	15 800	1 455	1 132
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 33:1	Fyrväpplingsgatan	1972	7 603	82	118	113 334	10 808	1 356
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 34:1	Inärogatan	1997	2 681	12	49	35 600	-	1 214
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:1	Inärogatan	1997	1 370	-	25	18 200	1 835	1 219
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:2	Inärogatan	1997	1 320	-	24	17 400	1 629	1 214
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:3	Inärogatan	1997	1 320	4	24	17 400	-	1 216
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:1	Byalagsgatan	1997	2 173	174	39	28 424	-	1 147
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:2	Inärogatan	1974	2 176	133	39	25 040	-	1 102
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4 146	164	78	44 077	4 559	1 044
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:1	Eketrågatan	1992	2 979	392	45	38 117	-	1 118
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:2	Eketrågatan	1995	4 338	224	78	55 878	5 313	1 152
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:3	Eketrågatan	1996	2 163	-	39	27 725	2 561	1 155
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:4	Eketrågatan	1979	1 383	-	24	16 914	1 659	1 145
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 89:7	Kyrkbytorget 1	1978	1 410	1 323	54	28 238	3 541	1 516
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:1	Eketrågatan	1996	2 640	-	48	35 000	3 429	1 215
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:2	Eketrågatan	1996	1 370	-	24	17 400	1 632	1 215
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 91:1	Byalagsgatan	1998	4 074	561	73	54 917	5 354	1 148
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3 661	985	90	45 298	4 767	1 020
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 93:2	Eketrågatan 5	1952	6 024	-	119	66 000	6 157	990
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 94:2	Inärogatan 6	1957	1 101	63	19	12 167	1 514	1 216
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 95:1	Eketrågatan 3	1952	4 642	1 153	87	50 809	-	1 195
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:1	Eketrågatan 10A	1955	2 236	93	54	24 049	2 981	1 271
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:2	Eketrågatan 4	1952	5 853	584	111	64 722	-	1 185
Lindholmen	FB	Lindholmen 12:1	Arbataregatan 6-14/ Lindholmsvägen 5-13	1993	-	3 435	-	58 000	3 051	-
Lindholmen	FB	Lindholmen 15:3	Släggaregatan 6/ Plåtslagaregatan 6	1994	569	1 752	8	40 400	2 175	1 052
Lindholmen	FB	Lindholmen 16:1	Släggaregatan 1-7/ Gjutaregatan 2-4	1992	1 507	-	21	27 000	1 535	1 003
Lindholmen	FB	Lindholmen 19:3	Gjutaregatan 10	1995	655	-	12	14 099	678	1 018
Lindholmen	FB	Lindholmen 735:333	Lindholmsvägen 8-10/ Förmansgatan 1	1929	968	292	13	18 471	-	991
Lindholmen	FB	Lindholmen 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	842	-	13	18 200	1 236	1 443
Rambergssåden	BB	Rambergssåden 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1 044	32	14	12 400	968	887
Rambergssåden	BB	Rambergssåden 29:2	Statåregatan 2	1985	1 271	108	23	18 400	-	1 096
Rambergssåden	BB	Rambergssåden 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1 479	140	27	21 369	1 718	1 081
Rambergssåden	BB	Rambergssåden 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1 049	182	21	15 943	1 359	1 118
Rambergssåden	BB	Rambergssåden 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1 358	222	26	20 156	1 694	1 073
Rambergssåden	BB	Rambergssåden 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1 089	47	21	15 143	1 200	1 051
Rambergssåden	BB	Rambergssåden 33:4	Östra Keillersgatan 4A	1986	1 071	-	21	15 400	1 215	1 116
Kvillebäcken	PO	Rambergssåden 40:1	Sunnanvindsgatan	1956	2 893	101	53	38 203	-	1 002
Kvillebäcken	PO	Rambergssåden 41:2	Wieselgrensgatan	1986	5 207	666	90	78 078	6 375	1 117
Kvillebäcken	PO	Rambergssåden 44:1	Sockenvägen	1956	2 461	38	48	33 007	-	1 038
Kvillebäcken	PO	Rambergssåden 57:1	Alice Bonthronsgatan	1976	1 609	-	32	19 600	1 365	834
Kvillebäcken	PO	Rambergssåden 58:1	Alice Bonthronsgatan	1968	1 694	341	35	22 023	-	835
Rambergssåden	BB	Rambergssåden 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7 A	1946	4 308	-	91	54 000	4 283	977
Rambergssåden	BB	Rambergssåden 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	8 743	-	1 040
Rambergssåden	BB	Rambergssåden 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2 465	379	43	34 385	-	1 033
Rambergssåden	BB	Rambergssåden 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	-	16	8 706	553	961

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, CS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018

³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2018

Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3, 4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Rambergsskogen	BB	Rambergsskogen 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2 057	-	57	35 400	2 884	1 379
Rambergsskogen	BB	Rambergsskogen 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	-	70	30 800	2 745	1 339
Rambergsskogen	BB	Rambergsskogen 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	31 148	-	1 340
Rambergsskogen	BB	Rambergsskogen 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2 015	-	70	30 800	2 749	1 341
Rambergsskogen	BB	Rambergsskogen 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2	1972	4 275	-	151	56 000	5 850	1 346
Rambergsskogen	BB	Rambergsskogen 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	-	1 114	-	4 704	-	-
Rambergsskogen	BB	Rambergsskogen 9:16	Gropegårdsgatan 1 A	1972	5 210	-	185	81 000	7 151	1 350
Rambergsskogen	BB	Rambergsskogen 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	-	-	-	-	890	-
Kyrkbyn	PO	Sannegården 16:1	Bautastensgatan	1983	5 414	135	113	54 918	6 217	1 387
Kyrkbyn	PO	Sannegården 17:2	Lambergsgatan	1969	543	-	17	-	499	848
Kyrkbyn	PO	Sannegården 19:1	Bautastensgatan	1983	681	100	12	8 592	-	1 122
Kyrkbyn	PO	Sannegården 20:1	Bautastensgatan	1986	1 137	298	32	14 313	1 620	1 366
Eriksberg	BB	Sannegården 28:28	Manövergången 2	2001	4 258	72	46	106 163	7 000	1 364
Eriksberg	BB	Sannegården 28:30	Maskinkajen 13	2001	11 505	677	141	299 142	22 039	1 574
Lindholmen	FB	Sannegården 33:1	Miraallén 65	2002	-	-	-	3 000	178	-
Lindholmen	FB	Sannegården 34:5	Miraallén 49-63	2002	6 076	498	87	150 631	10 524	1 610
Eriksberg	FB	Sannegården 38:1	Ångaren och Södra gata 10 mfl	2009	7 881	125	115	209 556	14 781	1 700
Eriksberg	FB	Sannegården 47:1	Östra Eriksbergsg 4-10	2004	3 968	56	52	101 409	7 125	1 600
Eriksberg	FB	Sannegården 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	5 277	451	72	136 088	9 657	1 583
Eriksberg	BB	Sannegården 55:1	Styrfarten 1	2010	9 878	109	163	256 022	-	1 556
Eriksberg	BB	Sannegården 56:1	Ostindiefararen 26	2009	7 058	118	105	174 633	-	1 550
Eriksberg	BB	Sannegården 57:1	Ostindiefararen 48	2008	8 545	113	121	226 031	-	1 706
Eriksberg	BB	Sannegården 68:1	Monsungatan 56	2012	5 947	175	86	155 357	-	1 587
Eriksberg	BB	Sannegården 74:1	Ostindiefararen	2010	5 829	137	80	146 822	10 267	1 599
Eriksberg	EH	Sannegården 80:15	Pepitas gata 5	2008	146	-	1	4 817	236	1 536
Eriksberg	EH	Sannegården 80:9	Pepitas gata 17	2008	141	-	1	4 713	228	1 591
Eriksberg	FB	Sannegården 83:1	Skonaren Ingos gata 4	2015	2 833	73	48	78 087	5 725	1 881
LUNDBY					289 854	22 344	5 393	5 199 981	427 570	1 327

NORRA HISINGEN

Tuve	BB	999990200	Parkeringsfast. distrikt 2	1964	-	-	-	20 983	7 811	-
Brunnsbo	BB	Backa 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2 483	31	37	24 642	2 739	1 380
Brunnsbo	BB	Backa 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8 553	286	129	85 210	-	1 384
Brunnsbo	BB	Backa 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5 700	685	88	59 768	6 913	1 366
Brunnsbo	BB	Backa 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5 714	445	96	56 086	-	1 101
Brunnsbo	BB	Backa 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6 008	-	100	50 000	6 755	1 106
Brunnsbo	BB	Backa 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5 451	5	90	54 200	6 103	1 100
Skälltorp	FB	Backa 104:2	Lisa Sass Gata 10	1971	-	113	-	3 918	805	-
Skälltorp	FB	Backa 104:3	Lisa Sass Gata 18	1993	2 939	538	101	36 573	5 385	1 503
Skälltorp	FB	Backa 104:4	Lisa Sass Gata 16	1995	2 812	710	94	35 617	-	1 586
Skälltorp	FB	Backa 104:5	Lisa Sass Gata 14	1993	3 277	250	105	40 473	-	1 584
Skogome	EH	Backa 210:3	St Jörgens väg 2	1992	-	1 300	-	8 628	2 077	-
Brunnsbo	BB	Backa 7:22	Folkvisegatan 15	1972	23 200	2 906	352	239 700	28 371	1 057
Brunnsbo	BB	Backa 7:3	Memoargatan	1965	6 422	43	112	54 464	7 220	1 095
Brunnsbo	BB	Backa 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5 700	62	88	56 306	-	1 067
Brunnsbo	BB	Backa 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 618	62	32	25 619	-	1 030
Brunnsbo	BB	Backa 7:6	Kåserigatan 3	1965	2 618	59	32	25 289	2 785	1 027
Brunnsbo	BB	Backa 7:8	Kåserigatan 4	1965	2 618	59	32	25 200	2 735	1 031
Brunnsbo	BB	Backa 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 618	12	32	25 241	-	1 037
Skälltorp	FB	Backa 75:10	Gåsagången 10-13	1970	2 092	-	36	19 200	2 012	946
Skälltorp	FB	Backa 75:11	Gåsagången 18-21	1970	2 096	37	36	19 384	2 054	951
Skälltorp	FB	Backa 75:12	Gåsagången 5-9	1970	2 615	37	45	24 129	2 528	943
Skälltorp	FB	Backa 75:13	Gåsagången 14-17	1970	2 104	7	36	19 400	2 060	961
Skälltorp	FB	Backa 75:14	Gåsagången 22-28/ Akkas g 7-11	1970	3 661	392	42	33 802	3 653	908
Skälltorp	FB	Backa 75:19	Selma Lagerlöfs Torg 1-13	1971	-	5 311	-	-	-	-
Skälltorp	FB	Backa 75:2	Gåsagången 29-32	1970	2 104	36	36	19 344	2 054	949
Skälltorp	FB	Backa 75:3	Gåsagången 39-42	1970	2 104	-	36	19 000	2 017	943

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2018

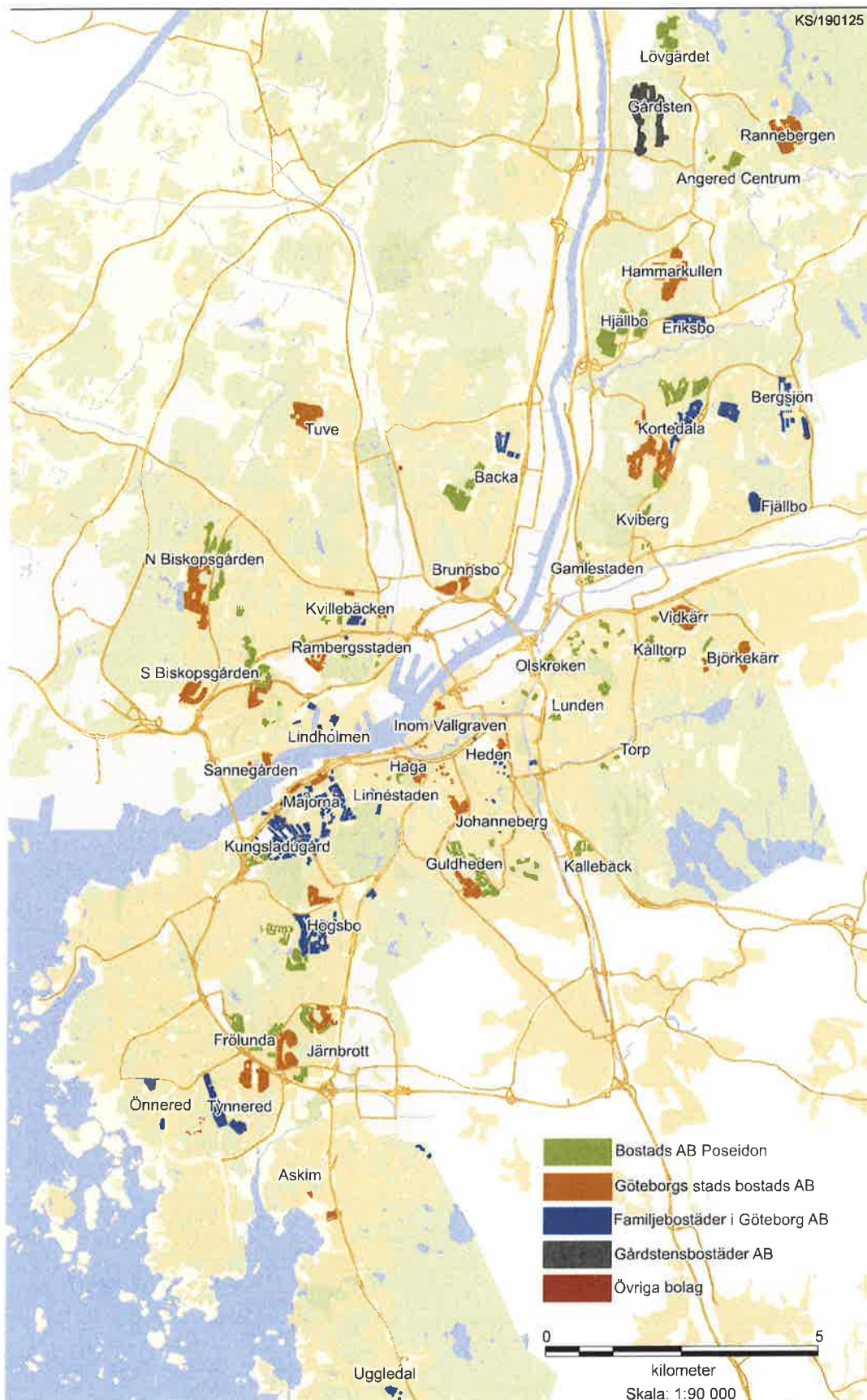
Stadsdel/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ²⁾	Hyres- värde, tkr ^{3, 4)}	Bostads- hyra, kr/kvm ⁵⁾
Skälltorp	FB	Backa 75:4	Gåsagången 48-51	1970	2 104	-	36	19 200	2 017	943
Skälltorp	FB	Backa 75:5	Gåsagången 52-56	1970	2 630	37	45	24 397	2 570	947
Skälltorp	FB	Backa 75:6	Gåsagången 33-38	1970	2 513	154	43	22 944	2 625	943
Skälltorp	FB	Backa 75:7	Gåsagången 43-47	1970	2 619	44	45	24 195	2 559	946
Skälltorp	FB	Backa 75:8	Gåsagången 57-60	1970	2 116	78	24	18 782	1 972	894
Skälltorp	FB	Backa 75:9	Gåsagången 1-4	1970	2 092	104	36	19 341	2 133	970
Backa	PO	Backa 77:1	Markurellgatan	2000	5 204	150	72	57 521	-	1 127
Backa	PO	Backa 77:2	Markurellgatan	2006	5 084	-	72	58 121	6 000	1 129
Backa	PO	Backa 77:3	Markurellgatan	2006	5 084	-	72	58 121	6 075	1 127
Backa	PO	Backa 78:1	Baron Rogers Gata	1995	4 368	-	60	47 000	5 190	1 125
Backa	PO	Backa 78:2	Baron Rogers Gata	1985	8 443	248	119	82 147	9 081	999
Backa	PO	Backa 78:3	Baron Rogers Gata	1984	8 638	-	122	85 694	9 333	997
Backa	PO	Backa 78:4	Baron Rogers Gata	1970	4 492	18	64	39 400	4 428	873
Backa	PO	Backa 79:1	Katjas Gata	1971	11 499	131	159	98 735	-	860
Backa	PO	Backa 79:10	Hjalmar Bergmans Gata	1992	4 760	299	76	52 922	-	1 162
Backa	PO	Backa 79:11	Hjalmar Bergmans Gata	1994	4 688	-	74	53 239	5 987	1 150
Backa	PO	Backa 79:12	Hjalmar Bergmans Gata	1994	4 688	-	74	51 000	5 768	1 146
Backa	PO	Backa 79:14	Wadköpingsgatan	2015	-	-	-	10 136	6	-
Backa	PO	Backa 79:15	Wadköpingsgatan	2018	-	-	-	5 200	-	-
Backa	PO	Backa 79:16	Wadköpingsgatan	2018	-	-	-	13 600	-	-
Backa	PO	Backa 79:2	Julias Gata	1979	8 779	150	136	85 223	-	1 073
Backa	PO	Backa 79:3	Julias Gata	1971	4 272	58	57	39 550	-	847
Backa	PO	Backa 79:5	Jacobs Gata	1989	5 917	359	83	62 170	7 134	1 020
Backa	PO	Backa 79:6	Blendas Gata	2002	4 311	318	124	59 755	-	1 415
Backa	PO	Backa 79:7	Blendas Gata	2003	5 542	150	88	67 042	-	1 277
Backa	PO	Backa 79:8	Blendas Gata	1970	4 446	-	66	37 600	3 912	850
Backa	PO	Backa 79:9	Blendas Gata	1980	8 181	-	126	82 600	8 782	1 055
Brunnsbo	BB	Backa 866:578	Humoreskgatan 1	2005	-	413	-	3 717	-	-
Brunnsbo	BB	Backa 866:704	Anekdotgatan 4	2014	1 020	-	58	26 619	4 206	2 585
Skälltorp	FB	Backa 866:724	Nils Holgerssons Gata	1970	-	-	-	5 980	1 447	-
Skälltorp	FB	Backa 866:725	Akkas Gata 1/Gåsagången 21	1970	-	-	-	-	99	-
Skälltorp	FB	Backa 866:727	Akkas Gata 60	1970	814	-	17	-	1 975	2 386
Tuve	BB	Tuve 10:140	Norumshöjd 45	1967	4 194	5	56	38 412	4 104	961
Tuve	BB	Tuve 10:141	Norumshöjd 1	1966	2 377	-	31	21 600	2 383	956
Tuve	BB	Tuve 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	-	32	22 400	2 396	964
Tuve	BB	Tuve 10:143	Glöstorpsvägen 1 A	1966	-	262	-	3 722	1 503	-
Tuve	BB	Tuve 10:144	Norumshöjd 9	1966	2 443	-	32	22 200	2 374	955
Tuve	BB	Tuve 10:145	Norumshöjd 13	1967	2 443	10	32	22 221	2 392	960
Tuve	BB	Tuve 10:146	Norumshöjd 17	1968	3 795	327	50	35 771	3 983	957
Tuve	BB	Tuve 10:148	Nolehultsvägen 20	2019	-	-	-	-	-	-
Tuve	BB	Tuve 9:61	Norumshöjd 52	1979	17 375	151	227	161 674	17 186	960
Tuve	BB	Tuve 9:63	Norumshöjd 78	1968	4 124	1	56	37 400	-	964
Tuve	BB	Tuve 9:64	Norumshöjd 24	1967	12 547	79	169	114 487	12 322	961
Tuve	BB	Tuve 9:65	Norumshöjd 85	1979	12 445	78	157	114 369	12 375	953
NORRA HISINGEN					293 997	17 010	4 577	3 011 383	350 406	1 049
SUMMA KONCERN					4 615 450	315 238	72 760	63 400 114	5 652 557	1 095

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2018³⁾ Med hyresvärde avses beräknad bruttobyra för 2018 ⁴⁾ För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttobyra 2018

9

Karta över koncernens fastighetsbestånd 2018





Framtidenkoncernen

Bostads AB Poseidon

Box 1, 424 21 Angered
031-332 10 00
info@poseidon.goteborg.se
www.poseidon.goteborg.se

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Box 5044, 402 21 Göteborg
031-731 50 00
info@bostadsbolaget.se
www.bostadsbolaget.se

Familjebostäder i Göteborg AB

Box 5151, 402 26 Göteborg
031-731 67 00
familjebostader@familjebostader.se
www.familjebostader.se

Gårdstensbostäder AB

Box 4, 424 21 Angered
031-332 60 00
gbg@gardstensbostader.se
www.gardstensbostader.se

Göteborgs Egnahems AB

Box 4034, 422 04 Hisings Backa
031-707 70 00
egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se
www.egnahemsbolaget.se

Bygga Hem i Göteborg AB

Sankt Jörgens väg 2
422 04 Hisings Backa
031-55 86 90
www.egnahemsbolaget.se

Störningsjouren i Göteborg AB

Box 9, 401 20 Göteborg
031-773 83 80
info@storningsjouren.goteborg.se
www.storningsjouren.goteborg.se

Framtiden Byggutveckling AB

Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg
031-773 75 50
byggutveckling@framtiden.se



Göteborgs
Stad

Förvaltnings AB Framtiden • Sven Hultins Plats 2 • 412 58 Göteborg • Besök Johanneberg Science Park • 031-773 75 50
framtiden@framtiden.se • www.framtiden.se • organisationsnummer 556012-6012

Framtidenkoncernen ingår i Göteborgs Stad