

Styrelsehandling nr 9c

Utfärdat 2020-02-07

Diarienummer 2020-0010

Handläggare:

Lars Magnusson

Telefon: 031-719 31 53

E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Framtidenkoncernen – bokslut per december 2019

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Att fastställa resultat- och balansräkning per 2019-12-31.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 december 2019 ett resultat efter skatt på 149 mnkr. Resultat efter finansnetto redovisas till 717 mnkr, vilket är 237 mnkr högre än prognos 3 för året.

Den viktigaste förklaringsposten till den positiva avvikelsen i resultatet i förhållande till prognos 3 är att nedskrivningarna är lägre än prognosticerat med 186 mnkr, bland annat med anledning av nya marknadsvärderingar av nyproduktionsprojekt. Lägre underhållskostnader (+22 mnkr), ett lägre finansnetto (+11 mnkr) bidrar bland annat också till ett högre resultat.

Driftskostnaderna har påverkats positivt främst beroende på lägre värmekostnader som en följd av varmare väder än normalt i prognos 3. Den positiva effekten motverkas dock av högre reparationer samt högre Övriga driftskostnader.

De totala investeringarna under året 2019 uppgår till 3 202 mnkr, vilket är 422 mnkr lägre än prognos. Avvikelsen härrör främst till lägre investeringar i markförvärv på grund av förskjutningar av förvärv (+209 mnkr). Lägre investeringar både i befintligt bestånd (+129 mnkr) och nyproduktion samt konverteringar påverkar också positivt.

Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar uppgår till 805 mnkr, vilket är 186 mnkr högre än prognos 3, vilket främst förklaras med lägre underhåll & investeringar i befintligt bestånd (främst beroende på tidsförskjutningar). Det positiva kassaflödet innebär en självfinansieringsgrad uppgående till 38 procent av nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -1 386 mnkr, vilket är 476 mnkr bättre kassaflöde än prognos 3 för året.

Låneskulder per den 31 december 2019 uppgår till 18,7 mdkr.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är en redogörelse över ekonomiskt utfall för Framtidenkoncernen och är i sig en bedömning av den ekonomiska dimensionen.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bilagor

1. Resultaträkning
2. Balansräkning
3. Resultat per bolag
4. Koncernbidrag och aktieägartillskott
5. Årsredovisning

Ärendet

Underlag till styrelsen för beslut att fastställa resultat- och balansräkning per 2019-12-31.

Beskrivning av ärendet

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 5 720 mnkr för året, vilket är 6 mnkr högre än prognos 3, 2019. Avvikelsen är främst att härleda till ökade förvaltningsintäkter +7, främst med anledning av högre fakturering till följd av skador.

(mnkr)	Utfall 2019	Prognos 3, 2019	
	JAN - DEC	JAN - DEC	Avvikelse
<i>Hysesintäkter</i>	5 601	5 602	-1
<i>Förvaltningsintäkter</i>	118	111	7
<i>Driftskostnader</i>	-2 457	-2 458	0
<i>Fastighetsskatt</i>	-127	-129	2
<i>Centrala kostnader</i>	-156	-161	5
<i>Övriga rörelseposter</i>	-47	-55	8
Fastighetsresultat	2 932	2 911	22
<i>Underhållskostnader</i>	-904	-926	22
<i>Avskrivningar</i>	-1 013	-1 008	-5
Resultat före jämförelsestörande poster	1 015	977	38
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-58	-246	188
Rörelseresultat	956	731	226
<i>Finansnetto</i>	-239	-251	11
Resultat efter finansnetto	717	480	237
<i>Bokslutsdispositioner</i>	-536		-536
<i>Skatt</i>	-31		-31
Resultat efter skatt	149	480	-331

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 2 457 mnkr för perioden, vilket är i linje med prognos 3 på en total nivå. Avvikelser mot prognos finns dock för enskilda driftskostnadsposter. Värmekostnaderna avviker positivt med 22 mnkr med anledning av att det har varit mildare väder än normalt. Driftsadministrationen avviker också positivt med 4 mnkr, vilket främst förklaras med lägre personalrelaterade kostnader.

Reparationerna och Övriga driftskostnader avviker däremot negativt mot prognos med 17 mnkr respektive 7 mnkr främst relaterat till högre skadekostnader.

(mnkr)

	Driftskostnader					
	2019AC JAN - DEC	Avvikelse vs prognos	Avvikelse vs föreg. år	2019AC kr/kvm	Avvikelse vs prognos	Avvikelse vs föreg. år
Värme	-460	22	43	-93	4	9
El o gas	-147	0	-21	-30	-0	-4
Vatten	-191	-0	-12	-39	-0	-2
Renhållning	-159	-2	-11	-32	-0	-2
Fastighetsskötsel	-600	-1	-25	-121	-0	-4
Reparationer	-308	-17	-27	-62	-3	-5
Driftsadministration	-409	4	-9	-83	1	-1
Övriga driftskostnader	-183	-7	-40	-37	-1	-8
Summa driftskostnader	-2 457	0	-103	-496	-1	-17

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna redovisas till 904 mnkr, vilket är 22 mnkr lägre än prognos. Avvikelsen är relaterat främst till lägre underhållskostnader på distriktsnivå.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till -58 mnkr, vilket är 188 mnkr bättre än prognos 3, främst att relatera till lägre totala nedskrivningskostnader.

Nedskrivningskostnader avseende nyproduktionsprojekten är 161 mnkr lägre än prognos främst beroende på förändrade marknadsvärderingar i projekten, men också en förändrad bedömning vad gäller nedskrivningar av mark. Återföringar av nedskrivningar i ombyggnadsprojekt påverkar positivt i förhållande till prognos med 25 mnkr.

Finansnetto

Finansnetto uppgår till -239 mnkr för året, vilket är 11 mnkr bättre än prognos. Avvikelsen förklaras dels av högre andel aktiverad ränta i investeringsprojekten (+4 mnkr) och resultatandelar (+4 mnkr inklusive engångseffekter) från kommanditbolag samt lägre räntekostnader (+3 mnkr).

Investeringar

De totala investeringarna för året 2019 uppgår till 3 202 mnkr, vilket är 422 mnkr lägre än prognos 3. Avvikelsen härrör främst till lägre investeringar i markförvärv (+209 mnkr) på grund av förskjutning av förvärv till år 2020. Lägre investeringar i befintligt bestånd med 129 mnkr samt lägre investeringar i konverteringar är att relatera till tidsförskjutningar i projekt.

(mnkr)	2019AC JAN - DEC	2019P JAN - DEC	Avvikelse vs prognos	2018AC JAN - DEC
- i befintligt bestånd	-971	-1 100	129	-750
- i konverteringar	-120	-157	37	-36
- i solelssatsning	-14	-13	-2	-0
- i nyproduktion	-2 034	-2 081	47	-1 635
- i förvärv	-43	-252	209	-86
- i övrigt	-19	-22	3	-14
Totala investeringar	-3 202	-3 625	422	-2 523

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Utfall för året vad gäller underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår totalt till 1 876 mnkr vilket är 150 mnkr lägre än prognos 3. Avvikelsen främst att förklara med tidsförskjutningar i projekt.

Kassaflöde

Utfallet för året 2019 visar på ett kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar på 805 mnkr, vilket är 186 mnkr högre än prognos 3. Avvikelsen kan förklaras främst med ett lägre underhåll och investeringarna i befintligt bestånd (+150) mot prognos. Även ett bättre finansnetto och högre kassaflöde från verksamheten bidrar till ett bättre kassaflöde.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -1 386 mnkr, vilket är 476 bättre än prognos, främst relaterat till framflyttade investeringar i markförvärv.

Kassaflöde före nyproduktion och markförvärv uppgår till 826 mnkr. Det innebär att en självfinansieringsgrad på 38% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnkr)	2019AC	2019P3	Avvikelse	2018AC	Avvikelse
	JAN - DEC	JAN - DEC		JAN - DEC	
Kassaflöde från verksamheten	2 939	2 917	22	2 838	101
<i>Underhållskostnader</i>	-904	-926	22	-944	40
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-971	-1 100	129	-750	-221
<i>Övriga investeringar</i>	-19	-22	3	-14	-4
<i>Finansnetto</i>	-239	-251	11	-256	17
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	805	618	186	873	-68
<i>Försäljningslikvider</i>	21	22	-1	157	-136
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	826	640	185	1 030	-204
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-2 034	-2 081	47	-1 635	-399
<i>Konverteringar etc.</i>	-120	-157	37	-36	-84
<i>Solelsatsningar</i>	-14	-13	-2	0	-14
<i>Investeringar i förvärv</i>	-43	-252	209	-86	43
Kassaflöde - totalt	-1 386	-1 862	476	-728	-658
<i>Självfinansieringsgrad</i>	38%	26%	12%	59%	-21%

Värdering av koncernens fastighetsbestånd

(värden inom parentes avser 2018-12-31)

Per 2019-12-31 hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 104 622 mnkr (95 251) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 72 985 mnkr (68 153). Det totala värdet på 104 622 mnkr motsvarar 20 974 kr/kvm (19 318).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen uppgick till 3,6 procent och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas analysverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,05 och 4,75 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 – 0,20 procentenheter. För lokaler och övriga ytor varierade direktavkastningskravet mellan 4,9 och 7,9 procent.

Låneskulder

Per 2019-12-31 är koncernens låneskuld 18,7 mdkr. Vid ingången av 2019 var låneskulden 17,0 mdkr. Ökningen beror främst på ökade nyproduktionsinvesteringar.

Personal

Vid utgången av 2019 är antalet anställda 1 049 stycken, vilket är en ökning med 32 personer från 31 december 2018.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson
VD och koncernchef

.....

Lars Just
Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen*Bokslut december 2019*

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2019	Prognos 3, 2019	Utfall 2018
<i>Hysesintäkter</i>	5 601	5 602	5 405
<i>Förvaltningsintäkter</i>	118	111	81
<i>Driftskostnader</i>	-2 457	-2 458	-2 354
<i>Fastighetsskatt</i>	-127	-129	-117
<i>Centrala kostnader</i>	-156	-161	-150
<i>Övriga rörelseposter</i>	-47	-55	-40
Fastighetsresultat	2 932	2 911	2 824
<i>Underhållskostnader</i>	-904	-926	-944
<i>Avskrivningar</i>	-1 013	-1 008	-963
Resultat före jämförelsestörande poster	1 015	977	917
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-58	-246	-174
Rörelseresultat	956	731	743
<i>Finansnetto</i>	-239	-251	-256
Resultat efter finansnetto	717	480	487
<i>Bokslutsdispositioner</i>	-536	-	-568
<i>Skatt</i>	-31	-	87
Resultat efter skatt	149	-	5

Balansräkning - Koncernen

Bokslut december 2019

(mnkr)	Utfall 2019 31-dec	Prognos 2019 31-dec	Utfall 2018 31-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	31 980	32 239	29 885
Omsättningstillgångar	1 427	970	1 062
Summa tillgångar	33 407	33 209	30 948
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 925	10 842	10 354
Avsättningar	1 518	1 435	1 522
Låneskulder	18 750	19 430	17 018
Övriga skulder	2 215	1 502	2 053
Summa eget kapital och skulder	33 407	33 209	30 948
 <i>Soliditet</i>	 32,7%	 32,6%	 33,5%

Resultaträkning – Koncernen – per bolag*Bokslut december 2019***Resultat efter finansnetto**

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2019	Prognos 3, 2019	Utfall 2018
<i>Poseidon</i>	326	332	213
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	319	301	340
<i>Familjebostäder</i>	178	157	151
<i>Gårdstensbostäder</i>	26	25	24
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	1	-8	0
<i>Egnahemsbolaget</i>	-43	-52	-39
<i>Bygga Hem</i>	-2	0	0
<i>Störningsjouren</i>	-1	-1	2
Summa bolag	803	755	690
<i>Moderbolaget</i>	1	0	-5
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	17	16	63
<i>Nedskrivningar, netto</i>	-86	-273	-244
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-18	-18	-18
Summa koncernen	717	480	487

Koncernbidrag och aktieägartillskott - Framtidenkoncernen

Givande bolag	Koncernbidrag		Totalt
	<u>skattedisposition</u>	<u>Aktieägartillskott</u>	
Poseidon	-247 000	194 142	-52 858
Bostadsbolaget	-197 000	154 842	-42 158
Familjebostäder	-120 000	94 320	-25 680
Bygga Hem	-1 600	1 258	-342
Framtiden	<u>-574 600</u>	<u>-444 562</u>	<u>-1 019 162</u>
	-1 140 200	0	-1 140 200

Mottagande bolag

Gårdstensbostäder	1 700	0	1 700
Byggutveckling	1 500	0	1 500
Störningsjouren	1 000	0	1 000
Egnahemsbolaget	34 000	0	34 000
Framtiden	565 600	421 610	987 210
Göteborgs Stadshus AB	<u>536 400</u>	<u>-421 610</u>	<u>114 790</u>
	1 140 200	0	1 140 200

De skattemässiga dispositionerna medför att nedan skattemässiga utdelningar lämnas:

Gårdstensbostäder	1 336
Framtiden	
Byggutveckling	1 179
Störningsjouren	786
Gårdstensbostäder	<u>26 724</u>
	30 025

Utöver ovanstående lämnar Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder utdelning på totalt 1 395 tkr (1,03 % av aktiekapitalet).



Framtiden års- och
hållbarhetsredovisning
2019

Ett hem för var fjärde Göteborgare

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

2019

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger härmed hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagen för räkenskapsåret 2019. Hållbarhetsrapporten godkändes på styrelsemöte den 5 februari 2020 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 hållbarhetsrapporten, kontakta:
Anna Staxäng
Kvalitetschef
Förvaltnings AB Framtiden
031-773 75 52
anna.staxang@framtiden.se

Produktion: Framtiden i samarbete med Gullers Grupp och Natvik Information.
Bilder: Omslag samt sid. 9, 11 nederst, 20, 26, 29, 41, 43, 44 och 50 Sofia Sabel, sid. 12, 33 och 37 Anna Hult, sid. 4, 15, 23, 27 och 32 Krister Engström, sid. 10, 13, 27, 35 nederst, 46 och 101 Familjebostäder, sid. 11 överst Skyflyers/Mediabank Göteborg & Co, sid. 6, 17, 20 överst, 22, 25, 30, 35 och 38 Bostadsbolaget, sid. 21 Illustration Liljewall arkitekter samt sid. 24 Gårdstens-bostäder.
Tryck: Billes Tryckeri



Djurgårdsgatan i Majorna

Innehåll

	2019 i sammandrag	6
	Viktiga händelser under året	7
	VD har ordet	8
	Koncernen	10
	Omvärld och marknad	12
Hållbarhetsrapport	Intressentdialog	14
	Hållbarhet är en del av vår vision	16
	Våra väsentliga hållbarhetsfrågor	18
	Nyproduktion	20
	Varsam renovering	22
	Utvecklingsområden	24
	Nöjda hyresgäster	26
	Attraktiv arbetsgivare	28
	Mänskliga rättigheter	30
	God ekonomi och effektiv verksamhet	32
	Vår gemensamma miljö	34
	Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	38
Årsredovisning	Våra fastigheter	40
	Bolagsstyrningsrapport	42
	Förvaltningsberättelse	47
	Årets verksamhet	47
	Årets resultat	52
	Fem år i sammandrag	54
	Definitioner	55
	Risk- och känslighetsanalys	56
	Förslag till vinstdisposition och Utblick 2020	59
	Finansiella rapporter och noter	60
	Rapport över totalresultat, koncernen	60
	Rapport över finansiell ställning, koncernen	61
	Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	63
	Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen	64
	Resultaträkningar och rapport över totalresultat, moderbolaget	65
	Balansräkningar, moderbolaget	66
	Förändringar i eget kapital, moderbolaget	68
	Kassaflödesanalyser, moderbolaget	69
	Noter	70
	Revisionsberättelse	98
	Granskningsrapport för år 2019	100
	Koncernens fastighetsbestånd	101
	Fastighetsförteckning	102
	Karta över koncernens fastighetsbestånd	124

2019 i sammandrag

Nyproduktion, inkl.
konverteringar, netto
978 bostäder
(2018: 341 bostäder)

Serviceindex
78,2
(2018: 77,4)

Antal praktik-
och ferieplatser
680
(2018: 553)

Antal lägenheter
i trygghetsboenden
738
(2018: 629)

Inflytandeindex
71,8
(2018: 70,8)

Antal lägenheter
73 635
(2018: 72 760)

Driftöverskott
3 120 mnkr
(2018: 2 996 mnkr)

Total energimängd
162,9 kWh/kvm
(2018: 165,8 kWh/kvm)

Fastighetsvärde
104 622 mnkr
(2018: 95 251 mnkr)

Soliditet
64 procent
(2018: 64 procent)

Fastighetsinvesteringar
4 088 mnkr
(2018: 3 452 mnkr)

Viktiga händelser under 2019

- Vi bygger mer än på 45 år. 978 nybyggda bostäder blir klara för inflyttning.
- Gårdsten plockas bort från polisens lista över särskilt utsatta områden.
- Vi tar fram koncerngemensamma riktlinjer för hur vi ska renovera varsamt.
- Vi arrangerar Sveriges Allmännyttas fastighetsdagar i Göteborg.
- En ny lagstiftning om olovlig andrahandsuthyrning börjar gälla.
- Terje Johansson börjar som VD och koncernchef.

Utsikt från taket på Kortedala Torg

Vi kan vara en liten del i att många får det bättre

Som allmännytta har vi ett särskilt ansvar – att förse göteborgarna med hållbara och prisvärda bostäder. Men uppdraget sträcker sig längre än så. Vi ska också medverka till att skapa trygga miljöer som håller samman bättre och där människor trivs. Inför det nya decenniet är det viktigare än någonsin.

Från start har allmännyttan funnits för att lösa samtida bostadsproblem. På 1930-talet var det med barnrikehusen. På 1970-talet var det genom miljonprogrammet. Och även om nyproduktionen fortfarande är ett mycket viktigt uppdrag tror jag att 2020-talet främst kommer handla om hur väl vi lyckas med integrationen.

Fler nya hem till göteborgarna än på 45 år

2019 blev, med 978 nya bostäder, ett rekordår för Framtiden-koncernen. Inte sedan miljonprogramsåret 1974 har vi byggt mer än så. Genom att bygga nytt bidrar vi till att mildra bostadsbristen och stärka välfärden. Bostäder har färdigställt över hela Göteborg, från Majorna till Bergsjön, från Askim till Angered. Och vi har satt spaden för ännu fler – under 2020 ska vi fortsätta vår höga nyproduktionstakt.

Det är verkligen roligt att få se resultat av allt hårt arbete som gjorts i koncernen de senaste åren. Framtiden Byggutveckling drar förstås det tyngsta lasset, men vi hade inte kunnat öka till vår högsta byggtakt på 45 år utan Egnahemsbolagets nyproduktion och Familjebostäders, Bostadsbolagets och Poseidons konverteringar från lokaler till bostäder.

Renoverar med omtanke om människa och miljö

En viktig del av det löpande arbetet som fastighetsförvaltare är att underhålla, renovera och utveckla våra hus och boendemiljöer. För att kunna upprätthålla en god boendestandard över tid och samtidigt värna hyresgästernas möjlighet att bo kvar efter renovering, har vi under året tagit fram koncerngemensamma riktlinjer – att renovera 20 procent av lägenheterna med ingen eller starkt begränsad standard- eller hyreshöjning. Riktlinjen är en innovativ modell för att värna lägenheter med lägre hyra.

Det är viktigt för oss att hyresgästerna kan vara delaktiga i sitt bostadsområde. I större projekt för vi dialog eller har samråd med hyresgästerna i planeringen. Det kan till exempel handla om materialval, färgsättning eller utemiljön. Genom dialogerna försöker vi skapa samsyn om fastighetens behov och hyresgästernas önskemål.

Utvecklar hela staden

Förutom att bygga och renovera ska vi vara med och skapa trygga miljöer och bidra till en stad som håller ihop. Den största uppgiften finns i våra utvecklingsområden, det vill säga områden med betydande utmaningar. I vissa områden, som Gårdsten, har vi kommit långt. Från och med mars i år är Gårdsten inte längre klassat som ett särskilt utsatt område. Vi ska fortsätta vårt goda arbete där, men också arbeta för samma förflyttning i andra områden. Ambitionen är att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025.

En socialt hållbar stad är en stad med olika bostadsformer. Genom Egnahemsbolaget erbjuder vi även bostadsrätter och småhus. Där kan vi vara en drivkraft och visa att det går att bygga olika upplåtelseformer i många olika områden.

En del av göteborgarnas vardag

Samtidigt som vi lägger fokus på våra stora utmaningar vet vi att vår huvuduppgift är förvaltning av hus där människor bor. Det är där vi möter göteborgare i vardagen. Det är där vi byter packningar, lagar tvättmaskiner och ger nycklar till göteborgare som längtat efter sin nya bostad. Det är där vi gör vårt viktigaste jobb. Utan fungerande förvaltning kan vi inte bygga nytt, inte renovera och inte utveckla.

Väldigt många hyresgäster svarade på årets hyresgästundersökning och det är glädjande att nöjdheten ökar. Genom undersökningen får vi reda på vad som fungerar bra och vad vi behöver utveckla. Vi fortsätter att utveckla vår förvaltning och prövar nya lösningar för att förenkla vardagen för våra hyresgäster. Till exempel har vi under året testat en app för digitala boendetjänster.

Rustade för att möta stora utmaningar

Framtidstron i Göteborg är stark. Det ser vi inte minst på bostadsmarknaden, med en ökande bostadsproduktion under 2019 och med stora kommande investeringar. Framtiden har investeringsbeslut på cirka 8 miljarder kronor och en pågående och kommande bostadsproduktion om cirka 3 500 bostadsrätter och hyresrätter.

Samtidigt står Göteborg inför stora utmaningar med segregation och otrygghet. Koncernens resultat på 717 miljoner kronor för 2019 enligt K3 samt ett fastighetsvärde som ökat med cirka 9 miljarder kronor till 105 miljarder kronor gör oss väl rustade för att bidra till nya lösningar. Det finns också en entusiasm i fastighetsbranschen att ta ett större ansvar. Tillsammans kan vi vara en viktig del i att många får det bättre och bygga ett starkt Göteborg.

Terje Johansson, VD



Här är Framtiden

Var fjärde göteborgare bor hos oss

Framtidenkoncernen äger och förvaltar 73 635 lägenheter över hela Göteborg och har 1 049 anställda. Det gör oss till Sveriges största allmännyttan. Våra ägare är Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Koncernen består av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och sju dotterbolag. Utöver det ingår bolaget Bygga Hem, som inte har någon anställd personal. Vi har en stark ekonomisk ställning med en soliditet på 64 procent (64).

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 styr och leder koncernen utifrån ägarens mål och inriktning.

Dotterbolag

Sju dotterbolag sköter förvaltning, produktion och service. Fyra av dem är bostadsbolagen som äger och förvaltar koncernens hyresrätter:

Bostadsbolag	Antal lägenheter
Poseidon (Bostads AB Poseidon)	Cirka 27 200
Bostadsbolaget (Göteborgs Stads bostadsaktiebolag)	Cirka 24 600
Familjebostäder (Familjebostäder i Göteborg AB)	Cirka 19 000
Gårdstensbostäder AB	Cirka 2 800

- **Framtiden Byggutveckling AB** ansvarar för att initiera, utveckla och producera koncernens 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, fastighetsjour, utryckningar vid behov samt arbete mot oriktiga hyresförhållanden.



Fokusområden

Framtidenkoncernen har under 2019 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



Vi bygger det hållbara samhället för framtiden



Vår värdekedja

1. Tidiga skeden

Avdelningen tidiga skeden sköter utredningar och utveckling fram till planbesked. De gör områdesanalyser, långsiktiga planer och strategier. De anskaffar mark och utvecklar projekt. Tidiga skeden är en del av Framtiden Byggutveckling.

2. Nyproduktion

Moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion. Framtiden Byggutveckling nyproducerar hyresrätter i koncernen och Egnahemsbolaget nyproducerar småhus och bostadsrätter. De förvaltande bolagen och Egnahemsbolaget sköter marknadsföring, uthyrning och försäljning av de nybyggda lägenheterna.

3. Förvaltning

Den dagliga och långsiktiga skötseln av våra hus sker i förvaltningen. Bostadsbolagens medarbetare, kundservice, ärendehantering och Störningsjouren har dagligen kontakt med hyresgäster. Här hanteras uthyrningsfrågor, in- och avflyttningar, dialog och boinflytande. Genom att renovera, underhålla och sköta om hus, gårdar och innemiljö vill vi skapa goda boendemiljöer och nöjda hyresgäster.

Våra viktigaste intressenter

Hyresgästerna är våra viktigaste intressenter. Både de befintliga, som redan bor i våra hus, och de potentiella, som kan komma att flytta in. Därför involverar vi hyresgäster i alla delar av värdekedjan – i tidiga skeden, i samband med att vi bygger och i vår dagliga förvaltning. Det är våra hyresgäster som bäst kan berätta för oss om vi bygger och förvaltar hållbara livsmiljöer och om vi prioriterar rätt saker. Eftersom hyresintäkterna är vår viktigaste intäktskälla är hyresgästerna också en förutsättning för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Om vi har deras förtroende i ryggen ökar förutsättningarna för oss att fullgöra vårt uppdrag och lyckas med de förflyttningar som ägaren förväntar sig av oss. Inte minst när det gäller arbetet med att öka tryggheten i våra områden.



Omvärldens förändringar påverkar förutsättningar



Kvarteret Venus i Gårda

Göteborg växer. Till 2035 ska det göras plats för 150 000 nya göteborgare och byggas 80 000 nya bostäder. Göteborg ska byggas tätt, hållbart och levande. Men staden växer inte i ett vakuum. Såväl globala som lokala omvärldsfaktorer påverkar hur staden förändras och inte minst hur vi måste arbeta.

Framtidenkoncernen är en aktiv aktör i att bygga den nya staden. Fastighetsbranschen påverkas i allt större utsträckning av förändringar i omvärlden – förändringar i hur vi lever, rör oss, konsumerar och umgås. Det gäller allt från befolkningsökningar och klimatfrågan till digitaliseringen och marknadsläget. För oss som bolag ställer detta krav på flexibilitet.

Städerna växer och klyftorna med dem

Rörligheten över nationsgränser av människor, varor, tjänster, kapital och information ökar. Globaliseringen och urbaniseringen fortsätter. Allt fler vill bo i storstadsregioner, vi blir allt äldre och friskare och fler flyttar hit från andra länder – under 2010-talet har Göteborg främst vuxit genom invandring från andra länder. Fler människor behöver bostäder, helt enkelt. Samtidigt är det redan bostadsbrist i Göteborg och kön till ett förstahandskontrakt är lång.

I våra utvecklingsområden växer problemen med trångboddhet och ökade sociala klyftor. Vi måste alltså inte bara ge fler människor tak över huvudet, vi måste också arbeta för att öka tryggheten, förbättra integrationen och utjämna skillnader i livsvillkor mellan stadens olika delar.

Trygghetsfrågan är numera en nationell fråga som ligger högt på den politiska agendan. Ett tydligt led i detta arbete är den nya lagen gällande olovlig andrahandsuthyrning som tillämpas från den 1 oktober 2019.

Göteborg Stads stärker satsningarna för att öka tryggheten i staden. Det har blivit en kärnfråga med förväntningar på effekter och resultat under 2020.

Klimatfrågor som kräver svar

Konsekvensen av våra konsumtions- och produktionsmönster syns allt tydligare. FN:s klimatrappport från september 2019 larmar om att glaciärerna krymper och haven stiger allt snabbare. Det kan komma att ge förödande miljömässiga konsekvenser. För fastighetsägare innebär detta utmaningar inom bland annat byggnation och förvaltning. Hur ska vi anpassa våra fastigheter, särskilt dem i vattennära lägen, till ett förändrat klimat där havsnivåerna stiger?

Samtidigt sker klimatförändringar redan idag. Dagligen går det att läsa om skogsbränder, orkaner och översvämningar i olika världsdelar. Vi ser också "Greta-effekten", där den yngre generationen tydligt markerar sitt missnöje med hur klimatfrågan hanteras och kräver handling av världens ledare och makt-havare. Fler och fler kräver också klimatsmarta lösningar i vardagen. Här finns utmaningar inom energianvändning, hyresgästbeteende och mobilitetsfrågor. Hur kan vi hjälpa våra hyresgäster att leva mer hållbart?



Uggleberget i Nya Hovås

Digitalisering förändrar förväntan

Samhället håller som bäst på att ställa om till en digitaliserad miljö. Människor förväntar sig snabba, enkla och säkra lösningar. Det gäller även fastighetsbranschen. I nyproduktionen, förvaltningen och inte minst i logistiken finns det förväntningar på digitala lösningar som ger kostnadseffektiviseringar. För att möta dessa krav har bland andra Sveriges Allmännytta startat ett branschgemensamt arbete för digitalisering inom Allmännyttan, där vi medverkar.

Under året har IT-säkerheten i många svenska organisationer, verksamheter och bolag ifrågasatts. Allt fler uppgifter lagras och hanteras digitalt genom olika lösningar. Med detta kommer också ansvar för hur detta säkerställs långsiktigt.

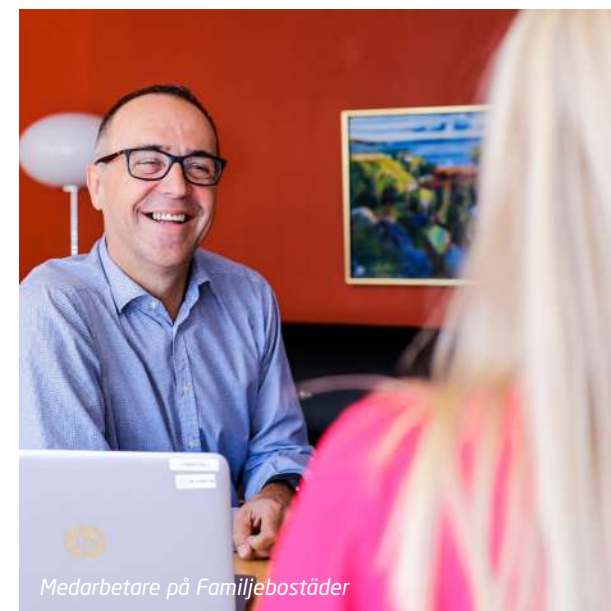
En svårbedömd marknadsbild

Under 2019 kom de första signalerna på en dämpad konjunktur i Sverige. Bostadsbyggandet möter en kärvarare marknadsbild – nationellt ser vi en svagare efterfrågan inom vissa segment. Trots det har bostadspriserna stigit och fortsatte uppåt i Stockholm, Göteborg och Malmö under året,

samtidigt som efterfrågan på hyresrätter fortfarande är stor i storstäderna. Men tendenser visar att fler nyproducerade bostäder tar längre tid att sälja eller hyra ut i jämförelse med övrigt bestånd.

Mycket har talat för att Sverige som land är på väg in i en avmattning, vilket delvis påverkas av osäkerhet om den globala konjunkturen. Nu har dock osäkerheten i världsekonomin minskat. I slutet av året kom USA och Kina överens om ett första ramverk i förhandlingarna om ett nytt handelsavtal. I euroområdet var den ekonomiska utvecklingen svag, men arbetsmarknaden positiv med en stigande löneökningstakt. Mot bakgrund av låg inflation och dämpad ekonomi förde den Europeiska centralbanken fortsatt expansiv penningpolitik med nollränta.

Beroendet av den allmänna ekonomiska utvecklingen och hushållens ekonomiska ställning gör läget framöver svårbedömt. En faktor som kan medföra att bostadspriserna går ner är stigande räntor. I december höjde Riksbanken reporäntan från -0,25 till 0 procent, tremånadersräntan steg från negativ till 0,15 procent vid slutet av 2019 och de längre räntorna stiger successivt. Även om det är svaga ökningsar är det en utveckling vi måste ha koll på.



Medarbetare på Familjebostäder

Så strukturerar vi hållbarhetsrapporten

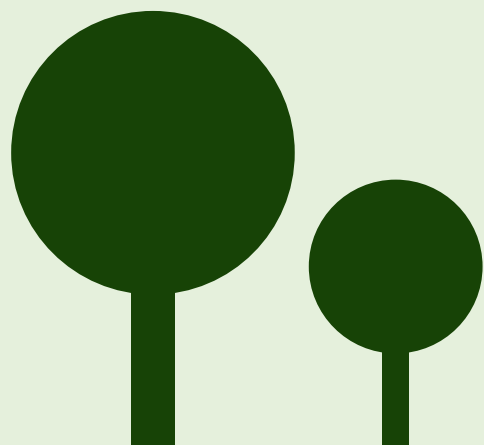
Upplägget på vår hållbarhetsrapport bygger på vad våra intressenter efterfrågar, såväl som på vår affärsplan. Vi ser hållbarhet som något som är integrerat i hela vår verksamhet.

Inför att vi började med koncerngemensam hållbarhetsrapportering identifierade vi med hjälp av våra intressenter vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för koncernen som helhet. Med utgångspunkt i ägardirektiv, affärsplan, omvärldsanalyser, webbenkäter och workshops kom vi fram till våra viktigaste hållbarhetsfrågor. För att tydligt visa att hållbarhetsfrågorna är integrerade i verksamheten har vi strukturerat årets redovisning efter målområdena i vår affärsplan. Vi redovisar även vår påverkan inom områdena Mänskliga rättigheter och Vår gemensamma miljö i separata avsnitt i redovisningen.

Brett uppdrag och stor påverkan

Eftersom våra viktigaste intressenter är hyresgästerna mäter vi varje år hur nöjda de är, för att ta reda på vad som fungerar bra och vad vi behöver utveckla. I år har hyresgästerna kunnat svara på enkäten direkt i mobilen och fått den via både mail och post. Faktorer som vi bedömer har bidragit till den högsta svarsfrekvensen hittills.

Intressentdialogerna visar att vårt breda uppdrag påverkar många hållbarhetsfrågor. Särskilt inom den sociala hållbarheten, där vi kraftsamlar för att öka tillgången på bostäder och vända utvecklingen i våra utvecklingsområden.



Släggaregatan på Lindholmen

Hållbarhet är en del av vår vision

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden. Så lyder vår koncern-gemensamma vision. Vi ska gemensamt ta ett stort ansvar och aktivt medverka till att skapa hållbara, trygga miljöer där människor trivs och vill leva. Detta är ledstjärnan i vårt hållbarhetsarbete.

Vi ska hjälpa Göteborgs Stad att nå sin vision Hållbar stad – öppen för världen, och stödja stadens strategiska utvecklingsarbete. De styrande dokument som kommunfullmäktige fastställer gäller också för oss. Utöver det styrs vår verksamhet av aktiebolagslagen, kommunallagen, ägardirektiv, bolagsordning, Allbolagen, Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning och anvisningar från kommunstyrelsen, såsom struktur och tidplan för uppföljningsprocessen.

Hållbarhet genomsyrar affärsplanen

Alla bolag i Framtidenkoncernen har en gemensam affärsplan med mål, strategier och mätetal. Genom att samla oss runt gemensamma mål kan vi uppnå mer. Varje dotterbolag utgår från den koncerngemensamma affärsplanen när de tar fram sina verksamhetsplaner och konkretiserar vad de ska göra för att bidra till koncernens mål.

Vår koncerngemensamma affärsplan består av sex målområden. Av dessa har vi särskilt fokus på tre områden där vi kraftsamlar för att kunna leverera på våra mål.

- Våra fokusområden:
- Nyproduktion
 - Varsam renovering
 - Utvecklingsområden

- Övriga målområden:
- Nöjda hyresgäster
 - Attraktiv arbetsgivare
 - God ekonomi & effektiv verksamhet

Vårt hållbarhetsarbete är helt integrerat i vår affärsplan. Antingen som ett av våra fokusområden, som ett eget målområde eller som ingående delar i ett eller flera andra målområden. Affärsplanen är i huvudsak förändringsinriktad och innehåller det vi ser behöver utvecklas och förändras i koncernen.

Så riskhanterar vi

I samband med beslut om budget och affärsplan gör ledningen och styrelsen en riskanalys för nästkommande år. De mest väsentliga riskerna har vi sammanställt i en samlad riskbild, med utgångspunkt i bolagets mål, uppdrag, egna uppföljningar och dotterbolagens samlade riskbilder. Därefter värderar och prioriterar vi riskerna utifrån ett koncernperspektiv.

Vi planerar och åtgärdar där vi bedömer att risknivån behöver sänkas. För de områden och processer som vi bedömer behöver granskas avseende om befintliga åtgärder fungerar som avsett, tar vi fram en intern kontrollplan. Den följer vi upp löpande under året. Arbetsgången följer Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll.

Gemensamma mätetal för uppföljning

Vi följer upp våra mål genom ett antal mätetal som är gemensamma för koncernen och ibland för hela staden. Inom koncernen följer vi upp affärsplanens mål, uppdrag och mätetal genom regelbundna skriftliga uppföljningsrapporter, på koncernledning och i ägardialoger.

Varje år följer vi upp koncernens samlade riskbild och interna kontrollplan, utifrån den tidplan som styrelsen beslutar om. Uppföljning sker också i form av externa granskningar och när vi genomför åtgärdsplaner och verksamhetsplaner. Medarbetar-enkäter, hyresgästenkäter och mindre temperaturmätningar i realtid 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.



Bostadsbolagets nya hus vid Askimsviken

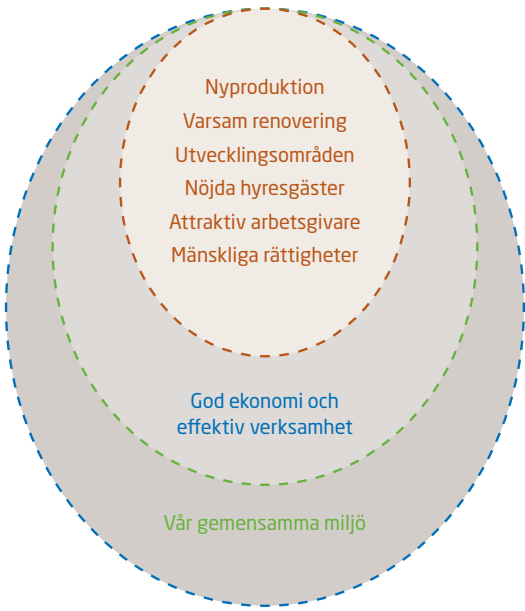
Våra väsentliga hållbarhetsfrågor

Hållbarhet brukar definieras utifrån de tre dimensionerna social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Det övergripande målet inom Göteborgs Stad är social hållbarhet – att skapa en mer jämlik stad där skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan olika grupper i staden minskar. Inom social hållbarhet är våra 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

Ekonomisk hållbarhet – är vårt verktyg för att nå målet

Ekologisk hållbarhet – är de ramar vi måste hålla oss inom för att inte förstöra miljön för kommande generationer



I tabellen till höger framgår mål, väsentliga risker och centrala styrande dokument för våra väsentliga hållbarhetsfrågor. Tabellen innehåller också exempel på hur vi hanterar riskerna.

Hållbarhetsfrågor	Mål 2019
Nyproduktion	Vi ska bygga 1 400 bostäder per år och bygga bostäder för alla göteborgare.
Varsam renovering	Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning.
Utvecklingsområden	Vi ska utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.
Nöjda hyresgäster	Våra hyresgäster ska vara nöjda.
Attraktiv arbetsgivare	Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.
Mänskliga rättigheter	Våra hyresgästers trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostad ska utvecklas. Likabehandling.
God ekonomi och effektiv verksamhet	Att bedriva våra verksamheter ändamålsenligt, effektivt och enligt gällande lagar och regler.
Vår gemensamma miljö	Minska energianvändningen med 30 procent och en fossilfri allmännytta till 2030. Ge boende förutsättningar att ta ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.



Risk	Styrande dokument	Hantering av risken
Risk för avsaknad av rådighet över leverans och utformning av tillräckligt många detalplaner. Ökat fokus på sänkta produktionskostnader i kombination med låga hyror kan göra att vi inte kan leverera på målet över tid och att vi därmed inte uppfyller kraven på affärsmässighet i Allbolagen.	Framtidens projekt- och investeringsriktlinjer (under revidering). Koncern-gemensam standard för nyproduktion.	Samverkan med planerande förvaltningar i staden. Pågående arbete med att bredda marknad och bygga industriellt. Identifierat kostnadsdrivare.. Befintlig process med tydliga skeden/instanser/kontroller/projektalkyler som alla investeringsärenden ska gå igenom.
Risk för att den generella hyresnivån inte täcker kostnaden för underhållsbehovet över tid.	Framtidenkoncernens riktlinjer för renovering och underhåll.	Framtidenkoncernens riktlinjer för renovering och underhåll. Kontinuerliga förhandlingar inom samtliga områden. Nationellt samarbete inom treparten för att underlätta för parterna att nå överenskommer vid förhandlingar.
Risk för att våra strategier inte räcker för att vända utvecklingen i våra utvecklingsområden och att fler områden kommer till.	Uthyrningspolicy, Koncerngemensam handlingsplan för trygg och säker arbetsmiljö och Göteborgs Stads program för en jämlik stad 2018–2026.	Trygghetsvårdar anställda i alla koncernens utvecklingsområden. Gemensam störningsjour. Lokala utvecklingsplaner under framtagande eller beslutade för respektive utvecklingsområde. Samverkansavtal med aktörer i staden. Samverkan med akademi och föreningsliv.
Risk för att vi inte kan erbjuda bostäder med den standard, service och hyresnivå som hyresgäster efterfrågar.	Uthyrningspolicy, Framtidenkoncernens riktlinjer för renovering och underhåll, Göteborgs Stads kemikalieplan och program för miljöanpassat byggande.	Framtidenkoncernens riktlinjer för renovering och underhåll. Kontinuerligt förbättringsarbete utifrån bl.a. resultat i kundenkät.
Risk för att vi inte är en trygg, säker och inkluderande arbetsplats. Att fastighetsbranschen och staden inte attraherar rätt kompetens.	Medarbetar- och arbetsmiljöpolicy för Göteborgs Stad, Göteborgs Stads program för attraktiv arbetsgivare.	Koncerngemensam grupp som arbetar med att marknadsföra Framtiden och branschen som arbetsgivare. Framtidens Fastighetslabbs verksamhet, permanentat Välkommen till Framtiden och aktiva i Fastighetsakademin.
Risk för ökad otrygghet i våra bostadsområden. Att bostadsbristen ökar otillåten andrahandsuthyrning.	Uthyrningspolicy, Riktlinjer för att förebygga avhysningar av hushåll med barn, Göteborgs Stads riktlinjer mot våld i nära relationer och Göteborgs Stads strategi och plan mot hemlöshet.	Skärpt lagkrav från 2019 avseende uthyrning av lägenheter i andra hand. Uppdatering av uthyrningspolicy för att försvåra för olovlig andrahandsuthyrning. Störningsjour i egen regi.
Risk för stigande räntor samtidigt som nyproduktionsvolymen går upp och låneskulden ökar. Risk för ökade avkastningskrav på marknaden vilket leder till sjunkande fastighetsvärden. Risk för försämrad lönsamhet vid ökande produktionskostnader. Risk för korruption och oegentligheter i samband med stora volymer nyproduktion och att vi breddar marknaden internationellt. Risk för obehöriga dataintrång som kan innebära skada för bolagets ekonomi, verksamheter och kunder.	Göteborgs Stads finanspolicy och egna finansiella anvisningar. Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll, riktlinjer mot mutor, riktlinjer för inköp och upphandling samt riktlinjer för representation och gåvor. Utöver det koncerngemensamma anvisningar och rutiner som konkretiserar stadens styrdokument. Framtidens projekt- och investeringsriktlinjer. Göteborgs Stads policy och riktlinjer för IT samt Göteborgs Stads säkerhetspolicy.	Finansiell strategi. Mål för eget genererat kassaflöde ställs på dotterbolag och följs upp månadsvis. Finansiella anvisningar som styr hur vi kontrollerar ränterisk med olika räntederivat. Finansiella risken hanteras genom finansiella strategin – med 30 procent självfinansieringsgrad över tid för att bibehålla en lägsta soliditet om 50 procent och belåningsgrad på koncernen om 30 procent. Befintlig process med tydliga skeden/instanser/kontroller/projektalkyler som alla investeringsärenden ska gå igenom. Göteborgs Stads visseblåsarfunktion. Platsbesök på pågående entreprenader och besök på fabriker. Avtal (SLA) med IT-driftoperatör samt av koncernen fastställda anvisningar. Löpande kontroller och tester på bolagets webbar för att upptäcka/åtgärda eventuella brister. Dataskyddsombud samt dataskyddskontakt och ett etablerat koncernsamarbete dataskyddsfrågor.
Risk för avsaknad av full rådighet över bränslemix och affärsupplägg för fossilfri uppvärmning. Risk för att ökad nederbörd och fler och längre värmeperioder kan kräva klimatanpassning av fastigheter. Risk att inte kunna minska avfallsmängder utan full rådighet över hyresgästers konsumtionsmönster.	Göteborgs Stads miljöprogram, Göteborgs Stads klimatstrategiska program och program för miljöanpassat byggande.	Samverkan med Göteborg Energi kring förnybar fjärrvärme och affärsupplägg. Beslutad solelssatsning i koncernen. Nystartad arbetsgrupp i koncernen om klimatanpassning.



Våra bostadsrätter bidrar till en blandad stad

Flera områden i Göteborg präglas av att det främst finns en bostadsform där. Framtiden-koncernen har i uppdrag att ändra på det, vilket vi bland annat gör genom dotterbolaget Egnahemsbolaget. De bygger småhus och bostadsrätter i områden där de kan bidra med integration och social sammanhållning. Egnahemsbolaget har cirka 600 bostäder i produktion varav en tredjedel i Länsmansgården, Bergsjön och Lövgärdet. Att Egnahemsbolaget bygger bostadsrätter i områden med främst hyresrätter fungerar som ett draglok för privata aktörer. Vi visar att det går att bygga bostadsrätter eller småhus även där, vilket bidrar till ännu fler blandade upplåtelseformer i dessa områden.



Nyproduktion öppnar för nya hållbarhetslösningar

Vid Marconigatan i Frölunda planerar Egnahemsbolaget för lägenheter med nya lösningar för hållbarhet. Målet är att ha parkeringstal noll, utöver parkeringsplatser för rörelsehindrade, och arbeta med mobilitetslösningar, exempelvis elcykelpool. Frölunda passar bra för en sådan satsning, med handel och kollektivtrafik nära intill. Andra lösningar som exempelvis avfalls-kranar i diskbänkarna, digitala lås för att möjliggöra hemleveranser, digitala informationstavlor med mera kommer att utvärderas i utvecklingen av projektet. Genom att testa hållbarhetslösningar i ett pilotprojekt får vi en bättre förståelse för vad som fungerar och inte.

Vi bygger mer än på 45 år

Nya bostäder är inte bara viktiga för att de ger människor tak över huvudet – de är en betydande del av att skapa en jämlik stad. Göteborgs Stads översiktsplan lyfter vikten av långsiktig utveckling som jämnar ut bostadsbeståndet och minskar segregationen. För att lyckas behöver vi komma in tidigt i planeringen och hitta nya vägar i produktionen.

Framtidenkoncernen har som mål att öka tempot i byggandet. Det har vi gjort. Under 2019 färdigställde vi 978 bostäder – så många bostäder har vi inte byggt sedan 1974. Göteborg har fått nya hyresrätter i Askim, Backa, Donsö, Kortedala, Majorna, Nya Hovås och Tuve, och nya bostadsrätter i Lövgärdet. Spaden är satt i marken för hyresrätter i Brämaregården, Frölunda, Högsbo, Kviberg, Kålltorp och Lunden samt för bostadsrätter i Gårdsten. Vi planerar också för vårt tredje industriellt tillverkade trähusprojekt vid Titteridamm i Angered.

De förvaltande bolagen hittade hem

I en tid av bostadsbrist är det viktigt att få till stånd nya bostäder snabbt. 64 av årets färdigställda hyresrätter är byggda i befintligt bestånd – oanvända vindar, tidigare tvättstugor och före detta förråd. Arbetet började 2017, genom att medarbetare tipsade om outnyttjade utrymmen. Ännu fler är under produktion och tips från medarbetare fortsätter att komma in.

En blandad stad blir sammanhållen

Vi arbetar mycket med hur vi kan addera värden, inte bara hus. Nya bostäder är en viktig pusselbit för att minska skillnader i livsvillkor mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg. Men för att verkligen minska segregationen behöver det finnas olika upplåtelseformer inom samma område. Därför bygger vi de upplåtelseformer som saknas i homogena områden, till exempel bostadsrätter i Gårdsten och hyresrätter i Askim.

Även blandningen av storlekar och prisnivåer, höghus och låghus spelar roll. Detta är en del av stadens översiktsplan – att planera för ett varierat utbud av bostadstyper, storlekar och prisbilder. Förhoppningen är mer socialt hållbara och levande stadsdelar.

Staden ska växa utan värk

Göteborg ska växa på ett hållbart sätt, bland annat inom den redan byggda staden och runt strategiska knutpunkter. Vi utforskar möjligheten att använda ytor för markparkeringar till nya bostäder. Samtidigt jobbar vi med att sänka parkeringstalen och ta fram andra mobilitetslösningar. En tätare stad gör att människor lättare kan ta sig fram till fots, med cykel eller med kollektivtrafiken.

Vi verkar också för nyproduktion av hela områden. För att sådana boendemiljöer ska bli hållbara och levande måste rätt samhällsservice planeras från början. Det kräver samverkan med flera aktörer, från både kommun och näringsliv. Ett sådant område är Selma stad, som nu växer fram.

Hur ska vi bygga för rimliga hyror?

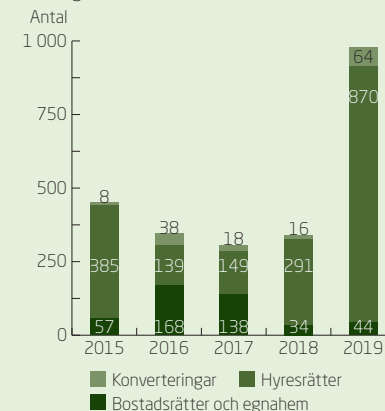
För att kunna arbeta långsiktigt med att minska produktionskostnader och möjliggöra billiga bostäder måste vi vara med tidigt, innan detaljplanen tas fram, och påverka standard och pris.



Vi har identifierat ett flertal kostnadsdrivande faktorer i byggprocessen, ett arbete vi kommer ta vidare in i nya projekt.

Industriellt byggande och satsningar på koncepthus kan vara andra kostnadseffektiverande åtgärder. Under året började vi till exempel bygga koncepthuset Boihop Högsbo, där de kommande hyresgästerna delar på gemensamma utrymmen som matsal, vardagsrum och trädgård.

Färdigställda bostäder



2 700

...ungefärligt antal bostäder i produktion vid årsskiftet.



Ny riktlinje ger hyresgäster fler valmöjligheter

Framtidenkoncernen har länge haft ett mål att ingen ska behöva flytta på grund av kostnadsökning vid renovering. Under 2019 konkretiserades målet i en riktlinje om att 20 procent av lägenheterna ska ha bibehållen hyra i samband med större renoveringar. Detta går i linje med vårt uppdrag att erbjuda ett brett utbud av bostäder med variation i storlek, standard och prisbild.

Grundtanken med den nya riktlinjen för renovering och underhåll är att hyresgästerna själva ska kunna påverka sin boendestandard och därmed kostnaden för sin lägenhet. Detta genom att erbjuda renovering i olika nivåer.

För att bevara billiga lägenheter för framtiden, ska var femte lägenhet som renoveras inte få en standardhöjning. På så sätt kan de bibehålla sin hyra och hyresgästerna behöver inte flytta på grund av kostnadsökning. Undantag är åtgärder som berör hela huset, som byte av låssystem, uppgradering av fönster eller renovering av tvättstugan. Detta kan ge en mindre hyreshöjning. I resterande lägenheter kan renoveringen höja lägenhetens standard i varierande nivåer. Nivåerna tas fram i dialog med de boende och kan variera i område och projekt.

Renovering med omtanke om människor och miljö

Våra fastigheter ska ha ett långt liv. När vi renoverar har vi långsiktighet och hållbarhet i kikaren. I större renoveringar för vi dialog eller har samråd med hyresgästerna, för att få samsyn om behovet och ge hyresgästerna inflytande över sitt boende.

Cirka 80 procent av våra fastigheter är byggda under efterkrigstiden fram till miljonprogrammets slut. Det innebär att många av våra fastigheter är i behov av upprustning och energieffektivisering. Under året har vi renoverat lägenheter i bland annat Kyrkbyn, Kålltorp, Landala, Majorna, Robertshöjd och Övre Lövgärdet. Fler renoveringar är på gång, till exempel i Frölunda och Hjällbo.

Boende får tycka till vid större renoveringar

Vi har ett avtal med Hyresgästföreningen som understryker att hyresgästerna ska ha inflytande över ombyggnadsprocessen genom samrådsförfarande. Genom dialoger och samråd med de boende får vi reda på vad de vill ha. Samtidigt kan vi berätta om vilka behov vi ser. Det kan vara en tidskrävande process, men resultatet är en bra slutprodukt ur både vårt och hyresgästernas perspektiv.

Hyresgästerna kan också påverka sina boendekostnader genom olika alternativ för renovering av den egna lägenheten. Till

exempel har hyresgäster kunnat välja enbart stamrenovering, eller att inkludera även köket i renoveringen.

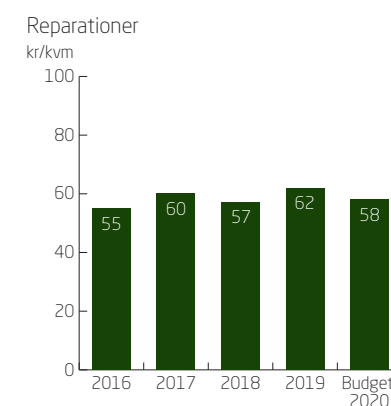
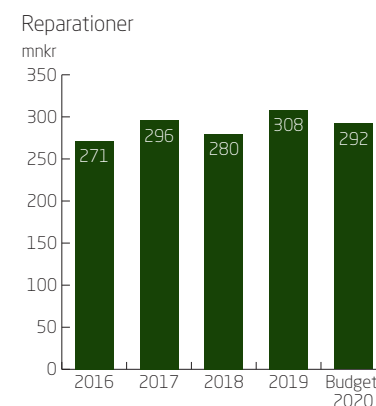
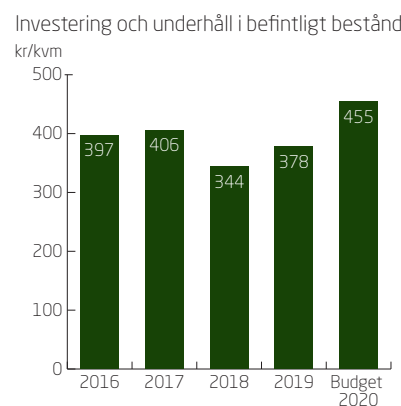
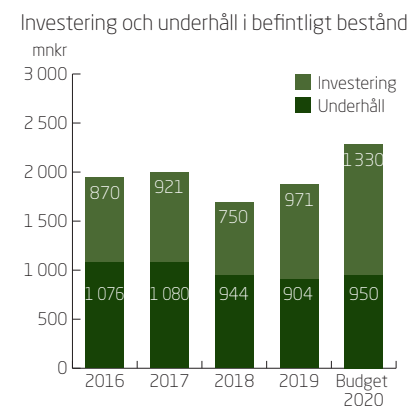
Vi värnar om resurser

Genom att inventera faktiska behov kan vi lägga rätt resurser på rätt renovering. Att en fastighet är byggd tidigare än en annan betyder inte nödvändigtvis att den behöver renoveras först. Vi värnar om resurser genom att endast renovera det som behöver renoveras, om inte hyresgästerna önskar något annat. Badrummen när det behövs, fasaderna när det behövs, fönstren när det behövs. Då blir ingreppen inte så stora och därmed blir hyreshöjningen inte så hög.

Ur ett ekologiskt perspektiv tar vi hänsyn till energibesparingar och materialval. Om material går att återanvända ska vi göra det. Vi vill också göra det enklare för våra hyresgäster att leva hållbart, till exempel genom att installera laddstolpar för elbilar, införa individuell mätning och debitering av varmvatten eller förbättra möjligheten till fastighetsnära återvinning.



Djurgårdsgatan i Majorna



Varför flyttar hyresgäster vid renovering?

Chalmers har, på uppdrag av Framtiden, gjort en pilotstudie över hur stor andel av våra hyresgäster som flyttar i samband med renovering. Tanken är att studien ska utvecklas och fortsätta fram till år 2021. De preliminära slutsatserna från pilotstudien är att få hyresgäster flyttar med renoveringen som direkt anledning. Orsaker som kopplar till familj, arbete eller önskemål om annan bostad verkar vara vanligare bakgrundsfaktorer till flytt. Själva renoveringen har främst skapat tillfället att söka nytt.

Vårt jobb kan göra Göteborg mer jämlikt

En del av våra fastigheter ligger i det polisen kallar särskilt utsatta områden. Det är områden som kännetecknas av hög andel försörjningsstöd, arbetslöshet, trångboddhet och ohälsa. Här satsar vi extra på att öka tryggheten och förbättra livsvillkoren. Vi kallar dem våra utvecklingsområden.

Arbetet med Gårdsten har visat att vi som fastighetsförvaltare kan göra hela områden bättre. Det vill vi göra i alla våra utvecklingsområden. Nytt för 2019 är att Tynnered tillkommit. Cirka en femtedel av våra lägenheter ligger i utvecklingsområdena.

Helt och rent är snyggt och tryggt

Hur väl omhändertaget ett område är spelar stor roll för hur tryggt det uppfattas. Ett av våra grundfokus är att se till att det är rent och snyggt, med tömda papperskorgar, fungerande belysning och klotterfria väggar.

För att öka tryggheten har vi trygghetsvårdar i alla våra utvecklingsområden. De finns på plats på eftermiddagar och kvällar. Deras uppdrag är att se till att området är trivsamt och finnas till hands för dem som söker kontakt eller vill prata en stund.

Årets hyresgästundersökning visar att hyresgästerna i Bergsjön känner sig tryggast av alla. Här har Familjebostäder jobbat särskilt med just ordning i området och trygghetsvårdar.

Bättre livsvillkor med sociala sammanhang

Vi samverkar med föreningsliv och andra bostadsföretag för att skapa gemenskap och sociala sammanhang. Ibland genom BID-avtal*, ibland i andra former. Det kan vara aktiviteter som läxhjälp, simskola och gemensamma städdagar. Sociala sammanhang skapar levande bostadsområden och en meningsfull fritid för våra hyresgäster.

Boendeflyttande över områden och aktiviteter är ett sätt att skapa gemenskap och trygghet. I år fick hyresgästerna i Norra Biskopsgården extra stort inflytande, när Bostadsbolaget som första hyresvärd i Norden testade boendebudget. Hyresgästerna fick lämna in idéer och rösta på vilken social aktivitet som skulle genomföras. Flest röster fick förslaget "Läxhjälp för barn och vuxna". Matträffar i samlingslokalen, bussresa till Borås djurpark och ökade öppettider i aktivitetslokalen "Orkanen" fick också plats i budgeten, som var på 100 000 kr.

Särskild satsning i Hjällbo

I Hjällbo arbetar vi med en långsiktig strategi – Framtidens Hjällbo. Strategin har fyra ben och innebär att vi ska verka för fler bostäder, renovera alla lägenheter, ombilda delar av beståndet för att skapa blandande upplåtelseformer och inte minst att utveckla trygghet och samhällsservice i området.

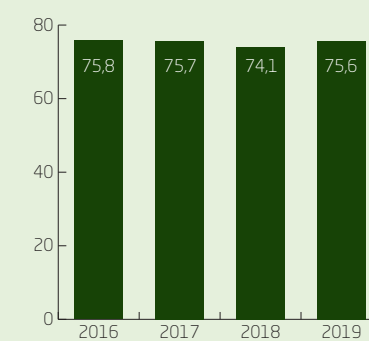
Under året tecknade Poseidon ett idéburet offentligt partnerskap (IOP), som omfattar både Hjällbo och Lövgärdet. Avtalet tar sin utgångspunkt i Jämlikt Göteborg och syftet är att tillsammans med såväl offentliga förvaltningar som föreningsliv arbeta för en jämlik och trygg stadsdel där fler känner tillit till det demokratiska systemet.

**Business Improvement District*



Säsongsanställda inom trädgård hos Bostadsbolaget i Norra Biskopsgården

Trygghet



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

3 500

...arbetstillfällen har Gårdstensbyrå skapat sedan start.



Tärtkalas tillsammans med boende i Gårdsten

Från särskilt utsatt till särskilt uppskattat

Gårdsten 1997. Hög brottslighet, tomma lägenheter och allmän otrygghet. Idag är brottsstatistiken mer än halverad, varje lägenhet har över 1 000 sökande och grann-gemenskapen är något utöver det vanliga. Hur gick det till?

Ur uppdraget att vända utvecklingen och tanken om att långsiktighet skapar tillit föddes Gårdstensbostäder. Ett kommunalt bostadsbolag som startade i en trerumslägenhet och är en stor del i att Gårdsten 22 år senare inte längre är klassat som särskilt utsatt.

Redan från start fanns Gårdstensbostäder där lägenheterna och hyresgästerna finns. Inte bara med servicefunktionerna, utan hela kontoret och bolagsstyrelsen – sex av sju ledamöter bor i Gårdsten.

Trygghetsgruppen, startad 2002, är också en satsning på närvaro. Sex trygghetsvårdar jobbar på eftermiddag/kväll året om. De går omkring, pratar med de boende och ser till att det är trivsamt.

Utmärkande för Gårdsten är det långsiktiga sociala arbetet. Mycket sker i samarbete med föreningar och företag. Exempel är hälsoaktiviteter, seglarskola, fotbollsträning och gemensamma växthus.

Sedan 1998 förmedlar Gårdstensbostäder via Gårdstensbyrå

arbeten i området, bland annat sommarjobb till ungdomar. Gårdstensbyrå har sedan start skapat över 3 500 arbetstillfällen.

Hyresgästerna har hela tiden kunnat delta i utvecklingen, till exempel vid renoveringar eller i arbetsgrupper för aktiviteter. Varje framgång firas tillsammans med de boende. I mars 2019, när Gårdsten plockades bort från listan över särskilt utsatta områden, var det tårtkalas.

Målet var att göra Gårdsten till en bättre stadsdel att bo i, så att fler väljer att stanna kvar eller flytta till Gårdsten. Med en svarsfrekvens på 72,2 procent i årets hyresgästenkät och många sökande till varje lägenhet, får vi säga att det målet är uppnått. Men resan går vidare – tillsammans kan vi göra Gårdsten ännu bättre.

Hos oss trivs hyresgästerna

Vår roll är inte bara att se till att människor har någonstans att bo, vi ska också se till att de trivs och är nöjda med oss som hyresvärd. Där spelar många faktorer roll. Den dagliga förvaltningen är en viktig faktor, möjligheten att påverka sitt boende en annan och upplevelsen av trygghet i området är en tredje. Hyresgästenkäten visar att vi lyckats bra – fler hyresgäster är nöjdare.

Hyresgästerna är ryggraden i vår verksamhet, det är för dem vi finns. Varje år mäter vi hur nöjda de är med oss som hyresvärd, för att få reda på vad som fungerar bra och vad vi behöver utveckla. Årets svarsfrekvens slår rekord – 19 700 hushåll, eller 60 procent av de tillfrågade, svarade. Ökningen kan bero på att det gick att svara digitalt och att enkäten i år även skickades via mail till alla hyresgäster.

Överlag är de som bor hos oss nöjda med sitt boende och vår service. Produktindex, det vill säga hur nöjda hyresgästerna är med lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön, ökar med 1,2 procent sett sen förra året. Gällande utemiljön är vi särskilt duktiga, med ett index på 80,9. Det är en av de högsta siffrorna i branschen. Vårt

serviceindex ligger i år på 78,2, en ökning med 0,8 procent sedan förra året. Vi ökar, men kan fortfarande bli bättre exempelvis på säkerhet i förråd (57,9) och städning av källare (56,9).

Respektive bolag arbetar lokalt för att öka trygghet och service. Extra roligt är att utvecklingsområdet Bergsjön toppar listan över trygghet, med ett index på 80,6 procent.

Enklare vardag med digitala tjänster

Under året har vi testat en app för digitala boendetjänster, med förhoppningen att den kan göra livet enklare för våra hyresgäster.

Hyresgäster i Högsbohöjd, Majorna och Tynnered, ungefär 1 300 hushåll, började använda appen i våras. I appen kan de till exempel boka tid i tvättstugan, göra en felanmälan och kommunicera med grannarna.

Utvärderingen av testet visade att det finns ett behov och ett önskemål om appen hos våra hyresgäster, vilket vi ser som en naturlig del av samhällets digitalisering.

När hyresgäster kan påverka ökar trivselen

Våra hyresgäster kan påverka sitt boende på en rad olika sätt, från tillval i lägenheten till dialogmöten för hela området. Att hyresgäster får inflytande över sitt boende och engagerar sig i sitt närområde ökar tryggheten och trivselen. Inflytandet regleras i Allbolagen från 2010.

I hyresgästenkäten går det att lämna kommentarer och feedback. Årets hyresgäst-enkät gav oss cirka 2 000 A4-sidor kommentarer, som går att sortera på bostadsområde, fastighet eller fråga. Utifrån detta kan vi se vad hyresgästerna vill att vi ska göra och var.

Miljöer att må bra i

Vi som fastighetsägare ansvarar för att hyresgästernas boendemiljö är sund och hälsosam. Metoderna för att uppfylla lagkraven ser olika ut i bolagen – Poseidon besöker varje lägenhet var femte år i en systematisk innemiljökontroll, medan Bostadsbolaget har valt ett ISO-certifierat miljöledningssystem.

Poseidon arbetar också för att skapa rökfria boendemiljöer. Sedan 2015 är all deras



Däckshuset i Sannegården

nyproduktion rökfri, sedan 2018 gäller rökförbud inomhus i alla nya kontrakt och under 2019 införde Poseidon, liksom flera andra bolag, rökfria lekplatser.

Jour för service och trygghet

Vårt dotterbolag Störningsjourens arbete med fastighetsjour och störningshantering är en del i att skapa trivsamma boendemiljöer.

Klockan 16–08 har fastighetsjouren öppet. Under den tiden kan våra hyresgäster ringa om fastighetsrelaterade frågor, till exempel elavbrott och vattenläckor. 2019 hade fastighetsjouren en svarstid på i snitt 48 sekunder.

Under alla årets dagar arbetar Störningsjouren från klockan 20, redo att rycka ut på allt från en glad fest till allvarliga störningar

såsom våld i nära relation. Det här året fördjupade vi samarbetet med socialjouren när det gäller just våld i nära relation. Vid misstanke om barn i hemmet eller om den utsatta berättar att de vill ha stöd, kontaktar vår jourpersonal socialjouren så att de kan komma och göra en bedömning direkt på plats. På så sätt kan vi verkligen hjälpa människor som far illa.



Adventsvägen i Kortedala

Hållbart arbetsliv för en hållbar stad

Utan engagerade medarbetare kommer vi varken lyckas göra hyresgästerna nöjda eller utveckla Göteborg. Under året har vi fördjupat arbetet för ett hållbart arbetsliv. Vi vill att våra medarbetare ska känna stolthet för sin arbetsplats - att de blir ambassadörer som berättar om hur väl de trivs.

I år har vi fördjupat vårt samarbete inom koncernen för att skapa ännu mer värde för våra hyresgäster. Vi har helt enkelt tagit ytterligare steg till att bli en sammanhållen koncern och ett effektivare verktyg för stadens utveckling. Under hösten har vi förberett för att i början av 2020 visa lediga jobb inom koncernen på ett och samma ställe. Förutom att visa möjligheterna i en stor koncern är det ett sätt att stimulera intern rörlighet.

Alla ska känna sig trygga på jobbet

Många av våra medarbetare rör sig i våra bostadsområden, där de kan möta situationer som uppfattas otrygga. Det är vårt ansvar att se till att medarbetarna är trygga på jobbet. Självklart följer vi arbetsmiljölagstiftningen, men vi vill

göra mer än så. Under året har chefer och skyddsombud gått en koncern-gemensam arbetsmiljöutbildning. Vi har tagit fram en webbutbildning i säker och trygg arbetsmiljö, som alla anställda ska gå under 2020. Vi har introducerat temperaturmätningar i realtid i hela koncernen. Med hjälp av korta veckovisa frågebatterier kan medarbetarna svara på frågor om sin arbetssituation. Det gör att vi kan reagera snabbt om saker inte fungerar önskvärt. Glädjande nog visar mätningarna att våra medarbetare känner sig säkra och trygga.

Vi ska vara en inkluderande arbetsplats

För att skapa medvetenhet om de normer som präglar arbetsplatsen har medarbetare gått en utbildning i likabehandling och normmedvetenhet. Cheferna har även varit med på en fördjupande workshop. Genom detta har vi öppnat för dialog om vad en inkluderande arbetsplats är.

Vi har också tagit fram ett index för inkluderande arbetsplats i realtidsmätningarna. Indexet mäter känslan av tillhörighet i kombination av möjligheten att vara sig själv, samt om medarbetarna

upplever att de blir lyssnade på och respekterade.

Jobb ute är ett steg in

Idag står många människor långt borta från arbetsmarknaden. Som stor arbetsgivare med många yrkesroller är vi en bra arena för praktik, utbildning, anställning eller att hjälpa vidare. Detta gör vi bland annat genom projektet Välkommen till Framtiden, där 300 nyanlända ska praktisera hos våra förvaltande dotterbolag under sammanlagt tre år. Praktikplatserna är till stor del förlagda i utemiljö.

Under året har Poseidon arbetat med ett koncept för yrkesvalidering av miljövärdar. Genom konceptet kan såväl nuvarande medarbetare som praktikanter och säsongsarbetare validera sin kunskap och växa i sin yrkesroll. Valideringen omfattar ett antal moduler inom till exempel växtlighet, skötsel och maskinhantering. För att underlätta inlärnigen har även ett antal filmer tagits fram. Valideringen leder till ett yrkesbevis, som ökar anställningsbarheten inom utemiljöskötsel – en bransch där det nationellt råder brist på kompetens.

Mätetal attraktiv arbetsgivare	2019	2018	2017	2016	2015
Antal tillsvidareanställda	1 049	1 017	940	921	865
Antal visstids- eller timavlönade	127	129	109	83	77
Personalomsättning tillsvidareanställda, %	10	10	11	10	9
Sjukfrånvaro totalt, %	5,0	4,9	5,1	4,7	5,0
Sjukfrånvaro kvinnor, %	6,4	6,4	6,5	5,2	5,8
Sjukfrånvaro män, %	3,9	3,8	4,0	4,3	4,4
Hållbart medarbetarengagemang	*	78	*	75	
Arbetsstillfällen genom social hänsyn i upphandling	34	37	51	70	
Antal praktik- och ferieplatser	680	553	693	677	723

* Framtiden ingår i Göteborgs stads medarbetarundersökning som mäter hållbart medarbetarengagemang (HME). Vi deltar bara i undersökningen varannat år.



Poseidons husvärd på jobb hemma hos en hyresgäst

En bostad är en mänsklig rättighet

Var fjärde göteborgare bor hos oss. Vi har ett stort ansvar att behandla alla lika. Vårt uppdrag är att 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.

De flesta av våra lägenheter hyrs ut via Boplats, som i september övergick till att bli en bostadsförmedling, eller via interna byten. Lägenheterna ska förmedlas rättvist – till dem som stått längst i kö. Ingen ska kunna gå före för att de känner någon, kan betala mer eller får ett olovligt andrahandskontrakt. I januari 2017 började en ny koncerngemensam uthyrningspolicy att gälla. Då sänktes kraven för att hyra lägenhet hos allmännyttan, vilket innebär att fler kan få en bostad. Under 2019 förmedlades 4 311 kontrakt via Boplats och drygt 1 500 via bolagens interna omflyttningsplatser.

Med utgångspunkt i FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, diskrimineringslagstiftningen och stadens styrande dokument värnar vi allas lika värde och rättigheter.

Bostadsformer för olika behov

Vi ska skapa förutsättningar för fler att komma in på bostadsmarknaden. Genom alternativa boendeformer, såsom trygghetsboenden och bogemenskap, kan människor hitta boenden som passar dem. I slutet av året hade vi 2 473 lägenheter i olika typer av kategoriboenden. På uppdrag av staden ser vi även till att de som av olika anledningar inte kan söka bostad genom den ordinarie bostadsmarknaden kan få någonstans att bo. Under 2019 förmedlades 463 lägenheter inom vårt bosociala åtagande.

Färre olovliga kontrakt ökar tryggheten

Under året började en ny lag om olovlig andrahandsuthyrning att gälla. Störningsjouren gör stora insatser för att komma tillrätta med olovliga kontrakt, för att få lägenheter att gå ut till den riktiga bostadsmarknaden igen. Det ökar tryggheten både för oss som hyresvärd och för grannarna som vet vilka som bor i lägenheten, men också för den som bor. Att bo på ett olovligt andrahandskontrakt innebär att man kan bli av med lägenheten

och riskerar att betala felaktig hyra. Totalt har vi fått in cirka 5 000 tips om oriktiga hyresförhållanden sedan start. 642 lägenheter har övergått till laglydiga kontrakt under året.

642
...antal friställda lägenheter via Störningsjourens arbete med olovliga kontrakt (418).

Fler ska kunna bo kvar

Som hyresgäst har man ett ansvar att betala hyran, sköta om lägenheten och inte störa sina grannar vid upprepade tillfällen. Annars kan man bli av med sitt kontrakt. Det är såklart inte något vi vill ska hända, eftersom ett hem är en förutsättning för ett fungerande liv. Därför arbetar vi förebyggande mot störningar och sena hyresbetalningar, så att fler kan bo kvar.

En viktig funktion i det vräkningsförebyggande arbetet är Störningsjourens trygghetskonsulenter. De arbetar på tips från nattverksamheten, bovärdar eller grannar som märkt att något inte står rätt till. Tipsen kan gälla allt från en vanskött lägenhet till oro över en äldre granne. Genom samarbete med Göteborgs Stad och övriga myndigheter erbjuder vi hyresgäster stöd för att åtgärda eventuella problem och därmed kunna behålla sitt kontrakt.

Med start i januari 2020 utökar Störningsjouren sitt vräkningsförebyggande uppdrag. Från att ha servat tre av Poseidons distrikt kommer Störningsjouren framöver vara ett stöd i alla åtta. Det innebär nu att samtliga distrikt i de förvaltande bolagen Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon har denna vräkningsförebyggande tjänst.



Rosa-Lill har bott hos Bostadsbolaget i Torpa i 70 år. Här med sin dotter.

Kategoribostäder	2019	2018	2017
Antal lägenheter i trygghetsboende	738	629	583
Antal bostäder med särskild service (BMSS)	348	322	253
Antal 55+ bostäder	717	717	718
Antal bostäder med självförvaltning	64	64	31
Antal bostäder med kooperativ hyresrätt	60	60	61
Antal studentbostäder	255	255	150
Antal bostäder med bogemenskap	62	62	109
Antal bostäder i livsstilsboende (ex Next step)	229	229	379
Summa	2 473	2 338	2 284

En effektiv, affärsmässig och hållbar verksamhet

Under 2019 byggde vi fler nya bostäder än vi gjort på 45 år. Och vi ska fortsätta bygga mycket. Det kräver att vi agerar långsiktigt och har en finansiell stabilitet över tid. Annars kan vi inte vara den långsiktiga fastighetskoncern som våra ägare vill. Våra verksamheter ska genomsyras av affärsmässighet och transparens, såväl som nolltolerans mot korruption.

Vi agerar affärsmässigt

Framtidenkoncernen har fastigheter till betydande värden över hela staden. Det är av stor ekonomisk betydelse att vi upprätthåller fastighetsvärdena. För att bibehålla eller öka dessa värden behöver vi både investera i vårt befintliga bestånd och tillföra nya bostäder genom nyproduktion.

I perspektivet som allmännyttig långsiktig ägare är vår bedömning att nyproduktionen ger förutsättningar till positiva värden över tid. Till stöd för nyproduktionen har vi fastslagit en finansiell strategi som i korthet innebär ett ökat fokus på det totala kassaflödet genom förbättrad effektivitet och en balans mellan investeringar i befintligt bestånd och investeringar i nyproduktion.

För att öka kassaflödet måste vi fokusera på hur vi kan förbättra produktiviteten och effektivisera vår egen verksamhet. Genom att standardisera och förenkla vissa processer kan vi minska våra kostnader. Det är också av stor vikt att vi renoverar varsamt och samordnar resurserna i koncernen.

Genom att bygga nytt i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur förbättrar vi vår effektivitet och når synergier. Vi gör det bland annat genom att komplettera det befintliga beståndet med nyproduktion på egen mark inom befintlig förvaltning. Härigenom agerar vi affärsmässigt.

Dotterbolagens finansiella ställning följs kontinuerligt upp. Inför tilldelning av nyproduktion till ett dotterbolag gör vi en sammanvägd bedömning av bolagets finansiella ställning med hänsyn till förvaltningssynergier, värdepåverkan och resultat-effekter.

Ökade räntekostnader utmanar ekonomin

Ur ett finansiellt perspektiv är största riskerna stigande räntenivåer, ökade lånevolymer samt de förändrade reglerna för ränteavdrag. På kortare sikt har vi en välbalanserad ränteportfölj där stigande räntenivåer inte omedelbart får genomslag på resultatet.

Breddad marknad för affärsmässig upphandling

För att få in fler anbud i varje upphandling och hålla nere produktionskostnaderna arbetar vi för att bredda marknaden, både nationellt och internationellt. Vi bedömer att detta ökar konkurrensen och kan bidra till att bolagen på marknaden utvecklas och blir resurseffektiva.

64 %

...är soliditeten.

Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget bjuder bland annat in till möten där de informerar leverantörer om kommande projekt. De samverkar med Sveriges Allmännytta för att öka konkurrensen och främja en väl fungerande marknad. Som ett led i detta arbete har vi också deltagit i Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) upphandling för avrop av bostadsfastigheter och i Sveriges Allmännyttas upphandling av Kombohus.

För att öppna för mindre leverantörer har upphandlingar annonserats tidigt, haft långa tidsfrister och inte haft högre satta omsättningskrav än nödvändigt. Som en följd av detta, och av att vissa leverantörer har omfattande uppdrag hos bolagen, har vi bildat en arbetsgrupp som särskilt bevakar leverantörernas ekonomiska ställning och tidiga tecken på insolvens.

Inför ett eventuellt kontraktsskrivande med en utländsk entreprenör är vi särskilt noggranna med att förebygga att oegentligheter förekommer. Det gör vi bland annat genom att möta ledningen för bolagen, göra platsbesök på pågående entreprenader och besöka fabrikerna.

Inom koncernen finns ett gemensamt inköpsråd för inköps- och upphandlingsfrågor. Rådet kan besluta om enskilda upphandlingar om de är av koncerngemensamt intresse och arbetar för samsyn om inköps- och upphandlingsfrågor. I detta ligger bland annat att bolagens "best practice" ska bli tongivande i hela koncernen. Framtidens inköpsråd har påbörjat en entreprenadrättslig översyn för att samordna arbetet med att försöka utöka marknaden och nå nya leverantörer.



Askimsviken

Arbete med antikorrupktion

Som stor aktör har vi många kontakter med andra verksamheter. Vi är medvetna om risker för oegentligheter inom ramen för dessa kontakter, i form av mutor, otillbörliga förmåner och korruption. Vi arbetar systematiskt med intern styrning och kontroll. Vi följer stadens policy och riktlinjer för representation, mot mutor och för styrning, uppföljning och kontroll. Vi identifierar vad som kan hindra oss att nå våra mål utifrån förändringar i omvärlden och våra egna uppföljningar. De delar av vår verksamhet som vi bedömer särskilt utsatta för mutor och korruption är inköp, uthyrning, projektutveckling och hyresgästnära funktioner.

Vi arbetar aktivt med att säkerställa att oseriösa leverantörer samt underentreprenörer i varje led inte har avtal med oss. I arbetet ingår en kontinuerlig uppföljning och prövning av leverantörernas seriositet, bland annat genom samarbete inom Kunskapscentrum i Göteborgs Stad där även aktörer som till exempel Polisen, Kronofogden Ekobrottsmyndigheten, Säkerhetspolisen och Tullen ingår. Inget fall av korruption har upptäckts bland vår egen personal eller i våra leverantörsled under året.

Medarbetare som förstår sin roll

Arbetet med att förhindra korruption och oegentligheter handlar också om ansvar och styrsignaler. Därför måste vi prata med våra medarbetare om de risksituationer vi kan hamna i. Alla ska känna sig trygga i sitt medarbetarskap och rollen som offentligt anställd, men också veta vilka krav rollen medför och hur de ska agera om något händer.

Medarbetare och förtroendevalda i Göteborgs Stad kan anonymt anmäla misstankar och allvarliga oegentligheter om personer i ledande ställning till stadens visseblåsarfunktion. Det kan gälla muta, bedrägeri, stöld eller annan situation där någon får privat vinning på grund av sin anställning eller att dennes närstående gynnas på något sätt. Under 2019 inkom en anmälan kopplad till Framtidens verksamheter. Anmälan var inte så allvarlig att Göteborgs Stad gick vidare med den.

Den klimatsmarta Framtiden



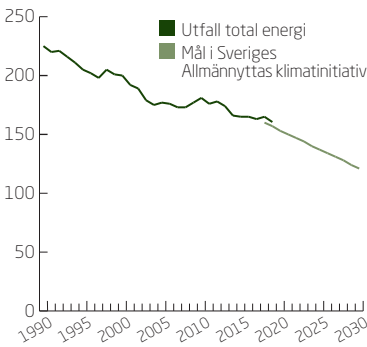
Fastighetsbranschen påverkar miljön på många sätt. Vi har ett ansvar att både minska vår egen klimatpåverkan och att hjälpa våra hyresgäster att leva mer hållbart. För att göra det måste vi hitta nya, innovativa lösningar

Energianvändningen är vår största klimatpåverkan

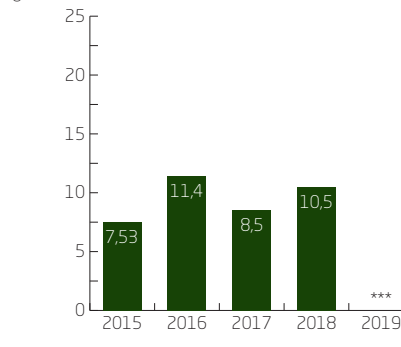
96 procent av våra koldioxidutsläpp kommer från fjärrvärmens som används för att värma hus och varmvatten. Det gör att ett av våra viktigaste mål är att minska energianvändningen i befintligt bestånd. Sedan 1990 har vi effektiviserat våra fastigheter med en minskning av energianvändningen per kvadratmeter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

Solceller mäts i kilowattpeaks (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 kilowattimmar (kWh) och påverkas av systemets riktning, skuggning och hur solig platsen är, liksom på hur stort systemet är.

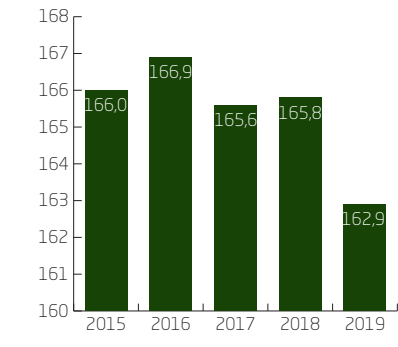
Total energi kWh/kvm BOA/LOA**



Totalt koldioxidutsläpp BOA/LOA**



Total mängd köpt energi* BOA/LOA**



2017 beslutade koncernen om en solelssatsning. På fem år ska vi installera solceller med minst 10 000 kW effekt, motsvarande 140 miljoner kr. Satsningen gäller i både befintligt bestånd och nyproduktion. I nuläget har vi installerat totalt cirka 2 000 kW på tak runt om i staden. Installationen av solceller i befintligt bestånd följer planen. I pågående och planerad nyproduktion har det tagit längre tid att få in solceller som standard.

Nationellt initiativ att minska utsläpp

I slutet av 2018 undertecknade hela Framtidenkoncernen Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Syftet är att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Ambitionen är att ta tillvara allmännyttans gemensamma kraft. Som stor beställare kan allmännyttan tillsammans ställa krav och driva på klimatomställningen. Initiativets övergripande mål är en fossilfri allmännytta till år 2030 och att minska energianvändningen med 30 procent till år 2030 jämfört med år 2007.

Under hösten deltog vi i Sveriges Allmännyttas årliga konferens Klimat- och energikicken med inriktning på klimatinitiativets fokusområden. Konferensen berörde frågor om energi- och effekteffektivisering,

förnybar energi, klimatkrav i nyproduktion, renovering och förvaltning samt klimatsmart boende. Genom våra dotterbolag är vi också representerade i initiativets tre fokusområden: effekttoppar och förnybar energi, klimatkrav på leverantörer samt klimatsmart boende.

Testpiloter för klimatberäkning av nyproduktion

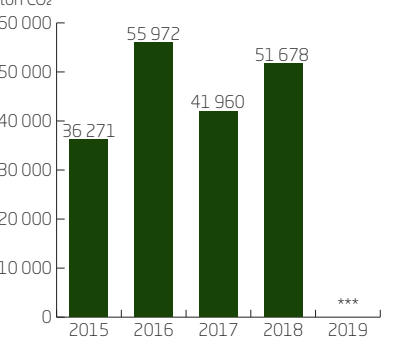
Av de klimatutsläpp en fastighet genererar under sin livscykel kommer ungefär hälften från produktionsfasen. Samtidigt blir nybyggda fastigheter alltmer energieffektiva. Vi deltar i ett projekt om att göra klimatberäkningar på nyproduktion och utveckla klimatkrav vid upphandling av byggnader. Projektet är en del av Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, fokusområde klimatkrav på leverantörer. Framtiden Byggutveckling är ett av nio bostadsföretag som tillsammans med lika många entreprenörer är testpiloter i projektet. Testpiloterna gör gemensamt en klimatberäkning av ett aktuellt byggprojekt med hjälp av ett miljöberäkningsverktyg. När beräkningen är klar utvecklar bostadsföretagen och entreprenörerna tillsammans upphandlingskrav som kan ställas på marknaden och har en rimlig kostnad. Projektet pågår fram till sommaren 2020 och ska resultera i en vägledning för klimatkrav.



Hur påverkas våra fastigheter av ett ändrat klimat?

Som en del av koncernens forsknings- och utvecklingsarbete bildade vi 2019 en arbetsgrupp för att kartlägga hur våra fastigheter påverkas av och behöver anpassas till ett förändrat klimat. Gruppen har identifierat tre områden som behöver mer fokus: höjda innetemperaturer som följd av varmare väder, översvämningsrisk vid ökad nederbörd samt utemiljöns tålighet och robusthet vid långvarig torka och översvämning.

Totalt koldioxidutsläpp



Energianvändningen, mätt i kWh, har minskat med två procent jämfört 2018. Årets minskning ligger i nivå med vad som årligen krävs för att nå målet i klimatinitiativet till år 2030. Fjärrvärmens står för 96 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 cirka 80 procent.

* Total mängd köpt energi innefattar värme (normalårs-korrigerad med energiindex), fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning.
** BOA = bostadsarea, LOA = lokalarea.
*** Koldioxidutsläppen för 2019 beräknas först när beräkningsgrunden är klar.

Lätt för hyresgäster att sortera rätt

Under 2019 gav våra hyresgäster upphov till 337 kg restavfall per lägenhet, vilket är en sänkning med en procent jämfört med 2018. Utsorteringen av matavfall från hushållsavfall ökade med sju procent jämfört med 2018. Plockanalyser av hushållsavfall visar att det innehåller en tredjedel matavfall – och i nuläget sorterar våra hyresgäster ut sju procent. Utöver det som visas i cirkeldiagrammet nedan så kan hyresgästerna sortera återvinningsmaterial i form av förpackningar etc. Dessa kan lämnas antingen i fastighetsnära insamling eller på återvinningsplatser.

Hur det ser ut i miljörum och runt husen är viktigt ur miljösynpunkt, men också för våra hyresgästers trygghet och trivsel. Årets hyresgästenkät visar att städning av soputrymmen är en av de frågor där våra bolag har högst betyg relativt andra jämförande bolag.

Hindra att avfall uppstår

I Sverige är vi bra på återvinning, men samtidigt ökar konsumtionen. Mer och mer avfall produceras. Det räcker inte att bara återvinna, vi måste bli bättre på att återanvända produkter och minimera mängden avfall. Ta ett kliv upp i den så kallade avfallstrappan. Som fastighetsägare kan vi påverka genom att förändra synen på konsumtion, såväl i dialogen med hyresgästerna som i vår egen verksamhet.

Under 2018 startades fyra fixotek upp på olika ställen i Göteborg. De startade som ett projekt med syftet att förebygga avfall, genom att boende kunde låna verktyg på fixoteken och laga till exempel kläder, cyklar, möbler och elektronik. Dessutom skulle fixoteken fungera som sociala mötesplatser. Projektet drevs av Göteborgs Stad i samarbete med bostadsbolag, Hyresgästföreningen och Chalmers med stöd från RE:Source, som finansierades av Vinnova, Energimyndigheten och Formas. Bostadsbolaget har efter projektets slut i september 2019 valt att driva fixoteken vidare i Hammarkullen och Rannebergen. I Hammarkullen finns en platsansvarig medan det i Rannebergen är volontärer som håller verksamheten öppen.

Färre parkeringsplatser främjar klimatsmarta resor

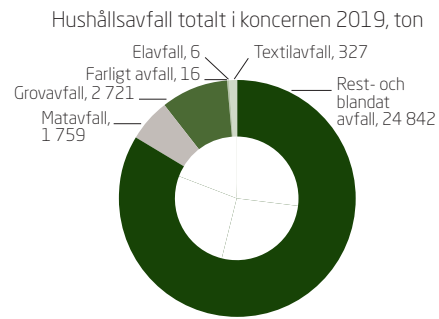
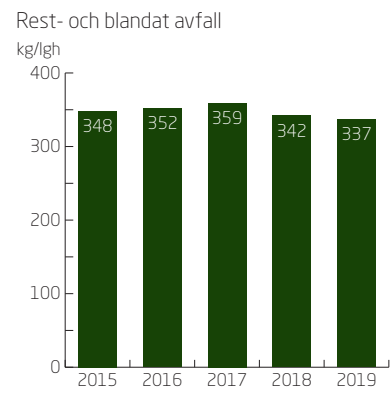
Parkeringsfrågan är mer aktuell än tidigare. När vi bygger nytt och förtätar staden behöver vi ibland ta befintliga parkeringsplatser i anspråk. Vi strävar efter nya innovativa lösningar där vi kan öka flexibiliteten och nyttjandegraden på våra parkeringar. Detta för att hålla nere produktionskostnader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

Möjlighet att lämna in textilier

I flera av våra bostadsområden går det sedan många år tillbaka att lämna in textilier nära fastigheten, genom att vi samarbetar med insamlingsorganisationer. Insamlade kläder och annan textil lever vidare som begagnade plagg eller återvinns. Att textilierna får nytt liv är en vinst för miljön i form av minskad kemikalieanvändning och sparade resurser som vatten och energi. I de flesta fall sker insamlingen via stora kärl placerade utomhus. Men sedan ett år tillbaka kan Familjebostäders hyresgäster i Centrum och Majorna lämna kläder och textilier i behållare i tvättstugan. Under året har 327 ton textilier samlats in i behållare i våra områden, vilket motsvarar cirka 1,6 miljoner t-shirts.



Bostadsbolagets nya hus i Guldheden



Vad spelar skräp för roll?

Under hösten 2019 gav statsvetaren och professorn Peter Esaïsson ut boken *Förorten – ett samhällsvetenskapligt reportage*. Boken bygger på mer än 2 500 intervjuer med boende i Bergsjön och Hjällbo – två av våra utvecklingsområden – och beskriver deras tankar och erfarenheter av att bo i områdena. Intervjuerna är sammanfattade i 19 observationer om förorten. En observation handlar om att det ofta är skräpigt, vilket de boende ser som ett stort problem. Dels för att det drar till sig skadedjur, förfular utemiljön och kräver stora resurser som bostadsbolagen skulle kunna

använda till annat. Dels för att det skapar irritation och konflikter mellan de boende och mellan boende och bostadsbolagens personal. Det har också negativ inverkan på trivseln och känslan av trygghet i området.

Bland förortens många utmaningar kan nedskräpningen och avfallsutmaningarna låta triviala – men författaren menar att det är en viktig fråga i de boendes vardag och en fråga att bygga vidare på, eftersom alla boende verkar vara överens om att nedskräpningen måste minska. Därmed är det också en fråga där bostadsbolagen kan arbeta för ökad social och ekologisk hållbarhet samtidigt.

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 2019 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s 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

Uttalande från revisor avseende 2019 års rapport kommer den 5 februari och rutan behöver uppdateras innan vi publicerar på web.

Göteborg 5 februari 2020

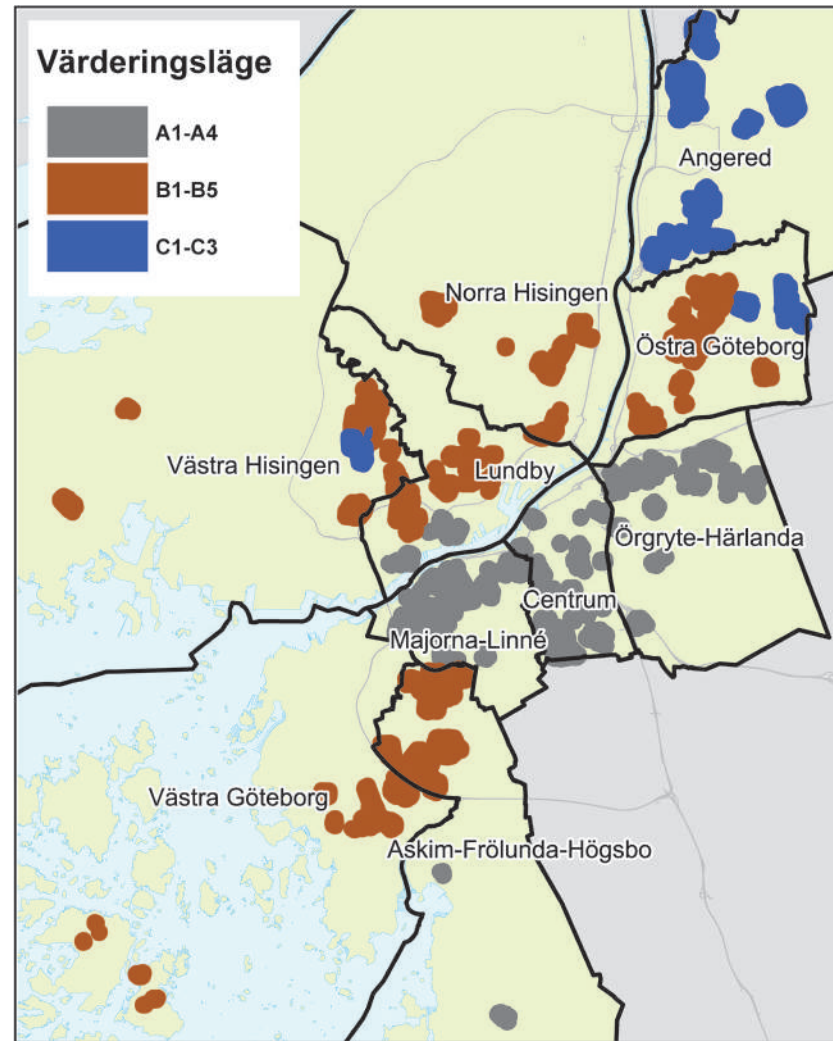
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Innehåll årsredovisning

	Våra fastigheter	40
	Bolagsstyrningsrapport	42
	Förvaltningsberättelse	47
	Årets verksamhet	47
	Årets resultat	52
	Fem år i sammandrag	54
	Definitioner	55
	Risk- och känslighetsanalys	56
	Förslag till vinstdisposition och Utblick 2020	59
Årsredovisning	Finansiella rapporter och noter	60
	Rapport över totalresultat, koncernen	60
	Rapport över finansiell ställning, koncernen	61
	Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	63
	Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen	64
	Resultaträkningar och rapport över totalresultat, moderbolaget	65
	Balansräkningar, moderbolaget	66
	Förändringar i eget kapital, moderbolaget	68
	Kassaflödesanalyser, moderbolaget	69
	Noter	70
	Revisionsberättelse	98
	Granskningsrapport för år 2018	100
	Koncernens fastighetsbestånd	101
	Fastighetsförteckning	102
	Karta över koncernens fastighetsbestånd	124

Våra fastigheter



Göteborgs bostadsmarknad och utveckling

I Göteborg finns omkring 283 000 bostäder, varav cirka 17 procent är småhus och resten finns i flerbostadshus. Flerbostadsmarknaden består i stort sett av lika delar kommunägda hyresrätter, privatägda hyresrätter och bostadsrätter, men fördelningen varierar mellan stadsdelarna.

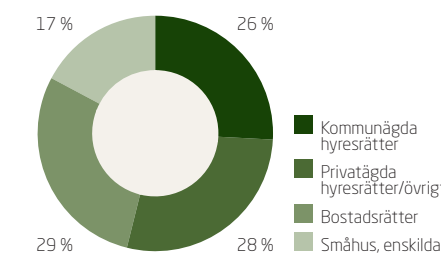
Boplats Göteborg ägs av Göteborgs Stad och är en bostadsförmedling som förmedlar alla allmännyttans bostäder. Även andra hyresvärdar inom pendlingsavstånd från Göteborg kan använda sig av Boplats. Kommunala såväl som privata. Alla ansökningar av lägenheter på Boplats rangordnas efter de sökandes kötid.

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare med drygt 73 600 bostadslägenheter och 320 000 kvm lokaler. Av koncernens totalt 4 988 000 kvm utgörs 94 procent av bostäder och 6 procent av lokaler. Det beräknade hyresvärdet för 2020 uppgår till drygt 5,9 mdkr där bostäderna står för merparten.

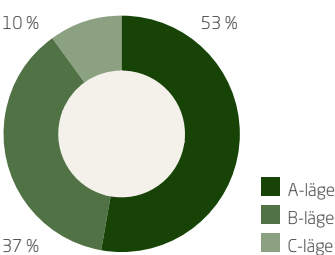
Bostäderna

Hos koncernens förvaltande bolag bor omkring en fjärdedel av Göteborgs befolkning. Under året fick 6 940 hushåll (6 704) en ny bostad i något av koncernens dotterbolag genom att antingen flytta till

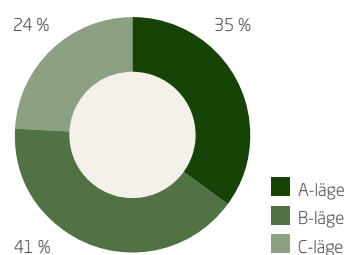
Marknadsandelar – Hela bostadsmarknaden Göteborgs Stad



Marknadsvärde per läge



Bostadsyta per läge



eller byta bostad inom koncernen. Det motsvarar en av- och omflyttning på cirka 9 procent (9).

Vid slutet av 2019 hade koncernen cirka 73 600 lägenheter, vilket är cirka 900 fler än vid föregående årsskifte. Flest lägenheter har koncernen i Majorna-Linné, Angered, Centrum, Kortedala och Frölunda-Högsbo. Här finns sammantaget drygt hälften av beståndet. Lägenheterna ligger ofta i stora förvaltningsenheter i områden utanför stadskärnan och har prissvärda 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 2020 på 1 154 kr/kvm och år. Omräknat till en vanlig lägenhet, till exempel en tvåa på 57 kvm, innebär det en månadshyra på 5 482 kr.

Det genomsnittliga värdeåret var 1978 (1977). Närmare 40 procent av fastigheterna är folkhemsfastigheter byggda från slutet av 1940-talet och ett drygt decennium framåt. Drygt 30 procent av koncernens lägenheter är från miljonprogrammet och byggdes 1965–1975. Med över 8 700 bostäder i landshövdingehus är Framtidenkoncernen Sveriges största trähusägare.

Bostadsfastigheterna klassificeras efter en geografisk indelning i marknadslägen, A-, B- och C-lägen, beroende på hur attraktivt respektive läge uppfattas vara, samt efter beståndets åldersfördelning. En beskrivning av denna indelning och dess effekter på beståndets marknadsvärde finns i not 1.6, 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 320 000 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 32 procent av koncernens lokalyta och 29 procent av bruttohyran. Andra stora hyresgäster är ICA och Närhälsan inom Västra Götalandsregionen. Framtidenkoncernen äger cirka 37 600 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



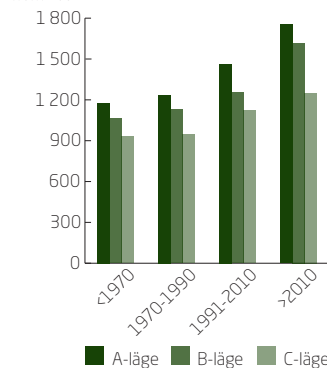
med underhållsplanerna. Majoriteten av folkhemsbebyggelsen och mer än hälften av miljonprogramsbebyggelsen har redan genomgått större åtgärder.

Under 2019 har underhåll och investeringar i befintligt bestånd gjorts med i genomsnitt 378 kr/kvm (344), totalt 1 876 mnkr (1 694).

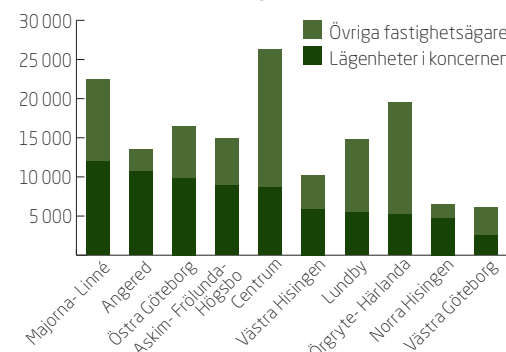
Nyproduktion

Under 2019 har investeringar gjorts i nyproduktion med 2 034 mnkr (1 635). Totalt är ett fyrtiotal nyproduktionsprojekt startade, varav de större pågår på Beväringsgatan i Kviberg, Radiatorget, Saffransgatan i Gårdsten, Selma Lagerlöfs Torg, Torpa samt på Uggleberget i Nya Hovås.

Hyra efter värdeår och marknadsläge
kr/kvm/år

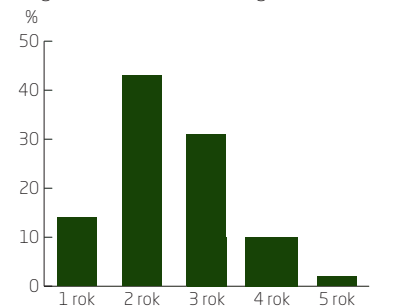


Marknadsandel* – Antal lägenheter



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

Lägenhetssammansättning





Så styrs bolaget

Framtidenkoncernen har under 2019 bestått av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och sju dotterbolag. Utöver det ingår bolaget Bygga Hem, som inte har någon anställd personal. Bolagsstyrningen omfattar olika system genom vilka ägaren direkt och indirekt styr moderbolaget och dess dotterbolag, samt formas av både interna och externa styrinstrument.

Ägare genom årsstämma

Förvaltnings AB Framtiden ägs i sin helhet av Göteborgs Stadshus AB som i sin tur 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 lekmannavisorer för både moderbolaget och dotterbolagen. De 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 nio ordinarie ledamöter och sex ersättare. Arbetstagarorganisationerna är representerade i styrelsen och har närvaro- och yttranderätt men inte rösträtt. Moderbolagets styrelsesammansättning redovisas till höger. Göteborgarna påverkar indirekt de politiskt tillsatta styrelsernas sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år.

Under 2019 har styrelsen i moderbolaget haft elva sammanträden utöver det konstituerande mötet i samband med årsstämman. Vid styrelsemötet i mars fastställdes styrelsens arbetsordning samt instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktör. I februari och augusti fastställde styrelsen årsbokslut respektive delårsbokslut. Budget och affärsplan för 2020 beslutades 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 7.

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, utifrån lagar och förordningar som reglerar verksamheten samt av ägaren fastställda styrdokument.

Ledamöter

Kjell Björkqvist (L), ordförande
fr.o.m. 2019-03-07
Född 1941
Ledamot sedan 2015

Stefan Svensson (M), 1:e vice ordförande
Född 1955
Ledamot sedan 2019

Roger Höög (V), 2:e vice ordförande
Född 1974
Ledamot sedan 2019

Tamara Nestic (S)
Född 1997
Ledamot sedan 2019

Jan Jörnmark (D)
Född 1959
Ledamot sedan 2019

Martin Nilsson (MP)
Född 1967
Ledamot sedan 2019

Bernt Sabel (S)
Född 1945
Ledamot sedan 2019

Erik Woxlin (KD)
Född 1989
Ledamot sedan 2019

Amalia Rud Pedersen (S)
Född 1993
Ledamot sedan 2019

Suppleanter
Susanne Wirdemo (M)
Född 1966
Suppleant sedan 2019

Johannes Hulter (S)
Född 1975
Suppleant sedan 2019

Johan Svensson (V)
Född 1982
Suppleant sedan 2019
Ledamot 2017-2019

Tove Krabo (D)
Född 1974
Suppleant sedan 2019

Daniel Augustsson (C)
Född 1992
Suppleant sedan 2019

Gunnar Ekeröth (MP)
Född 1976
Suppleant sedan 2019

Arbetstagarrepresentanter
Ulla Berg (PTK)
Sedan 2008 (Bostadsbolaget)

Simon Kappelmark (LO)
Sedan 2019 (Bostadsbolaget)

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

Ersättare arbetstagarrepresentanter
Per Olsson (PTK)
Sedan 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. Revisionsutskottets uppgifter är att övervaka koncernens finansiella rapportering, 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: Stefan Svensson, Gunnar Ekeröth och Tamara Nestic. Utskottets arbetsordning är fastställd av styrelsen. Utskottet har under 2019 haft fyra möten.



Koncernledningen. Övre raden från vänster: Mikael Dolietis Egnahemsbolaget, Michael Pirosanto Gårdstensbostäder, Terje Johansson Förvaltnings AB Framtiden och Martin Blixt Framtiden Byggtutveckling. **Nedre raden från vänster:** Per-Henrik Hartmann Familjebostäder, Lena Molund Tunborn Poseidon, Kicki Björklund Bostadsbolaget och Sofia Gårdsfors Störningsjouren.

Koncernledning

Moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden ansvarar för övergripande strategiska frågor i koncernen och för samordning av koncern-gemensamma aktiviteter. Koncernledningen består av de verkställande direktörerna för Förvaltnings AB Framtiden, Poseidon, Familjebostäder, Bostadsbolaget, Gårdstens-bostäder, Egnahemsbolaget, Framtiden Byggtutveckling och Störningsjouren. Koncernledningen sammanträder var fjortonde dag och behandlar strategiska och koncern- och företagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor.

Inom koncernen finns ett antal grupper som samverkar om frågor som till exempel miljö och energi, nyproduktion, kommunikation, säkerhet, personal, bostadsförsörjning, finans, ekonomi, redovisning, upphandling, värdering och IT.

Dotterbolag

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

Revisorer

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

En annan revision utförs av lekmannarevisorer som utses av kommunfullmäktige. Lekmannarevisorerna granskar om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna styrningen och kontrollen är tillräcklig.

Information om arvode till valda revisorer återfinns i not 7.

Lekmannarevisorer
Bengt Bivall (V), sedan 2019
Lars-Ola Dahlqvist (S), sedan 2019

Lekmannarevisorsuppleanter
Gun Cederborg (V)
Birgitta Adler (S)

Auktoriserad revisor
PwC sedan 2007
Huvudansvarig revisor, Karin Olsson

Intern styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunal-lagen 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.

Följer stadens och koncernens styrdokument

För att säkerställa att god moral, etik och integritet genomsyrar Göteborgs Stads verksamheter, har staden en policy mot mutor. Flera andra styrande dokument vägleder och stödjer ledning och medarbetare och bidrar till att forma styr- och kontroll-miljön. Dessa är till exempel Göteborgs Stads och koncernens styrande dokument för 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.

Värderar risker i bolag och koncern

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll gör varje bolag årligen en riskvärdering. Vi gör också en riskvärdering för koncernen som helhet. Där identifierar och värderar vi risker med utgångspunkt i verksamhetens mål och uppdrag. Vid behov tar vi fram åtgärder för att hantera dessa risker. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller följer vi upp och utvärderar de väsentligaste riskerna, så att åtgärderna fungerar som avsett. Styrelsen fastställer årligen koncernens samlade riskbild och interna kontrollplan.

Kontroller i det dagliga arbetet

För att förebygga riskerna att inte uppnå mål och uppdrag, utför vi löpande kontrollaktiviteter i det dagliga arbetet. Kontrollaktiviteterna är till för 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.

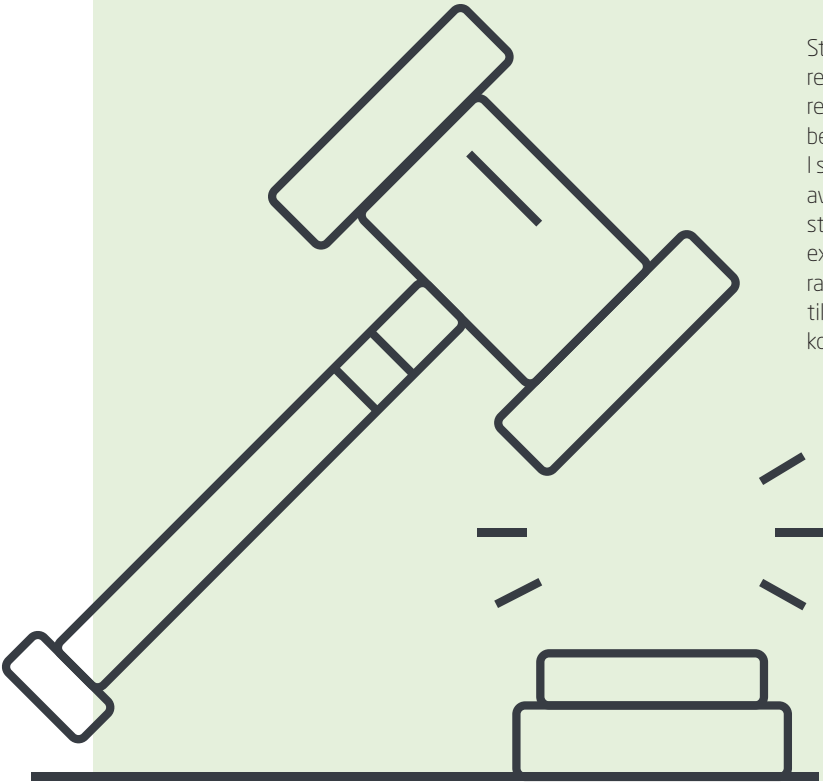
Säkerställer korrekt information och kommunikation

Förvaltnings AB Framtiden har informations- och kommuni-kationsvägar för att säkerställa en korrekt och effektiv informationsgivning. Det kräver att olika delar inom organi-sationen kommunicerar och utbyter väsentlig och relevant information. Koncernledningen och styrelsen får löpande information om koncernen. Även information om dotterbola-gens måluppfyllelse kommuniceras enligt fastställd tidsplan och vid ägardialogerna mellan moder- och dotterbolag. För att säkerställa att informationsgivningen blir korrekt finns Göteborgs Stads policy och riktlinjer för kommunikation.

Löpande uppföljningar och utvärderingar

Under året gör vi löpande och separata uppföljningar och utvärderingar på olika nivåer i organisationen, på såväl moderbolags-, dotterbolags- som koncernnivå. Vidare testar vi kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker för att inte nå verksamhetens mål hanteras på ett betryggande sätt. Vi gör dessa uppföljningar och utvärderingar för att säkerställa att den interna styrningen och kontrollen fungerar tillfredsstäl-lande, 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 och interna kontrollplan. I samband med årsbokslutet gör styrelsen också en utvärdering av hur systemet för intern styrning och kontroll fungerar. På styrelsemötet när bolagets årsbokslut godkänns deltar de externa revisorerna och lekmannarevisorerna som lämnar rapporter om årets granskningar. Dessa rapporter ligger också till grund för vidare utveckling av den interna styrningen och kontrollen.





Berzeliigatan i Centrum

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 bostads-koncernen. 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 nyproduktion, uthyrning och förvaltning. Dessutom gör koncernen särskilda insatser i stadens ytterområden, de som koncernen benämner som utvecklingsområden.

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

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 verkställande direktör 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

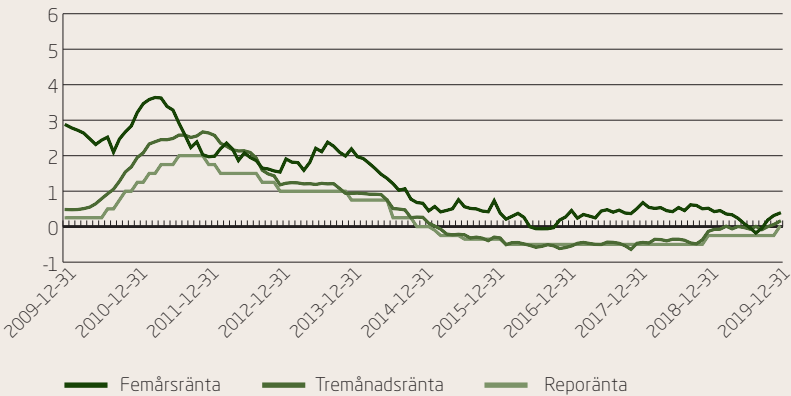
Den globala ekonomin utvecklades med en lägre tillväxttakt under året. Riskerna kring handelskonflikten mellan USA och Kina samt Storbritanniens utträde ur EU medförde osäkerhet kring världsekonomin. I Storbritannien godkändes ett reviderat avtal om Brexit och efter Boris Johnsons valseger i december kunde planerna påbörjas för att Storbritannien ska lämna EU den sista januari 2020. I slutet av året blev USA och Kina överens om ett första ramverk i förhandlingarna kring ett nytt handelsavtal. I USA var tillväxten cirka 2 procent under både andra och tredje kvartalet.

Investeringarna och exporten minskade under året medan sysselsättningen fortsatte att växa i USA. Den amerikanska centralbanken FED sänkte styrräntan tre gånger under 2019. I euroområdet var den ekonomiska utvecklingen svag under andra och tredje kvartalet med en tillväxt på cirka 1,2 procent. Däremot var arbetsmarknaden positiv med stigande löneökningstakt. Mot bakgrund av låg inflation och dämpad ekonomi förde den europeiska centralbanken ECB en fortsatt expansiv penningpolitik med nollränta.

I Sverige växte ekonomin långsammare under första halvåret främst till följd av svagare inhemsk efterfrågan med lägre bostadsbyggande och privatkonsumtion. Under tredje kvartalet ökade BNP-tillväxten något och uppgick till 1,6 procent i årstakt. Det var främst uppgången i tjänsteexporten och ökade bruttoinvesteringar som bidrog till ökningen. Under året försvagades kronan mot euron och dollarn vilket gynnade den svenska varu- och tjänsteexporten. Vid slutet av året uppgick kronan till cirka 10,50 kr mot euron och till cirka 9,40 kr mot dollarn.

I december beslutade Riksbanken om höjning av reporäntan från -0,25 till 0 procent mot bakgrund av att inflationen legat nära 2 procent sedan 2017. Tremånadsräntan var negativ fram till november och steg till cirka 0,15 procent mot slutet av året. De längre räntorna steg succesivt då den globala riskaptiten ökade i marknaden efter minskad osäkerhet i världsekonomin. Den femåriga räntan steg mot slutet av året till cirka 0,40 procent.

Reporäntan, tremånadsräntan och femårsräntan 2009–2019, %



Fastighetsmarknaden

Utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden 2019 var stark och likvid med höga transaktionsvolymer till följd av rådande marknadssituation med låg ränta och tillgång till finansiering. Enligt Svefa tillhörde köparna främst svenska investerare men intresset från utländska aktörer ökade. Störst aktivitet var det främst inom segmenten bostadsfastigheter, logistik/lager, hotell och samhälls-fastigheter. Transaktionsaktiviteten på Göteborgsmarknaden avseende hyresfastigheter har enligt Svefa varit god och direkt-avkastningskraven 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 2019 av bostadsfastigheter i Göteborg är marknadens syn på direktavkastningskraven att de varierar mellan 1,05–4,0 procent.

Med hänsyn till fastighetsmarknadens utveckling har koncernens direktavkastningskrav för bostäder justerats ner i flera lägen med mellan 0,05 och 0,20 procent.

Efterfrågan på bostäder i Göteborg har varit fortsatt hög. Vid slutet av året var cirka 247 000 personer registrerade som sökande på Boplats. På privatbostadsmarknaden har priserna stabiliserats efter de senaste årens nedgångar och priserna på bostadsrätter och villor i Storgöteborg ökade med 2,1 respektive 2,4 procent jämfört med minskning med 2,1 respektive 1,0 procent 2018.

Fastigheterna

Fastighetsbeståndet uppgår till 5,0 miljoner kvm varav 4,7 miljoner kvm är bostäder och 0,3 miljoner kvm är lokaler. Antalet lägenheter är 73 635 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. Lokalerna är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna. Koncernen äger cirka 37 600 parkeringsplatser varav cirka 7 000 ligger i centrala staden.

Investeringar i fastigheter

Under 2019 har 4 088 mnkr (3 452) investerats i ny- och ombyggnader inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv. Av detta avsåg 2 048 mnkr (1 635) nyproduktion, 1 996 mnkr (1 731) ombyggnation och 43 mnkr (86) förvärv, främst av mark för nyproduktion kring Selma Lagerlöfs Torg i Backa.

Under året färdigställdes 870 (291) hyresrätter i nyproduktion. Några exempel på pågående nyproduktion är Beväringsgatan i Kviberg, Mandolingatan i Frölunda, Radiotorget, Saffransgatan i Gårdsten, Selma Stad på Selma Lagerlöfs Torg, Syster Estrids gata på Guldheden samt Uggleberget i Nya Hovås. Genom konverteringar och delningar har det netto tillkommit ytterligare 64 (16) lägenheter.

Fastighetsförsäljningar

Under året har totalt fastigheter för 21 mnkr (85) sålts, varav största delen avser försäljning av tre enfamiljsfastigheter i Eriksberg och Önnered.

Annan byggverksamhet

Egnahemsbolaget har färdigställt totalt 44 bostäder, varav 18 har avyttrats under året. Egnahemsbolaget har pågående projekt vid december månads utgång med cirka 600 bostäder, bland annat i områdena Sisjödal i Askim, Lövgärdet, Gamlestaden, Bergsjön samt Länsmansgården.

Fastighetsvärdering

Alla koncernens fastigheter marknadsvärderas vid varje årsskifte samt ytterligare en gång i samband med delårsbokslut. 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. Värderingsinstituten CB Richard Ellis (CBRE) och Svefa har haft i uppdrag att värdera hälften var. De externt värderade fastigheterna utgör 8,1 procent av marknadsvärdet på koncernens bestånd. Det bedömda värdet på de externvärderade bostadsfastigheterna överstiger internvärderingen på samma fastigheter med 9,4 procent (11,7). Anledningen till värdeskillnaden beror på att värderingsinstituten 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

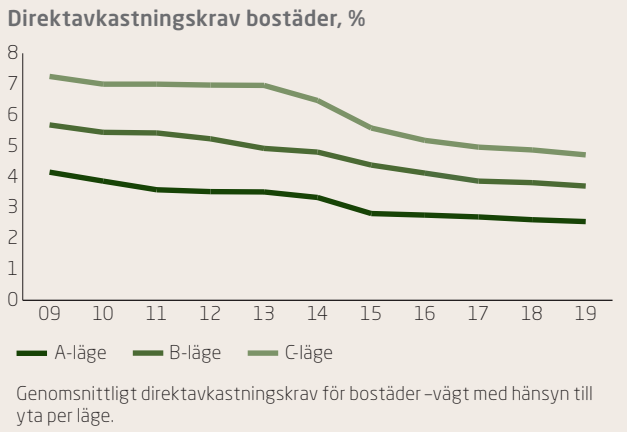
Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 104 622 mnkr (95 251) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 72 985 mnkr (68 153). Det totala värdet på 104 622 mnkr motsvarar 20 974 kr/kvm (19 318).

Samtliga fastigheter, mnkr	
Ingående värde 2019-01-01	95 251
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	4 088
Försäljningar	-21
Övrig värdeförändring	5 304
Utgående värde 2019-12-31	104 622

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen uppgick till 3,6 procent och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas analysverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,05 och 4,75 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, 20 procent-enheter.

För lokaler och övriga ytor varierade direktavkastningskravet mellan 4,9 och 7,9 procent.

Läge	A	B	C
Direktavkastningskrav bostäder, %	2,05–3,50	3,20–4,45	4,60–4,75
Direktavkastningskrav lokaler, %	4,90–5,90	6,90–7,40	7,40–7,90



Värdeförändring

Koncernens fastigheter har i genomsnitt ökat i värde med 9,8 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 8,6 procent 2019 (6,9).

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 2019	1 325	1 188	977	1 187
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	452	462	504	469
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2020	26	24	22	24
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	840	697	439	686
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	2,7	3,7	4,7	3,3
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	31 080	18 937	9 340	20 974
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	55 124	38 429	11 069	104 622

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

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 internt bank.

De finansiella anvisningarna reglerar bland annat nedanstående risker:

Risker	Anvisningar	Utfall 2019
Refinansieringsrisk	Koncernens likviditets- och kapitalbehov tryggas av Göteborgs Stad	
Kreditlöptid		2,3 år
Ränterisk		
Ränteförfall inom 12 månader	max 30 %	29,6 %
Räntebindningstid	3,0–5,0 år	3,3 år
Kredit- och motpartsrisk	Lägsta kreditbetyg för finansiell motpart; A3 Moodys/ A- Standard & Poor's	Uppfyllt
Valutarisk	Valutarisk ska elimineras genom valutaderivatkontrakt	Endast lån i SEK

För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se not 47.

Kreditbetyg

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

Finansiell ställning

Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgick vid årsskiftet till 68 335 mnkr (62 024), vilket gav en soliditet på 64 procent (64). Utifrån beräknade fastighetsvärden på 104 622 mnkr och en kreditportfölj på 18 750 mnkr innebär detta en belåningsgrad på 18 procent (18).

Finansiella nyckeltal	2019	2018
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS	1,4	1,2
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, intern rapportering	1,5	1,7
Ränteexponering, netto, mnkr	-18 750	-16 987
Kreditvolym, mnkr	-18 750	-17 018
Kreditportföljens marknadsvärde, mnkr	-18 814	-17 071
Derivatportföljens marknadsvärde, mnkr	-287	-310
Räntetäckningsgrad, ggr	12,1	10,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3
Soliditet, %	64	64
Belåningsgrad, %	18	18

Kreditportfölj

Samtliga lån är upptagna hos Göteborgs Stad och den nominella lånevolymen uppgick vid årets slut till 18 750 mnkr (17 018). Under året har investeringar i förvaltningsfastigheter gjorts med 4 088 mnkr.

Under 2020 förfaller lån med 6 670 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 2019 enligt denna värderingsmetod 18 814 mnkr (17 071), vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 18 750 mnkr (17 018).

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 2019 uppgick den genomsnittliga räntelöptiden till 3,3 år (3,4) och andelen lån med ränteförfall inom tolv månader till 29,6 procent (27,6). 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 2019 till 18 750 mnkr, vilket är en ökning med 1 763 mnkr. Genomsnittlig räntesats avseende nettoexponeringen uppgick till 1,3 procent vid årets utgång, att jämföras med 1,5 procent vid utgången av 2018.

Derivatportfölj

Värdet av derivatportföljen var vid utgången av året -287 mnkr (-310). Derivatportföljens kontrakterade räntenivåer är lägre än de räntor som gällde vid värderingstillfället vilket speglas i det positiva 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 2019 till 605 mnkr (695). Totalt uppgick koncernens likvida medel inklusive outnyttjade kreditlöften till 605 mnkr (696).

Miljö

Den verkliga förbrukningen av fjärrvärme för värme och varmvatten är 130,7 kWh/kvm (137,5 kWh/kvm). Efter normalårskorrigerig med energiindex är fjärrvärmeförbrukningen 143,0 kWh/kvm (145,5 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 hållbarhets-rapportering. Framtidenkoncernens hållbarhetsrapport 2019 omfattar samtliga dotterbolag och avgavs den 5 februari 2020. Rapporten är en del av års- och hållbarhets-redovisningen men finns också att ladda ner som ett separat dokument på www.framtiden.se.

Personal

Koncernen har vid årets utgång 1 049 (1 017) tillsvidareanställda, varav 450 kvinnor (446) och 599 män (571). Sjukfrånvaron under året uppgick till 5,0 procent (4,9).

Intern styrning och kontroll

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll gör varje bolag årligen en riskvärdering. En riskvärdering görs också för koncernen som helhet. Där identifieras och värderas risker med utgångspunkt i verksamhetens mål och uppdrag. Vid behov tas åtgärder fram för att hantera riskerna. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller följs de väsentliga riskerna upp och värderas, för att säkerställa att åtgärder fungerar som avsett. Styrelsen fastställer årligen koncernens samlade riskbild och interna kontrollplan.



Årets resultat

Resultat

Koncernens totalresultat för året uppgår till 6 310 mnkr att jämföra med 6 132 mnkr för 2018, en ökning med 178 mnkr.

Hyresintäkter

De samlade hyresintäkterna i koncernen uppgick under 2019 till 5 607 mnkr (5 405). Av dessa var 92,2 procent hyresintäkter från bostäder som uppgick till 5 172 mnkr (4 993). Ökningen består av effekter från dels årshyresförhandlingen, vilken resulterade i en hyresjustering på 2,4 procent från 1 april 2019 och dels av förhandlade hyresjusteringar avseende ny- och ombyggnation.

Intäkterna för lokaler redovisas till 240 mnkr (229). Övriga hyresintäkter, som till största delen avser uthyrning av parkeringsplatser, ökade med 11 mnkr till 194 mnkr (183).

Vid årets slut fanns 102 (125) vakanta lägenheter, av totalt 73 635. Det motsvarar en vakansgrad, uttryckt i procent av antal lägenheter, på 0,1 procent (0,2). Vakansgraden för lokaler var vid årsskiftet 6,7 procent (6,9) vilket motsvarar en yta på 21 355 kvm (21 615).

Förvaltningsintäkter

Förvaltningsintäkterna redovisas till 118 mnkr (81). Som förvaltningsintäkter redovisas främst intäkter hänfödda till Framtidens Bredband.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick till 2 478 mnkr (2 373).

De taxebundna kostnaderna för värme, el, vatten och renhållning står för 39 procent av driftskostnaderna. Under 2019 har kostnadsökningar inom el, vatten och renhållning på totalt 44 mnkr vägts upp av lägre värmekostnader med 43 mnkr, vilket främst är en följd av varmare väder under året.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har, jämfört med föregående år, ökat med 26 mnkr bland annat med anledning av ökade personal-kostnader, men också högre kostnader för inköp av tjänster. Reparationerna uppgick för året till 308 mnkr, vilket är en ökning med 27 mnkr jämfört med 2018, bland annat beroende på högre kostnader för inköp av tjänster.

Driftskostnader, kr/kvm	2019	2018
Värme	-93	-102
El och gas	-30	-26
VA	-39	-36
Renhållning	-32	-30
Fastighetsskötsel	-121	-117
Reparationer	-62	-57
Driftsadministration	-88	-87
Övriga driftskostnader	-35	-27
Summa driftskostnader	-500	-482

Kostnader för driftsadministrationen har ökat med 8 mnkr främst att relatera till ökade personal-kostnader. Övriga driftskostnader har ökat med 43 mnkr jämfört med 2018, bland annat beroende på högre skadekostnader samt kostnader för Trygghetsvårdar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften/skatten uppgick till 127 mnkr, vilket är 10 mnkr högre än 2018. De flesta av koncernens lägenheter har en fastighetsavgift som uppgår till schablonbeloppet 1 429 kr (1 377) 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 5 304 mnkr (3 976). 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. Kostna-derna uppgick till 156 mnkr (150), vilket motsvarar 31,5 kr/kvm (30,5).

Byggverksamhet

Resultatet för byggverksamheten redovisas till -49 mnkr, vilket är ett lägre resultat med 6 mnkr i jämförelse med 2018. Under året har 18 bostäder med äganderätt (34) resultatavräknats.

Finansnetto

Framtidenkoncernens finansnetto uppgick under 2019 till -219 mnkr (-185), en försämring med 34 mnkr. Merparten av försämringen består av att värdet på derivatinstrumenten förändrats från en värdeökning på 90 mnkr till en värdeökning på 23 mnkr, vilket ger en negativ påverkan på finansnettot med 68 mnkr. Värdeförändringen av derivatinstrumenten beror främst på stigande långa räntor samt att gamla derivat ersatts av nya till lägre räntenivåer. Trots en ökad lånevolym har finansnettot påverkats positivt med 12 mnkr, vilket främst beror på lägre kreditmarginaler. En förtida stängning av derivat gjordes 2018 med negativt resultat på 20 mnkr, vilket ger positiv effekt vid jämförelse mellan åren på 20 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden enligt intern rappor-tering var under året 1,5 procent, att jämföra med 1,7 procent under 2018. Vid beräkning enligt IFRS (inklusive värdeförändring i derivatportföljen) var den genomsnittliga finansieringskostnaden under året 1,4 procent, att jämföra med 1,2 procent under 2018. Räntebindningstiden under året har i genomsnitt varit som lägst 3,3 år och som högst 3,5 år.

Skatt på årets resultat

Kostnaden för bolagsskatt, aktuell skatt, beräknas för koncernen till 121 mnkr (135). Uppskjuten skattekostnad för året redovisas till 1 526 mnkr (334). Föregående års uppskjutna skattekostnad påverkades positivt med 989 mnkr med anledning av Riksdagens beslut om sänkning av bolagsskatten. Total skattekostnad för året redovisas till1 647 mnkr (469).

Eget kapital

Vid slutet av året uppgick koncernens egna kapital till 68 335 mnkr (62 024). Soliditeten uppgick till 64 procent (64).

Ställda säkerheter

Koncernen har inga ställda säkerheter.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet utgörs främst av koncernledningsfunk-tioner. Intäkterna uppkommer genom att koncerngemensamma kostnader faktureras dotterbolagen. Faktureringen uppgick under 2019 till 63,7 mnkr (58,0) och rörelseresultatet uppgick till -1,4 mnkr (-5,2).

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 536,4 mnkr i koncernbidrag till Stadshus AB. Ett aktieägartillskott erhålls sedan från Stadshus AB på 421,6 mnkr, vilket motsvarar koncernbidraget med avdrag för skatt, 21,4 procent.

Inom koncernen har bolagens skattemässiga resultat utjämnats, med hänsyn till nya ränteavdragsbegränsningsregler, genom att Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Bygga Hem lämnat koncernbidrag till moderbolaget och sedan erhållit aktieägartillskott tillbaka enligt modellen ovan. Moderbolaget har lämnat koncern-bidrag till Byggutveckling, Egnahemsbolaget, Gårdstensbostäder och Störningsjouren och sedan erhållit utdelning tillbaka (som motsvarar 78,6 procent av koncernbidraget). Nettot av de skattemässiga dispositionerna inom koncernen uppgår till 527,4 mnkr. Sammantaget redovisas 9 mnkr (25) som boksluts-disposition.

I finansnettot ingår anteciperad utdelning med 31,4 mnkr (26,5). Av dessa är 30,0 mnkr (25,5) hänförbara till de skattemässiga transaktioner som gjorts inom koncernen och kommer från Byggutveckling, Egnahemsbolaget, Gårdstensbostäder och Störningsjouren. Resterande 1,4 mnkr (1,0) är utdelning från dotterbolagen Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder och motsvarar 1,03 procent av respektive bolags aktiekapital.

Det egna kapitalet uppgick till 2 995 mnkr (2 545). Förändringen i eget kapital under året hänförs till aktieägartillskottet från Stadshus AB på 421,6 mnkr (443,3) samt årets resultat på 27,8 mnkr (42,1). Soliditeten uppgick till 13 procent (12).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut men före undertecknande av årsredovisningen

Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden föreslås att förvärva samtliga aktier i Förvaltnings AB Göteborgslokaler och besluta om förvärvet på styrelsemöte den 7 februari 2020 i enlighet med kommunfull-mäktige beslutad budget för 2020.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång. Årsredovisning och koncernredovisning kommer att framläggas på årsstämman den 10 mars 2020.

Fem år i sammandrag, koncernen

(Belopp i mnkr om ej annat anges)	2019	2018	2017	2016	2015
Resultaträkning					
Hyresintäkter	5 607	5 405	5 283	5 186	5 047
Driftskostnader	-2 478	-2 373	-2 329	-2 281	-2 139
varav reparation	-308	-280	-296	-271	-249
Fastighetsavgift-/skatt	-127	-117	-114	-110	-101
Driftsöverskott	3 120	2 996	2 920	2 871	2 881
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	5 304	3 976	3 045	1 859	7 201
Centrala kostnader, inkl. avskrivningar	-156	-150	-143	-134	-116
Finansnetto	-219	-185	-100	-422	-197
Resultat före skatt	8 014	6 618	5 768	4 213	9 710
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	104 622	95 251	87 913	82 010	77 141
Övriga anläggningstillgångar	404	168	266	282	268
Omsättningstillgångar	1 407	1 035	631	817	569
Eget kapital	68 335	62 024	55 893	51 405	48 108
Avsättningar	16 578	15 023	14 693	13 488	12 620
Låneskulder (räntebärande)	18 992	17 018	16 016	15 843	15 160
Rörelseskulder (ej räntebärande)	2 529	2 388	2 208	2 373	2 090
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 668	4 615	4 599	4 588	4 521
Lokalyta, kvm tusental	320	315	319	316	310
Lägenheter, antal	73 635	72 760	72 466	72 338	71 345
Parkeringsplatser, antal	37 572	38 387	38 557	38 834	38 638
Fastighetsinvesteringar, mnkr	4 088	3 452	3 055	3 029	2 406
Finansiellt					
Soliditet, %	64	64	63	62	62
Räntetäckningsgrad, ggr	12,1	10,3	9,4	7,5	6,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Belåningsgrad, %	18	18	18	19	20
Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, %, IFRS	1,4	1,2	0,7	2,7	1,4
Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, % ¹⁾	1,5	1,7	1,9	2,4	2,6
Avkastning på totalt kapital, %	8,1	7,3	6,8	5,8	13,6
Avkastning på eget kapital, %	12,3	11,2	10,8	8,5	21,9
Personal					
Medelantal anställda	1 019	1 046	1 035	976	924
Frisknärvaro, %	64	56	53	60	67
Sjukfrånvaro, %	5,0	4,9	5,1	4,7	5,0
Förvaltning					
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 128	1 097	1 073	1 061	1 051
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	13	12	13	14	14
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	829	796	791	786	782
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	79	73	68	71	80
Driftskostnader, kr/kvm	500	482	473	465	436
varav reparation, kr/kvm	62	57	60	55	52
Centrala kostnader inkl. avskrivningar, kr/kvm	32	30	29	27	23
Driftsöverskott, kr/kvm	629	609	593	586	606
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	6,7	6,9	7,2	7,2	7,4
Nyckeltal					
Serviceindex ²⁾	78	77	79	79	-
Inflytandeindex ²⁾	72	71	72	72	-
Hållbart medarbetarengagemang ³⁾	-	78	-	75	-
Fastighetsresultat före underhåll ¹⁾	2 932	2 824	2 880	2 831	2 805

¹⁾ Intern rapportering, baserat på ÅRL och K3

²⁾ Ingen mätning under 2015

³⁾ Nytt måtetal från 2016. Koncernen deltar i undersökningen vartannat år.

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 balansomslutning.

Belåningsgrad, %

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

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

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
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 BFAR 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.

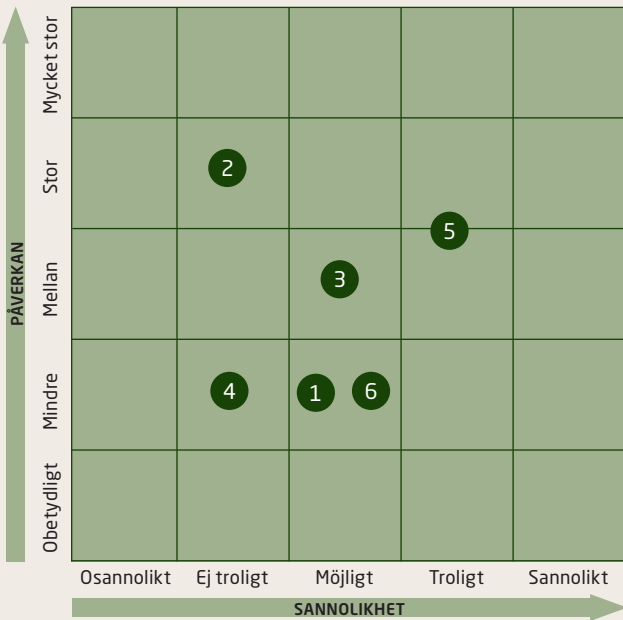
Risk- och känslighetsanalys

Riskanalys

Hyesintäkter, 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, kvalitet, volym och blandad bebyggelse med ambitionen att det ska leda till en positiv värdeutveckling och totalavkastning på det befintliga beståndet över tid. Affärsmässighet uppnås också genom att flera nyproduktionsprojekt uppförs i anslutning till befintlig bebyggelse och dess infrastruktur. Synergier kan också uppnås genom komplettering av det befintliga beståndet med nyproduktion på egen mark och inom befintlig förvaltning.

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 underhåll och investeringar i befintligt bestånd procentuellt sett i genomsnitt 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. Ökade krav på trygghetsskapande åtgärder kan också medföra ökade kostnader. 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 ett stort antal nya bostäder årligen kommer successivt att leda till ökad skuldsättning och därmed ökade ränterisker och finansieringskostnader. En ytterligare riskfaktor är de nya reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.

Koncernen har ett högt kreditbetyg, AA-/Stabil/A-1+, vilket årligen utvärderas av Standard & Poor's. Göteborgs Stad har beslutat att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. Koncernens likviditets- och kapitalbehov tryggas dessutom av Göteborgs Stad den kommande 12-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 3,3 år, varför fluktuationer i marknadsräntorna inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen. Detta ger tid till att anpassa kostnaderna för underhåll och investeringar i fastighetsbeståndet till ett höjt ränteläge. Sannolikheten att de finansiella kostnaderna ska utgöra en risk bedöms som trolig och dess påverkan på resultatet bedöms som mellan/stor.

6 Kostnader för uppvärmning

Värmekostnaderna utgör 19 procent av de totala driftskostnaderna. Ett kontinuerligt arbete pågår med att minska förbrukningen och därmed kostnaderna för fjärrvärme. Nybyggnation och större renoveringar av fastigheter sker med fokus på energieffektivitet för att på det sättet minska behovet av tillförd värme. Ett aktivt arbete pågår med att påverka hyresgästers och kunders förbrukning av värme genom olika informationsinsatser 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 %	+/-1,7 %	+/-0,3 %-enhet
Långsiktig vakansgrad/hyresbortfall	+ 1 %-enhet	-1,7%	-0,3 %-enhet
Drifts- och underhållskostnad	+/- 1 %	-/+0,7 %	-/+0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+/-1 %-enhet	-/+23,6 %	-4,5 %-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	78 467	94 160	104 622	115 084	130 778
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 %	+/- 56 mnkr
Vakans	1 %	- 56 mnkr
Driftskostnader	+/- 1 %	-/+ 25 mnkr

Finansiella risker

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

Målen för Framtidenkoncernens finansverksamhet och finansiella riskhantering är att samordna koncernens kapitalbehov, optimera koncernens kapitalkostnader genom att tillvarata stordriftsfördelar samt att minimera de finansiella nettokostnaderna över tid inom ramen för de finansiella anvisningarna. Uppföljning och kontroll av att anvisningarna efterlevs görs kontinuerligt. För närmare information om finansiell riskhantering, se not 47.

Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet, 64 procent (64), 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 långivarbas 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.

Vid utgången av året uppgick koncernens lån hos Göteborgs Stad till 18 750 mnkr (17 018).

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 3,5 år. Fokus har varit på att binda låga räntenivåer. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntelöptiden 3,3 år, varför fluktuationer i marknadsräntorna inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen. Detta ger tid till att anpassa kostnaderna för underhåll och investeringar i fastighetsbeståndet till ett höjt ränteläge.

Den genomsnittliga räntan för koncernens finansiella portfölj vid utgången av 2019 uppgick till 1,3 procent och förväntas stiga måttligt under 2020 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, exkl. marknadsvärdering derivat, 2020-2022, mnkr, koncernen:

Effekter på finansnettot	2019	2020	2021	2022
Räntenivå 2019-12-31	-219	-252	-238	-227
Ränta + 1 %-enhet		-293	-296	-306

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2019-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet, har beräkning skett med en

förändring av marknadsräntorna med 1 procentenhet för hela avkastningskurvan.

Kredit- och derivatportföljens räntekänslighet 2019-12-31, mnkr, koncernen:

	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
Ränteantagande	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2019-12-31	-18 750	-18 814	-14 800	-287
Ränta + 1 %-enhet	-18 750	-18 787	-14 800	279

Skuldporföljens räntekänslighet, mnkr, koncernen:

Ränteantagande	Räntenettots för ändring under 2020	Förändring av marknadsvärde derivat på balansdagen
Ränta +1 %-enhet	-41	566

Förslag till vinstdisposition

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

Ingående balanserade vinstmedel	2 532 928 267
Erhållet aktieägartillskott	421 610 400
Förändring fond för utvecklingsutgifter	117 908
Årets resultat	42 155 644
Summa	2 982 432 911

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

I ny räkning balanseras	2 982 432 911
--------------------------------	----------------------

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 eftersom det lämnade koncernbidraget kompenseras av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anføres 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 2020

Den globala tillväxten väntas minska ytterligare under 2020, främst i USA och Kina men inga större penningpolitiska åtgärder är att vänta från centralbankerna. Minskad osäkerhet kring handelsrelationen mellan USA och Kina, efter att ett gemensamt undertecknat avtal, samt ökad klarhet kring Storbritanniens utträde ut EU väntas gynna världshandeln.

Den svenska tillväxten bedöms utvecklas svagt under 2020 till följd av lägre investeringar inom industrin och i bostäder samt låg privatkonsumtion. Efter Riksbankens höjning i december väntas reporäntan ligga kvar på 0 procent under hela 2020.

Göteborgs befolkning förväntas under 2020 att öka med cirka 8 000 till att bestå av cirka 587 000 invånare vid nästa årsskifte. Befolkningsökningen drivs dels av en stor nettoinflyttning, dels av ett 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 2020 och investeringarna beräknas öka med drygt 1 000 mnkr jämfört med 2019 års nivå.

Finansnetto, exklusive värdeförändring i derivatinstrument, beräknas ligga i linje med utfallet 2019.

Efterfrågan på bostäder är hög i Göteborg och staden planerar en fortsatt förtätning och utbyggnad. Under lång tid har för få bostäder byggts och därför är det nödvändigt att fortsatt öka takten och skapa fler nya bostäder. Göteborgs Stads mål är att totalt 5 000 nya bostäder ska färdigställas årligen från 2020 och Framtidenkoncernen ska bidra till att detta mål uppnås.

Rapport över totalresultat, koncernen

tkr	Not	2019	2018
Hyresintäkter	4	5 607 162	5 405 327
Förvaltningsintäkter	5	118 268	80 773
		5 725 430	5 486 100
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	6, 10	-2 478 330	-2 372 665
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-126 740	-117 181
		-2 605 070	-2 489 846
Driftsöverskott/bruttoresultat		3 120 360	2 996 254
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	5 304 388	3 976 417
Centrala administrationskostnader	7, 10	-156 261	-149 848
Byggverksamhet	8, 10	-49 198	-43 321
Övriga rörelseintäkter/kostnader		13 222	23 981
Rörelseresultat	9, 11	8 232 511	6 803 483
Finansiella intäkter		6 451	2 429
Finansiella kostnader		-225 115	-187 460
Finansnetto	12	-218 664	-185 031
Resultat efter finansnetto/resultat före skatt		8 013 847	6 618 452
Skatt på årets resultat	14	-1 647 419	-469 294
Årets resultat		6 366 428	6 149 158
ÖVRIGT TOTALRESULTAT:			
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen			
Aktuariell vinst/förlust på pensionsförpliktelse	32	-70 753	-22 386
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust	14, 33	14 575	4 925
Koncernens totalresultat för året		6 310 250	6 131 697
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		6 310 250	6 131 697
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Totalresultat för året		6 310 250	6 131 697

Rapport över finansiell ställning, koncernen

tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	23 364	28 242
		23 364	28 242
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	104 622 362	95 251 079
Bostadsmoduler	17	0	0
Inventarier	18	48 971	54 814
Nyttjanderättstillgång	19	242 069	0
Övriga anläggningstillgångar	20	10 513	11 263
		104 923 915	95 317 156
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	31 677	24 530
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	4 320	4 320
Derivatinstrument	25	27 640	27 901
Andra långfristiga fordringar	26	9 975	10 878
		79 212	73 229
Summa anläggningstillgångar		105 026 491	95 418 627
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	28	575 748	231 852
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	29	36 140	35 801
Aktuella skattefordringar		81 752	68 609
Derivatinstrument	25	3 188	1 271
Fordran moderbolag		421 610	443 274
Övriga fordringar		215 530	195 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	73 225	57 912
		831 445	802 272
Kassa och bank	37, 45	107	592
Summa omsättningstillgångar		1 407 300	1 034 716
SUMMA TILLGÅNGAR	27	106 433 791	96 453 343

Rapport över finansiell ställning, koncernen

tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		68 224 588	61 914 339
		68 334 588	62 024 339
Summa eget kapital		68 334 588	62 024 339
Långfristiga skulder	35		
Avsättningar för pensioner	32	451 070	375 353
Avsättningar för uppskjutna skatter	33	16 080 433	14 568 878
Övriga avsättningar	34	46 636	79 138
Derivatinstrument	25	305 736	314 171
Leasingskuld		234 807	0
Skulder till Göteborgs Stad	36, 37, 44	18 155 000	16 713 000
		35 273 682	32 050 540
Kortfristiga skulder	35		
Leasingskuld		7 262	0
Skulder till Göteborgs Stad	36, 37, 44	594 611	304 968
Leverantörsskulder	38	593 691	489 116
Aktuella skatteskulder		9 281	3 101
Skulder till moderbolag		536 400	568 300
Övriga ej räntebärande skulder		138 031	69 059
Derivatinstrument	25	12 074	24 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	934 171	919 240
		2 825 521	2 378 464
Summa skulder	27	38 099 203	34 429 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 433 791	96 453 343

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa		
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
Ingående balans 2019-01-01	10 000	100 000	61 914 339	62 024 339	0	62 024 339
Transaktioner med aktieägaren:						
Aktieägartillskott	-	-	421 610	421 610	-	421 610
Koncernbidrag	-	-	-536 400	-536 400	-	-536 400
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	114 791	114 791	-	114 791
Summa transaktioner med aktieägaren	0	0	1	1	0	1
Totalresultat:						
Totalresultat	-	-	6 310 250	6 310 250	-	6 310 250
Summa totalresultat	0	0	6 310 250	6 310 250	0	6 310 250
Utgående balans 2019-12-31	10 000	100 000	68 224 590	68 334 590	0	68 334 590

Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen

tkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		8 232 611	6 803 483
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	41	-5 283 433	-3 975 038
Erhållen ränta		7 430	1 549
Erlagd ränta	42	-265 844	-281 313
Betald skatt		-21 352	-13 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 669 412	2 535 637
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	43	-228 257	-194 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 441 155	2 340 717
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1 172	-1 409
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-41	-1 325
Försäljning/amortering av finansiella anläggningstillgångar		3 603	23 999
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/pågående nyanläggningar		-4 048 391	-3 432 520
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark		20 953	152 952
Förändring av långfristiga fordringar		-6 622	-2 187
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-17 792	-12 881
Försäljning av andra anläggningstillgångar		1 205	486
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 048 257	-3 272 885
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	44	1 731 643	2 102 266
Amortering av räntebärande skulder	44	0	-1 099 850
Aktieägartillskott		443 274	262 080
Koncernbidrag		-568 300	-336 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 606 617	928 496
ÅRETS KASSAFLÖDE		-485	-3 672
Likvida medel vid årets början	45	592	4 264
Årets förändring av likvida medel		-485	-3 672
Likvida medel vid årets slut	45	107	592
Outnyttjade kreditlöften	35	605 389	695 032
Summa disponibla medel		605 496	695 624
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	46		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-17 392 729	-16 359 960
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-1 731 643	-1 002 416
Ökning av avsättningar		-3 441	-26 681
Ökning/minskning av likvida medel		-485	-3 672
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-19 128 298	-17 392 729

Resultaträkningar, moderbolaget

tkr	Not	2019	2018
Förvaltningsintäkter	5	63 686	58 009
Bruttoresultat		63 686	58 009
Centrala administrationskostnader	7,10	-65 127	-63 167
Rörelseresultat	9	-1 441	-5 158
Finansiella intäkter		304 094	303 333
Finansiella kostnader		-270 514	-276 769
Finansnetto	12	33 580	26 564
Resultat efter finansiella poster		32 139	21 406
Bokslutsdispositioner	13	-5 300	25 000
Skatt på årets resultat	14	937	-4 251
Årets resultat		27 776	42 155

Rapport över totalresultat, moderbolaget

tkr	Not	2019	2018
Årets resultat		27 776	42 155
TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		27 776	42 155

Balansräkningar, moderbolaget

tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	585	780
		585	780
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	18	1 131	1 280
		1 131	1 280
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	2 487 828	2 043 266
Fordringar hos koncernföretag		18 755 000	17 305 000
Uppskjuten skattefordran	33	0	0
		21 242 828	19 348 266
Summa anläggningstillgångar		21 244 544	19 350 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		205	172
Fordringar hos koncernföretag		1 202 917	1 017 685
Skattefordran		1 217	620
Fordran moderbolag		421 610	443 274
Fordran Göteborgs Stad		0	30 410
Övriga fordringar		66	1 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	46 969	53 092
		1 672 984	1 546 966
Kassa och bank		14	19
Summa omsättningstillgångar		1 672 998	1 546 985
SUMMA TILLGÅNGAR		22 917 542	20 897 311

Balansräkningar, moderbolaget

tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		354	472
		12 354	12 472
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		2 954 656	2 490 773
Årets resultat		27 776	42 155
		2 982 432	2 532 928
Summa eget kapital		2 994 786	2 545 400
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	31	5 500	9 200
		5 500	9 200
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	33	2 958	3 943
		2 958	3 943
Långfristiga skulder		35, 36	
Skulder till Göteborgs Stad	37, 44	18 155 000	16 713 000
		18 155 000	16 713 000
Kortfristiga skulder		35, 36	
Skulder till Göteborgs Stad	37, 44	594 611	304 968
Leverantörsskulder	38	1 665	5 986
Skulder till koncernföretag		531 837	640 961
Skulder till moderbolag		536 400	568 300
Skatteskuld		1 671	483
Övriga ej räntebärande skulder		2 474	1 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	90 640	103 842
		1 759 298	1 625 768
Summa skulder		19 914 298	18 338 768
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		22 917 542	20 897 311

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utveck- lingsutgifter	Fritt eget kapital
Ingående balans 2018-01-01	10 000	2 000	590	2 047 380
Aktieägartillskott	-	-	-	443 274
Förändring fond för utvecklingsutgifter	-	-	-118	119
Årets resultat	-	-	-	42 155
Utgående balans 2018-12-31	10 000	2 000	472	2 532 928
Ingående balans 2019-01-01	10 000	2 000	472	2 532 928
Aktieägartillskott	-	-	-	421 610
Förändring fond för utvecklingsutgifter	-	-	-118	118
Årets resultat	-	-	-	27 776
Utgående balans 2019-12-31	10 000	2 000	354	2 982 432

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

Kassaflödesanalys, moderbolaget

tkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 441	-5 158
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	41	496	478
Erhållen ränta		273 848	277 159
Erlagd ränta	42	-283 409	-301 406
Betald skatt		-644	-101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-11 150	-29 028
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	43	-206 063	110 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-217 213	81 565
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		0	0
Investeringar i inventarier		-152	-49
Försäljning av inventarier		0	0
Förändring av långfristiga fordringar		-1 450 000	-931 000
Investering i dotterbolag		0	0
Fusion av dotterföretag		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 450 152	-931 049
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	44	1 731 643	2 102 266
Amortering av räntebärande skulder	44	-70 782	-1 240 631
Aktieägartillskott		-45 006	-76 300
Erhållen utdelning		26 505	66 149
Erhållna koncernbidrag		626 000	499 350
Mottagna koncernbidrag		-601 000	-501 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 667 360	849 484
ÅRETS KASSAFLÖDE		-5	0
Likvida medel vid årets början	45	19	19
Årets förändring av likvida medel		-5	0
Likvida medel vid årets slut	45	14	19
Outnyttjade kreditlöften	35	605 389	695 032
Summa disponibla medel		605 403	695 051
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	46		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-17 137 765	-16 276 130
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-1 660 861	-861 635
Minskning/ökning av likvida medel		-5	0
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-18 798 631	-17 137 765

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.

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 2019 tillämpat IFRS 16, Leasing.

I enlighet med IFRS 16 görs inte längre någon åtskillnad 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 i stort sätt oförändrad, det är enbart reglerna vad avser så kallade sub leasar som standarden har uppdaterats. Framtidenkoncernen har inga sub lease-avtal.

Såsom leasetagare har Framtidenkoncernen valt att tillämpa en så kallad 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, med hänsyn tagen till förskottsbetalningar. Koncernen har genomfört ett arbete med att identifiera samtliga leasingkontrakt i verksamheten. Nyttjanderättstillgångar och motsvarande leasingkund uppstod som en effekt av implementeringen till ett värde uppgående 200 884 tkr. De väsentliga leasingavtalen utgörs av tomträttsavtal. Utöver dessa finns det ett antal mindre leasingavtal avseende olika former av utrustning och ett antal mindre hyresavtal avseende lokaler.

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 7 februari 2020 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Övergångseffekten från IAS 17 till IFRS 16 kan beskrivas på följande sätt:

Summa framtida avgifter för operationell leasing (not 11 avseende 181231)	191 546
Justering för:	
Diskonteringseffekt	63 564
Korttidsleasar/lågvärdeleasar	-54 226
Summa justeringar	9 338
Förändring av leasingkund vid tillämpning av IFRS 16	200 884

Koncernen agerar likväl leasegivare, men i rollen som leasegivare kommer redovisningen inte att ändras nämnvärt. Kontrakten som leasegivare innebär kortfattat att lägenheter hyrs ut till privatpersoner. I den mån som leasingkontrakten även innehåller kundkontrakt så har dessa hanterats 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. 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 företagets 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

► Not 2, fortsättning

nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultatet.

När ett förvärv av dotterföretag inte avser förvärv av 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 dotterföretagets nettotillgångar, i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Försäljning av dotterbolag

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

Intresseföretag

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

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 innehas 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.

► *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 innehas 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 28.

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 ut 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.

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:

Räntebärande finansiella tillgångar värderas antingen till:

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

Samtliga räntebärande tillgångar innehas (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. Ränteutäkter 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 och leasingskuld värderas till sina respektive upplupna anskaffningsvärden.

Derivatinstrument:

Finansiella derivat innehas enbart för att hantera de finansiella risker som koncernen är exponerat för (dessa finansiella risker presenteras mer ingående i not 47. Koncernen innehar finansiella derivatinstrument, huvudsakligen räntesäkringsinstrument som används för att säkra framtida flöden. Samtliga 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

► *Not 2, fortsättning*

med användning av en räntesats som baseras på bostadslåneobligationer som har löptider jämförbara med den aktuella pensionsförpliktelsen. Aktuariella vinster och förluster till följd av erfarenhetsbaserade justeringar och förändringar i aktuariella antaganden redovisas i övrigt totalresultat under den period de uppstår.

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Redovisning av leasingkontrakt i enlighet med IAS 17 (till och med 31 december 2018)

Framtiden som 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.

Framtiden som leasetagare

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

Redovisning av leasingkontrakt i enlighet med IFRS 16 (från och med 1 januari 2019)

Framtiden som 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. De underliggande fastigheterna redovisas i balansräkningen i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

Framtiden som leasetagare

Alla leasingkontrakt som uppfyller definitionen av ett leasingkontrakt redovisas i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång tillsammans med motsvarande leasingskuld. Framtidenkoncernen tillämpar relevanta och tillgängliga förenklingsreglerna, vilka är att tillgångar av lågt värde samt tillgångar med en kontraktsperiod understigande 1 år inte redovisas i balansräkningen utan kostnadsförs löpande i resultaträkningen. Några kontrakt innehållande så

kallade variabla ersättningar finns inte. Det föreligger inga optioner att förlänga de aktuella leasingavtalen så den kontraktsperiod som tillämpas är den ursprungliga kontraktsperioden för respektive kontrakt.

Den värdemässigt mest betydande tillgången som leasas av Framtidenkoncernen utgörs av så kallade tomträtter. 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. Dessa tillgångar är eviga och skrivs av denna anledning inte av. De betalningar som görs med avseende på dessa tillgångar klassificeras av denna anledning som ränta istället för verksamhetens kostnader.

Intäkter

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.

► *Not 2, fortsättning*

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 under-skottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

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

Redovisning av underhållskostnader

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

Moderföretagets redovisningsprinciper

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

Andelar koncernföretag

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

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

Finansiella instrument

Moderbolaget använder sig av undantaget i RFR 2 avseende IAS 39/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 byggs med enstegstätade putsfasader. Bolaget har gjort avsättningar avseende framtida kostnader för putsskador. Se även not 34.

Förmånsbestämda pensionsförpliktelser

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

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 2020, 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 och inte som portföljer med ett flertal fastigheter som skulle påverka jämnvikten mellan utbud och efterfrågan. Värderingen bygger också på ett antagande om att

► *Not 3, fortsättning*

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 marknadsvärdet	Effekt på soliditet
Hyra år 1	+/- 1 %	+/- 1,7 %	+/- 0,3 %-enhet
Långsiktig vakansgrad/hyresbortfall	+ 1 %-enhet	-1,7 %	- 0,3 %-enhet
Drifts- och underhållskostnad	+/- 1 %	-/+ 0,7 %	-/+ 0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+/-1 %-enhet	-/+ 23,6 %	- 4,5 %-enhet/ +2,8 %-enhet

Not 4 - Hyresintäkter

Koncernen	2019	2018
Bostäder	5 172 274	4 992 615
Lokaler	240 482	229 387
Fordonsplatser	194 406	183 325
	5 607 162	5 405 327

Koncernens kontraktsporfölj 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	2019	2018
Inom ett år	202 223	188 037
Mellan 1-5 år	341 009	310 115
Över 5 år	31 300	45 631
	574 532	543 783

Not 5 - Förvaltningsintäkter

Koncernen	2019	2018
Förvaltningsuppdrag	5 117	5 260
Övriga förvaltningsintäkter	113 151	75 513
	118 268	80 773

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

Moderbolaget	2019	2018
Koncernarvode	50 000	50 000
Övrigt	13 686	8 009
	63 686	58 009

Not 6 - Driftskostnader

Koncernen	2019	2018
Värme	-460 330	-503 544
El	-146 966	-125 930
Vatten och avlopp	-191 359	-178 939
Renhållning	-158 591	-147 561
Fastighetsskötsel	-601 036	-575 435
Reparationer	-307 792	-280 425
Driftsadministration	-437 661	-429 276
Övrigt	-174 595	-131 555
	-2 478 330	-2 372 665

Not 7 - Arvode till valda revisorer

Koncernen	2019	2018
<i>Arvode till PwC</i>		
Revisionsuppdrag	-2 423	-2 397
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-56	-80
Skatterådgivning	-20	-6
Övriga tjänster	-112	-112
	-2 611	-2 595

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 1 295 tkr (1 246).

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

Moderbolaget	2019	2018
<i>Arvode till PwC</i>		
Revisionsuppdrag	-446	-547
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-39	-40
	-485	-587

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 97 tkr (113).

Not 8 - Byggverksamhet

Koncernen	2019	2018
Intäkter byggverksamhet	36 344	108 445
Kostnader byggverksamhet	-85 542	-151 766
Summa byggverksamhet	-49 198	-43 321

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

Intäktsredovisning sker vid slutbesiktning. Under året har 18 bostäder (34) sålts.

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

Not 9 - Personal

KONCERNEN	2019	2018
Medelantal anställda		
Kvinnor	424	439
Män	595	607
	1 019	1 046
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	-12 813	-11 352
Övriga anställda	-472 990	-443 475
	-485 803	-454 827
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	-3 469	-3 333
Övriga anställda	-61 202	-59 144
	-64 671	-62 477
Övriga sociala kostnader	-168 323	-160 509
Summa personalkostnader	-718 797	-677 813

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.

► *Not 9, fortsättning*

Avgångsvederlag

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

Vinstandels- och bonusplaner

Koncernen har inga vinstandels- och bonusplaner.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, koncernen

	Grundlön/styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
2019				
Styrelseordförande	410	-	-	410
Övriga styrelseledamöter	1 244	-	-	1 244
Styrelsesuppleanter	274	-	-	274
Verkställande direktörer och vice verkställande direktör	10 885	88	3 120	14 093
Övriga ledande befattningshavare	41 192	446	8 569	50 207
Totalt	54 005	534	11 689	66 228

	Grundlön/styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
2018				
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

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

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 48 personer (47) totalt i koncernen.

Företagsledningens könsfördelning

Koncernen, %	Kvinnor	Män
2019		
Styrelse	36	64
Vd och övriga ledande befattningshavare	46	54

2018		
Styrelse	37	63
Vd och övriga ledande befattningshavare	44	56

► *Not 9, fortsättning*

Moderbolaget	2019	2018
Medelantal anställda		
Kvinnor	13	13
Män	7	9
	20	22
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	-2 372	-1 818
Övriga anställda	-15 345	-16 586
	-17 717	-18 404
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	-580	-479
Övriga anställda	-4 048	-4 550
	-4 628	-5 029
Övriga sociala kostnader	-6 705	-6 989
Summa personalkostnader	-29 050	-30 422

Principer för ersättning till styrelse och vd, moderbolaget

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode. Ersättning till verkställande direktören i moderbolaget utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktör beslutas av stadsdirektören i Göteborgs Stad.

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

Avgångsvederlag
Med verkställande direktören har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid på tre månader samt ett avgångsvederlag på 6 månadslöner. Om anställningstiden är längre än 12 månader är uppsägningstiden 6 månader och avgångsvederlaget 12 månader.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, moderbolaget

	Grundlön/ styrelse- arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
2019				
Styrelseordförande	114	-	-	114
Övriga styrelseledamöter	356	-	-	356
Styrelsesuppleanter	96	-	-	96
Verkställande direktör	1 806	3	580	2 389
Övriga ledande befattningshavare	2 447	19	843	3 309
Totalt	4 819	22	1 423	6 264

► *Not 9, fortsättning*

	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 befatt- ningshavare	4 855	85	1 415	6 355
Totalt	6 673	101	1 894	8 668

Övriga förmåner avser kostförmån. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Moderbolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 3 perso-
ner (5).

Moderbolaget, %	Kvinnor	Män
2019		
Styrelse	22	78
Vd och övriga ledande befattningshavare	25	75
2018		
Styrelse	25	75
Vd och övriga ledande befattningshavare	33	67

Not 10 - Avskrivningar

Koncernen	2019	2018
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen inom driftskostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	-5 514	-5 535
Bostadsmoduler	0	-6 610
Inventarier	-21 701	-23 074
Övriga anläggningstillgångar	-641	-579
	-27 856	-35 798

Planenliga avskrivningar inom centrala administrationskostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	-410	-394
Inventarier	-556	-627
	-966	-1 021

Planenliga avskrivningar inom byggverksamhet		
Inventarier	-557	-274
	-557	-274

Summa avskrivningar	-29 379	-37 093
----------------------------	----------------	----------------

► *Not 10, fortsättning*

Moderbolaget	2019	2018
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	-195	-195
Inventarier	-301	-283
	-496	-478

Not 11 - Kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen	2019	2018
Kostnader för ersättningar till anställda	-720 320	-678 228
Avskrivningar	-29 379	-37 093
Material/tjänster	-1 960 993	-1 956 786
Lokalkostnader	-26 752	-24 170
Övriga kostnader	-155 611	-132 386
	-2 893 055	-2 828 663

Operationella leasingkostnader (not för 2018)
Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Koncernen	2018
Inom ett år	-40 761
Mellan 1–5 år	-73 813
Över 5 år	-76 972
	-191 546
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-39 851

I koncernen utgörs den operationella leasingen främst av tomträtts-avgälder 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. Lokalhyres-avtalen 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.

Leasingkontrakt (IFRS 16, från och med 1 januari 2019)		
Koncernen	2019	
Räntekostnader på leasingskuld	6 689	
Kostnader för korttidsleasor och leasor av lågt värde	34 010	

Not 12 - Resultat från finansiella poster

Koncernen	2019	2018
Finansiella intäkter		
<i>Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar</i>		
Resultatandelar	3 788	0
Utdelning	0	4
	3 788	4

<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter	2 663	2 425
	2 663	2 425

Summa finansiella intäkter	6 451	2 429
-----------------------------------	--------------	--------------

Finansiella kostnader		
<i>Övriga räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader	-273 862	-303 920
Räntekostnader på leasingskuld	-6 689	-
Värdeförändring derivatinstrument netto	22 697	90 494
Övriga finansiella kostnader	-325	-429
	-258 179	-213 855
Aktiverad ränta i projekt	33 064	26 395

Summa finansiella kostnader	-225 115	-187 460
------------------------------------	-----------------	-----------------

Finansnetto	-218 664	-185 031
--------------------	-----------------	-----------------

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 1,5 procent (1,6).

Finansieringskostnad
Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad uppgick 2019 till 1,49 procent (1,65) enligt intern rapportering. Den genomsnittliga finansieringskostnaden inklusive värdeförändring av derivatport-följen uppgick 2019 till 1,40 procent (1,22).

Moderbolaget	2019	2018
Finansiella intäkter		
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>		
Anteciperade utdelningar	31 420	26 505
	31 420	26 505

<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter	272 674	276 828
	272 674	276 828

Summa finansiella intäkter	304 094	303 333
-----------------------------------	----------------	----------------

► *Not 12, fortsättning*

Moderbolaget	2019	2018
Finansiella kostnader		
<i>Övriga räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader	-260 245	-267 871
Övriga finansiella kostnader	-10 269	-8 898
	-270 514	-276 769
Summa finansiella kostnader	-270 514	-276 769
Finansnetto	33 580	26 564

Not 13 - Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2019	2018
Erhållna koncernbidrag	565 600	626 000
Lämnade koncernbidrag	-574 600	-601 000
	-9 000	25 000
Erhållna koncernbidrag		
Poseidon	247 000	253 000
Familjebostäder	120 000	72 000
Bostadsbolaget	197 000	257 000
Egnahemsbolaget	-	-
Bygga Hem	1 600	43 000
Störningsjouren	-	1 000
	565 600	626 000
Lämnade koncernbidrag		
Göteborgs Stadshus AB	536 400	568 300
Poseidon	-	-
Familjebostäder	-	-
Egnahemsbolaget	34 000	29 000
Framtiden Byggutveckling	1 500	-
Störningsjouren	1 000	-
Gårdstensbostäder	1 700	3 700
	574 600	601 000

Not 14 - Skatt på årets resultat

Koncernen	2019	2018
Aktuell skattekostnad	-121 290	-134 797
Uppskjuten skatt	-1 526 129	-334 497
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust	14 575	4 925
	-1 632 844	-464 369

► *Not 14, fortsättning*

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen/totalresultatet		
Koncernen	2019	2018
Obeskattade reserver	20 518	18 384
Underskott	0	-645
Finansiella instrument	-4 638	-24 258
Förvaltningsfastigheter	-1 544 645	-324 716
Avsättningar	314	-2 024
Aktuariella resultat	14 575	4 925
Övrigt	2 322	-1 243
	-1 511 554	-329 577

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

Koncernen	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	8 040 688	6 618 452
Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	-1 720 679	-1 456 059
Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-1	-115
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	606	6 164
Ej avdragsgilla kostnader	-1 848	-593
Schablonintäkt periodiseringsfond	-175	-170
Uppskjuten skatteintäkt p.g.a. sänkt skattesats	61 456	989 374
Justering avseende tidigare period	7 478	-2 970
Årets skattekostnad	-1 653 163	-464 369

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 20,6 procent (7). 2018 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 2020 värderas således till 21,4 procent, samtidigt som övriga poster värderas till 20,6 procent.

Moderbolaget	2019	2018
Aktuell skattekostnad	-47	-163
Uppskjuten skatt	984	-4 088
	937	-4 251

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

Moderbolaget	2019	2018
Finansiella instrument	-985	4 088
	-985	4 088

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

Moderbolaget	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	26 839	46 406
Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	-5 744	-10 209
Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Ej skattepliktiga intäkter	6 724	5 831
Ej avdragsgilla kostnader	-33	-54
Uppskjuten skatteintäkt p.g.a. sänkt skattesats	-	188
Schablonintäkt periodiseringsfond	-10	-7
Justering avseende tidigare period	-	-
Årets skattekostnad	937	-4 251

Not 15 - Övriga immateriella anläggningstillgångar

Koncernen	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	96 009	94 789
Inköp	1 173	1 409
Omklassificeringar	0	-189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 182	96 009
Ingående avskrivningar	-67 767	-61 719
Årets avskrivningar	-6 051	-6 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 818	-67 767
Utgående planenligt restvärde	23 364	28 242

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

Moderbolaget	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	975	975
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	975	975
Ingående avskrivningar	-195	-
Årets avskrivningar	-195	-195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-390	-195
Utgående planenligt restvärde	585	780

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

Not 16 - Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde (tkr)	2019	2018
Ingående balans 1 januari	95 251 079	87 913 011
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	4 087 848	3 452 270
Fastighetsförsäljningar	-20 953	-90 613
Övrig icke realiserad värdeökning	5 304 388	3 976 411
Utgående balans 31 december	104 622 362	95 251 079

Koncernens fastighetsbestånd internvärderas dels vid varje årsskifte och dels i samband med delårsbokslut där 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 7,4 procent av marknadsvärdet.

Värderingsteknik för internvärdering

Datschas värderingsverktyg har använts vid den interna värderingen av bostadsfastigheter. 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 minskas med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, långsiktigt 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. Direktavkastningkrav och kalkylränta styrs av vilket läge varje fastighet har. Alla bostadsfastigheter delas in i kategori A, B eller C med undergrupper A1–A5, B1– B5 samt C1–C3 beroende på läge och attraktivitet. Både hyresgästers och investerares bedömning beaktas. A1-läget har högst efterfrågan, medan C3 karaktäriseras av lägst efterfrågan. Lägesindelningen styr också drifts- och underhållskostnaderna, tillsammans med vilket värdeår varje fastighet har. Fastigheterna delas in i grupper efter värdeår. Värdeåret styrs av fastigheternas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsåtgärder.

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

► *Not 16, fortsättning*

Undantag från värderingsförfarandet

För vissa fastigheter görs justeringar som avviker från det normala värderingsförfarandet. Enbostadshus värderas med en ortspris-metod. De fastigheter där fastighetsägaren har ett större eller mindre åtagande än vad som är normalt för fastighetstypen, justeras för kassaflödeseffekter utöver det normala. Projektfastig-heter 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.

Begränsningar

Fastigheterna har värderats var för sig utan hänsyn till portfölj-effekter 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 2019-12-31, vilket innebär att alla antaganden som ligger till grund för värdebedömningen speglar de förhållanden som vid detta datum var kända på marknaden.

		Läge			
Indata, 2019	Huvudsaklig informationskälla	A	B	C	Summa
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12-2019	1 325	1 188	977	1 187
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	452	462	504	469
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2019	26	24	22	24
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	840	697	439	686
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	2,7	3,7	4,7	3,3
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	31 080	18 937	9 340	20 974
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	55 124	38 429	11 069	104 622

		Läge			
Indata, 2018	Huvudsaklig informationskälla	A	B	C	Summa
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

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 2018 har avkastningskraven sänkts med mellan 0,05-0,20 procentenheter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 3,6 procent och består av det vägda avkastningskravet för bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas värderingsverk-tyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,05 och 4,75 procent beroende på läge. För lokaler och övriga ytor har direktavkastningskravet varierat mellan 4,9 och 7,9 procent.

KPI

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

Hyror och hyresutveckling

Ingående bruttohyror för bostäder har i det totala beståndet ökat med 3,7 procent sedan föregående års värdebedömning. Då ingår även ombyggda och nyproducerade fastigheter. Från och med 2020 och framåt antas att bostadshyran räknas upp med 2,0 procent. Bruttohyror för lokaler har ökat med 2,9 procent och hyran för parkering ökat med 6,7 procent. För lokaler antas att löpande kontrakt gäller under 2020 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 370 och 530 kr/kvm. Den lägsta kostnaden avser centralt belägna nyproducerade fastigheter, till exempel bostäder på Egnahemsvägen, Landala. Lokaler i anslutning till bostäderna antas ha en något lägre drifts- och underhållskostnad. Genomsnittlig antagen drifts- och underhållskostnad för alla koncernens fastigheter är 469 kr/kvm (467). Drifts- och under-hållskostnaderna antas följa KPI med tillägg för en extra kostnads-ökning 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 1 429 kr per lägenhet.

	2019	2018
Taxeringsvärde mark	40 103 918	25 474 837
Taxeringsvärde byggnad	45 332 969	37 925 277
	85 436 887	63 400 114

Not 17 - Bostadsmoduler

Koncernen	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	0	119 490
Inköp	0	224
Försäljningar/utrangeringar	0	-119 714
Utgående ackumulerade anskaffnings-värden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-56 025
Försäljningar/utrangeringar	0	62 635
Årets avskrivningar	0	-6 610
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående planenligt restvärde	0	0

Not 18 - Inventarier

Koncernen	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	260 865	260 946
Inköp	17 362	12 794
Försäljningar/utrangeringar	-10 203	-12 895
Omklassificeringar	0	20
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 024	260 865
Ingående avskrivningar	-206 051	-194 861
Försäljningar/utrangeringar	9 684	12 689
Omklassificeringar	0	-20
Årets avskrivningar	-22 686	-23 859
Utgående ackumulerade avskrivningar	-219 053	-206 051

Utgående planenligt restvärde	48 971	54 814
--------------------------------------	---------------	---------------

Moderbolaget	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	2 189	2 140
Inköp	152	49
Utrangeringar/försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffnings-värden	2 341	2 189
Ingående avskrivningar	-909	-626
Årets avskrivningar	-301	-283
Utrangeringar/försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 210	-909
Utgående planenligt restvärde	1 131	1 280

Not 19 - Nyttjanderättstillgångar

Koncernen	2019
Ingående balans	200 884
Tillkommande kontrakt, i enlighet med IFRS 16	41 185
Utgående balans	242 069

Nyttjanderättstillgångar avser tomträttsavtal.

Not 20 - Övriga anläggningstillgångar

Koncernen	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	154 930	154 930
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 930	154 930
Ingående avskrivningar	-143 667	-142 917
Årets avskrivningar	-750	-750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 417	-143 667
Utgående planenligt restvärde	10 513	11 263

Övriga anläggningstillgångar avser till största delen investeringar i annans fastighet.

Not 21 - Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2019	2018
Ingående redovisat värde	2 043 266	1 544 986
Köp	-	-
Aktieägartillskott	444 562	498 280
Utgående redovisat värde	2 487 828	2 043 266

Koncernföretag	Organisations-nummer	Antal andelar	Bokfört värde
Bostads AB Poseidon	556120-3398	13 600	1 011 690
Göteborgs stads bostads-aktiebolag	556046-8562	400 000	750 390
Familjebostäder i Göteborg AB	556114-3941	27 500	419 190
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	35 198
Framtiden Byggutveckling AB	556731-5170	5 000	10 500
Störningsjouren i Göteborg AB	556657-1443	5 000	1 280
			2 487 828

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

Not 22 - Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	27 360	24 890
Inköp	5 296	2 680
Försäljning	-10	-210
Resultatandelar	-969	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 677	27 360
Ingående nedskrivningar	-2 830	-2 830
Årets nedskrivningar	2 830	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-2 830
Utgående planenligt restvärde	31 677	24 530

Indirekt ägda	Antal andelar	Kapital-andel %	Bokfört värde
Ellesbokomplementären AB	340	33	1 961
Gärdsås Utvecklings AB	490	49	49
Gärdsås Torgbolag KB	1	56	1 861
KB Ellesbo 2	-	33	0
Dunfin samfällighetsförening	1	5	4 990
Berguvens samfällighets-förening	1	63	22 725
Hasslö garagesamfällighets-förening	1	98	91
Summa aktier och andelar			31 677

Indirekt ägda	Organisations-nummer	Årets resultat	Eget kapital
Ellesbokomplementären AB	556432-9810	-	102
Gärdsås Utvecklings AB	556599-9694	-	111
Gärdsås Torgbolag KB	969673-5233	-156	3 409
KB Ellesbo 2	916844-6442	-30	5 839
Dunfin samfällighetsförening	717918-3996	-	-
Berguvens samfällighetsförening	717917-1355	-47	36 128

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

Not 23 - Fordringar hos intresseföretag

Koncernen	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	5 600	5 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 600	5 600
Utgående planenligt restvärde	5 600	5 600

Not 24 - Andra långfristiga värdepapper

Koncernen	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	5 820	5 790
Omklassificering	-	30
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 820	5 820
Ingående nedskrivningar	-1 500	-1 500
Omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 500	-1 500
Utgående planenligt restvärde	4 320	4 320

Andra långfristiga värdepapper består mestadels av andelar i bostadsrättsföreningar.

Not 25 - Derivatinstrument

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

Redovisat värde fördelar sig enligt nedan:

	2019-12-31		2018-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga				
Fristående derivat				
-räntederivat	27 640	-305 736	27 901	-314 171
Kortfristiga				
Fristående derivat				
-räntederivat	3 188	-12 074	1 271	-24 680

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Not 26 - Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2019	2018
Ingående fordran	10 878	12 358
Omklassificering	-	-
Tillkommande/avgående andelar	-903	-1 480
Utgående fordran	9 975	10 878

Not 27 - 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
2019-12-31			
Tillgångar i balansräkningen			
Derivatinstrument	30 828	-	30 828
Kundfordringar och andra fordringar	-	673 280	673 280
Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar	-	19 895	19 895
Likvida medel	-	107	107
	30 828	693 282	724 110

	Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa skulder
2019-12-31			
Skulder i balans-räkningen			
Upplåning	-	-18 749 611	-18 749 611
Leasingskuld	-	-242 069	-242 069
Derivatinstrument	-317 810	-	-317 810
Leverantörsskulder	-	-593 691	-593 691
Övriga skulder	-	-674 431	-674 431
	-317 810	-20 259 802	-20 577 612

	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

► *Not 27, 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 swapräntan 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 28 – Varulager m.m.

Koncernen	2019	2018
Pågående arbeten för annans räkning	575 748	231 852
	575 748	231 852

Not 29 – Kundfordringar

Koncernen	2019	2018
Kundfordringar	60 954	62 473
Avgår osäkra fordringar	-24 814	-26 672
Kundfordringar netto	36 140	35 801

varav kundfordringar inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	16 079	15 464
---	--------	--------

Per den 31 december 2019 var kundfordringar uppgående till 10 006 tkr (13 734) förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga. Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

Koncernen	2019	2018
Mindre än 3 månader	7 602	11 682
3–6 månader	543	320
Mer än 6 månader	1 861	1 732
	10 006	13 734

► *Not 29, fortsättning*

Per den 31 december 2019 har koncernen redovisat kundfordringar där nedskrivningsbehov föreligger på 24 814 tkr (26 672).

Åldersanalysen av de osäkra kundfordringarna ser ut enligt följande:

Koncernen	2019	2018
Mindre än 3 månader	-1 532	-1 460
3–6 månader	-2 747	-2 405
Mer än 6 månader	-20 535	-22 807
Summa osäkra kundfordringar	-24 814	-26 672

Förändring i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

Koncernen	2019	2018
Ingående balans 1 januari	-26 672	-21 174
Reservering för osäkra fordringar	-9 414	-14 048
Fordringar som skrivits bort under året	11 272	8 378
Nettoförändring köpta bolag	-	-
Återförda outnyttjade belopp	0	82
Utgående balans 31 december	-24 814	-26 762

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

Not 30 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2019	2018
Förutbetalda hyreskostnader	4 842	5 271
Förutbetalda PRI-kostnader	3 375	3 475
Förutbetalda licenser	1 620	1 758
Förutbetald arrende/tomträtt	352	2 124
Upplupna hyresintäkter	940	2 452
Upplupna försäkringsintäkter	11 621	20 265
Övrigt	50 475	22 567
	73 225	57 912

Moderbolaget	2019	2018
Förutbetalda hyreskostnader	1 147	1 124
Förutbetalda finansiella kostnader	-	-
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	22 161	23 336
Balanserad ränta derivatinstrument	17 269	23 285
Övrigt	6 392	5 347
	46 969	53 092

Not 31 – Obeskattade reserver

Moderbolaget	2019	2018
Periodiseringsfond, 2013	0	3 700
Periodiseringsfond, 2014	1 200	1 200
Periodiseringsfond, 2015	4 300	4 300
	5 500	9 200

Not 32 – Avsättningar för pensioner
Förmånsbestämda planer

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

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

- Förändring i obligationernas avkastning - om diskonteringsräntan ändras uppstår aktuariell vinst eller förlust. En ökning innebär att det beräknade värdet av förpliktelsen minskar och att det därmed uppstår en aktuariell vinst. En sänkning medför det motsatta scenariot.
- Inflationsrisk - högre inflation leder till högre skulder.
- Livslängdsantaganden - pensionsförpliktelsearna 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 17 år (16).

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

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

Koncernen %	2019	2018
Diskonteringsränta, den 1 januari	2,25	2,50
Diskonteringsränta, den 31 december	1,40	2,25
Framtida årliga löneökningar	3,00	3,00
Framtida årliga pensionsökningar	3,00	3,00
Personalomsättning	2,00-5,00	2,00-6,00
Inflation	2,00	2,00

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

Koncernen	2019	2018
Förpliktelsens nuvärde den 31 december	407 458	345 895
Löneskatt	43 612	29 458
Skuld som redovisas i balansräkningen den 31 december	451 070	375 353

Nedanstående tabell förklarar pensionsskuldens förändring, exkl. löneskatt:

Koncernen	2019	2018
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	345 895	323 555
Intjäning under året	11 426	10 345
Pensionsutbetalningar	-14 787	-14 435
Ränta	8 028	8 305
Aktuariell vinst (-)/förlust (+)	56 896	18 125
Nuvärde av pensionsskuld vid årets slut	407 458	345 895

Avstämning av förändring av pensionsskulden:

Koncernen	2019	2018
Nettoskuld i balansräkningen vid årets ingång	375 353	348 671
Aktuariell vinst (-)/förlust (+) att redovisa i övrigt totalresultat	71 787	23 023
Periodens pensionskostnad	18 717	18 094
Pensionsutbetalningar	-14 787	-14 435
Nettoskuld vid årets slut	451 070	375 353

Den aktuariella vinsten om 71 787 tkr består av:
- förlust på grund av erfarenhetsbaserade justeringar om 5 451 tkr
- förlust beroende på effekter av förändrade finansiella antaganden om 65 817 tkr
- förlust beroende på förändringar i de demografiska antagandena om 519 tkr

Periodens pensionskostnad avseende förmånsbestämda planer:

Koncernen	2019	2018
Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande år	11 426	10 345
Ränta på förpliktelsen	8 691	8 933
Justeringspost löneskatt	-1 400	-1 184
Pensionskostnader för förmånsbestämda planer	18 717	18 094

Koncernen förväntas att betala 14 555 tkr till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

► *Not 32, fortsättning*

Känslighetsanalys

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

Diskonteringsränta, +/- 0,5 %-enheter:	0,90 %	1,40 %	1,90 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	497 132	451 070	410 592
Löneökning +/- 0,5 %-enheter	2,50 %	3,00 %	3,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	435 207	451 070	469 663
Inflation, +/- 0,5 %-enheter	1,50 %	2,00 %	2,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	418 923	451 070	486 551
Livslängd, +/- 1 år	- 1 år	DUS 14	+ 1 år
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	428 074	451 070	474 463

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 46 047 tkr (43 288).

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 2019 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 2019 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå för förmånsbestämda försäkringar preliminärt till 142 procent (142). 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 17 062 tkr (15 971). 2020-års premier beräknas uppgå till 9 502 tkr.

Koncernens andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta för 2019 uppgår till 0,07 procent. Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 per 31 december 2019 uppgår till 0,08 procent.

Not 33 - Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

Koncernen	2019	2018
Uppskjutna skatteskulder		
- Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter	16 133 920	14 589 275
- Obeskattade reserver	51 373	71 891
- Övriga temporära skillnader	233	2 554
Uppskjutna skattefordringar		
- Finansiella instrument	-59 080	-63 718
- Avsättningar	-46 013	-31 124
- Underskottsavdrag	-	-
- Övriga temporära skillnader	-	-
Utgående balans	16 080 433	14 568 878

Moderbolaget	2019	2018
Uppskjutna skatteskulder		
- Finansiella instrument	2 958	3 943
Uppskjutna skattefordringar		
- Finansiella instrument	-	-
Utgående balans	2 958	3 943

► *Not 33, fortsättning*

Förändring avseende uppskjuten skatt, koncernen

2019	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastighet	Underskott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	71 891	14 589 275	0	-63 718	-31 124	2 554	14 568 878
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-20 518	1 544 645	0	4 638	-314	-2 321	1 526 130
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	-	-14 575	-	-14 575
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-	-	-	-	-	-	0
Utgående balans	51 373	16 133 920	0	-59 080	-46 013	233	16 080 433

2018

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

Förändring avseende uppskjuten skatt, moderbolaget

2019	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastighet	Underskott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	-	-	-	3 943	-	-	3 943
Uppskjuten skatt redovisad i totalresultatet	-	-	-	-985	-	-	-985
Utgående balans	0	0	0	2 958	0	0	2 958

2018

Ingående balans	-	-	-	-145	-	-	-145
Uppskjuten skatt redovisad i totalresultatet	-	-	-	4 088	-	-	4 088
Utgående balans	0	0	0	3 943	0	0	3 943

Not 34 - Övriga avsättningar

Koncernen			
2019	Garanti- åtaganden	Övrigt	Totalt
Ingående balans	79 138	-	79 138
Avsättning under året	5 417	-	5 417
Avsättning tagen i anspråk	-23 714	-	-23 714
Omklassificering/övrigt	-14 205	-	-14 205
Utgående balans	46 636	0	46 636

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. Egnahems-bolaget har byggt cirka 350 bostäder med denna typ av fasader.

2018			
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

Not 35 - Skuldernas förfallotider

Koncernen	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2019-12-31					
Skulder till Göteborgs Stad, förfall	594 611	-	-	18 155 000	18 749 611
Skulder till Göteborgs Stad, ränta	75 853	59 801	86 637	3 566	225 857
Leasingskuld	7 262	7 262	21 786	205 759	242 069
Skulder till moderbolag	536 400	-	-	-	536 400
Leverantörsskulder	593 691	-	-	-	593 691
Övriga rörelseskulder	147 312	-	-	-	147 312
Interimsskulder	934 171	-	-	-	934 171
Derivatinstrument	12 074	49 388	137 999	118 349	317 810
Summa skulder	2 901 374	116 451	246 422	18 482 674	21 746 921

Moderbolaget	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2019-12-31					
Skulder till Göteborgs Stad, förfall	594 611	-	-	18 155 000	18 749 611
Skulder till Göteborgs Stad, ränta	75 853	59 801	86 637	3 566	225 857
Skulder till koncernföretag	531 837	-	-	-	531 837
Skulder till moderbolag	536 400	-	-	-	536 400
Leverantörsskulder	1 665	-	-	-	1 665
Övriga rörelseskulder	4 145	-	-	-	4 145
Interimsskulder	90 640	-	-	-	90 640
Summa skulder	1 835 151	59 801	86 637	18 158 566	20 140 155

Koncernen/moderbolaget har erhållit bindande kreditlöften på 605 389 tkr (695 032). I beloppet ingår kreditlöften från Göteborgs Stad med 605 389 tkr (695 032).

Not 36 - Finansiella skulder

Göteborgs Stad har beslutat att upplåning i första hand ska ske via Stadens internbank.

	Koncernen/moderbolaget			
	2019	2018		
	Nominellt/ redovisat värde	Marknads- värde	Nominellt/ redovisat värde	Marknads- värde
Skulder till Göteborgs Stad	18 750	18 814	17 018	17 071
Totalt	18 750	18 814	17 018	17 071

Kreditportföljens förfallostruktur (inkl. kreditlöften)
2019-12-31

År	Koncernen/ moderbolaget	
	Belopp, mnkr	Andel, %
2020	7 275	38
2021	2 830	15
2022	2 550	13
2023	2 700	14
2024	2 900	15
2025	1 100	6
Summa	19 355	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 2019 en genomsnittlig återbetalningstid på 2,2 år (2,5). Inklusive kreditlöf-ten uppgår motsvarande siffra till 2,3 år (2,5). Kreditlöften avser outnyttjad del av intern checklimit, 605 mnkr, inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Moderbolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2019 en genomsnittlig återbetalningstid på 2,2 år (2,5). Inklusive kreditlöf-ten uppgår motsvarande siffra till 2,3 år (2,5). Kreditlöfte avser outnyttjad del av intern checklimit, 605 mnkr, inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Not 37 - Skulder till Göteborgs Stad

Koncernen/Moderbolaget	2019	2018
Långfristigt lån hos Göteborgs Stad	18 155 000	16 713 000
Kortfristigt lån hos Göteborgs Stad	594 611	304 968
	18 749 611	17 017 968
Beviljat belopp, checkkredit	1 200 000	1 000 000

Not 38 - Leverantörsskulder

Koncernen	2019	2018
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	81 966	72 782
Leverantörsskulder, övriga	511 725	416 334
	593 691	489 116

Moderbolaget	2019	2018
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	379	1 212
Leverantörsskulder, övriga	1 286	4 774
	1 665	5 986

Not 39 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2019	2018
Upplupna räntekostnader	76 335	96 553
Upplupna sociala avgifter	25 393	23 953
Upplupna personalkostnader	50 153	50 251
Upplupna kostnader för underhåll	93 046	75 503
Upplupna kostnader för el, värme o likn.	127 577	130 066
Förutbetalda hyresintäkter	451 966	426 376
Upplupna ombyggnadskostnader	40 397	55 633
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	18 098	26 950
Övrigt	51 206	33 955
	934 171	919 240

Moderbolaget	2019	2018
Upplupna räntekostnader	76 335	96 553
Upplupna sociala avgifter	209	223
Upplupna personalkostnader	1 777	1 915
Balanserad ränta derivatinstrument	3 093	4 508
Övrigt	9 226	643
	90 640	103 842

Not 40 - Eventualförpliktelser

Koncernen	2019	2018
Ansvarsförbindelse PRI	4 554	4 485
Ansvarsförbindelse Fastigo	8 922	8 011
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	55 764	51 246
Övriga ansvarsförbindelser	861	861
	70 101	64 603

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

► *Not 40, fortsättning*

Moderbolaget	2019	2018
Borgensåtaganden, koncernföretag	227 708	224 267
Ansvarsförbindelse Fastigo	352	372
	228 060	224 639

Moderbolaget har gått i borgen för koncernföretag avseende pensionsskuld.

Not 41 – Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.

Koncernen	2019	2018
Avskrivningar, nedskrivningar och återföring nedskrivningar avseende immateriella, materiella och finansiella anläggningstillgångar	29 379	37 093
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-5 304 388	-3 976 417
Värdeförändring finansiella instrument	-	-
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	-13 280
Avsättningar	-8 424	-22 296
Övrigt	0	-138
	-5 283 433	-3 975 038

Moderbolaget	2019	2018
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella och finansiella anläggningstillgångar	301	478
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-
	301	478

Not 42 – Erlagda räntor

Koncernen	2019	2018
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-265 844	-281 313
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-33 064	-26 395
	-298 908	-307 708

Moderbolaget	2019	2018
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-283 409	-301 406
	-283 409	-301 406

Not 43 – Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital

Koncernen	2019	2018
Förändring av varulager	-343 896	-59 308
Förändring av kortfristiga fordringar	-29 362	-191 693
Förändring av avsättningar	-20 637	-
Förändring av rörelseskulder	165 638	56 081
	-228 257	-194 920

Moderbolaget	2019	2018
Förändring av kortfristiga fordringar	-204 342	96 273
Förändring av rörelseskulder	-1 721	14 320
	-206 063	110 593

Not 44 – Förändring skulder i finansieringsverksamheten

Koncernen				
2019	Skulder till Göteborgs Stad	MTN-program	Totalt	
Ingående balans	17 017 968	0	17 017 968	
Upptagna lån	1 731 643	-	1 731 643	
Amortering av lån	-	-	0	
Utgående balans	18 749 611	0	18 749 611	

2018				
Ingående balans	14 915 702	1 099 850	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	17 017 968	

► *Not 44, fortsättning*

Moderbolaget				
2019	Skulder till Göteborgs Stad	MTN-program	Skulder koncern-företag	Totalt
Ingående balans	17 017 968	0	119 816	17 137 784
Upptagna lån	1 731 643	-	-	1 731 643
Amortering av lån	-	0	-70 782	-70 782
Utgående balans	18 749 611	0	49 034	18 798 645

2018				
Ingående balans	14 915 702	1 099 850	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	119 816	17 137 784

Not 45 – Likvida medel

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

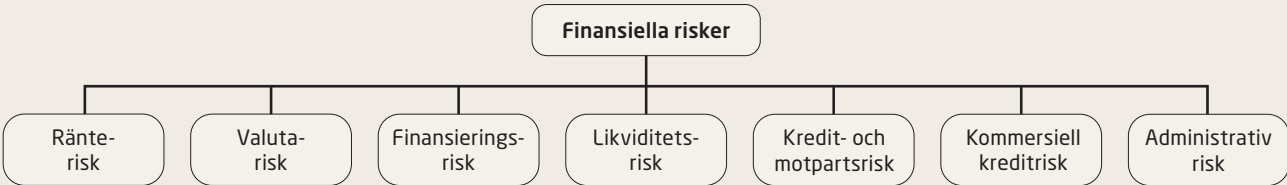
Not 46 – Nettolåneskuld

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

Not 47 – Finansiell riskhantering

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

Målen för Framtidenkoncernens finansverksamhet och finansiella riskhantering är att samordna koncernens kapitalbehov, optimera koncernens kapitalkostnader genom att tillvarata stordriftsfördelar samt att minimera de finansiella nettokostnaderna över tid inom ramen för de finansiella anvisningarna. Uppföljning och kontroll av att de finansiella anvisningarna efterlevs sker kontinuerligt. Efter beslut hos ägaren Göteborgs Stad sker upplåning i första hand via stadens internbank. Derivatinstrument innehas för att hantera koncernens finansiella riskexponering genom att säkra befintlig ränte- och valutaexponering mot förändringar i räntenivåer och valutakurser. Alla derivatinstrument värderas till verkligt värde och effekten av värdeförändringen redovisas i finansnettot. Räntederivat innehas för att få önskad räntebindningstid i den befintliga lånefinansieringen. Även valutaterminer används för att reducera risker vid förluster i utländsk valuta. Alla värdeförändringar på sådana instrument redovisas i finansnettot. Säkringsredovisning tillämpas inte.



► *Not 47, 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 ränteoptioner. Optionsutfärdande kräver medgivande av koncernens verkställande direktör.

Den 31 december 2019 var den genomsnittliga räntelöptiden för koncernens nettoexponering 3,3 år (3,4) med 29,6 procent (27,6) av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod. Räntelöptiden har under året varierat mellan 3,3 och 3,5 år.

Den genomsnittliga räntelöptiden för moderbolagets nettoexponering var 3,3 år med 29,6 procent av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod.

Nedanstående tabeller visar nettoexponeringens ränteförfallstruktur och genomsnittliga ränta.

Nettoexponering avseende lån, placeringar och derivatinstrument, 2019-12-31, koncernen/moderbolaget

	Belopp, mnkr	Nominell ränta, %
2020:1	-3 950	1,9
2020:2	-500	
2020:3	-300	
2020:4	-800	
2021	-1 650	2,0
2022	-2 100	0,9
2023	-2 250	0,9
2024	-2 000	0,9
2025	-1 900	0,9
2026	-1 400	0,8
2027	-1 200	0,8
2028	-500	0,7
2029	-200	0,5
Totalt	-18 750	1,3

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

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 2019 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 2019 uppgick den genomsnittliga kreditlöptiden till 2,2 år (2,5). Inklusive kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 2,3 år (2,5).

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 2019 uppgick koncernens likvida tillgångar till 0,1 mnkr (0,6). Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2019 till 605 mnkr (695). Utestående kreditavtal avser outnyttjad intern checkkredit i Göteborgs Stads koncernkonto. Moderbolagets likvida tillgångar uppgick till 0 mnkr (0) vid utgången av 2019. Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2019 till 605 mnkr (695). 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.

► *Not 47, fortsättning*

Kredit- och motpartsrisk

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

Finansiella anvisningar

Endast finansiella motparter med hög kreditvärdighet accepteras. Samtliga finansiella motparter ska ha lägst kreditbetyget A3 hos Moodys och/eller kreditbetyget A- hos Standard & Poor's avseende lång kreditvärdighet. För placeringar och derivatexponering finns dessutom en maximal kreditgräns på 500 mnkr per motpart. Den beräknade motpartsrisken avseende derivattransaktioner kan kvittas mot lån hos motparten. Eventuellt kassaöverskott ska placeras i bank eller i kortfristiga räntebärande instrument enligt fastställda limiter. Den 31 december 2019 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 2019.

Finansiella motparter med lång rating	Löptidsvägd derivatvolym, %
AAA/Aaa	-
AA+/Aa1	-
AA-/Aa3	50
A+/A1	19
A/A2	31
A-/A3	-

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

	2019-12-31		2018-12-31	
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Ränteswappar, netto	-14 800	-287	-13 700	-310
FRA:s, netto	0	0	0	0
Strukturerade swapavtal	0	0	0	0
Cap:s, netto	0	0	0	0
Totalt	-14 800	-287	-13 700	-310

Kommersiell kreditrisk

Koncernens hyresfordringar är fördelade på ett stort antal hyresgäster. Hyresförluster i förhållande till koncernens nettoomsättning uppgick till 0,2 procent (0,1).

Administrativ risk

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

Finansiella anvisningar

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

Marknadsvärde finansiella instrument

Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var 18 814 mnkr per den 31 december 2019 enligt denna värderingsmetod, vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 18 750 mnkr. Vid motsvarande värdering den 31 december 2018 översteg marknadsvärdet det nominella värdet med 53 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.

► *Not 47, 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 2019 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2020–2022, mnkr, koncernen

	2019	2020	2021	2022
Räntenivå 2019-12-31	-219	-252	-238	-227
Ränta +1 %-enhet		-293	-296	-306

Finansnettots räntekänslighet 2020–2022, mnkr, moderbolaget

	2019	2020	2021	2022
Räntenivå 2019-12-31	2,2	3,4	3,3	3,2
Ränta +1%-enhet		9,5	9,4	9,3

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivat-portföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2019-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med en procentenhet.

Kredit- och derivatportföljers räntekänslighet 201912-31, mnkr, koncernen/moderbolaget

Kreditportfölj			Derivatportfölj	
Ränte- antagande	Nominellt värde	Marknads- värde	Nominellt värde, netto	Marknads- värde
Räntenivå 2019-12-31	-18 750	-18 814	-14 800	-287
Ränta +1 %- enhet	-18 750	-18 787	-14 800	279

Not 48 – Upplysningar om närstående och koncerninterna transaktioner

Koncernen står under bestämmande inflytande från sin ägare Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 9, har inte förekommit.

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m.

	2019	2018
Koncernen		
Intäkter, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	4	4

Kostnader, %

Göteborgs Stads nämnder och bolag	31	35
-----------------------------------	----	----

Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr

Göteborgs Stads nämnder och bolag	52 084	139 260
-----------------------------------	--------	---------

Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr

Göteborgs Stads nämnder och bolag	707	74 628
-----------------------------------	-----	--------

Moderbolaget

Intäkter, %

Bolag inom Framtidenkoncernen	99,6	99,7
-------------------------------	------	------

Kostnader, %

Bolag inom Framtidenkoncernen	2,5	2,4
Göteborgs Stads nämnder och bolag	18,1	16,1

Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr

Bolag inom Framtidenkoncernen	-	-
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-	-

Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr

Bolag inom Framtidenkoncernen	-	-
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-	-

Vid köp och försäljning mellan bolag i Framtidenkoncernen tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och 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 37.

Not 49 – Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel förfogande:

Ingående balanserade vinstmedel	2 532 928
Erhållet aktieägartillskott	421 610
Förändring fond för utvecklingsutgifter	119
Årets resultat	27 776
Summa	2 982 433
Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:	
I ny räkning balanseras	2 982 433

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 7 februari 2020		
Kjell Björkqvist ordförande	Stefan Svensson 1:e vice ordförande	Roger Höög 2:e vice ordförande
Tamara Nesic ledamot	Martin Nilsson ledamot	Amalia Rud Pedersen ledamot
Bernt Sabel ledamot	Johan Svensson ledamot	Erik Woxlin ledamot
	Terje Johansson verkställande direktör	
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 7 februari 2020.		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
	Karin Olsson Auktoriserad revisor	
Vår granskningsrapport har avgivits den 7 februari 2020.		
Bengt Bivall av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor		Lars-Ola Dahlqvist av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Not 50 – Händelser efter balansdagen

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

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 resultat, räkningen 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 försumelse 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

Granskningsrapport för år 2019

Till årsstämman i Förvaltnings AB Framtiden
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Org. nr. 556012-6012

Vi, lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Förvaltnings AB Framtidens verksamhet under år 2019.

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

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

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

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

Göteborg 7 februari 2020

Bengt Bivall
*lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun*

Lars-Ola Dahlqvist
*lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun*

Fastighetsförteckning

Angered	102
Östra Göteborg	103
Örgryte-Härlanda	106
Centrum	108
Majorna-Linné	111
Askim-Frölunda-Högsbo	116
Västra Göteborg	118
Västra Hisingen	119
Lundby	120
Norra Hisingen	122
Totalt koncernen	123
Koncernkarta	124



Göteborgs Stad är från och med 2011 indelad i tio stadsdelar. Stadsdelsnämnderna har det yttersta ansvaret för befolkningen i respektive stadsdel och ansvarar för socialtjänst, äldreomsorg, stöd och service till vissa personer med funktionsnedsättning, kommunala hälso- och sjukvårdsinsatser, kultur- och fritidsverksamhet samt folkhälsa. Stadsdelsnämnderna ska arbeta tillsammans med andra kommunala förvaltningar, näringsliv, civilsamhället och de boende i stadsdelen när 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	2020	-	-		12 460	-	-
Angereds Centrum	PO	Angered 117:3	Titteridamm	2020	-	-		7 700	-	-
Rannebergen	BB	Angered 81:2	Fjällviolen 1	1974	5 754	-	92	47 600	5 312	905
Rannebergen	BB	Angered 81:3	Fjällviolen 5	1974	5 681	16	91	46 459	5 244	904
Rannebergen	BB	Angered 82:12	Fjällhavren 2	1973	3 661	1	59	30 600	-	903
Rannebergen	BB	Angered 82:13	Fjällhavren 5	1973	5 019	-	80	40 800	4 618	902
Rannebergen	BB	Angered 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3 984	-	60	33 400	3 726	917
Rannebergen	BB	Angered 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5 226	-	79	43 400	4 840	909
Rannebergen	BB	Angered 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3 956	27	59	33 074	3 696	914
Rannebergen	BB	Angered 82:2	Fjällglimmen 8	1973	-	948	-	-	4 228	-
Rannebergen	BB	Angered 82:21	Fjällnejlikan 4	1973	5 787	22	87	47 632	5 399	914
Rannebergen	BB	Angered 82:22	Fjällnejlikan 1	1972	4 563	-	69	37 800	4 277	919
Rannebergen	BB	Angered 82:23	Fjällsippan 4	1972	4 550	-	68	37 800	4 228	911
Rannebergen	BB	Angered 82:24	Fjällsippan 1	1972	4 563	120	69	37 867	4 287	917
Rannebergen	BB	Angered 82:25	Fjällsyran 4	1973	4 273	-	68	35 000	3 931	903
Rannebergen	BB	Angered 82:26	Fjällsyran 1	1973	4 281	-	69	35 000	3 969	909
Rannebergen	BB	Angered 82:27	Fjällveronikan 4	1973	5 787	18	87	47 628	5 403	915
Rannebergen	BB	Angered 82:28	Fjällveronikan 1	1973	3 957	-	59	32 800	3 661	908
Rannebergen	BB	Angered 82:29	Fjällveronikan 9	1975	-	313	-	413	163	-
Rannebergen	BB	Angered 82:3	Fjällbinkan 8	1975	3 411	191	56	28 939	3 261	904
Rannebergen	BB	Angered 82:4	Fjällbinkan 5	1975	3 751	25	63	31 042	3 433	895
Rannebergen	BB	Angered 82:5	Fjällbinkan 2	1975	4 523	-	75	37 600	4 171	905
Rannebergen	BB	Angered 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4 019	-	64	33 400	3 689	901
Rannebergen	BB	Angered 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5 965	16	96	49 245	-	901
Rannebergen	BB	Angered 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4 485	-	68	37 600	4 177	914
Rannebergen	BB	Angered 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5 477	1	82	46 001	-	907
Angereds Centrum	PO	Angered 85:1	Länkharvsgatan	1980	2 286	-	28	19 800	2 236	960
Angereds Centrum	PO	Angered 86:1	Fjäderharvsgatan	1982	546	-	6	5 970	1 032	1 053
Angereds Centrum	PO	Angered 87:1	Fjäderharvsgatan	1980	-	-	-	1 001	189	-
Angereds Centrum	PO	Angered 90:1	Fjäderharvsgatan	1980	3 776	-	46	31 620	3 852	1 001
Angereds Centrum	PO	Angered 90:2	Fjäderharvsgatan	1979	4 546	-	54	36 722	4 512	974
Angereds Centrum	PO	Angered 91:1	Fjäderharvsgatan	1979	10 714	-	132	88 602	10 863	994
Angereds Centrum	PO	Angered 92:1	Länkharvsgatan	1980	3 776	-	46	31 620	3 855	1 002
Angereds Centrum	PO	Angered 92:2	Länkharvsgatan	1979	4 471	309	60	45 831	5 934	999
Angereds Centrum	PO	Angered 92:3	Länkharvsgatan	1978	4 627	-	58	38 738	4 724	1 001
Angereds Centrum	PO	Angered 93:2	Angereds Torg	1978	4 996	1 099	63	58 800	6 612	971
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 1:4	Kanelgatan	1984	18 717	-	255	165 400	19 018	975
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 10:10	Saviagatan	1984	32 831	3 827	447	290 593	33 938	919
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 12:15	Kanel- och Peppargatan	1982	52 632	5 841	735	451 215	57 890	944
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 2:1	Timjansgatan 51	1971	-	430	-	1 229	201	-
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 3:13	Saffran- och Timjansgatan	1971	52 441	1 131	734	450 058	52 943	928
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:16	Muskotgatan	1986	39 473	1 019	541	341 452	40 202	924
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:19	Saffran- och Timjansgatan	2019	-	-	-	14 400	-	-
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:20	Saffran- och Timjansgatan	2019	-	-	-	8 400	-	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:14	Rosmaringatan	1976	-	-	-	3 822	1 027	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:15	Mejramgatan	1976	-	-	-	1 852	481	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:16	Mejramgatan	1998	-	-	-	852	318	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:17	Paprikagatan	2000	-	-	-	576	164	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:18	Paprikagatan	1975	-	-	-	9 716	2 094	-
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 45:9	Kanelgatan	1971	-	-	-	-	665	-
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 6:3	Gårdsten centrum	2004	2 158	6 426	45	67 424	11 367	1 346
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:11	Mejramgatan	1981	8 861	-	126	84 000	9 689	1 072
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:12	Mejramgatan	1974	9 906	317	140	91 820	-	1 039
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:13	Mejramgatan	1973	8 687	30	129	81 191	-	1 057
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:16	Rosmaringatan	1977	9 765	-	130	76 000	7 948	798
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:3	Rosmaringatan	1976	9 605	127	138	81 044	8 872	897
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:6	Paprikagatan	1976	8 952	-	128	77 000	8 437	925

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2019

^{3,4)} Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2020. ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra för 2019

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	47 551	5 090	810
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:8	Paprikagatan	1983	6 496	811	96	65 240	7 282	1 096
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:9	Paprikagatan	1975	8 019	55	110	76 937	-	1 059
Lövgärdet	PO	Gårdsten 63:1	Kaprisgatan	1988	22 552	151	283	212 167	24 801	1 025
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 7:2	Salviagatan	2000	-	930	-	3 647	884	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:1	-	1988	-	-	-	522	442	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:2	-	1988	-	-	-	456	397	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:3	-	1988	-	-	-	511	562	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:4	Eriksbo Östergärde vid 10, 12	1988	-	-	-	496	262	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:5	Eriksbo Östergärde vid 23, 36	1988	-	-	-	496	617	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:1	Hjällbogärdet 1-2	1986	-	1 077	-	3 293	-	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:2	Hjällbogärdet 3-13, 31-33	1988	7 548	232	101	63 258	7 364	927
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:3	Hjällbogärdet 14-30	1984	9 635	394	128	81 097	9 174	908
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:1	Eriksbo Västergärde 2-14	1983	7 465	522	104	65 663	7 496	913
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:2	Eriksbo Västergärde 15-24	1985	6 238	-	77	51 600	5 595	878
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:3	Eriksbo Västergärde 25-34	1984	6 321	-	85	51 800	5 820	901
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:5	Eriksbo Östergärde 1-20	1984	10 929	696	157	93 725	10 598	908
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:6	Eriksbo Östergärde 21-43	1984	14 370	4	202	120 000	13 435	915
Hammarkullen	BB	Hjällbo 31:8	Gropens Gård 2-6	1968	15 477	507	204	129 896	15 150	883
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:10	Bredfjällsgatan 62-66	1969	4 853	138	79	45 881	5 386	1 070
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:11	Bredfjällsgatan 68	1969	-	387	-	-	271	-
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:2	Bredfjällsgatan 2-6	1969	5 768	21	92	48 600	5 472	923
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:3	Bredfjällsgatan 8-12	1979	6 126	91	85	55 091	6 172	972
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:4	Bredfjällsgatan 14-18	1979	5 841	384	84	53 664	6 136	965
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:5	Bredfjällsgatan 20-24	1974	5 745	434	82	52 534	6 134	986
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:6	Bredfjällsgatan 26-34	1974	8 483	530	125	76 748	8 846	963
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10 128	1 201	142	85 348	10 051	882
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:8	Bredfjällsgatan 50-54	1974	5 045	-	70	42 800	4 858	945
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:9	Bredfjällsgatan 56-60	1974	5 093	-	69	43 000	4 847	933
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	-	622	-	6 869	1 929	-
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:11	Hammarkulletorget 36	1970	5 007	1	69	41 800	-	906
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4 904	-	71	40 600	4 542	909
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4 793	-	69	39 200	4 424	906
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	-	334	-	757	-	-
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5 452	1	93	45 800	-	924
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4 630	-	80	38 800	4 364	925
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5 758	-	83	47 600	5 292	901
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5 954	-	82	50 000	5 612	925
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4 505	-	61	37 600	4 250	926
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5 900	-	84	50 000	5 591	930
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:2	Sandeslätt 39	1969	3 393	20	50	28 257	3 138	905
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:3	Sandeslätt 44	1969	4 197	-	60	34 600	3 870	905
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:4	Sandeslätt 51	1970	5 465	23	78	45 851	5 095	913
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:5	Sandeslätt 1	1970	3 970	-	58	33 600	3 709	916
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:6	Sandeslätt 8	1970	4 064	-	57	34 000	3 756	907
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:7	Sandeslätt 15	1970	4 580	12	64	37 836	4 262	911
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:8	Sandeslätt 23	1970	4 455	257	65	36 400	4 238	910
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:9	Sandeslätt 30	1970	4 998	-	75	41 800	4 654	914
Hjällbo	PO	Hjällbo 5:14	Bergsgårdsgärdet	1973	49 951	3 432	651	436 603	50 412	932
Hjällbo	PO	Hjällbo 6:8	Skolspåret	1967	45 622	7 114	591	409 251	49 003	892
Hjällbo	PO	Hjällbo 7:7	Sandspåret	1984	33 518	811	429	295 018	33 053	929
Hjällbo	PO	Hjällbo 9:4	Bondegårdet	1968	43 455	1 610	618	390 613	44 802	947
ANGERED					829 277	45 101	11 588	7 322 884	857 990	935
ÖSTRA GÖTEBORG										
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:12	Tellusgatan 42-48	1967	2 468	443	28	21 115	2 506	850

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⁾
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:17	Rymdtorget 2	1968	2 832	100	40	22 203	2 504	834
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:18	Rymdtorget 3	1968	2 832	100	40	22 000	2 489	835
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:19	Rymdtorget 4	1968	2 832	85	40	22 277	2 477	838
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:20	Rymdtorget 5	1968	2 832	58	40	22 000	2 436	830
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:25	Rymdtorget 16-21	1968	2 632	-	41	21 000	2 306	859
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:26	Rymdtorget 22-27	1968	2 632	-	41	22 400	2 534	945
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:27	Rymdtorget 34-39	1968	2 632	-	41	22 600	2 550	951
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:28	Rymdtorget 46-51	1968	2 632	-	41	21 400	2 357	878
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:29	Rymdtorget 64-69	1968	2 632	-	41	21 400	2 357	879
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:30	Rymdtorget 28-33	1968	2 504	146	39	19 954	2 245	835
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:31	Rymdtorget 40-45	1968	2 632	-	41	21 000	2 320	864
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:32	Rymdtorget 52-57	1968	2 632	-	41	20 800	2 277	848
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:33	Rymdtorget 70-75	1968	2 632	-	41	21 000	2 301	857
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:34	Rymdtorget 58-63	1969	2 632	-	41	21 000	2 317	864
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:35	Rymdtorget 76-81	1969	2 632	-	41	21 400	2 368	883
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:38	Rymdtorget 6-7	1980	981	554	16	11 299	1 798	941
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:4	Tellusgatan 50-62	1967	3 772	-	49	29 600	3 236	841
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:44	Tellusgatan 6-30	2018	14 920	1	170	162 000	18 640	1 222
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:45	Merkuriusgatan 25-73	1967	13 407	-	177	109 000	12 109	886
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:9	Merkuriusgatan 1-23	1977	6 864	-	87	57 200	6 294	899
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:1	Siriusgatan 30-54	1970	-	-	-	4 040	1 642	-
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:2	Siriusgatan 24-28	1970	5 073	-	71	40 000	4 409	853
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:3	Siriusgatan 16-22	1970	6 282	453	92	51 282	5 801	843
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:4	Siriusgatan 38-42	1970	4 860	-	72	38 400	4 179	843
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:5	Siriusgatan 30-36	1970	6 390	75	96	51 471	5 637	849
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:6	Siriusgatan 60-64	1970	4 770	300	69	39 497	4 470	861
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:7	Siriusgatan 54-58	1971	4 610	495	67	38 294	4 467	840
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:8	Siriusgatan 72-76	1970	4 860	54	72	38 400	4 280	853
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:9	Siriusgatan 66-70	1970	4 860	21	72	38 400	4 172	829
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:10	Siriusgatan 98-106	1972	9 023	19	146	73 400	7 976	867
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:6	Siriusgatan 78-120	1971	-	-	-	-	2 558	-
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:7	Siriusgatan 78-88	1971	10 772	710	160	89 061	10 039	858
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:8	Siriusgatan 90-96	1971	6 331	392	102	52 707	5 956	869
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:9	Siriusgatan 108-120	1971	12 667	48	189	102 000	11 165	859
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 4:1	Rymdtorget 10-15	1968	2 632	-	41	21 000	2 295	856
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	4 071	-	141	42 600	5 394	1 300
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:3	Saturnusgatan 1, 2, 3	1969	3 773	153	127	40 268	5 161	1 308
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:4	Saturnusgatan	1970	-	-	-	-	198	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:2	Jupitergatan 6	2013	119	-	1	2 062	156	1 284
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:3	Jupitergatan 8	2013	119	-	1	2 054	156	1 284
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:5	Jupitergatan 12	2013	119	-	1	2 041	156	1 284
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:6	Jupitergatan 14	2013	119	-	1	2 052	156	1 284
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:9	Jupitergatan 20	2013	119	-	1	2 047	156	1 284
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 61:4	Merkuriusgatan 2A-D/ Tellusgatan 70-76	1967	-	30	-	26 120	6	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:210	Merkuriusgatan	1986	-	-	-	1 132	425	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:261	Tellusgatan	1967	-	-	-	4 398	944	-
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 11:23	Brahegatan	1985	8 582	226	130	136 076	-	1 065
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 12:28	Brahegatan	1976	9 196	708	144	140 902	9 585	986
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 13:21	Holländaregatan	1983	966	20	20	15 400	1 118	1 129
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 13:27	Gamlestadsvägen	1983	5 742	447	80	89 208	6 448	1 005
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 14:11	Lars Kaggsatan	1936	4 162	58	84	62 164	-	1 029
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 15:8	Måns Bryntessonsgatan	1948	1 727	70	30	26 453	-	1 078
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 20:21	Måns Bryntessonsgatan	1982	1 691	1 488	32	45 428	-	861
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 30:1	Gamlestadsvägen	1938	3 226	66	65	48 475	-	1 045
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:1	Gamlestadsvägen	1938	1 450	-	24	21 200	1 470	980
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:3	Lars Kaggsatan	1938	1 790	-	36	26 800	2 081	1 035
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:6	Nylöseatan	1981	2 981	57	41	44 971	-	966

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2019

^{3,4)} Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2020. ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra för 2019

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⁾
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 4:9	Brahegatan	1989	5 993	3 573	175	152 205	13 987	1 478
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 5:9	Treriksgatan	2020	-	-	-	73 648	11	-
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 51:5	Batterigatan	1985	1 092	12	18	17 400	-	1 086
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:22	Holländareplatsen	2015	3 081	194	53	81 887	-	1 885
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:30	Holländareplatsen	1980	3 881	35	48	62 226	4 405	1 102
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:11	Artillerigatan	1983	3 750	1 034	60	64 180	4 976	1 043
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:18	Holländareplatsen	1981	3 262	119	49	49 933	-	1 028
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:20	Banérsgatan	1981	1 416	-	18	20 800	1 371	949
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:3	Banérsgatan	1981	430	-	6	6 450	428	975
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 9:18	Banérsgatan	1981	952	-	22	13 800	896	923
Södra Kortedala	PO	Kortedala 1:1	Månadsgatan	1992	3 045	181	51	42 250	3 762	1 151
Södra Kortedala	BB	Kortedala 10:1	Kalendervägen 5	1953	2 131	92	36	26 333	2 326	1 036
Norra Kortedala	PO	Kortedala 101:2	Aprilgatan	2002	10 328	352	172	161 185	-	1 300
Norra Kortedala	PO	Kortedala 102:1	Decemborgatan	1988	14 948	251	245	201 141	17 727	1 119
Norra Kortedala	PO	Kortedala 103:1	Aprilgatan	1988	3 415	646	58	48 292	-	1 118
Norra Kortedala	PO	Kortedala 105:6	Allhelgonagatan	1978	2 586	293	39	33 247	-	1 057
Södra Kortedala	BB	Kortedala 11:1	Kalendervägen 17	1966	2 115	41	36	26 396	2 262	1 029
Södra Kortedala	BB	Kortedala 12:1	Kalendervägen 6	1954	7 614	-	140	89 000	7 798	962
Södra Kortedala	BB	Kortedala 12:4	Tusenårgsgatan 28	1979	1 231	72	21	16 326	1 504	1 093
Södra Kortedala	BB	Kortedala 13:1	Kalendervägen 16	1973	5 710	2	105	76 000	-	1 123
Södra Kortedala	BB	Kortedala 13:2	Tusenårgsgatan 2	1974	8 412	374	149	107 841	9 835	1 095
Södra Kortedala	BB	Kortedala 134:7	Kortedala torg 2	2019	3 306	437	64	76 000	-	1 910
Södra Kortedala	BB	Kortedala 14:2	Tusenårgsgatan 18	1979	1 581	29	27	19 752	1 711	1 021
Södra Kortedala	BB	Kortedala 140:2	Tideräkningsgatan 6-34	1964	8 388	124	109	102 494	-	990
Södra Kortedala	BB	Kortedala 15:2	Tusenårgsgatan 7	1979	1 794	52	26	22 846	2 052	1 030
Södra Kortedala	BB	Kortedala 16:3	Tusenårgsgatan 17	1986	2 227	123	36	29 604	2 652	1 081
Södra Kortedala	BB	Kortedala 19:2	Hundraårgsgatan 5	1993	2 500	189	44	33 662	2 914	1 084
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:1	Månadsgatan	1992	8 714	132	137	121 087	10 924	1 155
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:2	Timgatan	1991	4 427	5	68	63 200	-	1 203
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:3	Timgatan	1991	2 209	37	34	32 499	-	1 204
Södra Kortedala	BB	Kortedala 23:1	Hundraårgsgatan 8	1992	3 757	57	66	52 660	4 518	1 135
Södra Kortedala	BB	Kortedala 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4 372	87	65	57 955	4 933	1 084
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13 890	122	231	187 978	-	1 109
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:2	Halvsekelsgatan 2	1990	3 365	193	54	43 849	3 810	1 067
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	53 141	4 944	1 090
Södra Kortedala	BB	Kortedala 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5 167	-	96	65 815	5 823	1 072
Södra Kortedala	BB	Kortedala 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3 838	-	72	49 228	4 487	1 076
Södra Kortedala	BB	Kortedala 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2 163	113	42	27 600	2 495	1 098
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5 878	-	114	74 992	6 715	1 089
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:3	Julianska gatan 10	1956	11 269	1	165	141 000	12 356	1 059
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:4	Skottårgsgatan 2	1955	2 564	72	49	33 377	2 993	1 090
Södra Kortedala	BB	Kortedala 5:1	Kalendervägen 2	1990	1 542	743	18	22 683	2 164	984
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:10	Kalendervägen 28	1970	2 154	-	35	28 200	2 614	1 133
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:14	Kalendervägen 22	1953	-	417	-	1 135	-	-
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:2	Kalendervägen 36	1968	2 152	-	36	28 000	2 513	1 133
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:3	Kalendervägen 34	1969	2 152	21	36	28 000	2 556	1 131
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:4	Kalendervägen 32	1978	2 152	-	36	28 400	2 530	1 136
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:5	Kalendervägen 30	1969	2 154	20	36	28 600	2 632	1 128
Södra Kortedala	FB	Kortedala 54:2	Kalendervägen 83-91	1971	1 923	171	39	25 512	2 479	1 135
Södra Kortedala	FB	Kortedala 55:2	Kalendervägen 38	1968	2 152	-	36	28 000	2 598	1 133
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:1	Kalendervägen 109	1974	2 317	31	45	30 374	2 713	1 128
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:2	Kalendervägen 107	1954	2 162	-	40	27 698	2 587	1 115
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:5	Kalendervägen 103-105	1976	3 412	619	65	44 411	4 497	1 113
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:1	Kalendervägen 125	1954	1 124	73	23	14 301	1 291	1 081
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:3	Kalendervägen 123	1954	1 508	109	33	18 600	1 781	1 064
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:4	Kalendervägen 121	1954	1 586	50	35	19 629	1 775	1 066
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:5	Kalendervägen 119	1954	1 581	-	35	19 600	1 756	1 074

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⁾
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:7	Kalendervägen 115	1963	1 772	21	34	22 857	2 053	1 101
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:8	Kalendervägen 113	1955	1 682	-	33	20 883	1 819	1 046
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:9	Kalendervägen 111	2007	822	-	14	11 167	927	1 007
Norra Kortedala	FB	Kortedala 58:1	Petrifångsgatan 1-13	1977	2 561	73	47	33 200	2 922	1 076
Norra Kortedala	FB	Kortedala 59:2	Sjusovaregatan 1-11	1955	2 300	61	43	29 714	2 731	1 097
Södra Kortedala	BB	Kortedala 6:1	Kalendervägen 1	1953	2 726	99	48	34 285	3 014	1 045
Norra Kortedala	FB	Kortedala 60:1	Sjusovaregatan 13-17	1955	1 177	76	23	15 124	1 356	1 080
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:1	Sjusovaregatan 2, 12	1955	4 100	51	81	51 400	4 561	1 080
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:2	Sjusovaregatan 4-10	1975	1 558	45	26	19 883	1 788	1 025
Södra Kortedala	FB	Kortedala 62:1	Östra Midvintersgatan 28-42	1967	3 341	90	61	42 861	4 070	1 123
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:1	Kalendervägen 54-56	1955	2 070	944	36	31 368	3 541	1 155
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:12	Värmånadsgatan 2-18	1984	3 873	24	73	51 200	4 561	1 148
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:2	Kalendervägen 52	1968	2 088	-	36	27 517	2 503	1 160
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:3	Kalendervägen 50	1965	2 070	-	36	27 114	2 469	1 143
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:4	Kalendervägen 48	1969	2 070	-	36	27 314	2 499	1 156
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:5	Kalendervägen 46	1968	2 176	30	38	28 717	2 685	1 152
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:6	Kalendervägen 44	1969	2 176	78	38	29 373	2 739	1 156
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:8	Värmånadsgatan 20-30	1955	2 731	-	48	31 535	2 526	889
Södra Kortedala	FB	Kortedala 64:2	Värmånadsgatan 11-17	1955	1 743	33	31	20 058	1 632	896
Södra Kortedala	FB	Kortedala 763:29	Värmånadsgatan 20-30	1955	-	-	-	-	120	-
Norra Kortedala	FB	Kortedala 763:90	Sjusovaregatan 1-11	1955	-	-	-	-	78	-
Södra Kortedala	GS	Kortedala 763:95	Värmånadsg / Östra Midvintersg	1981	-	-	-	461	198	-
Södra Kortedala	BB	Kortedala 8:1	Kalendervägen 29	1965	7 077	247	120	90 373	8 103	1 033
Norra Kortedala	PO	Kortedala 83:1	Vårfrugatan	1995	2 732	52	43	36 643	3 168	1 078
Norra Kortedala	PO	Kortedala 84:1	Vårfrugatan	1995	1 773	-	33	25 772	2 403	1 192
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:2	Adventsvägen	1956	5 424	-	96	66 827	5 869	1 026
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:3	Adventsvägen	1990	3 600	-	64	46 200	3 889	1 029
Norra Kortedala	PO	Kortedala 87:1	Adventsvägen 4	2019	7 633	-	128	101 000	4 843	622
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:2	Adventsvägen	1996	2 106	-	36	30 080	2 719	1 164
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:3	Annandagsgatan	1994	3 092	222	48	44 036	3 933	1 148
Södra Kortedala	BB	Kortedala 9:1	Månadsgatan 10	1953	4 929	63	90	61 583	5 432	1 058
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:4	Annandagsgatan	1993	5 366	131	82	74 681	6 618	1 133
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:5	Julaftonsgatan	1993	4 895	68	72	67 637	6 160	1 116
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:6	Julaftonsgatan	1992	5 110	17	77	69 263	5 973	1 140
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:8	Adventsvägen	1994	6 077	20	100	83 081	7 234	1 150
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:9	Adventsvägen	1994	1 917	-	36	25 800	2 174	1 112
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:3	Brittsommargatan	1970	8 765	30	127	110 452	-	1 044
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:4	Årstidsgatan	1980	2 744	45	56	37 739	-	1 174
Norra Kortedala	PO	Kortedala 94:1	Allhelgonagatan	1978	3 270	62	54	43 356	3 926	1 108
Norra Kortedala	PO	Kortedala 95:1	Allhelgonagatan	1981	1 986	62	36	26 432	2 399	1 130
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:2	Allhelgonagatan	1979	3 716	-	79	52 286	4 837	1 181
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:3	Brittsommargatan	1976	2 148	-	36	28 851	2 566	1 115
Norra Kortedala	PO	Kortedala 97:1	Allhelgonagatan	1979	2 902	-	51	40 521	3 659	1 118
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:10	Beväringsgatan	1959	3 419	127	50	51 783	-	986
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:56	Beväringsgatan	2020	-	-	-	82 496	2	-
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:6	Beväringsgatan	1959	6 864	215	102	107 183	7 398	988
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:7	Beväringsgatan	1959	6 892	198	102	101 980	-	992
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:8	Beväringsgatan	1959	6 892	292	102	103 130	-	997
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:9	Beväringsgatan	1959	6 892	247	102	103 432	-	995
Gamlestaden	PO	Kviberg 741:184	Hinderbanan	2014	5 976	618	83	153 257	-	1 746
Utby	FB	Utby 129:2	Fjällbo Park	1997	6 251	9 896	95	103 086	-	1 183
ÖSTRA GÖTEBORG					606 694	35 619	9 935	7 802 925	697 711	1 044
ÖRGRYTE-HÄRLANDA										
Torpa	BB	999990400	Parkeringsfast, distrikt 4	1964	-	150	-	19 078	10 978	-
Redbergslid	PO	Bagaregården 2:10	Uddevallagatan	1976	5 140	121	85	127 842	-	1 142
Redbergslid	PO	Bagaregården 3:5	Falkgatan	1981	4 973	303	74	126 668	-	1 133

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2019

^{3,4)} Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2020. ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra för 2019

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⁾
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:2	Lefflersgatan	1986	5 655	179	109	149 434	-	1 286
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:3	Nordåsgatan	2013	4 324	-	67	151 000	7 873	1 786
Bagaregården	PO	Bagaregården 35:7	Kobergsgatan	1986	5 076	63	80	133 268	-	1 223
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:12	Frödingsgatan	1986	738	-	12	18 800	915	1 216
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:13	Frödingsgatan	1971	2 523	-	60	54 400	2 118	823
Bagaregården	PO	Bagaregården 38:15	Frödingsgatan	1986	738	-	12	18 800	917	1 219
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:20	Kungälvsgatan	1981	1 274	305	16	33 020	-	1 100
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:6	Falkgatan	1976	1 052	-	21	23 600	884	824
Bagaregården	PO	Bagaregården 40:4	Sulitelmagatan	1980	1 743	45	21	43 082	1 991	1 109
Bagaregården	PO	Bagaregården 42:4	Sulitelmagatan	1970	2 379	17	39	59 000	-	1 185
Redbergslid	PO	Bagaregården 51:1	Ejdergatan	1982	2 186	121	34	54 694	-	1 157
Redbergslid	PO	Bagaregården 6:5	Ejdergatan	1979	4 784	341	67	117 312	5 657	1 104
Redbergslid	PO	Bagaregården 9:8	Bagaregårdsgatan	1990	7 122	246	115	189 745	-	1 256
Kallebäck	PO	Kallebäck 8:1	Kallebäcksvägen	1932	2 360	8	72	43 608	3 203	1 232
Källtorp	PO	Källtorp 103:1	Zachrissonsgatan	1980	1 226	246	25	29 575	1 371	915
Källtorp	PO	Källtorp 105:1	Zachrissonsgatan	1960	2 737	124	53	66 474	3 759	1 240
Källtorp	PO	Källtorp 106:1	Zachrissonsgatan	1960	2 228	306	47	55 493	3 676	1 534
Källtorp	PO	Källtorp 107:1	Zachrissonsgatan	1970	1 851	-	39	41 800	1 824	967
Källtorp	PO	Källtorp 108:5	Ättehögsgatan	1960	1 881	27	36	45 235	-	1 456
Källtorp	PO	Källtorp 36:13	Stobéegatan	1983	934	-	15	23 400	1 101	1 156
Källtorp	PO	Källtorp 56:9	Qvidingsgatan	1982	814	57	15	20 509	-	1 204
Källtorp	PO	Källtorp 57:4	Qvidingsgatan	1977	604	-	12	15 489	793	1 246
Källtorp	PO	Källtorp 58:5	Qvidingsgatan	1937	2 139	-	36	52 000	2 579	1 183
Källtorp	PO	Källtorp 59:12	Qvidingsgatan	1938	2 969	203	60	72 238	-	1 174
Källtorp	PO	Källtorp 59:13	Forsstenagatan	1938	2 497	675	48	62 816	3 439	1 151
Källtorp	PO	Källtorp 60:1	Björcksgatan	1977	3 928	439	75	102 616	5 497	1 231
Källtorp	PO	Källtorp 65:1	Intagsgatan	1978	1 240	-	30	28 000	1 205	954
Källtorp	PO	Källtorp 93:1	Ahrenbergsgatan	1970	5 212	10	93	129 000	6 172	1 133
Lunden	PO	Lunden 42:1	Hogenskildsgatan	1950	5 564	368	118	141 289	-	1 197
Lunden	PO	Lunden 52:1	Stavhopparegatan	1977	1 508	48	25	37 881	-	1 190
Lunden	PO	Lunden 53:3	Häcklöparegatan	1939	1 687	60	32	43 118	-	1 285
Lunden	PO	Lunden 53:4	Stavhopparegatan	1960	1 969	41	40	50 414	2 566	1 264
Lunden	PO	Lunden 54:1	Valåsgatan	1940	1 676	112	35	43 420	-	1 321
Lunden	PO	Lunden 56:4	Trestegsgatan	1939	2 482	45	56	64 134	3 616	1 371
Lunden	PO	Lunden 57:1	Skogshyddegatan	1939	2 272	313	44	58 444	3 395	1 305
Lunden	PO	Lunden 61:4	Blekeslänten	1963	13 108	1 668	178	335 600	17 750	1 148
Lunden	PO	Lunden 61:5	Överstegatan	1950	2 120	15	48	53 234	-	1 236
Lunden	PO	Lunden 61:6	Ulfsparrégatan	1951	1 200	12	24	30 221	1 553	1 252
Olskroken	PO	Olskroken 13:16	Falkgatan	1976	1 459	-	36	32 800	1 305	877
Olskroken	PO	Olskroken 13:17	Sparvgatan	1990	3 396	-	44	89 297	4 790	1 293
Olskroken	PO	Olskroken 13:8	Svangatan	1981	2 925	245	44	74 710	3 820	1 189
Olskroken	PO	Olskroken 29:11	Borgaregatan	1983	7 844	1 070	101	208 571	-	1 233
Olskroken	PO	Olskroken 30:11	Borgaregatan	1983	3 598	-	49	103 074	6 121	1 242
Olskroken	PO	Olskroken 4:11	Borgaregatan	1983	11 636	96	155	294 317	-	1 176
Olskroken	PO	Olskroken 5:5	Borgaregatan	1983	7 344	3 514	101	219 800	15 249	1 190
Olskroken	PO	Olskroken 6:12	Bondegatan	1983	9 796	621	115	251 685	12 746	1 149
Olskroken	PO	Olskroken 7:14	Bondegatan	1983	2 639	6 709	33	69 611	12 903	1 160
Kallebäck	PO	Skår 50:1	Omvägen	1951	1 945	266	31	37 389	-	1 230
Kallebäck	PO	Skår 51:1	Omvägen	1951	7 629	348	142	141 003	-	1 170
Kallebäck	PO	Skår 52:2	Kallebäcksvägen	1974	5 152	605	76	99 275	6 916	1 157
Kallebäck	PO	Skår 54:1	Kallebäcksvägen	1980	4 507	89	77	85 052	5 567	1 209
Björkekärr	BB	Sävenäs 105:1	Rosendalsgatan 12	1991	3 317	642	44	73 646	-	1 298
Björkekärr	BB	Sävenäs 106:2	Stabbegatan 4-8, 109-111	1977	1 779	217	33	34 675	2 506	1 142
Björkekärr	BB	Sävenäs 106:3	Lådspikaregatan 26-32	1986	1 546	20	29	28 779	1 908	1 124
Björkekärr	BB	Sävenäs 116:9	Låddämnesgatan 18-32	1975	3 529	136	61	62 903	4 209	1 062
Björkekärr	BB	Sävenäs 131:3	Träkilsgratan 2	2004	-	-	-	306	548	-
Björkekärr	PO	Sävenäs 181:2	Smögengatan	2020	-	-	-	166 050	55	-

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 58:1	Träkilsgatan 53	1960	9 314	59	148	165 416	10 237	1 056
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:2	Träkilsgatan 3	1960	11 852	191	209	215 729	-	1 081
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:3	Spåntorget 3	1961	8 041	523	136	147 995	-	1 079
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12 742	407	216	229 697	14 772	1 075
Torpa	BB	Sävenäs 64:1	Kaggeledsgatan 39	2002	395	658	6	12 311	1 097	1 361
Torpa	BB	Sävenäs 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3 787	643	81	69 434	4 698	1 063
Torpa	BB	Sävenäs 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4 110	11	78	71 000	4 403	1 051
Torpa	BB	Sävenäs 66:1	Uddeholmsgatan 3A	1947	3 870	103	72	66 413	4 373	1 044
Torpa	BB	Sävenäs 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6 384	40	120	110 133	-	1 049
Torpa	BB	Sävenäs 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2 754	276	54	49 679	-	1 064
Torpa	BB	Sävenäs 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1 224	24	24	21 301	1 331	1 054
Torpa	BB	Sävenäs 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5 186	-	70	95 710	6 601	1 120
Torpa	BB	Sävenäs 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12 030	-	170	219 000	13 878	1 131
Torpa	BB	Sävenäs 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5 759	-	65	102 000	6 438	1 096
Torpa	BB	Sävenäs 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8 588	421	105	153 801	-	1 091
Torpa	BB	Sävenäs 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5 061	43	96	86 864	5 661	1 047
Torpa	BB	Sävenäs 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1 869	358	36	34 642	2 509	1 046
Torpa	BB	Sävenäs 74:1	Långedsgatan 1A	1963	1 836	-	36	32 200	1 978	1 057
Kärralund	PO	Torp 50:6	Gunn Wällgrens Gata	2018	13 283	1 406	209	537 753	-	2 099
ÖRGRYTE-HÄRLANDA					314 039	26 409	5 170	7 459 772	441 399	1 197

CENTRUM										
Guldheden	PO	Guldheden 20:3	Doktor Saléns Gata	1950	2 186	544	24	55 673	-	1 129
Guldheden	PO	Guldheden 20:8	Doktor Heymans Gata	1951	2 566	1	38	62 000	-	1 186
Guldheden	PO	Guldheden 21:1	Doktor Saléns Gata	1995	3 234	119	48	87 869	-	1 345
Guldheden	PO	Guldheden 24:1	Doktor Belfrages Gata	1992	9 702	-	161	268 000	13 934	1 408
Guldheden	PO	Guldheden 25:1	Doktor Belfrages Gata	1995	4 914	76	76	134 613	-	1 354
Guldheden	PO	Guldheden 26:1	Doktor Saléns Gata	1950	1 700	1 052	30	48 697	3 237	1 147
Guldheden	PO	Guldheden 27:2	Doktor Heymans Gata	1951	10 094	48	146	243 654	-	1 129
Guldheden	PO	Guldheden 28:1	Doktor Billqvists gata	1976	7 561	223	213	205 775	-	1 421
Guldheden	PO	Guldheden 29:1	Doktor Billqvists Gata	1995	3 409	115	58	95 089	-	1 393
Guldheden	PO	Guldheden 30:1	Doktor Bondesons Gata	1996	1 641	1 199	31	52 965	-	1 103
Guldheden	PO	Guldheden 31:1	Doktor Fries Torg	1992	1 208	861	12	35 672	2 361	1 027
Guldheden	PO	Guldheden 32:1	Syster Ainas Gata	1997	2 466	51	36	64 944	-	1 281
Guldheden	PO	Guldheden 32:2	Syster Ainas Gata	1997	2 328	-	34	62 000	3 149	1 276
Guldheden	PO	Guldheden 32:3	Syster Ainas Gata	1997	2 466	73	36	64 867	3 453	1 277
Guldheden	PO	Guldheden 34:3	Doktor Liborius Gata	1952	7 902	277	163	191 758	9 941	1 193
Guldheden	PO	Guldheden 36:3	Doktor Liborius Gata	1952	5 996	784	115	148 408	-	1 191
Guldheden	PO	Guldheden 36:4	Doktor Allards Gata	1992	4 091	54	47	120 366	-	1 345
Guldheden	PO	Guldheden 37:3	Doktor Liborius Gata	1995	2 466	-	36	64 663	3 479	1 282
Guldheden	PO	Guldheden 37:4	Doktor Liborius Gata	1995	-	500	-	-	143	-
Guldheden	PO	Guldheden 38:1	Doktor Liborius Gata	1997	2 604	-	38	68 597	3 543	1 280
Guldheden	PO	Guldheden 38:2	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	-	38	68 000	3 394	1 278
Guldheden	PO	Guldheden 38:3	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	-	38	68 000	3 504	1 282
Guldheden	PO	Guldheden 38:4	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	-	38	68 000	3 400	1 281
Guldheden	PO	Guldheden 38:5	Doktor Liborius Gata	1995	2 604	-	38	68 000	3 466	1 278
Guldheden	BB	Guldheden 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	58 182	2 881	1 206
Guldheden	BB	Guldheden 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11 605	11	228	290 077	14 572	1 230
Guldheden	BB	Guldheden 48:2	Doktor Sven Johanssons Backe	2019	2 713	-	44	99 332	4 324	974
Guldheden	BB	Guldheden 48:3	Syster Estrids Gata 2	1969	2 209	4	30	55 556	3 165	982
Guldheden	BB	Guldheden 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1971	1 620	52	30	40 670	-	1 202
Guldheden	BB	Guldheden 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1969	1 628	-	24	38 823	1 850	1 089
Guldheden	BB	Guldheden 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1968	1 628	22	24	38 983	1 867	1 095
Guldheden	BB	Guldheden 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6 438	822	120	163 281	8 669	1 198
Guldheden	BB	Guldheden 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4 063	147	72	100 353	-	1 191
Guldheden	BB	Guldheden 54:4	Doktor Wengbergs Gata 8	2005	5 813	-	66	177 266	9 887	1 509
Guldheden	BB	Guldheden 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1967	9 631	529	185	244 346	-	1 215
Guldheden	BB	Guldheden 56:1	Syster Emmas Gata 1	1964	1 836	-	36	46 687	2 382	1 239

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2019

^{3,4)} Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2020. ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra för 2019

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 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3 366	133	66	85 830	-	1 270
Guldheden	BB	Guldheden 57:5	Doktor Westrings Gata 14A	2003	1 811	471	23	53 273	-	1 367
Guldheden	PO	Guldheden 59:1	Doktor Sydows Gata	1952	1 836	44	32	44 395	-	1 135
Guldheden	PO	Guldheden 60:1	Doktor Sydows Gata	1952	3 916	35	69	94 894	-	1 161
Guldheden	PO	Guldheden 61:3	Doktor Sydows Gata	1952	7 905	657	145	193 562	-	1 150
Guldheden	PO	Guldheden 63:1	Doktor Forselius Backe	1977	6 189	276	136	166 197	-	1 344
Guldheden	PO	Guldheden 63:2	Doktor Forselius Backe	1975	7 165	770	133	187 978	-	1 303
Guldheden	PO	Guldheden 63:3	Doktor Forselius Backe	1980	4 633	39	97	119 150	6 254	1 322
Guldheden	PO	Guldheden 64:1	Doktor Forselius Backe	1960	4 261	109	57	104 379	5 502	1 251
Guldheden	PO	Guldheden 64:2	Doktor Forselius Backe	1977	4 375	79	74	112 378	5 946	1 302
Guldheden	PO	Guldheden 64:3	Doktor Forselius Backe	1976	5 108	7	100	135 000	-	1 361
Guldheden	PO	Guldheden 64:4	Doktor Dahlströms gata	2017	2 497	-	49	94 000	5 249	2 061
Heden	FB	Gårda 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	585	111	18	16 190	919	1 121
Heden	FB	Gårda 31:12	Underåsgatan 6-8	1960	777	43	19	19 640	875	1 072
Heden	FB	Gårda 31:13	Underåsgatan 4	1960	347	-	6	8 560	372	1 051
Heden	FB	Gårda 31:14	Underåsgatan 2/Ävägen 32	1931	623	-	14	14 530	581	915
Heden	FB	Gårda 31:15	Ävägen 30	1960	501	104	10	13 106	611	1 109
Heden	FB	Gårda 31:16	Ävägen 28	1960	525	39	11	13 440	590	1 048
Heden	FB	Gårda 31:17	Gudmundsgatan 1	1972	471	57	13	11 988	590	1 127
Heden	FB	Gårda 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	633	-	17	15 800	712	1 104
Heden	FB	Gårda 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	605	35	16	15 531	719	1 095
Heden	FB	Gårda 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	604	-	17	15 200	697	1 132
Heden	FB	Gårda 31:21	Fabriksgatan 39	1960	481	-	11	11 798	523	1 067
Heden	FB	Gårda 31:22	Fabriksgatan 41	1960	481	-	11	11 798	523	1 066
Heden	FB	Gårda 31:23	Underåsgatan 10-12	1960	890	30	20	22 078	983	1 067
Heden	FB	Gårda 31:24	Underåsgatan 14-16	1960	893	-	18	22 000	955	1 049
Heden	FB	Gårda 31:5	Fabriksgatan 43	1960	647	71	13	16 348	791	1 071
Heden	FB	Gårda 31:6	Underåsgatan 20	1960	526	72	13	14 098	656	1 081
Heden	FB	Gårda 31:7	Underåsgatan 18	1960	335	-	6	8 249	359	1 051
Stampen	PO	Gårda 71:8	Anders Personsgatan	2012	23 978	446	317	827 633	42 842	1 620
Heden	FB	Heden 16:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	1996	2 137	48	20	79 309	3 302	1 418
Heden	BB	Heden 22:12	Engelbrektsgatan 36	1989	16 996	1 568	221	501 200	25 738	1 360
Heden	BB	Heden 22:13	Bohusgatan 3	1991	20 280	1 049	270	600 200	30 407	1 383
Heden	FB	Heden 25:15	Hedåsgatan 10	1979	1 195	100	12	39 604	1 538	1 088
Heden	FB	Heden 25:19	Sten Sturegatan 3-11	1993	5 615	-	100	209 000	8 779	1 504
Heden	FB	Heden 26:10	Berzelliig 20/Hedåsg 15	1988	1 969	153	21	67 041	2 710	1 187
Heden	FB	Heden 26:12	Berzelliig 16/Wadmansg 16	1960	1 991	157	17	65 941	2 541	1 085
Heden	FB	Heden 26:16	Wadmansgatan 8	1930	1 142	113	11	37 388	1 440	1 058
Heden	FB	Heden 26:8	Hedåsgatan 11	1980	1 429	21	16	47 105	1 693	1 145
Heden	FB	Heden 26:9	Hedåsgatan 13	1991	1 398	51	20	50 841	2 120	1 401
Heden	FB	Heden 27:20	Wadmansgatan 5-7	1991	2 835	128	34	101 016	4 032	1 340
Heden	FB	Heden 27:5	Wadmansgatan 3	1991	994	-	9	34 800	1 308	1 291
Heden	FB	Heden 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	2 130	1 348	31	97 400	5 522	1 441
Heden	FB	Heden 27:9	Wadmansgatan 11	1991	1 073	-	16	38 400	1 511	1 381
Heden	FB	Heden 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1982	3 694	-	41	127 000	4 714	1 251
Heden	FB	Heden 30:14	Södra Vägen 30	1994	1 812	285	21	69 081	2 554	1 114
Heden	FB	Heden 31:8	Södra Vägen 36	1979	1 815	212	16	67 451	2 528	1 135
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	71 122	-	1 278
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A	1987	1 118	37	13	34 502	1 182	1 025
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A	1986	1 225	-	13	37 600	1 277	1 022
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	29 552	-	1 124
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1 240	230	15	43 278	1 843	1 159
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 43:11	Kungsgatan 5	1960	2 436	1 185	35	91 200	4 019	1 041
Johanneberg	FB	Johanneberg 22:3	Richertsgatan 14	1939	1 403	-	28	45 800	1 777	1 242
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	2 691	93	48	96 970	4 271	1 433
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	1 625	25	28	57 778	2 387	1 432
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	1 673	-	27	58 600	2 414	1 385
Johanneberg	FB	Johanneberg 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	1 366	80	22	44 595	1 644	1 115

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 40:3	Wallenbergsgatan	1950	1 550	-	27	44 800	2 078	1 243
Johanneberg	PO	Johanneberg 41:5	Engdahlsg, Wallenbergsg	1950	3 314	91	71	111 479	-	1 266
Johanneberg	PO	Johanneberg 43:3	Wallenbergsgatan	1950	1 416	-	24	46 600	1 870	1 216
Johanneberg	PO	Johanneberg 44:6	Wallenbergsgatan	1950	1 622	117	32	53 754	-	1 236
Johanneberg	FB	Johanneberg 46:7	Spaldingsgatan 13	1970	1 748	1	29	58 600	2 250	1 195
Krokslätt	PO	Krokslätt 156:1	Framnäsagan	1989	1 149	82	21	33 358	1 737	1 456
Krokslätt	PO	Krokslätt 160:1	Solgårdsgatan	1938	2 994	14	60	77 018	4 179	1 368
Krokslätt	PO	Krokslätt 161:1	Stuxbergsgatan	1938	1 746	-	39	46 000	2 541	1 427
Krokslätt	PO	Krokslätt 179:1	Eklandagatan	1950	2 992	354	64	82 453	4 275	1 340
Krokslätt	PO	Krokslätt 54:3	Glasmästaregatan	2009	18 328	179	270	544 327	-	1 431
Krokslätt	PO	Krokslätt 69:3	Fridkullagatan	1950	3 914	298	86	97 002	-	1 232
Krokslätt	PO	Krokslätt 70:1	Brushanegatan	1989	4 846	138	76	136 074	-	1 368
Krokslätt	PO	Krokslätt 76:3	Glasmästaregatan	1992	7 131	1 602	88	213 828	-	1 328
Krokslätt	FB	Krokslätt 87:2	Östra Büråsliden 10/ Norra Krokslättsgatan	2015	4 208	130	75	120 165	5 828	1 316
Krokslätt	PO	Krokslätt 99:1	Eklandagatan	1950	2 210	104	40	58 885	-	1 266
Landala	BB	Landala 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	-	197	-	12 319	-	-
Landala	BB	Landala 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7 915	12 144	198	212 066	24 384	1 444
Landala	BB	Landala 10:21	Kapellgången 3	1973	4 679	17	80	116 276	-	1 314
Landala	BB	Landala 10:22	Landalagången 8	1973	5 774	768	96	148 000	-	1 205
Landala	BB	Landala 10:23	Landalagången 11	1973	5 648	209	92	138 725	-	1 160
Landala	BB	Landala 10:24	Landalagången 5	1973	4 253	54	68	104 354	5 052	1 154
Landala	BB	Landala 12:16	Landalabergen 4	1971	2 755	153	45	66 945	-	1 115
Landala	BB	Landala 12:17	Landalabergen 6	1971	2 720	91	45	65 689	-	1 122
Landala	BB	Landala 12:18	Landalabergen 8	1971	3 916	478	59	97 385	4 931	1 110
Landala	BB	Landala 12:23	Landalabergen 35	1972	3 327	-	67	81 000	3 937	1 160
Landala	BB	Landala 12:24	Landalabergen 22	1972	3 740	-	60	92 000	4 467	1 172
Landala	BB	Landala 12:25	Landalabergen 20	1971	2 578	-	40	63 000	3 050	1 161
Landala	BB	Landala 12:26	Landalabergen 31	1972	4 140	-	80	101 000	4 882	1 157
Landala	BB	Landala 12:27	Landalabergen 28	1982	3 994	-	60	96 000	4 518	1 109
Landala	BB	Landala 12:28	Landalabergen 17	1981	3 994	-	60	97 000	4 689	1 151
Landala	BB	Landala 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	-	16	45 400	1 595	1 244
Landala	BB	Landala 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1 255	63	27	45 400	1 677	1 258
Landala	BB	Landala 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9	-	-	1 230
Guldheden	BB	Landala 40:1	Egnahemsvägen 1	2016	3 012	104	44	107 164	-	1 875
Guldheden	BB	Landala 41:1	Egnahemsvägen 9-11	2016	1 762	2	24	61 200	3 275	1 822
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	1938	1 507	-	18	50 170	1 976	1 208
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	1937	1 481	-	21	48 786	1 931	1 231
Lorensberg	FB	Lorensberg 25:3	Södra Vägen 45	1966	1 329	160	10	48 505	1 769	1 083
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5 568	658	74	196 124	8 629	1 273
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:12	Kronhusgatan 10	1985	664	163	9	24 099	1 019	1 215
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3 563	100	49	121 407	-	1 283
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3 471	529	48	123 868	5 443	1 276
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	209	26	55 567	-	1 278
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2 658	118	41	85 657	3 226	1 151
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 28:4	Kronhusgatan 2B	1982	799	182	12	28 970	-	1 309
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:1	Övre Spannmålsgatan 2A	1970	1 112	30	15	34 409	1 216	1 049
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	27 891	-	1 033
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	952	72	16	31 080	-	1 101
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:1	Mätaregatan 1	1984	2 886	-	34	95 673	3 855	1 266
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1 608	52	19	51 022	1 956	1 153
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	26 983	940	1 000
Stampen	PO	Stampen 16:13	Norra Ågatan	2004	10 454	-	149	350 800	18 660	1 612
Stampen	PO	Stampen 16:14	Norra Ågatan	2004	2 171	-	78	74 000	3 990	1 803
Stampen	PO	Stampen 16:15	Norra Ågatan	2004	2 390	-	35	77 000	3 881	1 593
Stampen	PO	Stampen 16:16	Norra Ågatan	2004	2 390	-	35	77 000	3 883	1 594
Stampen	PO	Stampen 16:17	Norra Ågatan	2004	2 390	-	35	78 000	3 971	1 629

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2019

^{3,4)} Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2020. ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra för 2019

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⁾
Stampen	FB	Stampen 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgatan 23	1955	2 054	212	39	59 821	3 237	1 366
Vasastaden	BB	Vasastaden 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	40	9	27 984	-	1 203
Vasastaden	BB	Vasastaden 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	14 496	875	939
Vasastaden	BB	Vasastaden 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	34 062	-	891
Vasastaden	BB	Vasastaden 15:13	Viktoriagatan 20	1982	1 070	314	15	42 041	1 761	1 174
Vasastaden	BB	Vasastaden 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3 285	398	32	124 136	4 573	1 194
Vasastaden	BB	Vasastaden 19:1	Engelbrektsgatan 3	1980	1 408	127	19	51 545	-	1 176
Vasastaden	BB	Vasastaden 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1 259	99	16	44 199	-	1 114
Vasastaden	BB	Vasastaden 7:14	Viktoriagatan 10	1980	789	243	9	30 560	-	1 113
Vasastaden	BB	Vasastaden 7:3	Storgatan 15 A	1986	860	116	11	33 158	-	1 252
Vasastaden	BB	Vasastaden 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1 278	493	16	50 060	-	1 133
Vasastaden	BB	Vasastaden 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	71 485	-	1 363
Vasastaden	BB	Vasastaden 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1 673	110	21	61 688	-	1 200
CENTRUM					508 355	41 794	8 218	14 841 475	745 137	1 304

MAJORNA-LINNÉ

Kungsladugård	BB	999990100	Parkeringsfast. distrikt 1	1964	-	-	-	16 286	7 853	-
Haga	PO	Haga 10:10	Landsvägsgatan	1985	8 307	946	107	300 967	12 778	1 273
Haga	PO	Haga 10:11	Frigångsgatan	1985	4 711	641	50	164 379	6 637	1 116
Haga	PO	Haga 11:15	Frigångsgatan	1990	8 856	290	115	309 361	12 760	1 351
Haga	PO	Haga 12:11	Haga Nygata	1987	2 715	244	43	92 715	3 988	1 271
Haga	PO	Haga 12:13	Frigångsgatan	1989	2 110	-	21	69 000	2 731	1 269
Haga	PO	Haga 12:6	Haga Nygata	1989	2 968	344	51	100 336	-	1 330
Haga	PO	Haga 13:15	Haga Nygata	1984	2 088	487	34	74 536	3 587	1 200
Haga	PO	Haga 13:16	Frigångsgatan	1984	5 830	173	80	197 825	-	1 313
Haga	PO	Haga 15:10	Landsvägsgatan	1986	4 795	253	74	163 380	6 599	1 324
Haga	PO	Haga 16:4	Bergsgatan	1989	11 452	1 112	155	427 800	18 493	1 354
Haga	PO	Haga 16:8	Bergsgatan	2007	2 479	260	24	103 772	-	1 487
Haga	PO	Haga 17:6	Bergsgatan	1983	5 650	1 775	78	224 000	11 100	1 253
Haga	BB	Haga 19:16	Pilgatan 1	1983	9 063	635	117	307 791	12 806	1 294
Haga	BB	Haga 2:1	Mellangatan 2A	1962	1 991	257	17	64 300	-	1 104
Haga	BB	Haga 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	2 014	537	21	72 173	3 405	1 178
Haga	BB	Haga 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1 244	177	14	39 706	1 545	1 063
Haga	BB	Haga 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	36 807	1 888	1 077
Haga	BB	Haga 20:19	Husargatan 31	1985	6 572	284	86	224 921	-	1 330
Haga	BB	Haga 20:20	Husargatan 43	1984	1 041	138	19	33 578	1 319	1 034
Haga	BB	Haga 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	28 253	1 446	1 204
Haga	BB	Haga 23:10	Pilgatan 22	1989	-	105	-	21 100	-	-
Haga	BB	Haga 23:22	Husargatan 22	1988	3 914	389	53	137 787	-	1 354
Haga	BB	Haga 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	16 487	-	1 416
Haga	BB	Haga 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	15 376	-	1 306
Haga	BB	Haga 24:15	Haga Nygata 25A	1986	591	510	11	27 265	1 660	1 452
Haga	BB	Haga 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	32 895	-	1 371
Haga	BB	Haga 24:3	Haga Nygata 27C	1987	942	481	12	34 978	1 959	1 251
Haga	BB	Haga 24:7	Husargatan 23	1989	2 202	51	32	76 640	-	1 433
Haga	BB	Haga 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1 362	431	25	52 468	2 812	1 345
Haga	BB	Haga 25:19	Pilgatan 4	1986	8 030	335	104	273 122	-	1 312
Haga	BB	Haga 5:10	Haga Nygata 10	1981	4 979	869	69	168 172	7 164	1 100
Haga	PO	Haga 8:3	Haga Nygata	1993	5 636	579	65	209 900	9 794	1 406
Haga	PO	Haga 9:6	Järntorget	1993	6 087	2 692	63	267 000	14 000	1 346
Olivedal	PO	Kommandantsängen 716:8	Landsvägsgatan	1971	706	326	13	27 077	1 386	1 096
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	2 633	581	41	66 671	3 732	1 095
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:7	Birgittagatan 4	1973	592	13	12	14 400	708	1 167
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	1961	5 694	223	99	137 533	6 613	1 096
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 11:23	Slottsskogsgatan 7-9	1966	3 805	-	78	91 000	4 409	1 136
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:16	Birgittagatan 9-17	1960	3 216	8	56	75 000	3 564	1 086

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 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	1 526	220	18	36 196	1 737	1 040
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:18	Svanebäcksgatan 12-14/ Ostindiegatan 11	1960	1 486	-	20	34 400	1 567	1 035
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:19	Svanebäcksgatan 2-10	1960	2 905	73	55	67 524	3 334	1 098
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	7 078	95	119	169 000	8 074	1 104
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:20	Silverkällegatan 7	1987	537	-	8	13 400	661	1 208
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:21	Silverkällegatan 9	1929	447	-	6	10 194	482	1 058
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	1967	692	-	11	16 200	761	1 079
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	8 086	959	148	246 000	12 148	1 374
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:31	Älvsborgsgatan 19/ Ostindiegatan 12-18	1967	2 381	131	31	55 943	2 689	1 044
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	5 389	559	83	132 539	6 750	1 089
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 17:2	Strandridaregatan 3	1963	436	-	9	10 243	491	1 105
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	1982	964	8	14	23 200	1 085	1 102
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	687	61	11	17 707	927	1 201
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:7	Kennedygatan 20	1982	455	10	6	10 902	506	1 082
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	581	-	15	13 684	788	1 306
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	616	302	12	15 200	858	1 193
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	4 656	743	77	115 855	6 259	1 163
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:14	Jordhyttegatan 3	1993	1 362	-	30	37 200	1 913	1 377
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:15	Mariagatan 31-33	1965	1 401	57	18	32 400	1 561	1 073
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 21:23	Majstångsgatan 9-11	1957	4 496	109	96	110 336	5 677	1 217
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 21:25	Kennedygatan 2-4, Ostindiegatan 20-22, Majstångsgatan 1-3	2018	4 501	-	63	153 709	8 450	1 705
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	3 834	220	56	94 704	4 758	1 147
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	8 258	639	112	203 661	9 960	1 124
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:2	Stilla Gatan 4	1956	462	21	11	11 400	606	1 266
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	3 220	269	51	77 960	3 774	1 101
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	1966	3 828	388	76	93 417	5 072	1 134
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	2 688	349	38	64 401	3 405	1 054
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 34:46	Svanebäckgatan 45 m fl	1980	6 513	158	96	157 570	7 412	1 095
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	574	17	10	14 000	676	1 146
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	569	34	12	13 600	674	1 138
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	904	-	14	22 000	1 029	1 116
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	2 344	138	35	56 400	2 656	1 093
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	486	61	11	11 776	628	1 136
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	5 417	166	120	132 203	6 704	1 168
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	1 438	70	20	35 580	1 770	1 131
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:37	Lugnet 7	1981	586	5	9	14 000	676	1 087
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:38	Lugnet 5	1960	516	42	14	12 800	652	1 209
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	3 791	353	52	93 471	4 663	1 090
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	7 232	570	137	176 139	8 664	1 087
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	4 618	258	71	110 496	5 303	1 074
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:4	Mariag 3, 6 /Svanebäcksg 22	1961	635	229	11	16 656	988	1 117
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:5	Mariagatan 4	1975	452	41	6	10 872	521	1 086
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	2 159	50	31	51 071	2 505	1 070
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	56 175	2 830	1 100
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5-9	1964	1 666	85	25	39 268	1 882	1 048
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:2	Svanebäcksgatan 3	1992	429	-	8	11 400	576	1 317
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 51:2	Fågelfångaregatan 15	1951	-	986	-	-	-	-
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 58:13	Svalebogatan 41	1948	2 358	369	42	56 516	-	1 048
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	1965	6 469	197	109	156 136	7 663	1 125
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:11	Svanebäcksgatan 29-33	1983	1 460	-	21	36 000	1 744	1 171
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:12	Älvsborgsgatan 48-52	1992	1 536	99	16	37 807	1 822	1 082
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	1983	722	303	10	19 886	1 272	1 104
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:12	Vänmötet 9	1987	476	18	12	11 384	546	1 116

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2019

^{3,4)} Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2020. ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra för 2019

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⁾
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	11 207	1 159	178	272 199	13 541	1 072
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	554	15	12	13 200	629	1 105
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	649	58	11	15 904	795	1 157
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	702	35	11	17 035	819	1 095
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:15	Stjærnsköldsgatan 2 m fl	2009	6 375	86	126	174 000	8 433	1 291
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 79:10	Godhemsgatan 58-60	1981	2 291	46	34	53 251	2 571	1 082
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 79:4	Lugnet 12	1981	583	-	9	14 000	666	1 121
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	1 973	631	38	53 270	3 279	1 176
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	1960	1 425	57	27	34 089	1 649	1 078
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	586	-	8	14 000	646	1 080
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	852	58	11	19 953	1 026	1 035
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	1990	1 055	105	15	28 108	1 437	1 266
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	1982	1 888	12	33	45 600	2 222	1 152
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:6	Birgittagatan 16	1975	498	58	12	12 469	669	1 166
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1 617	32	30	37 988	1 814	1 052
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3 657	-	68	84 782	4 225	1 057
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	1976	3 717	90	73	89 347	4 264	1 096
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1 962	20	36	45 241	2 109	1 050
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2 172	675	37	52 828	3 015	1 055
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1 908	-	36	44 400	2 207	1 069
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3 339	45	61	77 878	3 790	1 068
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6 495	180	120	152 362	7 624	1 067
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1 617	21	30	37 645	1 780	1 066
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1 086	-	18	25 000	1 258	1 052
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1 935	158	36	45 539	-	1 074
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1 299	-	24	30 200	1 464	1 067
Kungsladugård	FB	Majorna 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	1973	7 883	356	129	189 764	9 198	1 092
Kungsladugård	FB	Majorna 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	2 072	230	32	51 912	2 651	1 134
Majorna	FB	Majorna 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	513	93	9	13 718	758	1 238
Majorna	FB	Majorna 111:7	Hellstedtsgatan 3-7	1986	2 604	1 978	42	112 253	5 540	1 205
Majorna	FB	Majorna 143:16	Slottsskogsgatan 18-36	1990	4 919	1 350	62	138 027	7 980	1 256
Majorna	FB	Majorna 143:2	Årlegatan 10	1987	525	-	7	13 000	632	1 181
Majorna	FB	Majorna 143:3	Årlegatan 8	1987	459	71	6	11 745	631	1 168
Majorna	FB	Majorna 143:4	Årlegatan 6	1980	590	-	13	15 000	752	1 250
Majorna	FB	Majorna 143:5	Årlegatan 4	1987	582	25	9	14 600	722	1 207
Majorna	FB	Majorna 143:6	Årlegatan 2	1987	636	228	9	17 317	1 033	1 130
Majorna	FB	Majorna 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	796	127	13	20 555	1 096	1 169
Majorna	FB	Majorna 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	608	33	8	15 067	752	1 149
Majorna	FB	Majorna 144:5	Slottsskogsgatan 44-46	1976	1 228	1 172	17	38 849	2 964	1 039
Majorna	FB	Majorna 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	1 382	95	28	36 351	1 945	1 294
Majorna	FB	Majorna 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	1 624	80	32	46 392	2 540	1 478
Majorna	FB	Majorna 145:8	Slottsskogsgatan 52-54	1998	2 327	164	52	67 459	3 823	1 522
Majorna	FB	Majorna 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	1 431	186	25	35 079	1 946	1 225
Majorna	FB	Majorna 158:1	Märilspiksgatan 4A-F/ Kabelgatan 27-31	1969	4 936	898	93	131 360	7 411	1 279
Majorna	FB	Majorna 159:1	Märilspiksgatan 2A-C	1986	1 135	-	22	29 800	1 527	1 320
Majorna	FB	Majorna 160:1	Årlegatan 9-11	1979	2 454	55	46	61 553	3 160	1 236
Majorna	FB	Majorna 161:1	Årlegatan 7	1986	1 433	85	26	35 600	1 778	1 166
Majorna	BB	Majorna 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	18 768	1 131	1 229
Majorna	BB	Majorna 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6 851	469	89	182 066	-	1 248
Majorna	BB	Majorna 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10 432	349	141	271 976	13 845	1 262
Majorna	BB	Majorna 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10 864	1 078	148	293 943	15 190	1 267
Majorna	BB	Majorna 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9 867	828	116	260 811	13 175	1 226
Majorna	BB	Majorna 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1 441	21	60 000	-	1 419
Majorna	BB	Majorna 213:14	Betzensgatan 1	1971	8 400	2 218	86	195 400	14 167	1 126
Majorna	BB	Majorna 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8 422	1 331	184	229 513	13 151	1 385
Majorna	BB	Majorna 214:27	Karl Johansgatan 47F	1967	6 510	697	133	178 617	-	1 445
Majorna	FB	Majorna 217:1	Kustgatan 3A-B	1991	3 352	2 574	99	115 400	7 747	1 511

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 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	7 070	452	98	173 115	8 327	1 088
Stigberget	FB	Majorna 305:20	Djurgårdsgatan 21-23	1980	1 286	-	17	30 600	1 404	1 071
Stigberget	FB	Majorna 305:22	Allmänna Vägen 20/ Kommendörsgatan 14	2017	1 891	53	25	66 833	3 779	1 891
Stigberget	FB	Majorna 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	912	-	12	24 000	1 202	1 292
Stigberget	FB	Majorna 305:25	Kommendörsgatan 16-20	1980	2 572	-	36	61 000	2 896	1 105
Stigberget	FB	Majorna 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	571	-	9	12 649	536	921
Stigberget	FB	Majorna 307:12	Koopmansgatan 11-15/ Amiralsgatan 18-20	1950	3 056	63	56	73 466	3 542	1 110
Stigberget	FB	Majorna 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	1 406	45	20	33 400	1 600	1 084
Stigberget	FB	Majorna 307:4	Koopmansgatan 9	2000	432	-	8	12 200	620	1 407
Stigberget	FB	Majorna 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	2 896	60	49	73 546	3 836	1 270
Stigberget	FB	Majorna 309:30	Koopmansgatan 12	1979	480	37	12	12 000	649	1 259
Stigberget	FB	Majorna 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	1 851	-	36	46 600	2 465	1 227
Majorna	FB	Majorna 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	9 239	50	133	234 392	11 461	1 211
Majorna	FB	Majorna 315:10	Galateagatan 13	1985	1 475	-	21	37 600	1 858	1 235
Majorna	FB	Majorna 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	4 631	217	67	116 636	5 823	1 180
Majorna	FB	Majorna 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	7 306	32	102	174 246	8 155	1 089
Majorna	FB	Majorna 317:9	Kabyssgatan 8	1985	1 242	2	21	32 387	1 717	1 250
Stigberget	FB	Majorna 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	10 401	155	181	252 126	12 105	1 124
Stigberget	FB	Majorna 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	4 205	103	65	100 000	4 850	1 110
Stigberget	FB	Majorna 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	4 335	1 174	51	122 403	6 947	1 227
Stigberget	FB	Majorna 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	10 222	331	181	246 310	12 304	1 143
Stigberget	FB	Majorna 323:9	Ankargatan 1-55	1965	7 327	35	121	177 266	8 574	1 141
Majorna	FB	Majorna 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	1985	5 347	212	80	135 450	6 703	1 192
Stigberget	FB	Majorna 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	440	-	7	10 669	505	1 126
Stigberget	FB	Majorna 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	451	-	6	10 940	528	1 149
Stigberget	FB	Majorna 325:6	Klareborgsgatan 18-20	1960	1 040	-	16	24 800	1 197	1 128
Stigberget	FB	Majorna 326:10	Vingagatan 7	1960	535	-	8	12 600	591	1 084
Stigberget	FB	Majorna 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	5 895	271	94	144 897	7 102	1 138
Stigberget	FB	Majorna 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6-8	1962	846	294	12	22 328	1 327	1 148
Stigberget	FB	Majorna 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	580	90	12	14 419	776	1 166
Majorna	FB	Majorna 328:10	Buskärgsgatan 1	1984	978	-	14	24 800	1 234	1 238
Majorna	FB	Majorna 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	3 049	70	44	74 589	3 629	1 138
Stigberget	FB	Majorna 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	886	-	18	22 400	1 187	1 314
Stigberget	FB	Majorna 329:18	Vargögatan 4-6	1990	1 511	-	22	38 800	1 863	1 210
Stigberget	FB	Majorna 329:19	Klareborgsgatan 24-26	1960	1 181	-	24	29 400	1 464	1 216
Stigberget	FB	Majorna 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	1 035	-	17	27 200	1 349	1 278
Stigberget	FB	Majorna 330:5	Såggatan 60-62	1990	1 862	29	29	48 200	2 389	1 254
Majorna	FB	Majorna 331:2	Såggatan 69	1950	531	-	8	12 400	633	1 077
Majorna	FB	Majorna 331:6	Paternostergatan 6	1977	-	1 317	-	9 656	-	-
Majorna	FB	Majorna 331:9	Paternostergatan 24-32	1957	6 966	79	103	168 514	8 479	1 148
Majorna	FB	Majorna 333:9	Godhemsgatan 16-30	1980	6 703	65	97	164 143	7 867	1 134
Majorna	FB	Majorna 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	677	57	12	16 400	833	1 144
Majorna	FB	Majorna 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	8 087	348	120	197 507	9 482	1 106
Stigberget	FB	Majorna 336:1	Hålekärrsgatan 14/ Bangatan 67	1980	779	1	12	19 539	1 005	1 152
Stigberget	FB	Majorna 337:5	Spetsbergsgatan 6	1980	701	137	15	18 307	1 002	1 240
Stigberget	FB	Majorna 337:6	Spetsbergsgatan 4	1981	742	61	15	18 600	954	1 198
Stigberget	FB	Majorna 337:7	Vitögatan 1-5/Bangatan 65	1937	1 558	52	29	38 680	2 030	1 221
Stigberget	FB	Majorna 338:7	Söderlingsgatan 6-8	1987	987	116	21	27 224	1 518	1 382
Stigberget	FB	Majorna 338:9	Spetsbergsgatan 1-3	1989	2 308	-	32	60 000	3 124	1 328
Stigberget	FB	Majorna 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	808	-	11	20 400	1 005	1 220
Stigberget	FB	Majorna 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	589	-	6	14 600	708	1 180
Stigberget	FB	Majorna 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	579	-	9	14 800	741	1 255
Stigberget	FB	Majorna 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	726	10	14	19 000	994	1 334
Stigberget	FB	Majorna 340:11	Söderlingsgatan 11-17	1985	2 684	-	50	68 446	3 547	1 294
Stigberget	FB	Majorna 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	505	168	10	13 297	716	1 182

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2019

^{3,4)} Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2020. ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra för 2019

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 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	496	42	8	12 700	656	1 205
Stigberget	FB	Majorna 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	644	92	9	16 666	880	1 189
Stigberget	FB	Majorna 341:14	Söderlingsg 1-9/Ekedalsg 4-8	1985	6 020	516	99	160 031	8 527	1 276
Stigberget	FB	Majorna 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	878	-	18	24 400	1 269	1 417
Stigberget	FB	Majorna 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	2 536	60	52	74 474	3 953	1 502
Stigberget	FB	Majorna 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	433	909	9	-	-	1 497
Stigberget	FB	Majorna 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	1 983	70	31	52 925	2 864	1 292
Stigberget	FB	Majorna 343:14	Djurgårdsgatan 47/ Oljekvarnsgatan 8-12	1991	2 573	78	45	70 499	3 805	1 392
Stigberget	FB	Majorna 344:4	Dahlströmsgatan 5	2000	636	-	13	18 800	994	1 534
Stigberget	FB	Majorna 344:8	Stenklevsg 6-10/Fredbergsg 1	1978	3 000	43	51	75 238	3 713	1 203
Stigberget	FB	Majorna 345:1	Dahlströmsgatan 6	1992	-	781	-	-	-	-
Stigberget	FB	Majorna 345:2	Dahlströmsgatan 4	1938	961	42	23	22 000	1 031	1 028
Stigberget	FB	Majorna 345:5	Ekedalsgatan 7-9	1997	1 586	-	38	46 200	2 459	1 520
Stigberget	FB	Majorna 346:8	Ekedalsgatan 11-23	1985	5 261	292	88	136 505	6 888	1 243
Majorna	FB	Majorna 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	588	44	10	13 909	677	1 017
Stigberget	FB	Majorna 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	550	-	11	14 000	709	1 263
Stigberget	FB	Majorna 401:1	Allmänna Vägen 11/ Djurgårdsgatan 16	1980	717	115	9	18 080	954	1 109
Majorna	FB	Majorna 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	629	-	7	14 600	652	1 016
Kungsladugård	FB	Majorna 720:344	Klippan 8-24	2018	1 629	20	37	44 000	2 037	1 214
Stigberget	FB	Majorna 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	315	50	5	7 139	305	859
Olivedal	PO	Olivedal 2:12	Plantagegatan	1986	8 207	379	105	246 482	-	1 296
Olivedal	PO	Olivedal 2:6	Plantagegatan	1985	2 287	134	26	64 573	-	1 089
Masthugget	FB	Olivedal 22:38	Sjömansgatan 8	1976	1 024	1	16	26 200	1 243	1 149
Masthugget	FB	Olivedal 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	1965	6 320	209	111	161 410	7 602	1 159
Masthugget	FB	Olivedal 27:12	Jungmansgatan 39	1968	6 701	1 029	103	175 901	9 262	1 091
Masthugget	FB	Olivedal 28:11	Eldaregatan 3	2006	6 532	88	114	183 000	8 501	1 246
Masthugget	FB	Olivedal 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	1980	3 966	218	56	101 476	4 770	1 118
Masthugget	FB	Olivedal 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	967	150	20	26 168	1 325	1 197
Masthugget	FB	Olivedal 31:13	Flaggatan 3	1974	498	40	11	13 230	657	1 214
Masthugget	FB	Olivedal 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	1970	4 267	-	59	109 000	4 962	1 140
Sanna	FB	Sandarna 1:8	Jordhytttegatan 2-4	1993	1 276	152	31	34 515	1 904	1 337
Sanna	PO	Sandarna 10:2	Orustgatan	1993	1 008	188	24	28 423	1 612	1 380
Sanna	PO	Sandarna 11:8	Jordhytttegatan	1962	2 776	55	52	67 863	-	1 187
Sanna	FB	Sandarna 12:4	Jordhytttegatan 11	1993	460	194	9	13 392	795	1 283
Sanna	FB	Sandarna 12:6	Jordhytttegatan 7	1997	614	46	11	16 200	815	1 274
Sanna	PO	Sandarna 14:2	Öckerögatan	1983	1 176	37	24	31 200	1 699	1 373
Sanna	PO	Sandarna 14:4	Orustgatan	1986	1 129	-	24	29 600	1 502	1 304
Sanna	PO	Sandarna 15:1	Karl Johansgatan	1971	1 116	369	24	30 980	-	1 325
Sanna	PO	Sandarna 15:2	Öckerögatan	1975	1 652	14	28	42 000	-	1 251
Sanna	PO	Sandarna 15:3	Öckerögatan	1987	1 047	19	24	27 599	-	1 303
Sanna	PO	Sandarna 15:6	Karl Johansgatan	1966	1 176	76	24	29 087	-	1 178
Sanna	FB	Sandarna 2:3	Asperögatan 4	1958	768	15	16	19 400	1 056	1 292
Sanna	FB	Sandarna 2:8	Jordhytttegatan 12	1991	1 008	75	16	26 600	1 346	1 284
Sanna	PO	Sandarna 26:1	Öckerögatan	1984	1 140	36	24	30 400	-	1 381
Sanna	PO	Sandarna 3:1	Jordhytttegatan	1939	4 945	120	110	124 431	6 696	1 282
Sanna	PO	Sandarna 4:5	Donsögatan	1993	952	248	16	28 061	1 700	1 352
Sanna	PO	Sandarna 5:8	Donsögatan	1986	6 346	537	103	163 980	8 658	1 242
Sanna	PO	Sandarna 6:7	Brännögatan	1984	3 539	38	65	86 463	4 407	1 164
Sanna	PO	Sandarna 7:2	Brännögatan	1986	1 152	22	24	29 497	1 465	1 239
Sanna	PO	Sandarna 8:10	Orustgatan	1968	3 820	88	80	97 217	-	1 296
Sanna	PO	Sandarna 8:11	Donsögatan	1986	2 280	9	40	58 039	-	1 270
Sanna	PO	Sandarna 9:2	Orustgatan	1991	1 484	396	17	41 665	-	1 223
Masthugget	PO	Stigberget 34:24	Fjärde Långgatan	1989	3 941	126	51	111 680	-	1 328
Änggården	FB	Änggården 14:2	Lillängsgatan 1-7	1970	-	3 432	-	-	-	-
Änggården	FB	Änggården 15:2	Lillängsgatan 2-6	1970	-	3 157	-	-	-	-
MAJORNA-LINNÉ					697 616	72 880	11 125	19 163 199	969 419	1 208

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	30 000	-	-
Askim	BB	Hult 37:1	Askims Strandväg 4-6	2018	1 650	-	38	61 000	-	-
Askim	BB	Hult 547:1	Hult Åsens väg 11-23	2019	2 510	494	40	103 800	6 576	2 086
Järnbrott	PO	Järnbrott 10:1	Televisionsgatan	1970	1 083	70	18	18 340	-	1 084
Högsbotorp	FB	Järnbrott 108:2	Markmyntsgatan 3	1970	2 712	1	56	48 649	3 563	1 273
Järnbrott	PO	Järnbrott 11:1	Televisionsgatan	1986	3 939	78	66	67 137	4 664	1 119
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:87	Elins Gård	2015	8 258	41	117	198 000	13 680	1 617
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:88	Idas Gård	2001	6 762	24	110	130 115	-	1 234
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:89	Fyrktorget	2000	2 290	678	37	53 183	4 389	1 372
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:90	Amandas Gård	1999	7 337	-	130	149 000	10 969	1 408
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:91	Amandas Gård	1998	3 725	86	65	74 807	5 690	1 400
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:92	Fredrikas Gård	1997	4 324	233	65	81 818	-	1 247
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:93	Fredrikas Gård	1997	4 632	-	70	86 553	5 959	1 214
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:94	Annas Gård	1996	4 632	120	69	89 242	6 293	1 272
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:95	Annas Gård	1996	7 028	473	114	135 929	-	1 236
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:96	Julianas Gård	1995	8 896	10	132	175 165	-	1 308
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:97	Julianas Gård	1995	3 851	18	62	73 658	5 302	1 240
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:99	Idas Gård	2001	2 754	-	46	53 000	3 584	1 234
Järnbrott	BB	Järnbrott 12:2	Kondensatorsgatan 3	1986	4 645	95	85	80 550	5 644	1 104
Högsbotorp	FB	Järnbrott 122:3	Skäpplandsgatan 7-11	2018	4 280	-	72	76 000	6 304	1 407
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:1	Spannlandsgatan 10-16	1961	5 954	-	96	95 145	5 988	981
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:2	Spannlandsgatan 5-9	1962	4 240	261	70	66 000	4 509	984
Högsbotorp	FB	Järnbrott 124:3	Marklandsgatan 17-19	1974	2 936	-	48	50 400	3 572	1 152
Järnbrott	BB	Järnbrott 13:1	Relägatan 8	1953	1 755	189	27	30 084	-	1 087
Tofta	BB	Järnbrott 133:10	Norra Dragspelsgatan 16	1983	5 571	321	88	112 551	8 371	1 353
Tofta	BB	Järnbrott 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4 112	39	60	67 000	4 703	1 079
Tofta	BB	Järnbrott 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4 112	71	60	67 000	4 791	1 084
Tofta	BB	Järnbrott 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4 112	74	60	67 000	4 732	1 077
Tofta	BB	Järnbrott 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4 112	101	60	67 136	4 755	1 078
Tofta	BB	Järnbrott 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4 147	71	60	67 039	4 752	1 059
Tofta	BB	Järnbrott 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3 802	39	55	62 000	4 378	1 059
Tofta	BB	Järnbrott 134:1	Norra Dragspelsgatan 9	1962	5 454	-	83	87 000	5 641	1 014
Tofta	BB	Järnbrott 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3 774	1	55	62 018	-	1 074
Tofta	BB	Järnbrott 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3 774	-	55	62 000	4 127	1 072
Tofta	BB	Järnbrott 134:14	Pianogatan 18	1963	6 974	51	109	112 070	7 251	1 018
Tofta	BB	Järnbrott 134:15	Pianogatan 74	1968	3 125	12	43	49 800	3 207	1 005
Tofta	BB	Järnbrott 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4 117	39	60	67 000	4 524	1 074
Tofta	BB	Järnbrott 134:20	Pianogatan 50	1962	5 311	20	83	85 026	5 527	1 019
Tofta	BB	Järnbrott 134:3	Norra Dragspelsgatan 1	1962	5 373	40	82	85 061	5 572	1 014
Tofta	BB	Järnbrott 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4 117	1	60	67 000	-	1 072
Tofta	BB	Järnbrott 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3 427	60	50	56 000	-	1 078
Tofta	BB	Järnbrott 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3 427	-	50	56 000	3 779	1 081
Tofta	BB	Järnbrott 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3 427	49	50	54 013	3 801	1 080
Tofta	BB	Järnbrott 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3 427	56	50	54 216	-	1 080
Tofta	BB	Järnbrott 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3 427	39	50	51 200	3 773	1 074
Järnbrott	BB	Järnbrott 14:2	Relägatan 1	1952	3 300	90	60	57 944	4 516	1 159
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:1	Mandolingatan	1961	9 072	317	156	149 991	-	1 062
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:2	Mandolingatan	1962	9 353	259	170	158 345	-	1 106
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:3	Mandolingatan	1962	9 072	352	156	150 285	-	1 061
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:4	Mandolingatan	1962	9 355	261	170	158 000	-	1 120
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:6	Mandolingatan	1962	9 072	234	156	149 492	-	1 058
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:4	Marconigatan	1964	7 315	620	97	129 499	8 584	993
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:5	Marconigatan	1964	7 302	680	98	130 392	-	1 009
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:6	Marconigatan	1970	7 092	862	92	132 000	8 745	1 019
Kaverös	PO	Järnbrott 154:1	Dirigentgatan	1981	20 674	337	304	377 371	26 585	1 236
Kaverös	PO	Järnbrott 155:1	Barytongatan	1965	11 644	333	172	190 431	12 502	1 041

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2019

^{3,4)} Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2020. ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra för 2019

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	50 716	-	1 524
Kaverös	PO	Järnbrott 156:1	Tunnlandsgatan	1965	11 695	376	180	192 612	12 871	1 048
Tofta	PO	Järnbrott 166:11	Frölunda Kyrkogata	1996	6 058	116	98	119 147	8 345	1 300
Tofta	PO	Järnbrott 166:2	Järnbrotts Prästväg	1977	-	520	-	-	-	-
Järnbrott	BB	Järnbrott 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3 810	138	66	67 877	-	1 178
Järnbrott	BB	Järnbrott 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2 080	-	32	33 759	2 536	1 105
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:1	Näverlursgatan	2016	8 550	104	122	194 854	-	1 479
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:2	Näverlursgatan	2017	8 590	212	123	190 252	13 203	1 453
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:3	Näverlursgatan	1964	7 887	41	102	125 048	-	977
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:4	Näverlursgatan	1965	6 962	1 034	90	116 788	-	978
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 186:3	Mandolingatan	1985	-	-	-	1 050	20	-
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 186:4	Mandolingatan	2020	-	-	-	1 050	-	-
Järnbrott	BB	Järnbrott 19:2	Antenngatan 7	1953	218	675	7	46 897	1 047	1 166
Järnbrott	PO	Järnbrott 19:3	Flygradiogatan	1991	3 197	45	57	59 402	4 207	1 245
Kaverös	PO	Järnbrott 194:1	Kaverösporten	1999	2 639	-	36	80 200	6 554	1 519
Järnbrott	PO	Järnbrott 2:1	Flygradiogatan	1991	3 380	156	54	62 481	-	1 221
Järnbrott	BB	Järnbrott 20:1	Antenngatan 10	1954	384	836	12	8 297	1 094	1 130
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 217:1	Mandolingatan	1962	-	-	-	-	651	-
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 217:2	Mandolingatan	2020	-	-	-	74 068	-	-
Järnbrott	BB	Järnbrott 3:1	Bildradiogatan 14	1973	3 496	222	57	57 866	-	1 145
Järnbrott	BB	Järnbrott 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4 524	209	84	87 061	6 280	1 307
Järnbrott	PO	Järnbrott 5:1	Bildradiogatan	1987	5 730	686	96	102 525	7 340	1 150
Järnbrott	PO	Järnbrott 6:1	Rundradiogatan	1990	7 413	203	120	137 619	9 502	1 224
Högsbotorp	FB	Järnbrott 63:5	Bankogatan 3-5	1954	3 927	44	65	65 204	4 719	1 156
Högsbotorp	FB	Järnbrott 65:1	Dollargatan 2-10	1952	1 788	105	30	30 641	2 180	1 104
Högsbotorp	FB	Järnbrott 66:1	Riksdalersgatan 7-21	1953	3 146	633	54	56 979	4 523	1 113
Högsbotorp	FB	Järnbrott 67:1	Riksdalersgatan 1-5	1953	2 763	-	51	46 273	3 327	1 143
Högsbotorp	FB	Järnbrott 67:2	Sterlingsgatan 2-10	1977	2 508	93	42	42 617	2 940	1 087
Högsbotorp	FB	Järnbrott 68:3	Örtugsgatan 1-23	1972	4 029	241	78	72 177	5 251	1 146
Högsbotorp	FB	Järnbrott 68:4	Riksdalersgatan 2-4	1953	1 988	153	34	34 500	2 667	1 118
Järnbrott	PO	Järnbrott 7:3	Rundradiogatan	1982	6 188	158	110	110 781	-	1 196
Högsbotorp	FB	Järnbrott 75:2	Järnmyntsgatan 2-8	1990	1 430	52	26	25 469	1 710	1 129
Högsbotorp	FB	Järnbrott 758:114	Riksdalersgatan 21	1967	-	-	-	1 680	271	-
Högsbotorp	GS	Järnbrott 758:572	Axel Dahlströms Torg	1964	-	-	-	3 181	808	-
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 758:66	Mandolingatan	1961	-	350	-	1 139	-	-
Högsbotorp	FB	Järnbrott 76:1	Järnmyntsgatan 1-7	1972	1 524	55	26	25 890	1 932	1 107
Högsbotorp	FB	Järnbrott 77:2	Nickelmyntsgatan 1-11	1977	2 328	-	39	43 311	3 106	1 283
Högsbotorp	FB	Järnbrott 78:4	Penninggatan 1-15	1954	3 284	-	58	54 704	3 849	1 106
Järnbrott	BB	Järnbrott 8:2	Modulatorsgatan 1	1990	3 629	93	62	68 171	-	1 256
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:4	Bankogatan 12-38	1992	4 682	681	80	100 623	7 156	1 301
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:6	Markmyntsgatan 16-18, Bankogatan 10	2016	5 800	31	89	135 533	9 549	1 610
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:8	Markmyntsgatan 2-12	1954	3 837	1 262	64	72 573	6 111	1 147
Högsbotorp	FB	Järnbrott 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	2 858	889	54	59 225	4 886	1 303
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:1	Skiljemyntsgatan 2-14	1972	2 918	95	49	51 549	4 003	1 259
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:5	Markmyntsgatan 19	1985	-	409	-	-	-	-
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:6	Markmyntsgatan 7-17	1977	6 204	59	108	105 000	7 106	1 119
Högsbotorp	FB	Järnbrott 86:8	Bankogatan 35-43	1953	1 922	96	32	32 712	2 297	1 106
Högsbotorp	FB	Järnbrott 87:1	Bankogatan 19-33	1954	2 994	-	50	52 618	3 741	1 141
Högsbotorp	FB	Järnbrott 88:1	Skiljemyntsgatan 16-18	1967	3 148	86	57	53 000	3 913	1 150
Högsbotorp	FB	Järnbrott 89:6	Skiljemyntsgatan 3-19	1953	3 464	57	58	57 117	4 025	1 113
Järnbrott	PO	Järnbrott 9:1	Bildradiogatan	1988	2 918	116	48	52 268	-	1 159
Högsbotorp	FB	Järnbrott 90:1	Riksdalersgatan 48-52	1953	990	48	18	17 002	1 232	1 154
Högsbotorp	FB	Järnbrott 91:1	Riksdalersgatan 23-45	1953	8 892	779	170	155 257	11 913	1 208
Kaverös	FB	Järnbrott 91:2	Riksdalersgatan 47-57	2012	6 534	36	99	158 964	11 460	1 631
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:1	Skelgatan 2-8	1953	1 350	78	24	24 212	1 782	1 194
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:3	Riksdalersgatan 42-46	1953	990	18	18	17 142	1 229	1 164
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:1	Bankogatan 7	1981	1 869	-	31	31 873	2 218	1 155

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⁾
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:2	Bankogatan 9	1972	1 679	-	28	28 600	2 007	1 172
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:3	Bankogatan 11	1972	1 625	-	27	28 071	1 981	1 185
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:4	Bankogatan 13	1973	1 625	-	27	28 671	2 055	1 230
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:5	Riksdalersgatan 30-38	1953	1 996	198	46	35 887	2 758	1 247
Högsbotorp	FB	Järnbrott 94:1	Riksdalersgatan 10-26	1971	3 435	326	78	62 052	4 754	1 240
Högsbotorp	FB	Järnbrott 94:2	Rubelgatan 6	2017	-	-	-	12 848	-	-
Högsbohöjd	PO	Järnbrott s:103	Växelmyntsgatan	2014	-	216	-	-	216	-
Högsbotorp	FB	Järnbrott s:94	Bankogatan 43	2014	-	-	-	-	750	-
Askim	FB	Kobbegården 542:1	Sisjöbäckens väg 10-16	2019	-	-	-	23 923	-	-
Askim	FB	Kobbegården 543:2	Sisjöbäckens väg 31-33	2019	-	-	-	18 834	-	-
Askim	FB	Kobbegården 546:1	Sisjöbäckens väg 30-32	2019	-	-	-	23 923	-	-
Frölunda Torg	PO	Rud 760:43	Gånglåten	1963	-	-	-	-	663	-
Frölunda Torg	PO	Rud 760:44	Gånglåten	1963	-	-	-	-	1 044	-
Frölunda Torg	PO	Rud 9:2	Gånglåten	2003	12 059	100	181	232 582	-	1 231
Frölunda Torg	PO	Rud 9:3	Gånglåten	2003	11 096	269	172	213 955	-	1 236
Frölunda Torg	PO	Rud 9:4	Gånglåten	2003	11 850	1 012	181	230 482	15 701	1 229
Frölunda Torg	PO	Rud 9:5	Gånglåten	2001	5 041	112	84	94 737	-	1 177
Billdal	FB	Skintebo 525:1	Berguven 11-21, 18-22	2018	9 943	-	146	285 000	19 006	1 874
Billdal	FB	Skintebo 526:1	Berguven 24-28	2017	1 680	-	27	89 000	3 186	1 859
Billdal	FB	Skintebo 528:1	Berguven 1-7, 23-29	2017	-	-	-	31 932	-	-
Billdal	FB	Skintebo 530:1	Berguven 8	2017	-	-	-	14 736	-	-
Billdal	FB	Skintebo 532:3	Uggleberget 20	2017	2 147	-	31	41 054	4 176	1 907
Billdal	FB	Skintebo 532:4	Uggleberget 30	2017	1 453	-	21	18 548	2 794	1 885
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO					547 384	23 345	8 737	10 453 244	713 155	1 199

VÄSTRA GÖTEBORG										
Södra Skärgården	FB	Donsö 203:2	D Gärde 2-15/ Töttefällevägen 4-14	1986	1 468	-	20	18 535	1 575	1 052
Södra Skärgården	FB	Donsö 207:3	Rävstensvägen 50-78	2017	3 140	-	60	15 560	6 024	1 881
Södra Skärgården	FB	Donsö 47:1	Ringkullevägen 1-5	1992	956	107	12	12 314	1 090	1 087
Önnered	FB	Fiskebäck 90:1	Kumleskärgsgatan 1-80	1994	6 055	1 267	61	150 996	10 409	1 310
Ängås	BB	Järnbrott 164:14	Briljantgatan 37	1967	10 365	15	127	161 069	10 053	951
Ängås	BB	Järnbrott 164:15	Briljantgatan 51	1967	6 296	232	86	111 793	8 273	981
Ängås	BB	Järnbrott 164:17	Briljantgatan 66	1967	4 294	25	58	67 484	-	962
Ängås	BB	Järnbrott 164:19	Topasgatan 13A	1967	-	179	-	985	-	-
Ängås	BB	Järnbrott 164:20	Topasgatan 4	1966	-	1 703	-	15 881	3 537	-
Ängås	BB	Järnbrott 164:25	Briljantgatan 50B-C	2019	-	-	-	41 500	-	-
Ängås	BB	Järnbrott 164:3	Topasgatan 53-57	1966	5 558	8	75	86 017	5 435	958
Ängås	BB	Järnbrott 164:4	Topasgatan 5	1966	4 544	1 666	63	79 631	6 046	964
Ängås	BB	Järnbrott 164:5	Topasgatan 14	1967	6 650	91	94	104 110	6 566	964
Ängås	BB	Järnbrott 164:6	Topasgatan 27	1966	6 368	56	90	99 209	6 291	966
Ängås	BB	Järnbrott 164:7	Topasgatan 40	1966	3 430	18	49	54 072	3 447	983
Ängås	BB	Järnbrott 164:8	Topasgatan 49	1965	4 029	129	59	63 336	-	967
Södra Skärgården	FB	Styrsö 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	402	-	6	5 308	463	1 129
Södra Skärgården	FB	Styrsö 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	103	-	2	2 035	67	635
Södra Skärgården	FB	Styrsö 3:335	Halsviksvägen 68-70	1952	186	-	2	2 794	154	811
Grevegården	FB	Tynnered 5:1	Grevegårdsvägen 2-40	1993	12 526	344	163	217 907	14 561	1 072
Grevegården	FB	Tynnered 6:3	Grevegårdsvägen 50-96	1994	14 892	288	202	259 992	17 500	1 085
Grevegården	FB	Tynnered 7:1	Grevegårdsvägen 100-194	1995	33 436	1 964	486	687 203	46 250	1 232
Önnered	FB	Önnered 102:1	Önnereds Byväg 2-82	1983	2 068	-	40	65 440	2 277	1 072
Kannebäck	FB	Önnered 45:1	Opalgatan 83-125	1966	-	-	-	-	848	-
Kannebäck	FB	Önnered 45:12	Grevegårdsvägen 218-242	1966	7 075	110	99	109 496	6 903	943
Kannebäck	FB	Önnered 45:13	Opalgatan 83-107	1966	6 996	1 226	95	114 671	8 248	982
Kannebäck	FB	Önnered 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	1966	4 786	417	68	76 799	5 122	946
Kannebäck	FB	Önnered 45:2	Opalgatan 109-125	1966	4 928	-	68	75 000	4 730	941
Kannebäck	FB	Önnered 48:1	Opalgatan 1-75	1966	-	-	-	7 600	3 087	-
Kannebäck	FB	Önnered 48:10	Opalgatan 21-45	1966	6 614	79	97	102 350	6 388	941

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2019

^{3,4)} Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2020. ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra för 2019

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 48:11	Bronsåldersgatan 40-64	1966	6 634	193	96	104 000	7 078	958
Kannebäck	FB	Önnered 48:12	Opalgatan 47-75	1966	7 149	224	106	112 663	7 404	988
Kannebäck	FB	Önnered 48:4	Bronsåldersgatan 66-80	1966	4 258	108	58	66 000	4 152	939
Kannebäck	FB	Önnered 48:9	Opalgatan 1-19	1966	5 109	-	73	78 000	4 893	940
Önnered	EH	Önnered 60:27	Kupeskärgsgatan 54	1969	115	-	1	2 982	113	915
Önnered	EH	Önnered 61:29	Kupeskärgsgatan 81	1970	84	-	1	2 345	94	1 027
Önnered	EH	Önnered 61:36	Kupeskärgsgatan 101	1970	84	-	1	2 345	94	1 027
Önnered	EH	Önnered 61:59	Kupeskärgsgatan 67	1970	84	-	1	2 345	94	1 027
Önnered	EH	Önnered 62:65	Tanneskärgsgatan 127	1970	84	-	1	2 409	84	983
Önnered	EH	Önnered 62:70	Tanneskärgsgatan 137	1970	84	-	1	2 414	94	1 027
Önnered	EH	Önnered 62:73	Tanneskärgsgatan 149	1970	84	-	1	2 409	90	983
Önnered	EH	Önnered 62:80	Tanneskärgsgatan 157	1970	84	-	1	2 414	94	1 027
Önnered	EH	Önnered 63:14	Tanneskärgsgatan 203	1970	116	-	1	3 177	119	958
Önnered	EH	Önnered 63:24	Tanneskärgsgatan 229	1970	116	-	1	3 177	113	958
Önnered	EH	Önnered 63:29	Tanneskärgsgatan 241	1970	116	-	1	3 124	113	901
VÄSTRA GÖTEBORG					181 366	10 449	2 526	3 198 891	218 567	1 059

VÄSTRA HISINGEN										
Nolered	BB	Amhult 2:94	Olenas Lycka 1	2004	3 315	87	42	64 602	5 659	1 363
Nolered	BB	Amhult 2:95	Benjamins Lycka 1	2004	5 984	47	76	110 354	8 717	1 371
Nolered	BB	Amhult 2:96	Amhults Uppegård 1	2005	8 930	70	112	166 571	12 953	1 350
Nolered	BB	Amhult 2:97	Mörängens Lycka 1	2005	5 435	24	70	97 948	8 088	1 361
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:4	Blidvädersgatan 63	1972	2 642	1 542	38	32 400	-	1 103
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:5	Blidvädersgatan 57	1989	2 508	428	36	27 529	-	1 094
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:6	Blidvädersgatan 49A	1969	3 901	79	66	46 008	5 498	1 305
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:7	Blidvädersgatan 41A	1989	3 901	198	66	46 985	5 453	1 312
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:8	Blidvädersgatan 33A	1991	4 554	214	78	57 188	6 387	1 304
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:1	Vårvädersgatan 1	1967	5 286	152	109	56 512	-	1 142
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:2	Vårvädersgatan 5	1967	5 286	72	109	54 159	6 351	1 112
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:3	Vårvädersgatan 9	1967	5 286	109	109	54 426	6 276	1 108
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2 672	26	55	27 471	3 095	1 106
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:5	Vårvädersgatan 15	1968	5 099	72	105	52 829	6 059	1 106
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:6	Vårvädersgatan 19	1968	4 008	62	83	41 588	-	1 108
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:6	Blidvädersgatan 7	1978	3 847	158	66	46 521	5 472	1 313
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:7	Blidvädersgatan 13	1987	4 392	98	79	52 689	6 137	1 322
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:8	Blidvädersgatan 21	1993	5 241	128	90	65 109	7 373	1 308
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:1	Långströmsgatan	1967	-	4 609	-	5 274	-	-
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:2	Långströmsgatan	1967	2 034	192	71	23 037	-	1 203
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:3	Långströmsgatan	1967	2 111	-	74	23 200	2 584	1 200
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:10	Dimvädersgatan 19	1958	9 076	564	130	82 196	9 019	911
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:11	Godvädersgatan 25	1968	12 679	323	184	112 233	-	907
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget 9-12	1986	5 395	1 394	99	53 889	6 234	874
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:15	Friskväderstorget 1	1959	-	813	-	4 291	-	-
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:16	Friskväderstorget 2-8	1991	11 770	3 326	140	144 400	16 835	1 053
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11 108	431	172	100 762	10 866	926
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8 373	838	128	79 332	9 123	921
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12 797	258	196	114 931	12 605	926
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10 485	149	163	93 717	-	927
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8 231	160	121	73 075	7 964	911
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9 089	517	147	84 762	-	952
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:10	Väderilsgatan	1981	6 107	-	110	64 600	7 504	1 153
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:13	Stackmolnsgatan	1965	9 236	413	150	91 532	10 498	1 050
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:14	Stackmolnsgatan	1978	4 708	167	77	53 847	-	1 054
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:2	Väderilsgatan	1996	4 725	584	84	55 125	5 915	1 157
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:4	Väderilsgatan	1982	3 206	-	47	32 272	3 589	1 028
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:5	Väderilsgatan	1979	1 548	162	18	15 288	-	970
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:6	Väderilsgatan	1981	3 069	164	45	32 162	3 542	1 052
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:7	Väderilsgatan	1995	1 680	-	24	18 569	1 990	1 047

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⁾
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:9	Väderilsgatan	1996	4 725	154	84	53 727	-	1 172
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:3	Långströmsgatan	1966	2 111	-	74	23 000	2 582	1 200
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:4	Långströmsgatan	1967	2 111	-	74	23 000	2 580	1 199
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:5	Långströmsgatan	1967	1 829	-	62	19 800	2 209	1 185
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 60:2	Klarvädersgatan 1-15	1979	7 620	300	105	67 129	-	831
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 61:6	Byvädersgatan 11	1959	9 128	558	127	81 472	8 756	830
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 730:369	Klimatgatan	1964	-	-	-	-	308	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 82:1	Daggdroppegatan	1973	2 308	-	30	21 600	2 385	982
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:768	Klimatgatan	1966	-	-	-	2 177	548	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:847	Klimatgatan	1966	-	-	-	-	195	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:848	Daggdroppegatan	1966	-	-	-	2 552	581	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 84:1	Klimatgatan	1973	10 538	282	154	101 051	-	1 012
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 87:1	Klimatgatan	1974	8 876	318	142	87 489	-	1 039
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 87:2	Daggdroppegatan	1972	6 886	297	88	65 797	-	994
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4 691	2	63	42 800	-	930
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2 564	-	35	23 200	2 435	931
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8 017	-	117	73 000	7 703	943
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4 890	-	75	46 084	5 479	951
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1 565	190	24	14 897	1 682	950
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5 141	-	77	47 000	4 966	948
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4 108	-	63	37 200	3 985	952
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3 477	52	49	31 644	3 365	936
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3 316	130	49	30 774	-	943
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2 571	-	37	23 200	2 449	934
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2 939	47	43	26 684	2 824	934
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2 564	-	35	23 200	2 435	932
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:5	Bernhards Gränd	1994	844	638	10	12 570	-	1 102
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:6	Bymolnsgatan	1993	5 138	12	57	58 131	6 650	1 056
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:7	Norra Fjädermolnsgatan	1993	22 998	2 095	299	252 080	27 352	1 075
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:8	Bernhards Gränd	1993	4 059	71	50	48 103	-	1 105
Jättesten	PO	Kyrkbyn 123:1	Baltzersgatan	2002	9 082	117	165	163 424	11 858	1 207
Jättesten	PO	Kyrkbyn 125:1	Jättestensgatan	1962	-	947	-	4 516	666	-
Jättesten	PO	Kyrkbyn 125:2	Baltzersgatan	2004	10 443	517	193	191 337	-	1 217
Jättesten	PO	Kyrkbyn 128:2	Jättestensgatan	1985	8 459	205	155	144 037	-	1 224
Jättesten	PO	Kyrkbyn 81:1	Jättestensg	2001	944	753	14	21 346	1 824	1 072
Nolered	BB	Torslanda 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1 960	-	30	40 092	3 216	1 471
VÄSTRA HISINGEN					385 616	26 315	6 149	4 363 496	454 261	1 062
LUNDBY										
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 2:13	Rambergsvägen	1963	5 228	151	102	91 264	5 523	1 023
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 20:11	Jägaregatan	2006	3 548	-	72	77 000	5 007	1 357
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 25:13	Hisingsgatan	1969	3 637	90	74	47 295	-	763
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 27:2	Brämaregatan	1951	678	258	13	13 064	1 336	1 560
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 27:9	Brämaregatan	1972	3 720	249	68	63 358	-	1 488
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 29:5	Myntgatan	1983	1 981	88	25	36 231	-	1 073
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 3:16	Östra Stillestorpsgatan	1980	835	10	14	14 813	889	1 040
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 3:25	Bergavägen	1983	566	141	9	10 565	-	1 004
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 3:26	Rambergsvägen	1983	1 132	20	16	19 421	-	975
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 3:27	Östra Stilleslorps-gatan	1983	1 064	-	17	18 800	1 136	1 047
Rambergsstaden	FB	Brämaregården 75:1	Virvelvindsgatan 16	2008	7 033	738	123	158 590	10 139	1 244
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 13:6	Rundbäcksgatan	2014	5 641	149	92	164 684	-	1 877
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5 773	35	161	74 128	5 852	949
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 5:4	Värilökgatan 1	2015	1 194	66	20	28 079	1 913	1 438
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 5:5	Värilökgatan 3	2015	1 194	66	20	28 343	1 883	1 418
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 6:1	Smörbollsgatan 5	2015	1 184	52	20	28 239	1 758	1 382

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2019

^{3,4)} Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2020. ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra för 2019

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 6:4	Vårilökgatan 2	2015	1 236	70	20	28 460	1 852	1 372
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 7:7	Smörbollsgatan 2-6/ Tjärblomsgatan 1-5	2004	7 776	78	209	169 000	11 604	1 433
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 78:1	Rundbäcksgatan	2013	7 436	323	104	210 420	15 060	1 783
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 8:7	Tjärblomsg 2-6/Konvaljeg 1-5	2017	7 149	515	137	174 379	11 579	1 486
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabbeleks-g 1	1994	3 576	586	83	67 068	6 055	1 430
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 156:2	Inärogatan 17A	1987	1 816	-	32	29 377	2 061	1 084
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:13	Douglasgatan	1975	4 810	318	73	74 341	-	1 043
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:5	Lundbygatan	1988	563	33	11	9 643	717	1 207
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:6	Lundbygatan	1988	1 050	136	17	17 872	-	1 146
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:1	Inärogatan	1991	810	-	12	13 600	966	1 169
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 27:13	Inärogatan 19A	1986	1 816	-	32	29 053	2 042	1 083
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:2	Inärogatan	1997	984	-	18	16 800	1 171	1 167
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:3	Inärogatan	1997	1 263	-	21	21 600	1 475	1 146
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 33:1	Fyrväplingsgatan	1994	7 603	82	118	148 934	10 858	1 368
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 34:1	Inärogatan	1997	2 681	12	49	48 600	-	1 230
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:1	Inärogatan	1997	1 370	-	25	24 200	1 861	1 235
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:2	Inärogatan	1997	1 320	-	24	23 400	1 653	1 229
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:3	Inärogatan	1997	1 320	4	24	24 200	-	1 233
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:1	Byalagsgatan	1997	2 173	174	39	38 180	2 798	1 164
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:2	Inärogatan	1974	2 176	133	39	35 462	2 659	1 130
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4 146	178	78	61 755	5 464	1 254
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:1	Eketrägatan	1992	2 979	392	45	51 391	-	1 147
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:2	Eketrägatan	1995	4 338	224	78	75 561	5 395	1 168
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:3	Eketrägatan	1996	2 163	-	39	37 342	2 600	1 169
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:4	Eketrägatan	1979	1 383	-	24	22 930	1 682	1 159
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 89:7	Kyrkbytorget 1	1978	1 410	1 323	54	35 555	3 642	1 553
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:1	Eketrägatan	1996	2 640	-	48	46 400	3 480	1 230
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:2	Eketrägatan	1996	1 320	-	24	23 400	1 655	1 230
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 91:1	Byalagsgatan	1998	4 074	561	73	72 308	5 464	1 164
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3 661	975	90	60 362	5 541	1 203
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 93:2	Eketrägatan 5	1952	6 024	-	119	90 000	6 329	1 014
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 94:2	Inärogatan 6	1983	1 101	63	19	19 217	1 559	1 245
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 95:1	Eketrägatan 3	1986	4 642	1 432	87	80 719	-	1 223
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:1	Eketrägatan 10A	1977	2 236	93	54	39 868	3 056	1 302
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:2	Eketrägatan 4	1984	5 853	584	111	100 705	-	1 213
Lindholmen	FB	Lindholmen 12:1	Arbetaregatan 6-14/ Lindholmsvägen 5-13	1993	-	3 435	-	78 000	3 121	-
Lindholmen	FB	Lindholmen 15:3	Släggaregatan 6/ Plåtslagaregatan 6	1994	569	1 752	8	54 200	2 229	1 077
Lindholmen	FB	Lindholmen 16:1	Släggaregatan 1-7/ Gjutaregatan 2-4	1992	1 507	-	21	36 200	1 577	1 027
Lindholmen	FB	Lindholmen 19:3	Gjutaregatan 10	1995	655	-	12	19 318	697	1 044
Lindholmen	FB	Lindholmen 735:333	Lindholmsvägen 8-10/ Förmansgatan 1	1991	968	292	13	25 251	1 158	1 015
Lindholmen	FB	Lindholmen 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	842	-	13	24 200	1 239	1 443
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1 044	32	14	16 600	993	908
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 29:2	Stataregatan 2	1985	1 271	70	23	23 835	-	1 122
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1 479	140	27	27 579	1 761	1 107
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1 049	182	21	20 676	1 395	1 145
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1 358	222	26	26 060	1 738	1 098
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1 089	47	21	19 548	1 231	1 076
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:4	Östra Keillersgatan 4A	1986	1 071	-	21	20 000	1 248	1 143
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 40:1	Sunnanvindsgatan	1956	2 893	101	53	50 170	-	1 014
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 41:2	Wieselgrensgatan	1986	5 207	666	90	98 705	6 651	1 143
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 44:1	Sockenvägen	1956	2 461	38	48	43 029	-	1 051
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 57:1	Alice Bonthronsgatan	1976	1 609	-	32	25 800	1 400	853
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 58:1	Alice Bonthronsgatan	1968	1 694	341	35	28 670	-	854

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2019

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⁾
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7A	1946	4 308	-	91	71 000	4 394	1 001
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	11 147	-	1 065
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2 465	379	43	45 757	-	1 058
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	-	16	11 400	670	985
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2 057	-	57	45 400	2 960	1 412
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	-	70	40 400	2 818	1 371
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	40 937	-	1 372
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2 015	-	70	40 400	2 822	1 374
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2	1972	4 275	-	151	85 000	6 009	1 378
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:15	Gropegårdsgatan 1B	1972	-	1 114	-	6 076	-	-
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:16	Gropegårdsgatan 1A	1972	5 210	-	185	104 000	7 344	1 382
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:9	Gropegårdsgatan 5	1964	-	-	-	-	985	-
Kyrkbyn	PO	Sannegården 16:1	Bautastensgatan	1983	5 414	135	113	86 359	-	1 117
Kyrkbyn	PO	Sannegården 17:2	Lambergsgatan	1969	543	-	17	-	505	862
Kyrkbyn	PO	Sannegården 19:1	Bautastensgatan	1983	681	100	12	11 705	-	1 153
Kyrkbyn	PO	Sannegården 20:1	Bautastensgatan	1986	1 137	298	32	19 211	1 498	1 274
Eriksberg	BB	Sannegården 28:28	Manövergången 2	2001	4 258	72	46	148 462	7 203	1 397
Eriksberg	BB	Sannegården 28:30	Maskinkajen 13	2001	11 505	677	142	377 145	22 753	1 715
Lindholmen	FB	Sannegården 33:1	Miraallén 65	2002	-	-	-	4 400	179	-
Lindholmen	FB	Sannegården 34:5	Miraallén 49-63	2002	6 076	498	87	193 037	10 897	1 668
Eriksberg	FB	Sannegården 38:1	Ångaren Ediths gata 10 m fl	2009	7 881	125	115	264 028	14 995	1 721
Eriksberg	FB	Sannegården 47:1	Östra Eriksbergsg 4-10	2004	3 968	56	52	126 551	7 224	1 619
Eriksberg	FB	Sannegården 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	5 277	451	72	172 758	9 797	1 703
Eriksberg	BB	Sannegården 55:1	Styrfarten 1	2010	9 878	109	163	329 288	-	1 696
Eriksberg	BB	Sannegården 56:1	Ostindiefararen 26	2009	7 058	118	105	223 545	-	1 587
Eriksberg	BB	Sannegården 57:1	Ostindiefararen 48	2008	8 545	113	121	285 299	-	1 747
Eriksberg	BB	Sannegården 68:1	Monsungatan 56	2012	5 947	175	86	200 037	-	1 728
Eriksberg	BB	Sannegården 74:1	Ostindiefararen	2010	5 829	136	80	190 643	10 548	1 637
Eriksberg	EH	Sannegården 80:9	Pepitas gata 17	2008	141	-	1	4 713	229	1 591
Eriksberg	FB	Sannegården 83:1	Skonaren Ingos gata 4	2015	2 833	73	48	101 251	5 805	1 904
LUNDBY					290 678	22 588	5 409	6 773 766	440 694	1 359
NORRA HISINGEN										
Tuve	BB	999990200	Parkeringsfast. distrikt 2	1964	-	-	-	22 707	8 627	-
Brunnsbo	BB	Backa 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2 483	31	37	32 242	2 812	1 106
Brunnsbo	BB	Backa 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8 553	286	130	111 964	-	1 110
Brunnsbo	BB	Backa 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5 700	685	88	75 623	7 095	1 092
Brunnsbo	BB	Backa 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5 714	445	96	76 330	-	1 127
Brunnsbo	BB	Backa 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6 008	-	101	78 000	6 937	1 132
Brunnsbo	BB	Backa 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5 451	5	90	71 018	6 263	1 127
Skälltorp	FB	Backa 104:3	Lisa Sass Gata 18	1993	2 939	538	101	55 081	5 413	1 607
Skälltorp	FB	Backa 104:4	Lisa Sass Gata 16	1995	3 044	410	99	52 372	5 355	1 598
Skälltorp	FB	Backa 104:5	Lisa Sass Gata 14	1993	3 277	250	105	58 317	5 689	1 586
Skogome	EH	Backa 210:3	S:t Jörgens väg 2	1992	-	1 300	-	11 852	2 076	-
Skälltorp	FB	Backa 261:1	Selma Lagerlöfs torg m fl	2020	-	-	-	-	-	-
Brunnsbo	BB	Backa 7:22	Folkvisegatan 15	1972	23 703	2 601	364	316 556	29 851	1 087
Brunnsbo	BB	Backa 7:3	Memoargatan	1965	6 422	43	112	83 293	7 388	1 121
Brunnsbo	BB	Backa 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5 700	62	88	72 343	-	1 092
Brunnsbo	BB	Backa 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 618	62	32	33 403	-	1 055
Brunnsbo	BB	Backa 7:6	Kåserigatan 3	1965	2 618	59	33	33 125	2 858	1 052
Brunnsbo	BB	Backa 7:8	Kåserigatan 4	1965	2 618	59	33	32 800	2 869	1 056
Brunnsbo	BB	Backa 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 618	12	32	32 847	-	1 056
Skälltorp	FB	Backa 75:10	Gåsagången 10-13	1970	2 092	-	36	25 000	2 074	973
Skälltorp	FB	Backa 75:11	Gåsagången 18-21	1970	2 096	37	36	25 601	2 119	975
Skälltorp	FB	Backa 75:12	Gåsagången 5-9	1970	2 615	75	45	31 554	2 658	980
Skälltorp	FB	Backa 75:13	Gåsagången 14-17	1970	2 104	7	36	25 600	2 123	988
Skälltorp	FB	Backa 75:14	Gåsagången 22-28/ Akkas Gata 7-11	1970	3 661	401	42	44 310	3 844	956

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2019

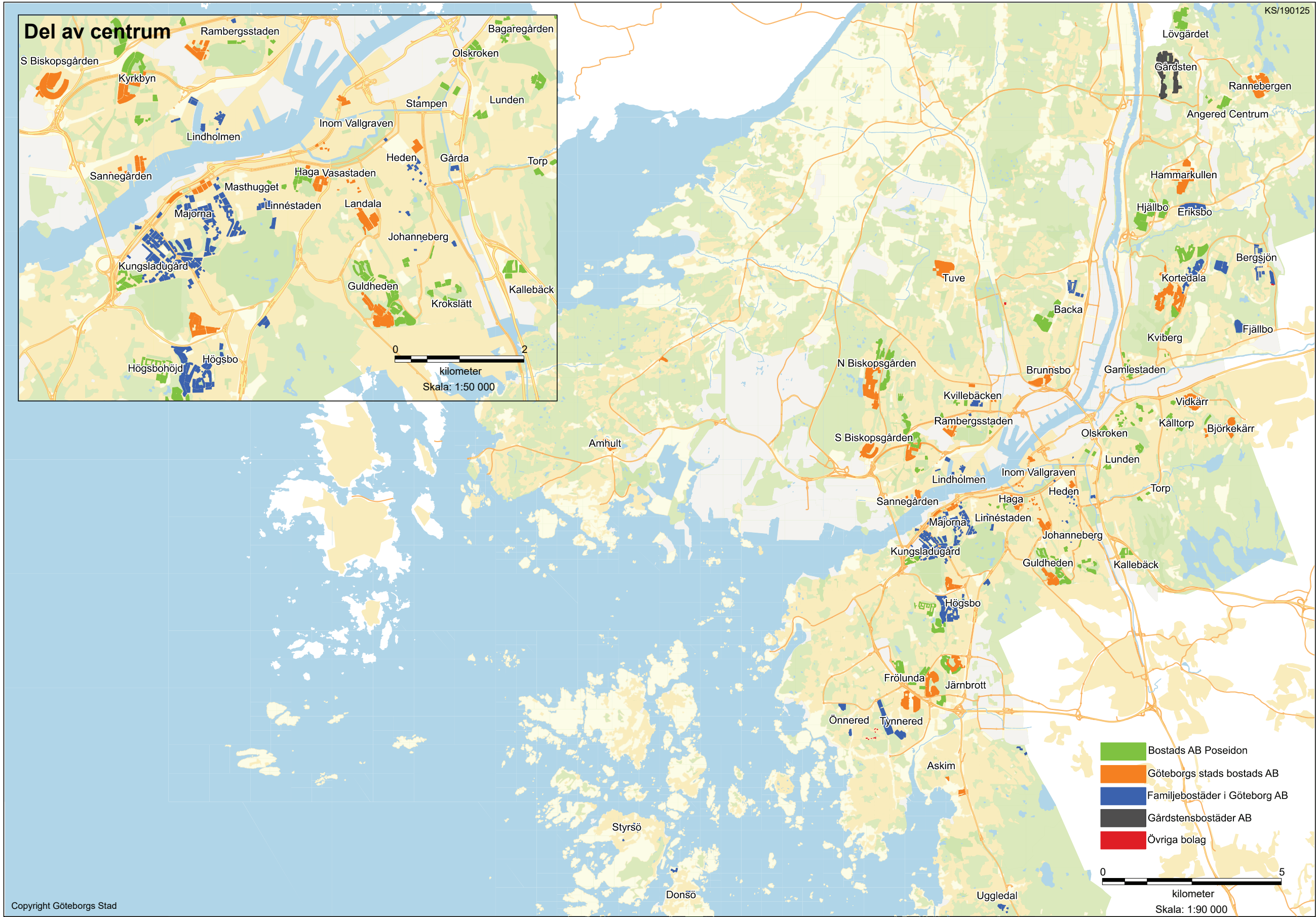
^{3,4)} Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2020. ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra för 2019

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 75:19	Selma Lagerlöfs Torg 1-13	1971	-	5 311	-	-	-	-
Skälltorp	FB	Backa 75:2	Gåsagången 29-32	1970	2 104	36	36	25 562	2 109	972
Skälltorp	FB	Backa 75:3	Gåsagången 39-42	1970	2 104	-	36	25 200	2 077	968
Skälltorp	FB	Backa 75:4	Gåsagången 48-51	1970	2 104	-	36	25 200	2 077	969
Skälltorp	FB	Backa 75:5	Gåsagången 52-56	1970	2 630	37	45	32 027	2 652	975
Skälltorp	FB	Backa 75:6	Gåsagången 33-38	1970	2 513	154	43	30 165	2 688	966
Skälltorp	FB	Backa 75:7	Gåsagången 43-47	1970	2 619	44	45	31 621	2 630	969
Skälltorp	FB	Backa 75:8	Gåsagången 57-60	1970	2 116	78	24	24 782	2 026	917
Skälltorp	FB	Backa 75:9	Gåsagången 1-4	1970	2 092	146	36	25 576	2 218	996
Backa	PO	Backa 77:1	Markurellgatan	2000	5 204	150	72	74 993	6 474	1 181
Backa	PO	Backa 77:2	Markurellgatan	2006	5 084	-	72	74 023	6 302	1 185
Backa	PO	Backa 77:3	Markurellgatan	2006	5 084	-	72	74 023	6 380	1 181
Backa	PO	Backa 78:1	Baron Rogers Gata	1995	4 368	-	60	60 800	5 248	1 179
Backa	PO	Backa 78:2	Baron Rogers Gata	1985	8 443	248	119	107 283	9 260	1 015
Backa	PO	Backa 78:3	Baron Rogers Gata	1984	8 638	-	122	111 537	8 952	1 017
Backa	PO	Backa 78:4	Baron Rogers Gata	1970	4 492	18	64	53 400	-	884
Backa	PO	Backa 79:1	Katjas Gata	1971	11 499	131	159	131 806	11 104	877
Backa	PO	Backa 79:10	Hjalmar Bergmans Gata	1992	4 760	299	76	68 362	-	1 221
Backa	PO	Backa 79:11	Hjalmar Bergmans Gata	1994	4 688	-	74	68 248	6 303	1 207
Backa	PO	Backa 79:12	Hjalmar Bergmans Gata	1994	4 688	-	74	64 600	6 074	1 201
Backa	PO	Backa 79:14	Wadköpingsgatan	2015	-	-	-	17 742	6	-
Backa	PO	Backa 79:15	Jacobs gata	2020	1 872	-	22	30 800	3 431	1 680
Backa	PO	Backa 79:16	Blendas Gata	2020	3 349	-	45	23 800	6 322	1 788
Backa	PO	Backa 79:2	Julias Gata	1983	8 779	150	136	117 462	9 801	1 094
Backa	PO	Backa 79:3	Julias Gata	1971	4 272	58	57	53 123	3 809	857
Backa	PO	Backa 79:5	Jacobs Gata	1988	5 917	359	83	80 439	-	1 034
Backa	PO	Backa 79:6	Blendas Gata	2002	4 311	318	124	71 600	-	1 441
Backa	PO	Backa 79:7	Blendas Gata	2003	5 542	150	88	86 000	7 048	1 239
Backa	PO	Backa 79:8	Blendas Gata	1970	4 446	-	66	50 200	4 162	902
Backa	PO	Backa 79:9	Blendas Gata	1970	8 181	-	126	108 600	8 912	1 068
Brunnsbo	BB	Backa 866:578	Humoreskgatan 1	2005	-	413	-	4 335	-	-
Brunnsbo	BB	Backa 866:704	Anekdotgatan 4	2014	1 020	-	58	31 404	4 352	2 585
Skälltorp	FB	Backa 866:724	Nils Holgerssons Gata	1970	-	-	-	8 400	1 488	-
Skälltorp	FB	Backa 866:725	Akkas Gata 1/Gåsagången 21	1970	-	-	-	-	103	-
Skälltorp	FB	Backa 866:727	Akkas Gata 60	1970	814	-	17	-	1 942	2 386
Tuve	BB	Tuve 10:140	Norumshöjd 45	1967	4 194	5	56	50 012	4 212	984
Tuve	BB	Tuve 10:141	Norumshöjd 1	1966	2 377	-	31	28 600	2 451	979
Tuve	BB	Tuve 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	-	32	29 600	2 459	987
Tuve	BB	Tuve 10:143	Glöstorpsvägen 1A	1966	-	262	-	3 230	1 653	-
Tuve	BB	Tuve 10:144	Norumshöjd 9	1966	2 443	-	32	29 400	2 437	978
Tuve	BB	Tuve 10:145	Norumshöjd 13	1967	2 443	10	32	29 641	2 455	983
Tuve	BB	Tuve 10:146	Norumshöjd 17	1968	3 795	327	50	47 108	4 081	980
Tuve	BB	Tuve 10:148	Nolehultsvägen 20	2019	6 238	-	113	77 400	12 262	1 924
Tuve	BB	Tuve 9:61	Norumshöjd 52	1979	17 375	151	227	213 760	17 668	983
Tuve	BB	Tuve 9:63	Norumshöjd 78	1968	4 124	1	56	49 600	-	987
Tuve	BB	Tuve 9:64	Norumshöjd 24	1967	12 547	79	169	151 417	12 647	984
Tuve	BB	Tuve 9:65	Norumshöjd 85	1979	12 445	78	157	152 416	12 942	976
NORRA HISINGEN					306 191	16 381	4 778	4 057 235	380 641	1 106
SUMMA KONCERN										
					4 667 736	320 361	73 635	85 436 887	5 918 973	1 132

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) ²⁾ Taxeringsvärdet avser 2019

^{3,4)} Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2020. ⁵⁾ Med bostadshyra avses utgående bruttohyra för 2019

Karta över koncernens fastighetsbestånd 2019



Framtidenkoncernen

Bostads AB Poseidon

Box 1, 424 21 Angered
031-332 10 00

info@poseidon.goteborg.se
poseidon.goteborg.se

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Box 5044, 402 21 Göteborg
031-731 50 00

info@bostadsbolaget.se
bostadsbolaget.se

Familjebostäder i Göteborg AB

Box 5151, 402 26 Göteborg
031-731 67 00

familjebostader@familjebostader.se
familjebostader.se

Gårdstensbostäder AB

Box 4, 424 21 Angered
031-332 60 00

gbg@gardstensbostader.se
gardstensbostader.se

Göteborgs Egnahems AB

Box 4034, 422 04 Hisings Backa
031-707 70 00

egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se
egnahemsbolaget.se

Bygga Hem i Göteborg AB

Sankt Jörgens väg 2
422 49 Hisings Backa
031-55 86 90

egnahemsbolaget.se

Störningsjouren i Göteborg AB

Box 9, 401 20 Göteborg
031-773 83 80

info@storningsjouren.goteborg.se
storningsjouren.goteborg.se

Framtiden Byggutveckling AB

Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg
031-773 75 50

byggutveckling@framtiden.se

Framtiden

Förvaltnings AB Framtiden
Sven Hultins Plats 2
412 58 Göteborg

Besök Johanneberg Science Park
031-773 75 50

framtiden@framtiden.se
framtiden.se

organisationsnummer 556012-6012

**Framtidenkoncernen ingår
i Göteborgs Stad**



**Göteborgs
Stad**

