**Stämmohandling nr 7**
Datum 2020-03-10
Diarienummer 2020-0028

Handläggare
Magnus Holmberg
Telefon: 031-773 75 56
E-post: magnus.holmberg@framtiden.se

# Framläggande av årsredovisning, revisionsberättelse, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse

## Informationsärende

## Årsstämman för Förvaltnings AB Framtiden föreslås:

Att anteckna årsredovisning, revisionsberättelse, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse för 2019

## Ärendet

Vid årsstämman ska styrelsen, i enlighet med aktiebolagslagens regler, lägga fram årsredovisning, revisionsberättelse, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

## Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

## Bedömning ur social dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

## Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

## Bilagor

1. Årsredovisning 2019

**Stämmohandling nr 7**
**Bilaga 1**
**2020-03-10**

# Framtiden års- och hållbarhetsredovisning 2019

# Ett hem för var fjärde Göteborgare

# FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN
# ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

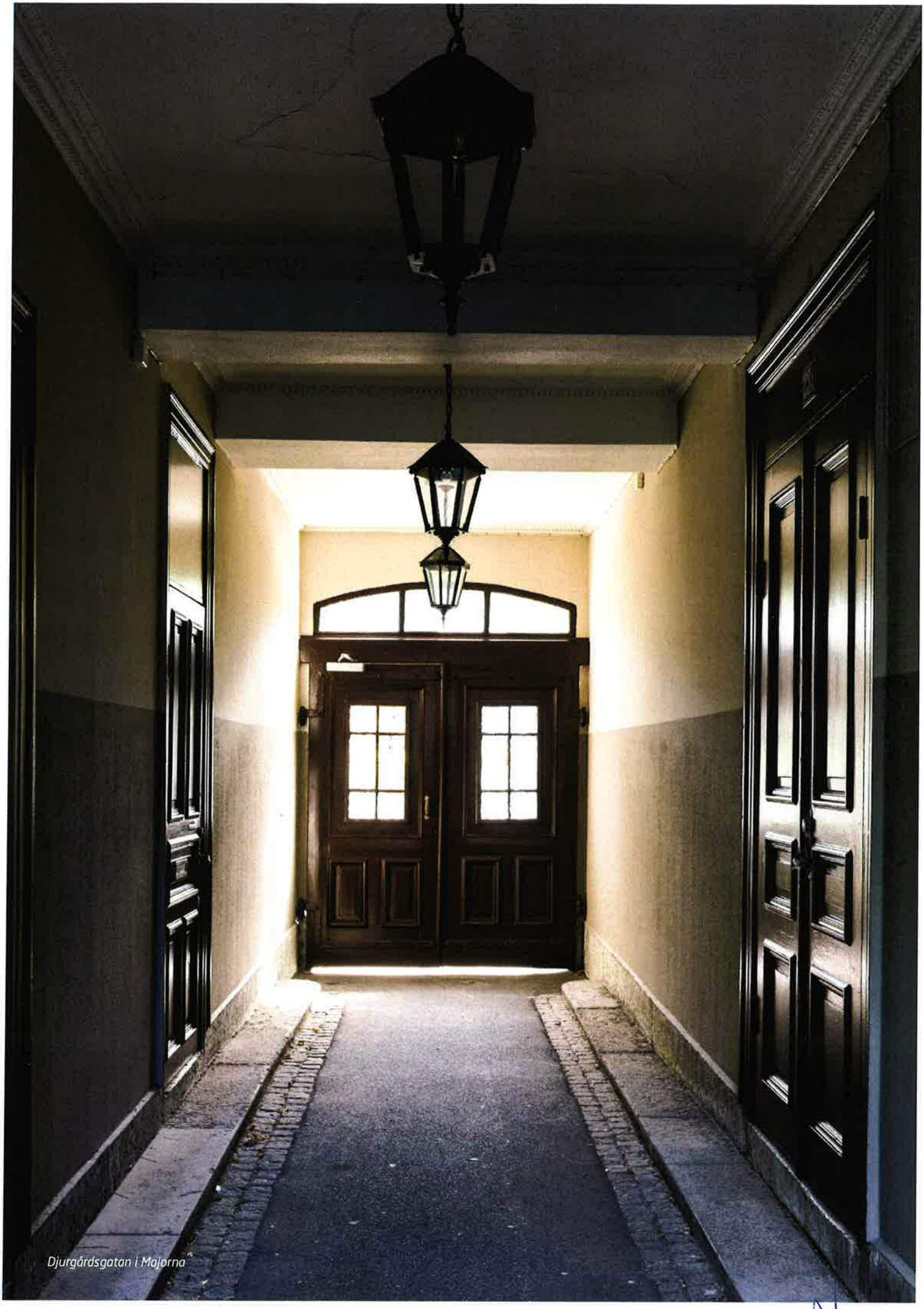
## 2019

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 Gårdstensbostäder.
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 |
| Hållbarhetsrapport | Hållbarhet är en del av vår vision | 16 |
| Hållbarhetsrapport | Våra väsentliga hållbarhetsfrågor | 18 |
| Hållbarhetsrapport | Nyproduktion | 20 |
| Hållbarhetsrapport | Varsam renovering | 22 |
| Hållbarhetsrapport | Utvecklingsområden | 24 |
| Hållbarhetsrapport | Nöjda hyresgäster | 26 |
| Hållbarhetsrapport | Attraktiv arbetsgivare | 28 |
| Hållbarhetsrapport | Mänskliga rättigheter | 30 |
| Hållbarhetsrapport | God ekonomi och effektiv verksamhet | 32 |
| Hållbarhetsrapport | Vår gemensamma miljö | 34 |
| Hållbarhetsrapport | Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten | 38 |
| | 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** |
| Årsredovisning | Rapport över totalresultat, koncernen | 60 |
| Årsredovisning | Rapport över finansiell ställning, koncernen | 61 |
| Årsredovisning | Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen | 63 |
| Årsredovisning | Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen | 64 |
| Årsredovisning | Resultaträkningar och rapport över totalresultat, moderbolaget | 65 |
| Årsredovisning | Balansräkningar, moderbolaget | 66 |
| Årsredovisning | Förändringar i eget kapital, moderbolaget | 68 |
| Årsredovisning | Kassaflödesanalyser, moderbolaget | 69 |
| Årsredovisning | Noter | 70 |
| Årsredovisning | Revisionsberättelse | 98 |
| Årsredovisning | Granskningsrapport för år 2019 | 100 |
| | | |
| | **Koncernens fastighetsbestånd** | **101** |
| | Fastighetsförteckning | 102 |
| | Karta över koncernens fastighetsbestånd | 124 |

# 2019 i sammandrag

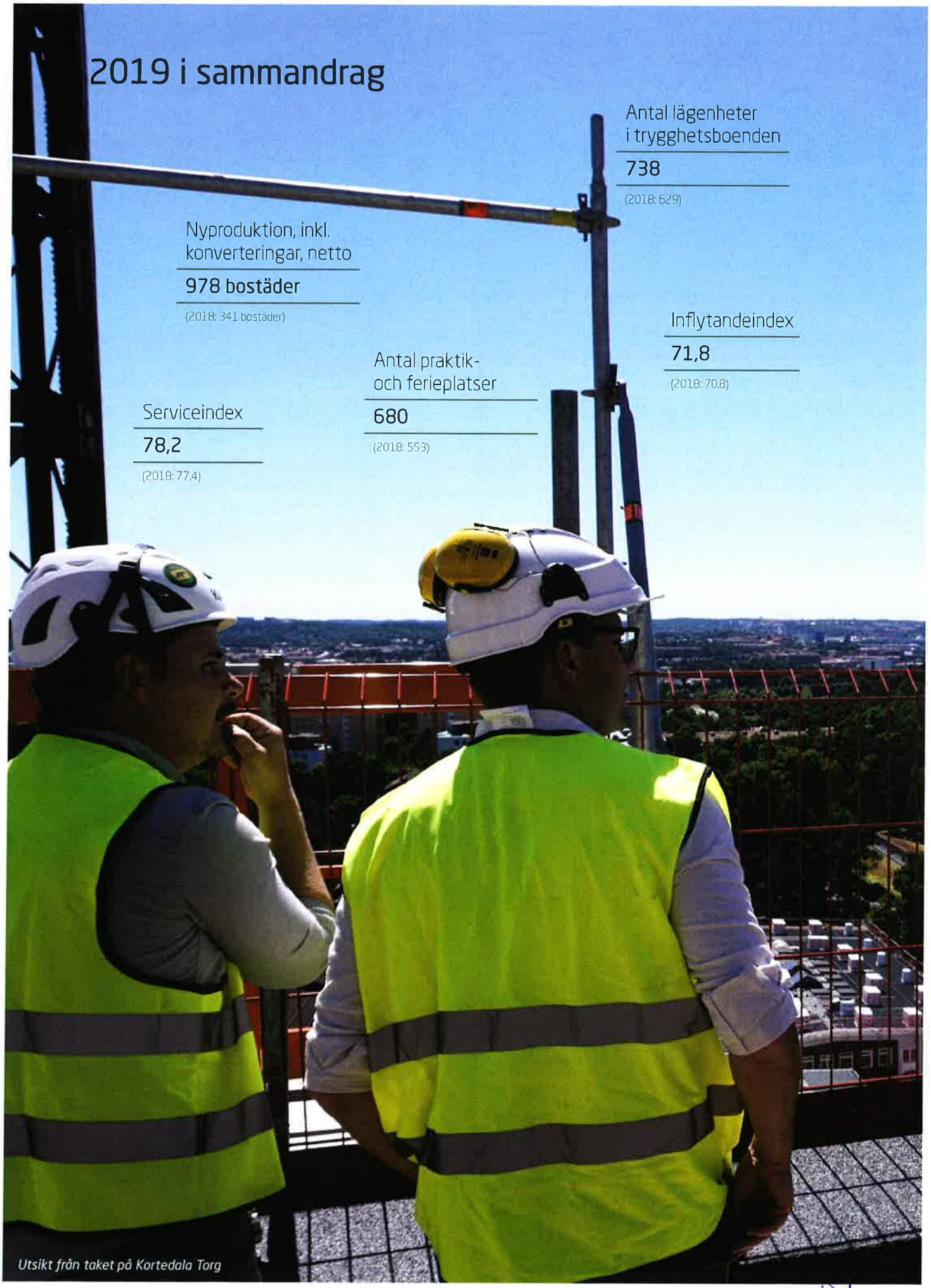
Antal lägenheter i trygghetsboenden
**738**
(2018: 629)

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

Inflytandeindex
**71,8**
(2018: 70,8)

Antal praktik- och ferieplatser
**680**
(2018: 553)

Serviceindex
**78,2**
(2018: 77,4)



*Utsikt från taket på Kortedala Torg*

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

Fastighetsvärde
**104 622 mnkr**
(2018: 95 251 mnkr)

Antal lägenheter
**73 635**
(2018: 72 760)

Soliditet
**64 procent**
(2018: 64 procent)

Fastighetsinvesteringar
**4 088 mnkr**
(2018: 3 452 mnkr)

Driftöverskott
**3 120 mnkr**
(2018: 2 996 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.

# 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 färdigställts över hela Göteborg, från Majorna till Bergsjön, från Askim till Angered. Och vi har satt spaden i marken 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 allmännytta. 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.

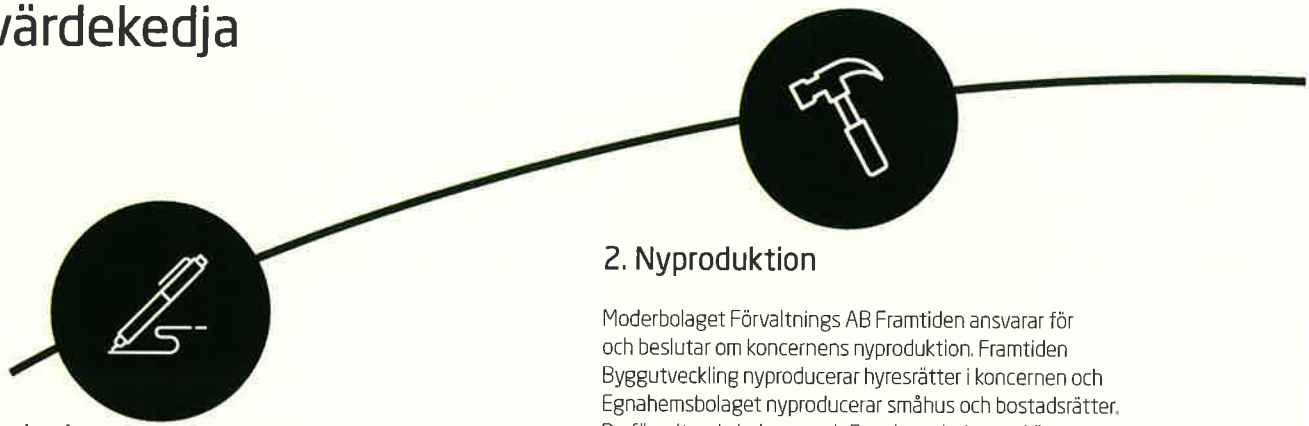
### Dotterbolag

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.

# 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.

## 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

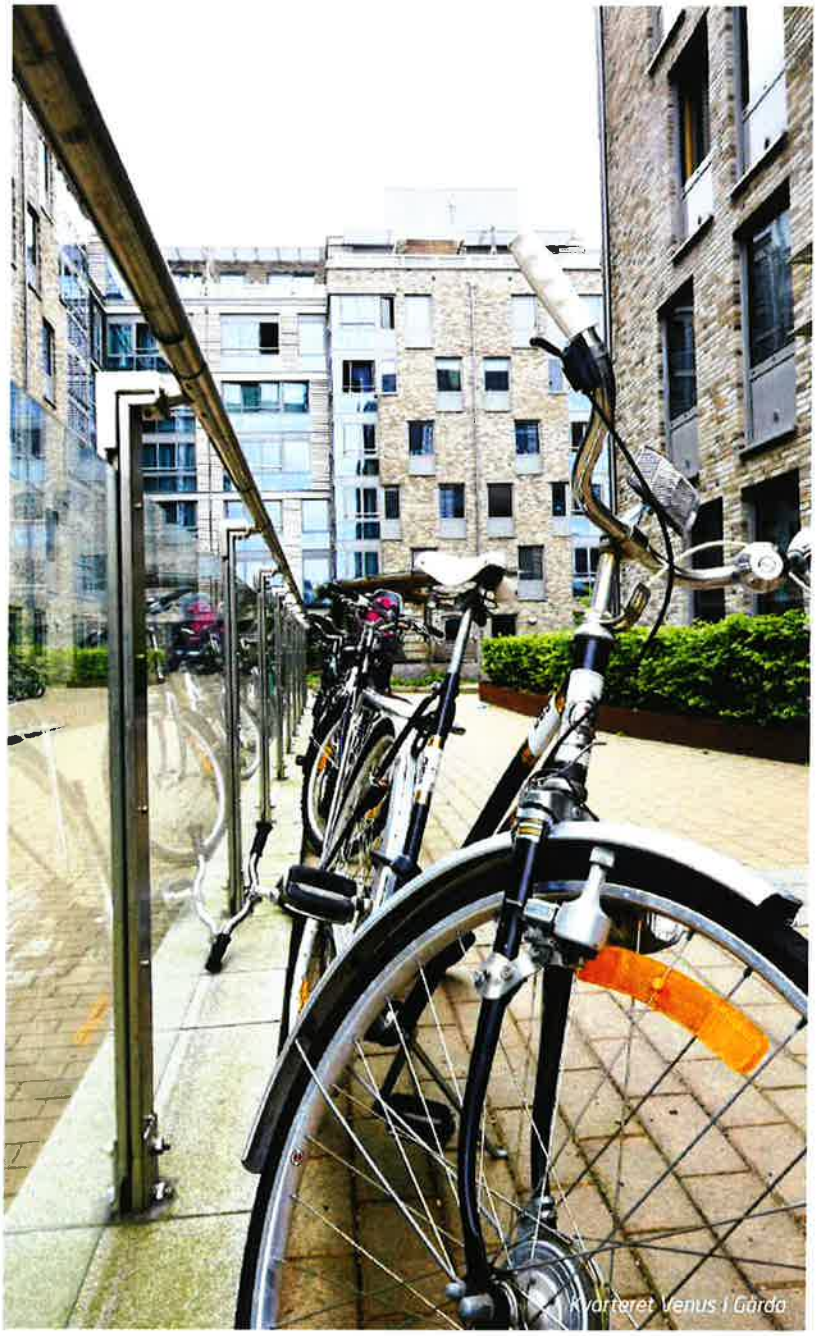
## 3. Förvaltning

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 klimatrapport 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 makthavare. 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?

## 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 kärvare 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 ökningar är det en utveckling vi måste ha koll på.

Uggleberget i Nya Hovås

Medarbetare på Familjebostäder

# Så strukturerar vi hållbarhetsrapporten

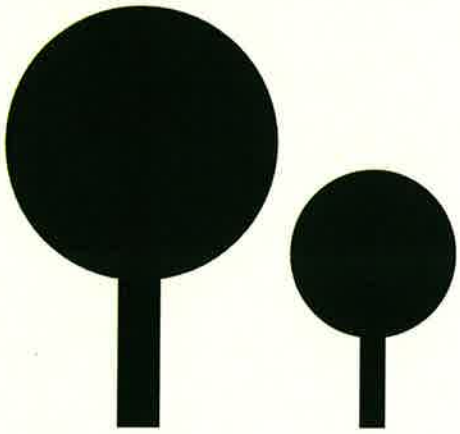
**Upplägget på vår hållbarhetsrapport bygger på vad våra intressenter efterfrågar, såväl som på vår affärsplan. Vi ser hållbarhet som något som är integrerat i hela vår verksamhet.**

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 koncerngemensamma 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

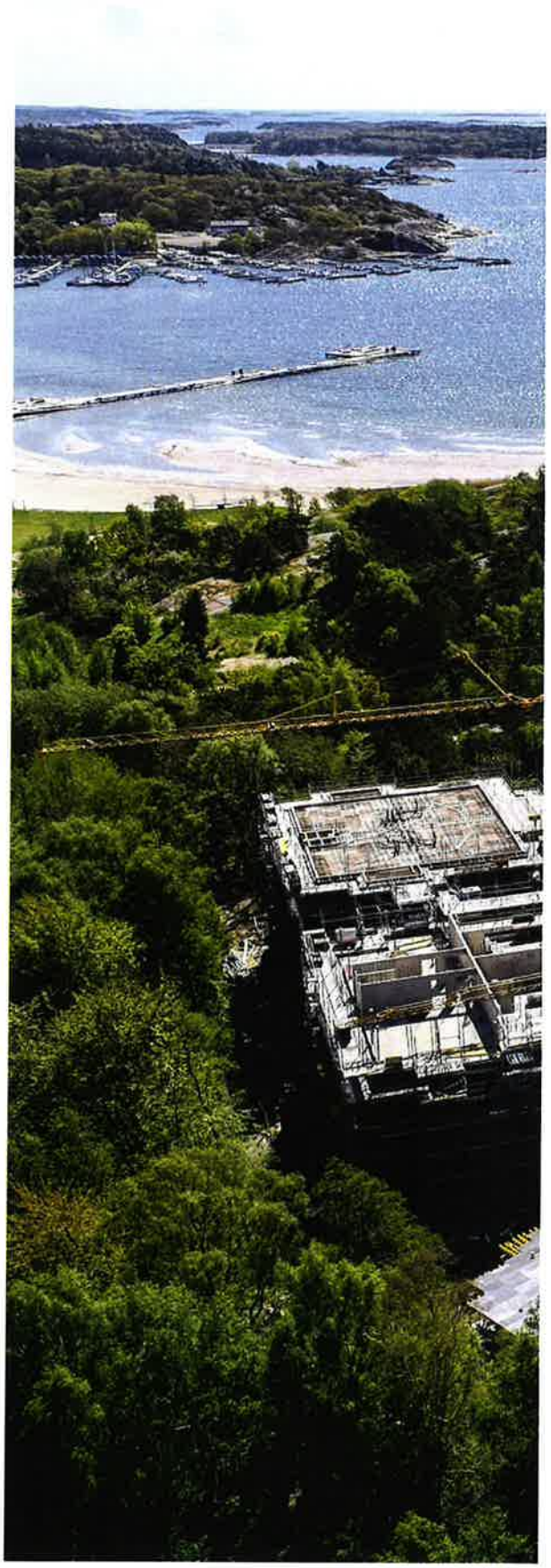
I samband med beslut om budget och affärsplan gör ledningen och styrelsen en riskanalys för nästkommande år. De mest väsentliga riskerna har vi sammanställt i en samlad riskbild, med utgångspunkt i bolagets mål, uppdrag, egna uppföljningar och dotterbolagens samlade riskbilder. Därefter värderar och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

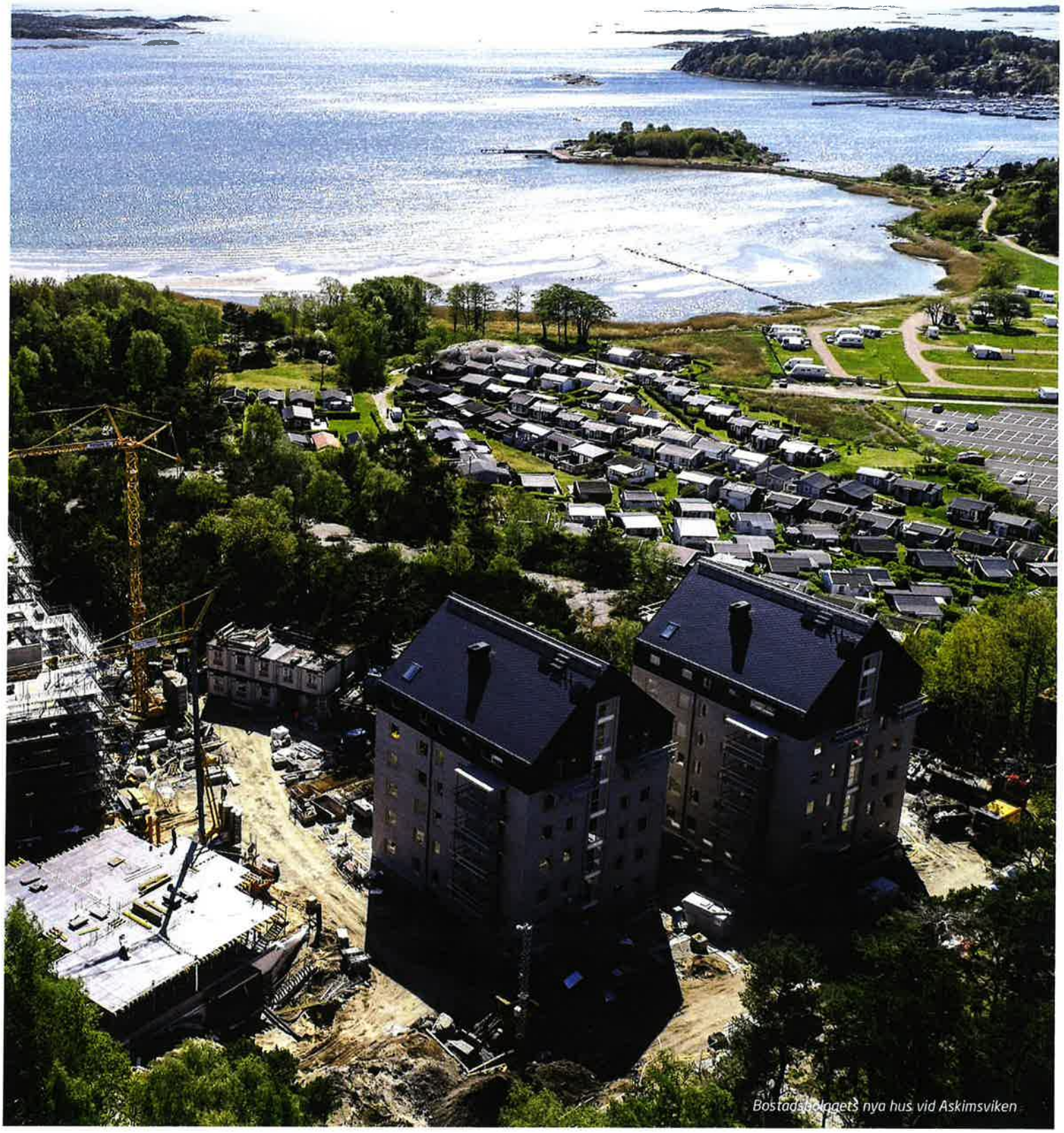
Vi planerar och åtgärdar där vi bedömer att risknivån behöver sänkas. För de områden och processer som vi bedömer behöver granskas avseende om befintliga åtgärder fungerar som avsett, tar vi fram en intern kontrollplan. Den följer vi upp löpande under året. Arbetsgången följer Göteborgs Stads riktlinjer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

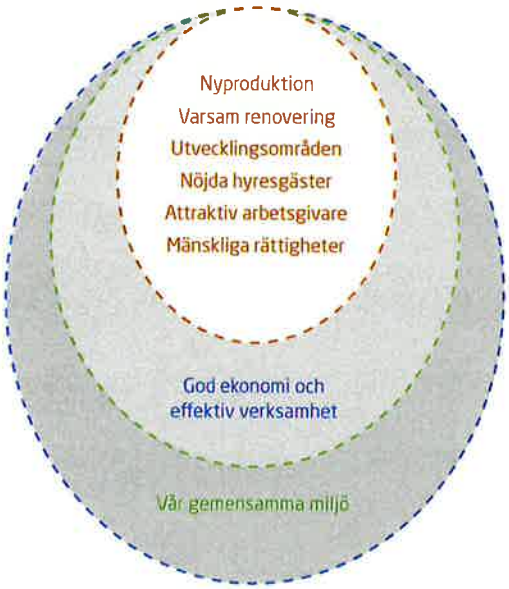
# Våra väsentliga hållbarhetsfrågor

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. |

| Risker | Styrande dokument | Hantering av risken |
|---|---|---|
| Risk för avsaknad av rådighet över leverans och utformning av tillräckligt många detaljplaner. 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). Koncerngemensam 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/projektkalkyler 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. | Framtidenskoncernens riktlinjer för renovering och underhåll. Kontinuerliga förhandlingar inom samtliga områden. Nationellt samarbete inom treparten för att underlätta för parterna att nå överenskommelser 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. | Trygghetsvärdar 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/projektkalkyler som alla investeringsärenden ska gå igenom. Göteborgs Stads visselblåsarfunktion. 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. Framtidenkoncernen 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 avfallskranar 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?

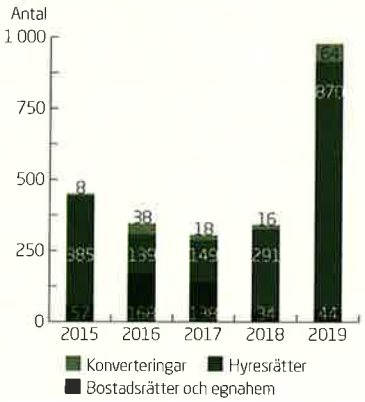
För att kunna arbeta långsiktigt med att minska produktionskostnader och möjliggöra billiga bostäder måste vi vara med tidigt, innan detaljplanen tas fram, och påverka standard och pris.

*Visionsbild över Mandolingatan i Frölunda*

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 kostnadseffektiviserande 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.

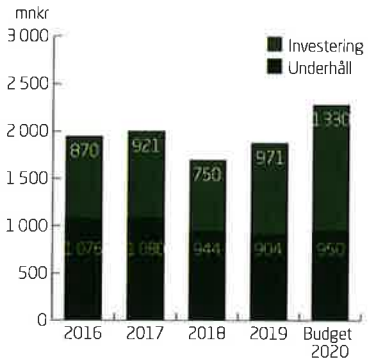
Hyresgästerna kan också påverka sina boendekostnader genom olika alternativ för renovering av den egna lägenheten. Till exempel har hyresgäster kunnat välja enbart stamrenovering, eller att inkludera även köket i renoveringen.

## 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.

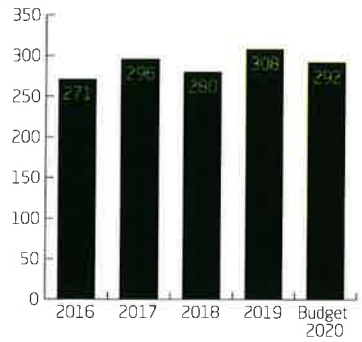
Investering och underhåll i befintligt bestånd



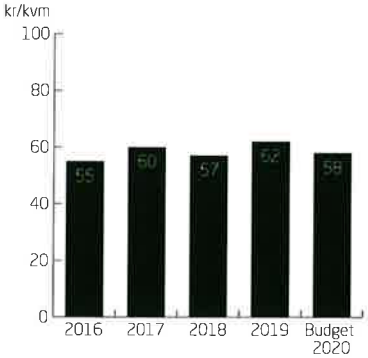

Investering och underhåll i befintligt bestånd

*Djurgårdsgatan i Majorna*

Reparationer
mnkr




Reparationer
kr/kvm




## 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 trygghetsvärdar 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 trygghetsvärdar.

## 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.

Boendeinflytande 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*

*Tårtkalas tillsammans med boende i Gårdsten*

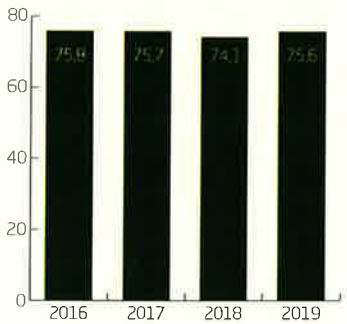
### Från särskilt utsatt till särskilt uppskattat

Gårdsten 1997. Hög brottslighet, tomma lägenheter och allmän otrygghet. Idag är brottsstatistiken mer än halverad, varje lägenhet har över 1 000 sökande och grannsamverkan 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.

*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 Gårdstensbyrån skapat sedan start.*

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 trygghetsvärdar 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 Gårdstensbyrån arbeten i området, bland annat sommarjobb till ungdomar. Gårdstensbyrån 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.

*Adventsvägen i Kortedala*

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 trivseln

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 trivseln. Inflytandet regleras i Allbolagen från 2010.

I hyresgästenkäten går det att lämna kommentarer och feedback. Årets hyresgästenkät 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.

| Resultat från Aktiv Bo | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|---|
| Serviceindex | 78,2 | 77,4 | 78,8 | 79,0 |
| Produktindex | 74,8 | 73,6 | 75,3 | 75,7 |
| Inflytandeindex | 71,8 | 70,8 | 71,6 | 72,1 |
| Trygghet | 75,6 | 74,1 | 75,7 | 75,8 |
| Ta kunden på allvar | 82,5 | 82,5 | 82,8 | 84,3 |

Varje år frågar vi våra hyresgäster hur de upplever sitt boende och vår service genom att dela ut en enkät till hälften av hushållen. Betygen ovan anger hur många procent av hyresgästerna som svarat att de är ganska eller mycket nöjda med mätområdena i senaste kundundersökningen.

# 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 koncerngemensam 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 inlärningen 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 | |
| Arbetstillfällen 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 resultateffekter.

## 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 kontraktskrivande 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 antikorruption

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 visselblåsarfunktion. 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

*Riksdalersgatan i Hönsbo*

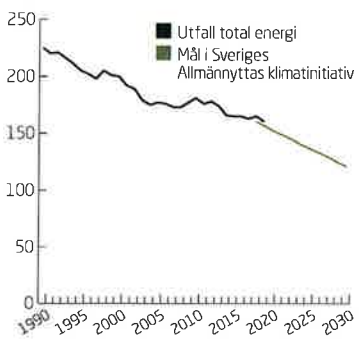
**Fastighetsbranschen påverkar miljön på många sätt. Vi har ett ansvar att både minska vår egen klimatpåverkan och att hjälpa våra hyresgäster att leva mer hållbart. För att göra det måste vi hitta nya, innovativa lösningar**

## Energianvändningen är vår största klimatpåverkan

96 procent av våra koldioxidutsläpp kommer från fjärrvärmen 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.

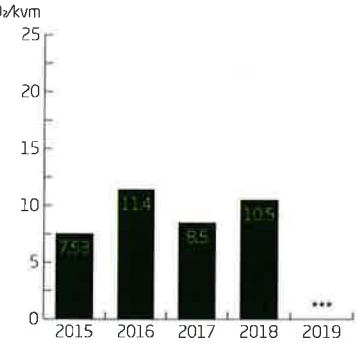
**Solceller** mäts i kilowattpeaks (kWp). Detta indikerar hur mycket energi solceller genererar när de fungerar som bäst, till exempel mitt på dagen en solig dag. Den totala mängden el systemet genererar på ett år mäts i kilowattimmar (kWh) och påverkas av systemets riktning, skuggning och hur solig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

Total energi kWh/kvm BOA/LOA**



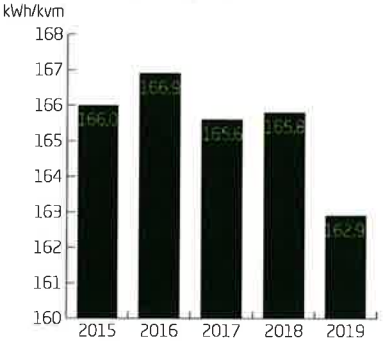

Totalt koldioxidutsläpp BOA/LOA**

kg $CO_2$/kvm




Total mängd köpt energi* BOA/LOA**

kWh/kvm



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

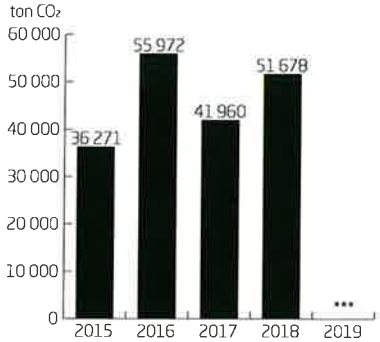
Av de klimatutsläpp en fastighet genererar under sin livscykel kommer ungefär hälften från produktionsfasen. Samtidigt blir nybyggda fastigheter alltmer energieffektiva. Vi deltar i ett projekt om att göra klimatberäkningar på nyproduktion och utveckla klimatkrav vid upphandling av byggnader. Projektet 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.

Norra Ågatan i Stampen

### 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. Fjärrvärmen 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 (normalårskorrigerad 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.

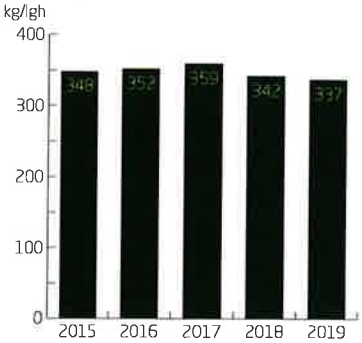
## Färre parkeringsplatser främjar klimatsmarta resor

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.

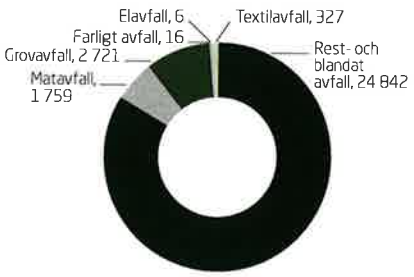
## Möjlighet att lämna in textilier

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.

Rest- och blandat avfall




Hushållsavfall totalt i koncernen 2019, ton



*Bostadsbolagets nya hus i Guldheden*

## Vad spelar skräp för roll?

Under hösten 2019 gav statsvetaren och professorn Peter Esaiasson 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 12 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

### Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg 5 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

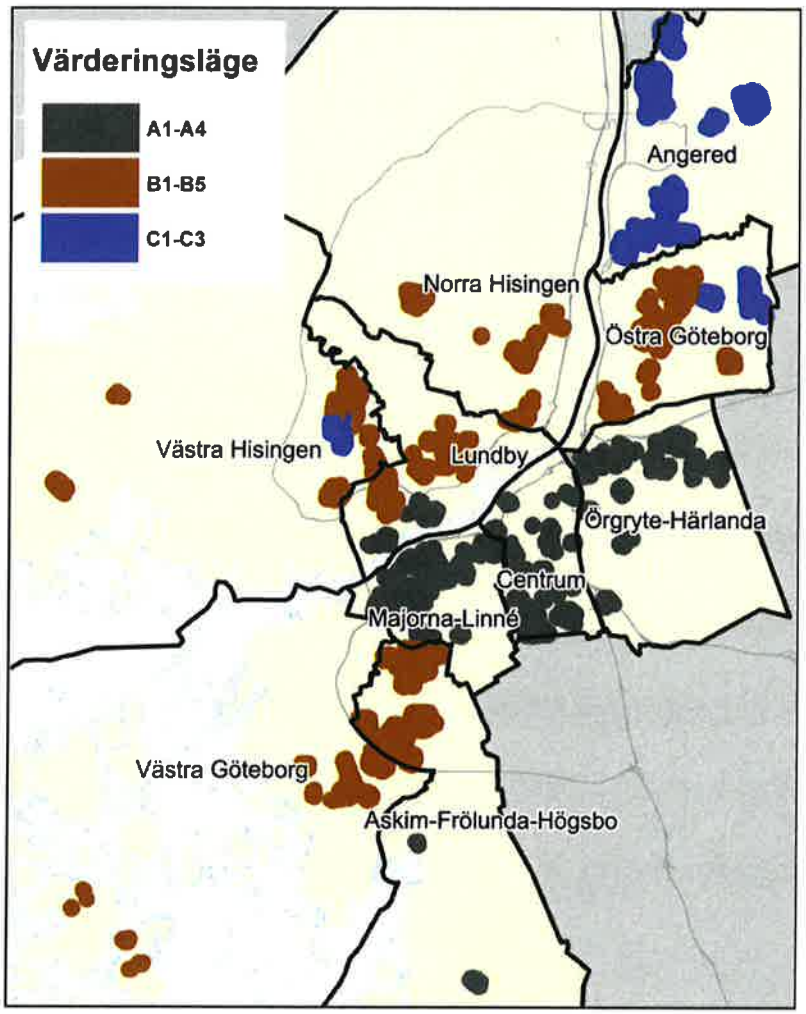
Karin Olsson
Auktoriserad revisor

*Selma stad på Hisingen*

# 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 |
| | |
| **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.

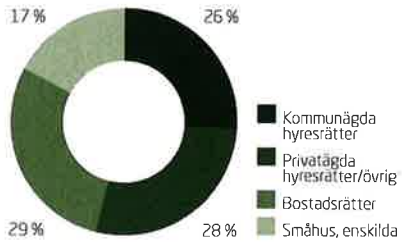
Boplats Göteborg ägs av Göteborgs Stad och är en bostadsförmedling som förmedlar alla allmännyttans bostäder. Även andra hyresvärdar inom pendlingsavstånd från Göteborg kan använda sig av Boplats. Kommunala såväl som privata. Alla ansökningar av lägenheter på Boplats rangordnas efter de sökandes kötid.

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.

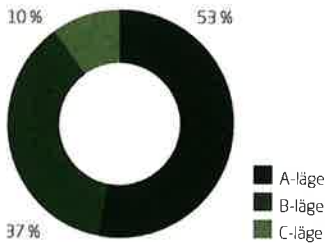
### Bostäderna

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

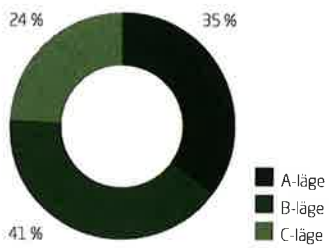
Marknadsandelar – Hela bostadsmarknaden Göteborgs Stad




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 prisvärda hyresnivåer. Här finns stora delar av det som brukar räknas till miljonprogrammet. De flesta lägenheterna i koncernen består av 2 rum och kök (43 procent), en andel som varit konstant under många år. 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 16, Förvaltningsfastigheter.

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

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

### Lokaler och parkering

Koncernen äger cirka 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.

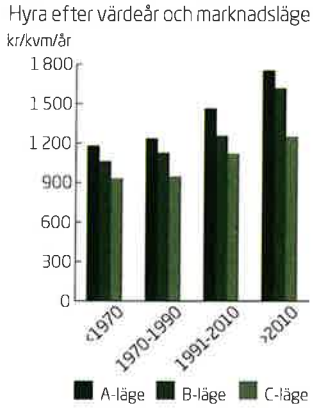
Adventsvägen i Kortedala

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

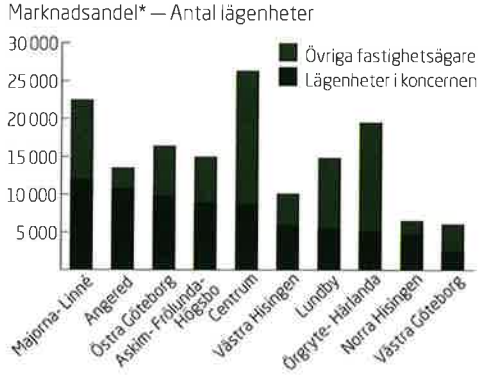
### Nyproduktion

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

Hyra efter värdeår och marknadsläge

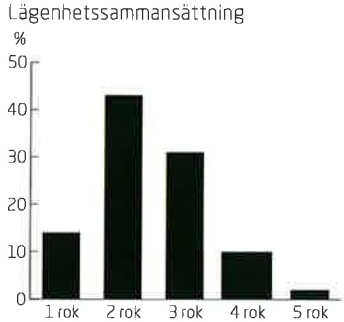



Marknadsandel* — Antal lägenheter




* 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 lekmannarevisorer 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 Nesic (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 Ekeroth (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 Ekeroth och Tamara Nesic. 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 Byggutveckling. **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 koncerngemensamma aktiviteter. Koncernledningen består av de verkställande direktörerna för Förvaltnings AB Framtiden, Poseidon, Familjebostäder, Bostadsbolaget, Gårdstensbostäder, Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling 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 Byggutveckling 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 är revision av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, baserad på aktiebolagslagens krav. Denna utförs enligt aktiebolagslagen av auktoriserade revisorer som väljs av årsstämman. Nuvarande revisorer är PwC Sverige.

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

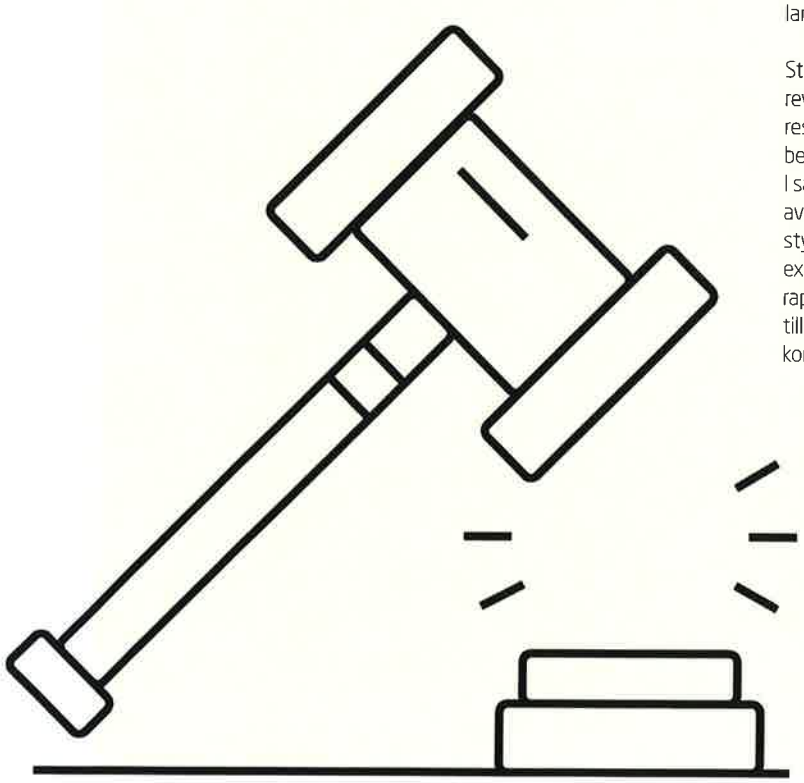
**Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. Det innebär att bolaget med utgångspunkt i målen för verksamheten ska ge en rimlig försäkran att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs.**

## 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 kontrollmiljön. 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.

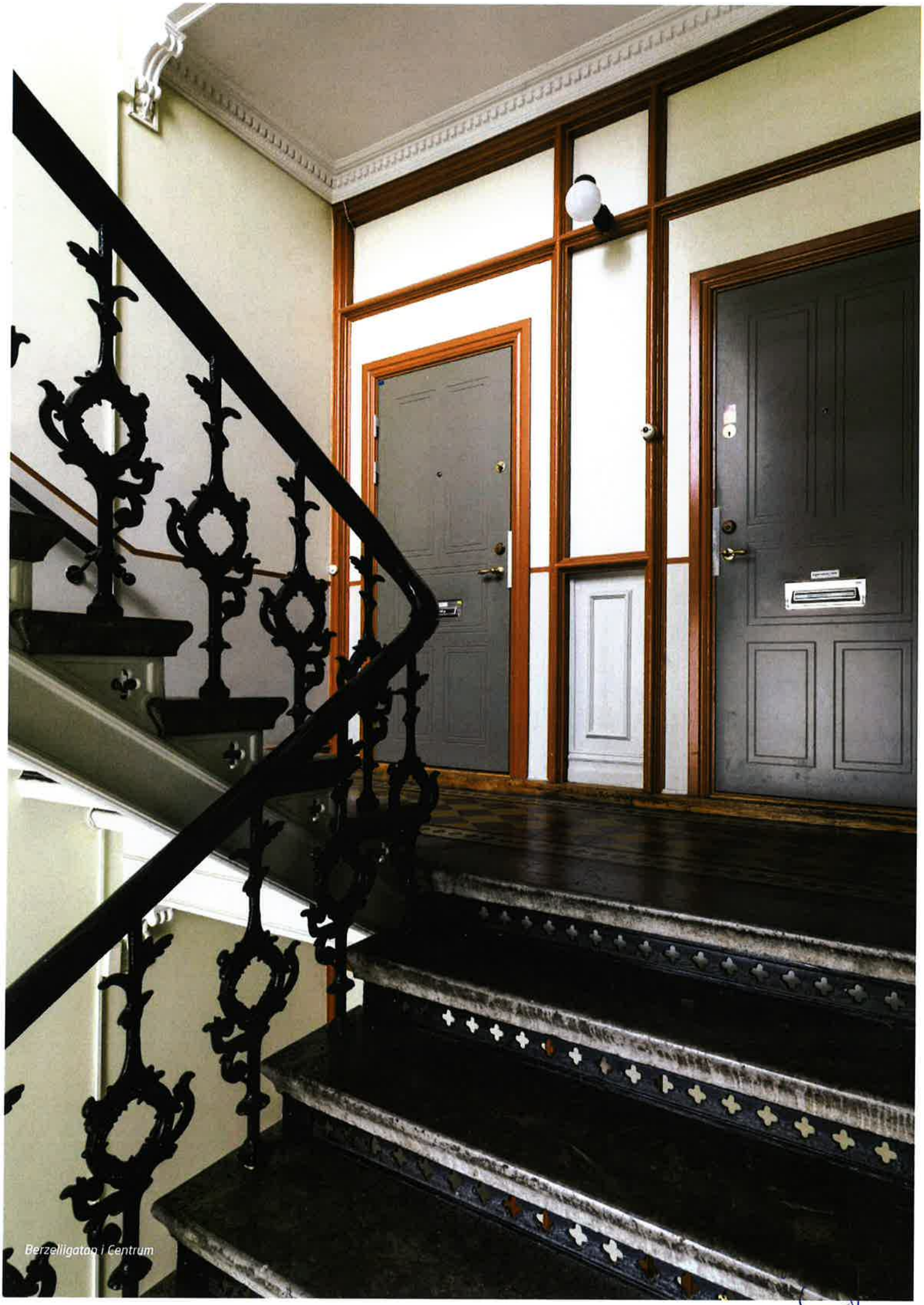
## Säkerställer korrekt information och kommunikation

Förvaltnings AB Framtiden har informations- och kommunikationsvägar för att säkerställa en korrekt och effektiv informationsgivning. Det kräver att olika delar inom organisationen kommunicerar och utbyter väsentlig och relevant information. Koncernledningen och styrelsen får löpande information om koncernen. Även information om dotterbolagens 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 tillfredsställande, att avvikelser upptäcks och rättas till.

Styrelsen utvärderar information som bolagsledning och revisorer lämnar. Styrelsen gör årligen en uppföljning av resultatet av den interna styrningen och kontrollen samt beslutar om nästa års samlade riskbild 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.



Berzelligatan 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 bostadskoncernen. Koncernen omfattar, förutom fyra allmännyttiga bostadsbolag, även bolag för produktion av hyresrätter och egnahem samt störningsservice.

## Verksamhet

Framtidenkoncernen arbetar för att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Detta sker genom 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 mätetal 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

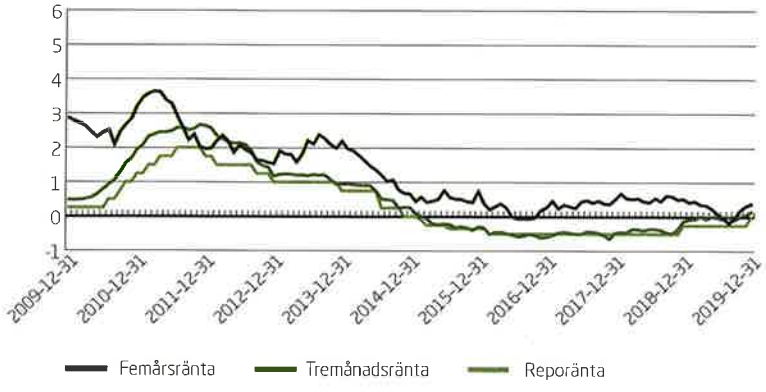
Den globala ekonomin utvecklades med en lägre tillväxttakt under året. Riskerna kring handelskonflikten mellan USA och Kina samt Storbritanniens utträde ur EU medförde osäkerhet kring världsekonomin. I Storbritannien godkändes ett reviderat avtal om Brexit och efter Boris Johnsons valseger i december 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 samhällsfastigheter. Transaktionsaktiviteten på Göteborgsmarknaden avseende hyresfastigheter har enligt Svefa varit god och direktavkastningskraven har sjunkit, vilket har avspeglats i fortsatt höga prisnivåer.

Göteborgsmarknadens andel av den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 8 procent. Baserat på genomförda transaktioner under 2019 av bostadsfastigheter i Göteborg är marknadens syn på direktavkastningskraven att de varierar mellan 1,5–4,0 procent.

Med hänsyn till fastighetsmarknadens utveckling har koncernens direktavkastningskrav för bostäder justerats ner i flera lägen med mellan 0,05 och 0,20 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 i Järnbrott, 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 72 770 mnkr (68 153). Det totala värdet på 104 622 mnkr motsvarar 20 974 kr/kvm (19 318).

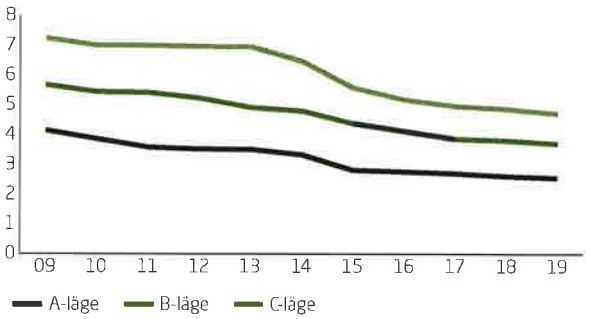
| Samtliga fastigheter, mnkr | |
|---|---|
| Ingående värde 2019-01-01 | 95 251 |
| Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv | 4 088 |
| Försäljningar | -21 |
| Övrig värdeförändring | 5 304 |
| **Utgående värde 2019-12-31** | **104 622** |

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 procentenheter.

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 |

**Direktavkastningskrav bostäder, %**




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

## Värdeförändring

Koncernens fastigheter har i genomsnitt ökat i värde med 9,8 procent. Den totala värdeförändringen beror på sänkta direktavkastningskrav, investeringar, värdeförändringar i projektfastigheter 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 internbank.

**De finansiella anvisningarna reglerar bland annat nedanstående risker:**

| Risker | Anvisningar | Utfall 2019 |
|---|---|---|
| **Refinansieringsrisk** | Koncernens likviditets- och kapitalbehov tryggas av Göteborgs Stad | |
| Kreditlöptid | | 2,2 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 högre än de räntor som gällde vid värderingstillfället vilket speglas i det negativa värdet.

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

### Likviditet och kreditlöften
Kombinationen av ett stabilt kassaflöde och en relativt lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. Likviditetsförsörjningen ska ske via Göteborgs Stad enligt stadens finanspolicy och finansiella anvisningar. Outnyttjade kreditlöften uppgick den 31 december 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 normalårskorrigering med energiindex är fjärrvärmeförbrukningen 143,0 kWh/kvm (145,5 kWh/kvm). Normalårskorrigering görs för att eliminera vädrets påverkan på den faktiska byggnadens behov och förbrukning och därmed kan förbrukningen jämföras mellan åren. Underlag för beräkning tas fram av SMHI.

## Hållbarhetsrapport

Koncernen omfattas från och med räkenskapsåret 2017 av de nya reglerna i ÅRL om hållbarhetsrapportering. Framtidenkoncernens hållbarhetsrapport 2019 omfattar samtliga dotterbolag och avgavs den 5 februari 2020. Rapporten är en del av års- och hållbarhetsredovisningen men finns också att ladda ner som ett separat dokument på www.framtiden.se.

## Personal

Koncernen har vid årets utgång 1 049 (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 hänförda 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 personalkostnader, 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 personalkostnader. Övriga driftskostnader har ökat med 43 mnkr jämfört med 2018, bland annat beroende på högre skadekostnader samt kostnader för Trygghetsvärdar.

## 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. Kostnaderna 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. Kreditportföljens sammansättning av lån och derivat har förbättrat finansnettot med 12 mnkr, trots en högre lånevolym. 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 rapportering 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 till 1 647 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 koncernledningsfunktioner. 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 förändring periodiseringsfond samt 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 koncernbidrag 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. Utöver detta återförs periodiseringsfond med 3,7 mnkr. Sammantaget redovisas 5,3 mnkr (25) som bokslutsdisposition.

I finansnettot ingår anteciperad utdelning med 31,4 mnkr (26,5). Av dessa är 30,0 mnkr (25,5) hänförbara till de skattemässiga utjämningarna, enligt ovan, 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 kommunfullmäktige 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, inkl. uppskjuten skatteskuld | 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 mätetal 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 hänförbara 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 BFNAR 2012:1 – Årsredovisning och koncernredovisning

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

### Räntetäckningsgrad, ggr (IFRS)
Rörelseresultat minskat med värdeförändring förvaltningsfastigheter i förhållande till finansnettot (orealiserade vinster derivatinstrument i finansnettot har exkluderats).

### Skuldsättningsgrad, ggr
Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

### Soliditet, %
Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

### Vakansgrad, lokaler
Vakant lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

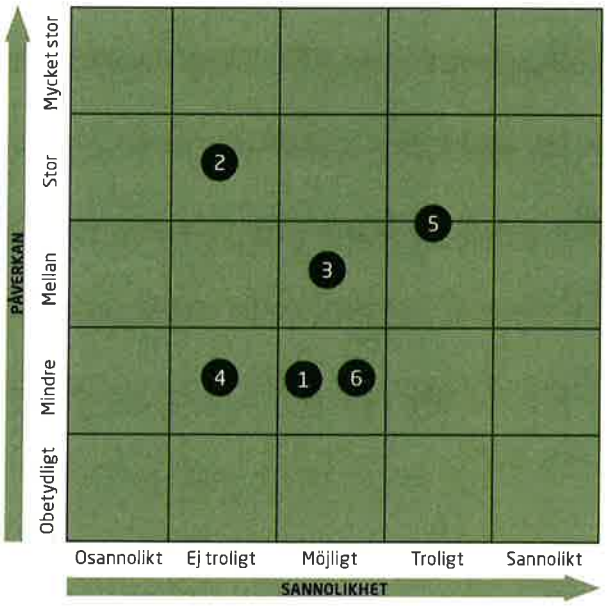
# Risk- och känslighetsanalys

## Riskanalys

Hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll, 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.




### ❶ 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.

### ❷ Bostadshyror

Bostadshyrorna 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.

### ❸ 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.

### ❹ 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.

### ❺ 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.

### ❻ 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 | -243 | -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 | 27 776 336 |
| **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 anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

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

# Utblick 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

| | Hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| tkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | Summa | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
| 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 | - | - | 114 790 | 114 790 | - | 114 790 |
| Summa transaktioner med aktieägaren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | | 10 000 | 10 000 |
| Reservfond | | 2 000 | 2 000 |
| Fond för utvecklingsutgifter | | 354 | 472 |
| | | 12 354 | 12 472 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| 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.

# Kassaflödesanalyser, 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 |
| Lämnade aktieägartillskott | | -488 280 | -338 380 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 443 274 | 262 080 |
| Erhållen utdelning | | 26 505 | 66 149 |
| Erhållna koncernbidrag | | 626 000 | 499 350 |
| Lämnade 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.

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.

# 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 leasingskuld 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.

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 leasingskuld 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 köpeskilling. 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 köpeskilling, 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 köpeskilling 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 prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs värde skrivs ned om dess redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

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

### Pågående ny- och ombyggnationer

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

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

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

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. Ränteintäkter redovisas i resultaträkningens finansnetto. Eventuella realisationsvinster och förluster som uppstår när dessa tillgångar bokas bort redovisas som övriga intäkter och kostnader. Koncernen redovisar följande räntebärande tillgångar i balansräkningen:
- Kund- och leasingfordringar (kortfristiga respektive långfristiga)
- Långfristiga fordringar

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

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

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

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

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

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

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

## Not 3 - Uppskattningar och bedömningar
För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser, som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år är:

### Enstegstätade putsfasader
Egnahemsbolaget har en risk i de cirka 350 bostäder som byggts med enstegstätade putsfasader. Bolaget har gjort avsättningar avseende framtida kostnader för 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 kontraktsportfölj 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 |
|---|---|---|
| *Arvode till PwC* | | |
| Revisionsuppdrag | -2 197 | -2 397 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -56 | -80 |
| Skatterådgivning | -20 | -6 |
| Övriga tjänster | -112 | -112 |
| | **-2 385** | **-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 |
|---|---|---|
| *Arvode till PwC* | | |
| Revisionsuppdrag | -468 | -547 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -39 | -40 |
| | **-507** | **-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

| 2019 | Grundlön/ styrelsearvode | Övriga förmåner | Pensionskostnad | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| 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** |

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

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

| 2019 | Grundlön/ styrelse-arvode | Övriga förmåner | Pensions-kostnad | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| 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*

| 2018 | Grundlön/ styrelse-arvode | Övriga förmåner | Pensions-kostnad | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| 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 personer (5).

### Företagsledningens könsfördelning

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

### Leasingkontrakt (IFRS 16, från och med 1 januari 2019)

| Koncernen | 2019 |
|---|---|
| Räntekostnader på leasingskuld | 6 689 |
| Kostnader för korttidsleasar och leasar av lågt värde | 34 010 |

## Not 12 - Resultat från finansiella poster

| Koncernen | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Finansiella intäkter** | | |
| *Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar* | | |
| Resultatandelar | 3 788 | 0 |
| Utdelning | 0 | 4 |
| | 3 788 | 4 |
| *Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | | |
| Ränteintäkter | 2 663 | 2 425 |
| | 2 663 | 2 425 |
| **Summa finansiella intäkter** | **6 451** | **2 429** |
| **Finansiella kostnader** | | |
| *Övriga räntekostnader och liknande resultatposter* | | |
| 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 derivatportföljen uppgick 2019 till 1,40 procent (1,22).

| Moderbolaget | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Finansiella intäkter** | | |
| *Resultat från andelar i koncernföretag* | | |
| Anteciperade utdelningar | 31 420 | 26 505 |
| | 31 420 | 26 505 |
| *Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | | |
| Ränteintäkter | 272 674 | 276 828 |
| | 272 674 | 276 828 |
| **Summa finansiella intäkter** | **304 094** | **303 333** |

*Not 12, fortsättning*

| Moderbolaget | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Finansiella kostnader** | | |
| *Övriga räntekostnader och liknande resultatposter* | | |
| 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 |
|---|---|---|
| Återföring periodiseringsfond | 3 700 | - |
| Erhållna koncernbidrag | 565 600 | 626 000 |
| Lämnade koncernbidrag | -574 600 | -601 000 |
| | **-5 300** | **25 000** |
| **Erhållna koncernbidrag** | | |
| Poseidon | 247 000 | 253 000 |
| Familjebostäder | 120 000 | 72 000 |
| Bostadsbolaget | 197 000 | 257 000 |
| Bygga Hem | 1 600 | 43 000 |
| Störningsjouren | - | 1 000 |
| | **565 600** | **626 000** |
| **Lämnade koncernbidrag** | | |
| Göteborgs Stadshus AB | 536 400 | 568 300 |
| 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 | 8 013 849 | 6 618 452 |
| Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 procent | -1 714 935 | -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 | 15 181 | 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** | **-1 632 844** | **-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 skatteford-ringar/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, 21,4 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 |
| Försäljningar/utrangeringar | -2 492 | - |
| Omklassificeringar | 0 | -189 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **94 690** | **96 009** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -67 767 | -61 719 |
| Försäljningar/utrangeringar | 2 492 | - |
| Årets avskrivningar | -6 051 | -6 048 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-71 326** | **-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 8,1 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 schablonisерad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, långsigtidgt 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 ortsprissystem, 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 ortsprismetod. De fastigheter där fastighetsägaren har ett större eller mindre åtagande än vad som är normalt för fastighetstypen, justeras för kassaflödeseffekter utöver det normala. Projektfastigheter värderas enligt ett separat förfarande, där värdet beräknas som om byggnaden vore färdigställd vid värdetidpunkten varefter återstående kostnader dras av. Fastigheter under nyproduktion samt fastigheter där planerade aktiveringar uppgår till minst 10 procent av fastighetens marknadsvärde, värderas enligt principen för projektvärdering.

## Begränsningar

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

## Antaganden

Värdetidpunkten för värderingen är 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 värderingsverktyg. 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 bedömningar 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 underhållskostnaderna antas följa KPI med tillägg för en extra kostnadsökning motsvarande 0,25 procent.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift/fastighetsskatt belastar driftsnettot i enlighet med de regler för fastighetsavgift/fastighetsskatt som gäller från december 2007. Det innebär att de flesta av koncernens fastigheter belastas med schablonbeloppet 1 429 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 anskaffningsvärden** | **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 anskaffningsvärden** | **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 huvudsakligen tomträttsavtal. Denna redovisning gäller från och med 1 januari 2019 mot bakgrund av IFRS 16.

## 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 | Organisationsnummer | Antal andelar | Bokfört värde |
|---|---|---|---|
| Bostads AB Poseidon | 556120-3398 | 13 600 | 1 011 690 |
| Göteborgs stads bostadsaktiebolag | 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 | Kapitalandel % | Bokfört värde |
|---|---|---|---|
| Ellesbokomplementären AB | 340 | 33 | 0 |
| Gärdsås Utvecklings AB | 490 | 49 | 49 |
| Gärdsås Torgbolag KB | 1 | 56 | 1 861 |
| KB Ellesbo 2 | - | 33 | 1 961 |
| Dunfin samfällighetsförening | 1 | 5 | 4 990 |
| Berguvens samfällighetsförening | 1 | 63 | 22 725 |
| Hasslö garagesamfällighetsförening | 1 | 98 | 91 |
| Summa aktier och andelar | | | 31 677 |

| Indirekt ägda | Organisationsnummer | 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 ränteriskexponering. 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:

| 2019-12-31 | Tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen | Övriga finansiella tillgångar | Summa tillgångar |
|---|---|---|---|
| **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** |

| 2019-12-31 | Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen | Övriga finansiella skulder | Summa skulder |
|---|---|---|---|
| **Skulder i balansräkningen** | | | |
| 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** |

| 2018-12-31 | Tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen | Övriga finansiella tillgångar | Summa tillgångar |
|---|---|---|---|
| **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** |

| 2018-12-31 | Skulder värderade till verkligt värde via resultat -räkningen | Övriga finansiella skulder | Summa skulder |
|---|---|---|---|
| **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 anställde måste vara ansluten till planen ett visst antal år för att uppnå full rätt till ålderspension. För varje år tjänar den anställde in ökad rätt till pension, vilket redovisas som pension intjänad under perioden samt ökning av pensionsåtagandet.

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

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

Durationen på förpliktelsen, som används som grund för att fastställa diskonteringsräntan, uppgår till 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, lönökningen, 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 | Förvaltnings-fastighet | 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 | Förvaltnings-fastighet | 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** |
| | | | |
| 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** |

Garantiåtaganden avser bland annat åtaganden i resultatavräknade byggprojekt, av vilka större delen bedöms bli reglerade inom två år. I garantiåtaganden ingår också kostnader för bedömda åtaganden för uppförda bostäder med enstegstätade putsfasader. Egnahemsbolaget har byggt cirka 350 bostäder med denna typ av fasader.

## 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.

**Räntebärande skulder, mnkr**

| | 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**

| | Koncernen/ moderbolaget | |
|---|---|---|
| År | 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 kreditlöften 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 kreditlöften 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 internförsäljning 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

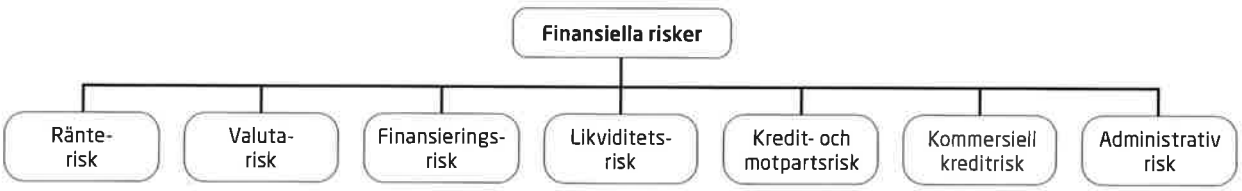
Nettolåneskulden består av räntebärande låneskulder samt avsättningar till pensioner/PRI med avdrag för likvida medel.

## 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 ränteförfallostruktur och genomsnittliga ränta.

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

| | Belopp, mnkr | Nominell ränta, % |
|---|---|---|
| 2020:1 | -3 950 | |
| 2020:2 | -500 | 1,9 |
| 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 1,3 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 | - |

## 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.

**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** |

▶ *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 | -243 | -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 derivatportföljen 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 till 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** |

## Not 50 - Händelser efter balansdagen

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

### Årsredovisningens undertecknande

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

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

Göteborg den 7 februari 2020

Kjell Bjöörkqvist
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

Jan Jörnmark
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*

# 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 för år 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 47-97 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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultatet 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 1-37, 39-46 samt 101-125. Utöver annan information i detta dokument så rapporterar bolaget till ägaren i rapporten "Årsrapport 2019 Förvaltnings AB Framtiden" som vi inhämtade före datumet för denna revisors rapport. Det är styrelsen och 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 7 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport för 2019

**Till årsstämman i Förvaltnings AB Framtiden**

**Org.nr: 556012-6012**

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

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.

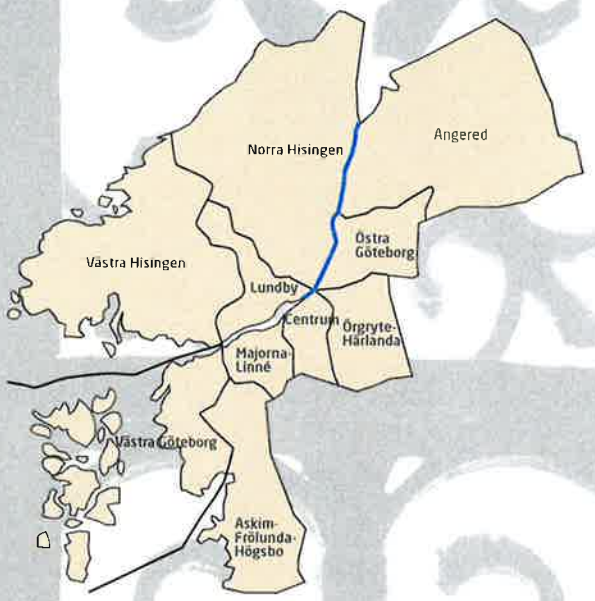
**Göteborg 7 februari 2020**

**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 | Fastighets-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 | Fjällveronika 4 | 1973 | 5 787 | 18 | 87 | 47 628 | 5 403 | 915 |
| Rannebergen | BB | Angered 82:28 | Fjällveronika 1 | 1973 | 3 957 | - | 59 | 32 800 | 3 661 | 908 |
| Rannebergen | BB | Angered 82:29 | Fjällveronika 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 | Bondegärdet | 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 |
| Östra Bergsjön | FB | Bergsjön 2:13 | Tellusgatan 32-40 | 1967 | 3 818 | 240 | 43 | 30 611 | 3 463 | 818 |
| Östra Bergsjön | FB | Bergsjön 2:16 | Rymdtorget 1 | 1968 | 2 850 | 100 | 40 | 22 450 | 2 505 | 835 |

[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 | Fastighets-ägare [1] | Fastighets-beteckning | Besöksadress | Värdeår | Bostads-yta, kvm | Lokal-yta, kvm | Antal bostäder | Taxerings-värde, tkr [2] | Hyres-värde, tkr [3,4] | Bostads-hyra, kr/kvm [5] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Östra Bergsjön | FB | Bergsjön 2:17 | Rymdtorget 2 | 1968 | 2 832 | 100 | 40 | 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 Kaggsgatan | 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 Kaggsgatan | 1938 | 1 790 | - | 36 | 26 800 | 2 081 | 1 035 |
| Gamlestaden | PO | Gamlestaden 34:6 | Nylösegatan | 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 | Fastighets-ägare [1] | Fastighets-beteckning | Besöksadress | Värdeår | Bostads-yta, kvm | Lokal-yta, kvm | Antal bostäder | Taxerings-värde, tkr [2] | Hyres-värde, tkr [3,4] | Bostads-hyra, kr/kvm [5] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gamlestaden | PO | Gamlestaden 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 | Decembergatan | 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 | Tusenårsgatan 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 | Tusenårsgatan 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 | Tusenårsgatan 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 | Tusenårsgatan 7 | 1979 | 1 794 | 52 | 26 | 22 846 | 2 052 | 1 030 |
| Södra Kortedala | BB | Kortedala 16:3 | Tusenårsgatan 17 | 1986 | 2 227 | 123 | 36 | 29 604 | 2 652 | 1 081 |
| Södra Kortedala | BB | Kortedala 19:2 | Hundraårsgatan 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 | Hundraårsgatan 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 | Skottårsgatan 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 |

[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] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | Petrifängsgatan 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 | Vårmånadsgatan 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 | Vårmånadsgatan 20-30 | 1955 | 2 731 | - | 48 | 31 535 | 2 526 | 889 |
| Södra Kortedala | FB | Kortedala 64:2 | Vårmånadsgatan 11-17 | 1955 | 1 743 | 33 | 31 | 20 058 | 1 632 | 896 |
| Södra Kortedala | FB | Kortedala 763:29 | Vårmånadsgatan 20-30 | 1955 | - | - | - | - | 120 | - |
| Norra Kortedala | FB | Kortedala 763:90 | Sjusovaregatan 1-11 | 1955 | - | - | - | - | 78 | - |
| Södra Kortedala | GS | Kortedala 763:95 | Vårmånadsg / 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 | Värdeår | Bostads-yta, kvm | Lokal-yta, kvm | Antal bostäder | Taxerings-värde, tkr [2] | Hyres-värde, tkr [3, 4] | Bostads-hyra, kr/kvm [5] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bagaregården | PO | Bagaregården 31:2 | 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 |
| Kålltorp | PO | Kålltorp 103:1 | Zachrissonsgatan | 1980 | 1 226 | 246 | 25 | 29 575 | 1 371 | 915 |
| Kålltorp | PO | Kålltorp 105:1 | Zachrissonsgatan | 1960 | 2 737 | 124 | 53 | 66 474 | 3 759 | 1 240 |
| Kålltorp | PO | Kålltorp 106:1 | Zachrissonsgatan | 1960 | 2 228 | 306 | 47 | 55 493 | 3 676 | 1 534 |
| Kålltorp | PO | Kålltorp 107:1 | Zachrissonsgatan | 1970 | 1 851 | - | 39 | 41 800 | 1 824 | 967 |
| Kålltorp | PO | Kålltorp 108:5 | Åttehögsgatan | 1960 | 1 881 | 27 | 36 | 45 235 | - | 1 456 |
| Kålltorp | PO | Kålltorp 36:13 | Stobéegatan | 1983 | 934 | - | 15 | 23 400 | 1 101 | 1 156 |
| Kålltorp | PO | Kålltorp 56:9 | Ovidingsgatan | 1982 | 814 | 57 | 15 | 20 509 | - | 1 204 |
| Kålltorp | PO | Kålltorp 57:4 | Ovidingsgatan | 1977 | 604 | - | 12 | 15 489 | 793 | 1 246 |
| Kålltorp | PO | Kålltorp 58:5 | Ovidingsgatan | 1937 | 2 139 | - | 36 | 52 000 | 2 579 | 1 183 |
| Kålltorp | PO | Kålltorp 59:12 | Ovidingsgatan | 1938 | 2 969 | 203 | 60 | 72 238 | - | 1 174 |
| Kålltorp | PO | Kålltorp 59:13 | Forsstenagatan | 1938 | 2 497 | 675 | 48 | 62 816 | 3 439 | 1 151 |
| Kålltorp | PO | Kålltorp 60:1 | Björcksgatan | 1977 | 3 928 | 439 | 75 | 102 616 | 5 497 | 1 231 |
| Kålltorp | PO | Kålltorp 65:1 | Intagsgatan | 1978 | 1 240 | - | 30 | 28 000 | 1 205 | 954 |
| Kålltorp | PO | Kålltorp 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 | Ulfsparregatan | 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 | Lådämnesgatan 18-32 | 1975 | 3 529 | 136 | 61 | 62 903 | 4 209 | 1 062 |
| Björkekärr | BB | Sävenäs 131:3 | Träkilsgatan 2 | 2004 | - | - | - | 306 | 548 | - |
| Björkekärr | PO | Sävenäs 181:2 | Smögengatan | 2020 | - | - | | 166 050 | 55 | - |

[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] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | Vidkärrsalién 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 Wåligrens 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 | Fastighets-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/Åvägen 32 | 1931 | 623 | - | 14 | 14 530 | 581 | 915 |
| Heden | FB | Gårda 31:15 | Åvägen 30 | 1960 | 501 | 104 | 10 | 13 106 | 611 | 1 109 |
| Heden | FB | Gårda 31:16 | Åvägen 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 | Berzeliig 20/Hedåsg 15 | 1988 | 1 969 | 153 | 21 | 67 041 | 2 710 | 1 187 |
| Heden | FB | Heden 26:12 | Berzellig 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 |

[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] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | Framnäsgatan | 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 Burås liden 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 | Fastighets-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 | Kommendantsängen 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 |

[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] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | Fastighets-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 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 | Stjernsköldsgatan 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 | Märlspiksgatan 4A-F/ Kabelgatan 27-31 | 1969 | 4 936 | 898 | 93 | 131 360 | 7 411 | 1 279 |
| Majorna | FB | Majorna 159:1 | Märlspiksgatan 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 | 25 | 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 | 1 513 |

[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] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | Buskärsgatan 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 | Fastighets-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 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 | Jordhyttegatan 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 | Jordhyttegatan | 1962 | 2 776 | 55 | 52 | 67 863 | - | 1 187 |
| Sanna | FB | Sandarna 12:4 | Jordhyttegatan 11 | 1993 | 460 | 194 | 9 | 13 392 | 795 | 1 283 |
| Sanna | FB | Sandarna 12:6 | Jordhyttegatan 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 | Jordhyttegatan 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 | Jordhyttegatan | 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 |

[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] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | Fastighets-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 | Sikelgatan 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 |

[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] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | Kumleskärsgatan 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 | Fastighets-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 | Kupeskärsgatan 54 | 1969 | 115 | - | 1 | 2 982 | 113 | 915 |
| Önnered | EH | Önnered 61:29 | Kupeskärsgatan 81 | 1970 | 84 | - | 1 | 2 345 | 94 | 1 027 |
| Önnered | EH | Önnered 61:36 | Kupeskärsgatan 101 | 1970 | 84 | - | 1 | 2 345 | 94 | 1 027 |
| Önnered | EH | Önnered 61:59 | Kupeskärsgatan 67 | 1970 | 84 | - | 1 | 2 345 | 94 | 1 027 |
| Önnered | EH | Önnered 62:65 | Tanneskärsgatan 127 | 1970 | 84 | - | 1 | 2 409 | 84 | 983 |
| Önnered | EH | Önnered 62:70 | Tanneskärsgatan 137 | 1970 | 84 | - | 1 | 2 414 | 94 | 1 027 |
| Önnered | EH | Önnered 62:73 | Tanneskärsgatan 149 | 1970 | 84 | - | 1 | 2 409 | 90 | 983 |
| Önnered | EH | Önnered 62:80 | Tanneskärsgatan 157 | 1970 | 84 | - | 1 | 2 414 | 94 | 1 027 |
| Önnered | EH | Önnered 63:14 | Tanneskärsgatan 203 | 1970 | 116 | - | 1 | 3 177 | 119 | 958 |
| Önnered | EH | Önnered 63:24 | Tanneskärsgatan 229 | 1970 | 116 | - | 1 | 3 177 | 113 | 958 |
| Önnered | EH | Önnered 63:29 | Tanneskärsgatan 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 |

[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] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 Stillestorpsgatan | 1983 | 1 064 | - | 17 | 18 800 | 1 136 | 1 047 |
| Rambergsstaden | FB | Brämaregården 75:1 | Virvelsvindsgatan 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 | Vårlöksgatan 1 | 2015 | 1 194 | 66 | 20 | 28 079 | 1 913 | 1 438 |
| Kvillebäcken | FB | Kvillebäcken 5:5 | Vårlöksgatan 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 | Vårlöksgatan 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/Kabbeleksg 1 | 1994 | 3 576 | 586 | 83 | 67 068 | 6 055 | 1 430 |
| Kyrkbyn | BB | Kyrkbyn 156:2 | Inägogatan 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 | Inägogatan | 1991 | 810 | - | 12 | 13 600 | 966 | 1 169 |
| Kyrkbyn | BB | Kyrkbyn 27:13 | Inägogatan 19A | 1986 | 1 816 | - | 32 | 29 053 | 2 042 | 1 083 |
| Kyrkbyn | PO | Kyrkbyn 27:2 | Inägogatan | 1997 | 984 | - | 18 | 16 800 | 1 171 | 1 167 |
| Kyrkbyn | PO | Kyrkbyn 27:3 | Inägogatan | 1997 | 1 263 | - | 21 | 21 600 | 1 475 | 1 146 |
| Kyrkbyn | PO | Kyrkbyn 33:1 | Fyrväpplingsgatan | 1994 | 7 603 | 82 | 118 | 148 934 | 10 858 | 1 368 |
| Kyrkbyn | PO | Kyrkbyn 34:1 | Inägogatan | 1997 | 2 681 | 12 | 49 | 48 600 | - | 1 230 |
| Kyrkbyn | PO | Kyrkbyn 35:1 | Inägogatan | 1997 | 1 370 | - | 25 | 24 200 | 1 861 | 1 235 |
| Kyrkbyn | PO | Kyrkbyn 35:2 | Inägogatan | 1997 | 1 320 | - | 24 | 23 400 | 1 653 | 1 229 |
| Kyrkbyn | PO | Kyrkbyn 35:3 | Inägogatan | 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 | Inägogatan | 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 | Inägogatan 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
[3,4] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2020. [5] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra för 2019

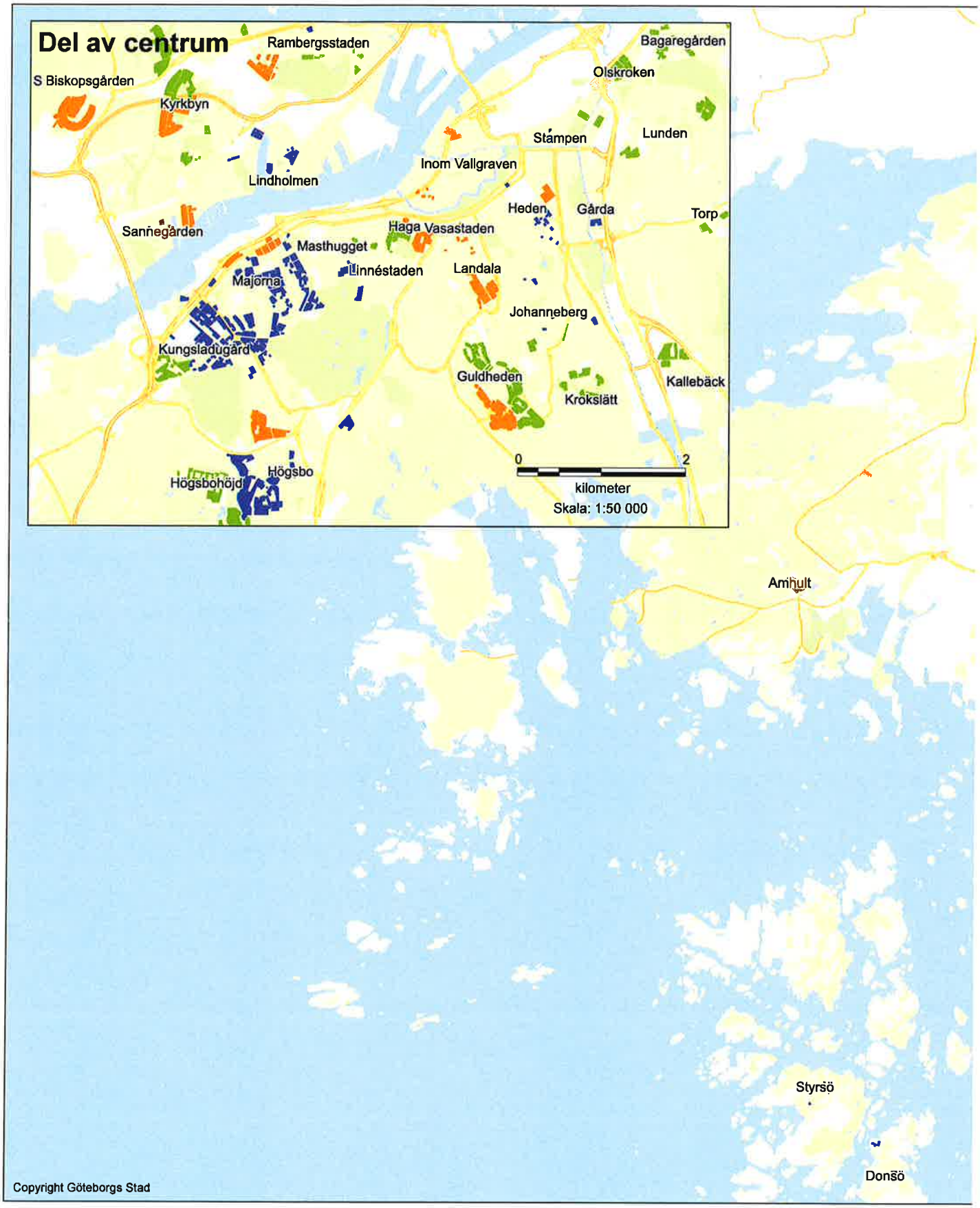
| Stadsdel/ Primär-områden | Fastig-hets-ägare [1] | Fastighets-beteckning | Besöksadress | Värdeår | Bostads-yta, kvm | Lokal-yta, kvm | Antal bostäder | Taxerings-värde, tkr [2] | Hyres-värde, tkr [3,4] | Bostads-hyra, kr/kvm [5] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rambergsstaden | BB | 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 |

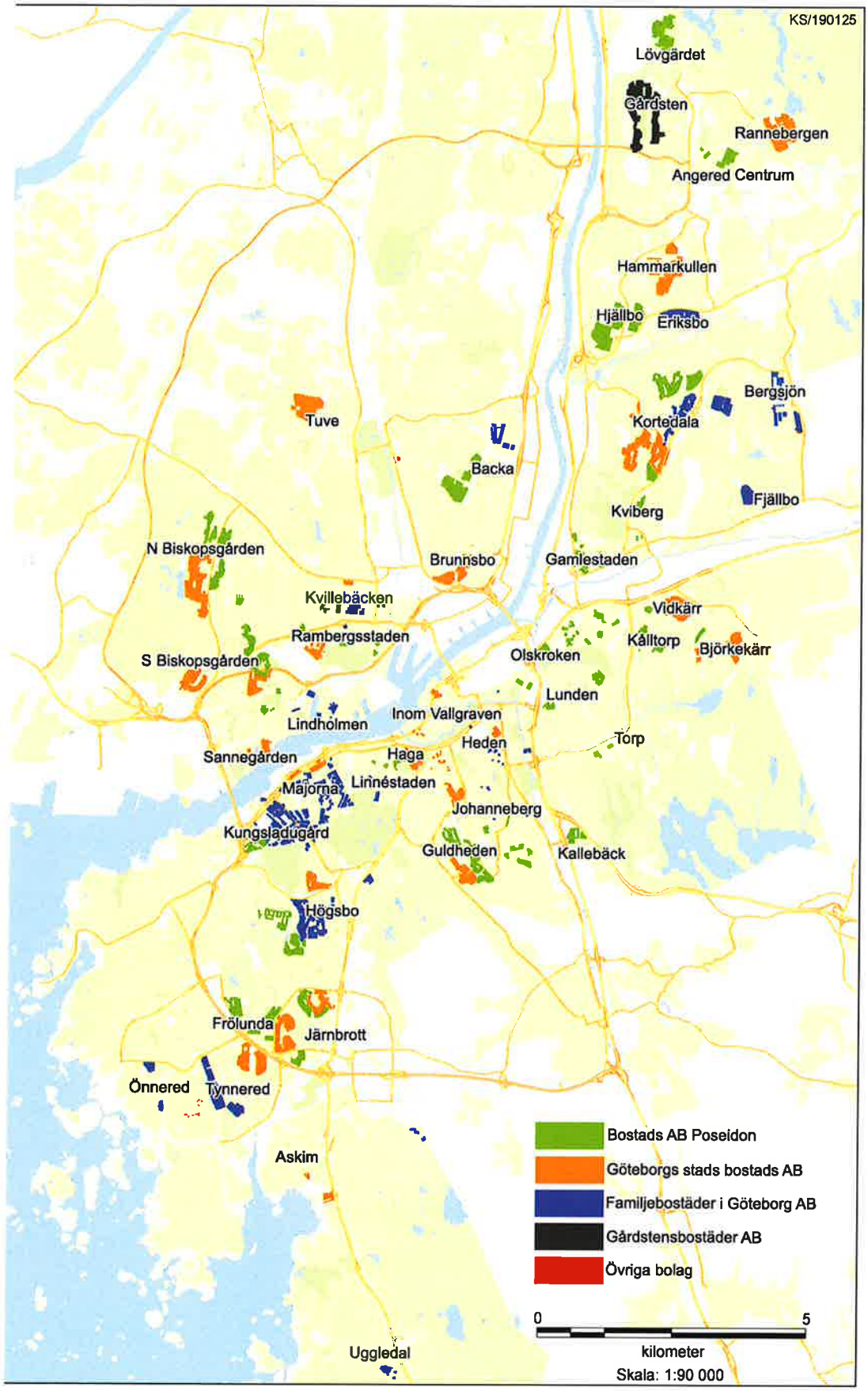
[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2019
[3,4] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2020, [5] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra för 2019

| Stadsdel/ Primär-områden | Fastighets-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




KS/190125
Lövgärdet
Gårdsten
Rannebergen
Angered Centrum
Hammarkullen
Hjällbo
Eriksbo
Bergsjön
Tuve
Kortedala
Backa
Fjällbo
Kviberg
N Biskopsgården
Brunnsbo
Gamlestaden
Kvillebäcken
Vidkärr
Rambergsstaden
Kålltorp
Björkekärr
S Biskopsgården
Olskroken
Lunden
Lindholmen
Inom Vallgraven
Heden
Torp
Sannegården
Haga
Majorna
Linnéstaden
Johanneberg
Kungsladugård
Guldheden
Kallebäck
Högsbo
Frölunda
Järnbrott
Önnered
Tynnered
Askim
Bostads AB Poseidon
Göteborgs stads bostads AB
Familjebostäder i Göteborg AB
Gårdstensbostäder AB
Övriga bolag
0
5
kilometer
Skala: 1:90 000
Uggledal

# 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

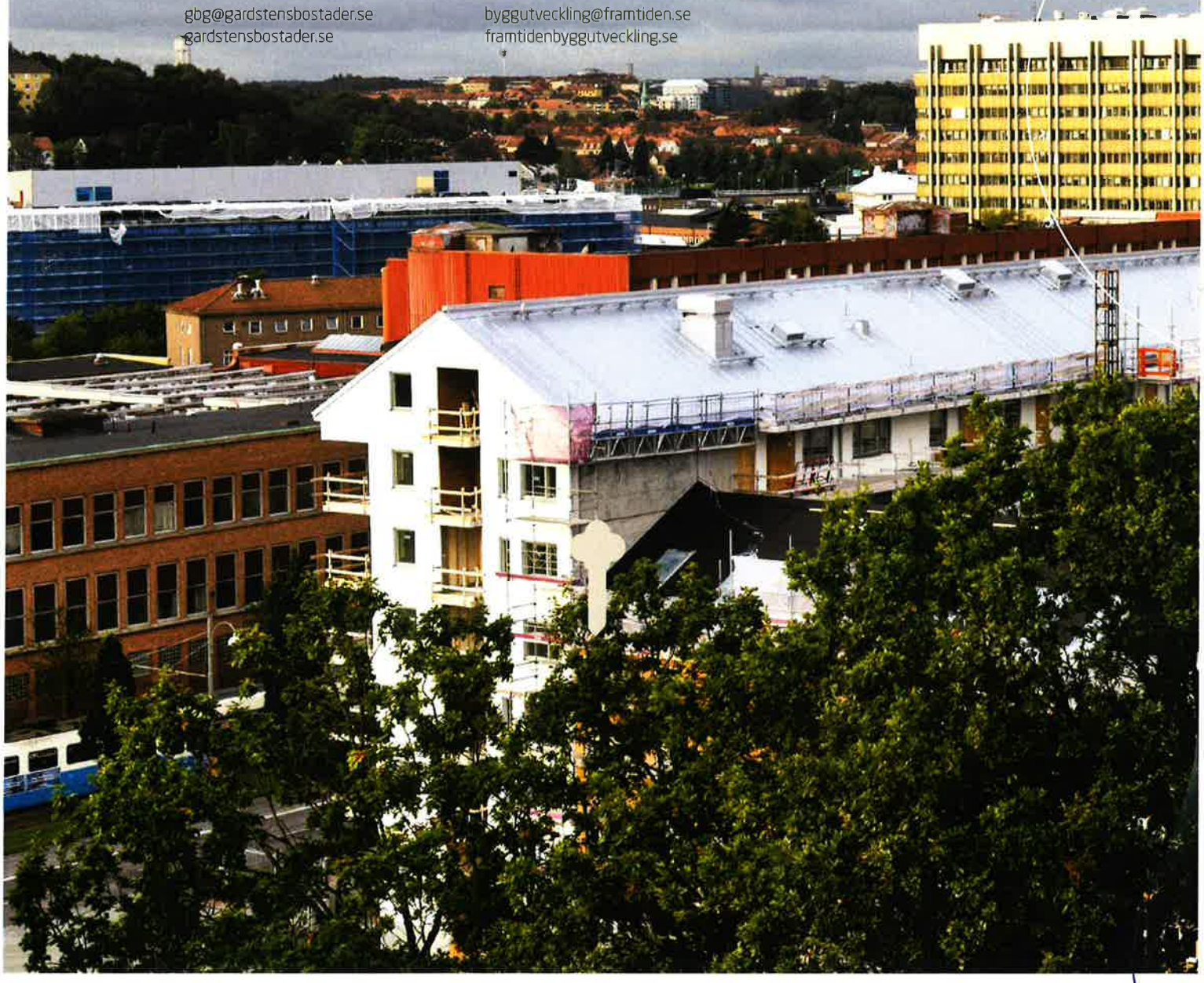
**Störningsjouren i Göteborg AB**
Box 9, 401 20 Göteborg
031-773 83 80
info@storningsjouren.goteborg.se
storningsjouren.goteborg.se

**Framtiden Byggutveckling AB**
Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg
031-773 75 50
byggutveckling@framtiden.se
framtidenbyggutveckling.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