

Årsredovisning 2019

Lite av vad som hände 2019



1440 kvm

solceller installerades på våra tak på Siriusgatan i Bergsjön och på Donsö.

Inflyttning i 102 nya lägenheter i Tynnered och Svanenmärkning av de nya husen. Ett Svanenmärkt hus är energisnålt och har en god inomhusmiljö. Hela byggprocessen - projektering, material och byggnation - har kontrollerats noga enligt Svanens kriterier.



Vi har testat en bostadsapp i samarbete med systerbolagen. 400 hyresgäster fick använda testappen där de kunde göra felanmälningar, boka tvättstuga och hitta information om sitt boende.



Kundservice har tagit emot över

100 000 samtal och **25 000** webbärenden.



Tre nya trygghetsboenden har invigts under året - i Bergsjön, Tynnered och Eriksbo. Sammanlagt erbjuder vi nu 315 lägenheter i trygghetsboende med åtta aktivitetslokaler på olika adresser i staden.

225 av 368 lägenheter har fyllts med nya hyresgäster på Uggleberget i nya Hovås. Den nya stadsdelen växer hela tiden med nya bostäder, service och andra verksamheter.



Sommarungdomar målar i Bergsjön



504 bytte lägenhet via den interna omflyttningplatsen.



Ny belysning och fototapet i miljörummen på Långängen.

77%

av Familjebostäders medarbetare utnyttjade friskvårdsförmånen.



Renovering av trähus i Majorna, Kungsladugård, Gårda och på Lindholmen - tak, fasader, fönster och gemensamma utrymmen.

Familjebostäder har tagit emot nyanlända personer för att praktisera i våra områden, inom ramen för Välkommen till Framtiden. För Ferdoun Basrawi har praktiken som miljövärd lett till ett säsongjobb i Majorna.



Textilåtervinning i tvättstugan - 61 ton. Att textilierna får nytt liv innebär en vinst för miljön och spar samtidigt på jordens resurser som vatten och energi. Dessutom minskas kemikalieanvändningen.



Trygghetsvårdarna arbetar varje kväll, året om i Bergsjön. En del av uppdraget är att vara närvarande, bygga relationer och vara gräns-sättande vuxna. De arbetar också med att stärka hyresgästinflytandet genom att finnas på plats vid olika aktiviteter.

Vi har välkomnat hyresgäster i totalt 60 lägenheter i de 15 skärgårdshusen vid Donsö brofäste. Det är inte så ofta våra hyresgäster transporterar sitt flyttlass med båt som här. Nu är alla på plats - med härlig havsutsikt och salta vindar.



Innehåll


VD-intervju	4
Familjebostäders roll i Göteborg	6
Våra hyresgäster	7
Vår förvaltning och service	8
Hållbarhet	10
Tynnered och Bergsjön är prioriterade områden	12
Miljö och klimat	14
Vi tar hand om våra hus och bygger nya	16
Våra fastigheter	18
Fastighetsvärdering	19
Olika är bra	20
Bolagsstyrning	22
Styrelse och ledning	23

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årets verksamhet	24
Risker och osäkerhetsfaktorer	26
Känslighetsanalys	28
Förslag till vinstdisposition	28
Utblick 2020	29
Fem år i sammandrag	30
Definitioner	31

FINANSIELLA RAPPORTER

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



**"I FRAMTIDEN KANSKE
HYRESGÄSTERNA KAN HÅLLA
KOLL PÅ SIN VATTEN- OCH
ENERGIFÖRBRUKNING, STYRA
SITT LJUS OCH ÖPPNA
PORTEN VIA APPEN."**

Per-Henrik Hartmann,
vd Familjebostäder.

Hur har året varit?

– Vi summerar ett framgångsrikt år för Familjebostäder. 2019 var ett rekordår när det gäller nya lägenheter. Totalt kunde vi välkomna 390 nya hushåll under året - fler än någonsin för Familjebostäder. Vi har även haft nöjet att introducera en ny styrelse till bolaget och vårt arbete. För att de ska få en god känsla för verksamheten har vi genomtänkt och strukturerat visat många dimensioner från vår verklighet.

Var finns de nya lägenheterna?

– Vi har 60 nya lägenheter på fantastiska Donsö där man bor med magnifik havsutsikt. Vi har också nya bostäder i Tynnered och i nya Hovås. Med de nya husen kommer nya frågor som vi behöver hantera i förvaltningen. Vår kundservice och personalen i våra områden hanterar väldigt många ärenden och gör sitt yttersta för att våra hyresgäster – nya som gamla – ska få den hjälp de behöver.

Rekord blev det också i årets hyresgäst-enkät när det gäller service. Hur känns det?

– Det är fantastiskt att så många är nöjda och att vi får ett kvitto på det fina arbete mina medarbetare har gjort. Varje liten insats räknas och vi strävar hela tiden efter att förbättra metoder och arbetssätt. Under året har vi bland annat genomfört trygghetsinsatser, satsat på tydligare information i trapphusen och digitalt, noggrannare städning och bättre belysning både ute och inne. Något som också är glädjande är att enkäten visar bra resultat för alla våra distrikt. Jag är stolt över vad vi har åstadkommit tillsammans.

Ett område som stack ut i enkäten var Bergsjön?

– Det stämmer att våra hyresgäster i Bergsjön är de av alla våra hyresgäster som känner sig mest trygga. I Bergsjön har vi anställt trygghetsvårdar som vistas i området och träffar hyresgäster alla eftermiddagar

och kvällar både på vardagar och helger. Vi har förbättrat tryggheten i källare och andra allmänna utrymmen och sett till att det finns städutrustning i tvättstugorna. Hela vitsen med trygghetsvårdarna har varit att öka vår närvaro utanför kontorstid. Jag är övertygad om att tryggheten i området har ökat på grund av att vi finns på plats även kvällstid. Och det syns ju även i hyresgästenkäten. Vi har även utfört stora renoveringar som fått positiv uppmärksamhet och påbörjat nyproduktion i Bergsjön. Vi bygger 87 nya lägenheter. Samtidigt byggs både hyresrätter och bostadsrätter av andra aktörer i området. Allt sammantaget – både hårda och mjuka faktorer – har gett resultat.

Hur ser den digitala utvecklingen ut?

– Under sommaren testade vi en app bland hyresgäster i Tynnered. I appen kunde hyresgästen bland annat boka tvättstuga, registrera ärenden och hålla kontakten med sina grannar. Jag tycker det är viktigt att digitalisera våra tjänster. Vi blir mer lättillgängliga och vi får en bättre service dygnet runt. Tack vare digitaliseringen kan vi utföra en del tjänster som vi annars inte kan erbjuda.

I framtiden kanske hyresgästerna kan hålla koll på sin vatten- och energiförbrukning, styra sitt ljus och öppna porten via appen.

Jag är själv delaktig i bland annat Sveriges Allmännyttas digitaliseringsinitiativ och driver frågan för vår koncern. Vi behöver vara med och utveckla tjänster för framtiden.



På tal om framtiden, vad fokuserar Familjebostäder som allmännyttigt bolag på?

– Grundläggande är att människor ska känna sig trygga i sina hem. Vi har också ett ökat fokus på social hållbarhet – något som vi alltid har med oss, tätt knutet till vårt uppdrag. För mig betyder ett jämlikt Göteborg att ingen har sämre förutsättningar på grund av att man växer upp i ett visst område. Genom att vi erbjuder hyreslägenheter i så gott som alla stadsdelar bidrar vi till en variation av hyresbostäder, bostadsrätter och egna hem. Och uppenbarligen är våra hyresgäster nöjda med oss oavsett var de bor. Vi tar hand om och vårdar våra befintliga hus och försöker även skapa fler lägenheter där det är möjligt – exempelvis oanvända lokaler som byggs om till bostäder.

Varsamma renoveringar där man renoverar på ett sätt så att man kan hålla nere hyran. Hur ser det ut?

– Vi renoverar varsamt och hållbart. Det innebär återhållsamhet, att bara renovera där det behövs och att återanvända material. Vi lägger över en halv miljard varje år på att renovera och rusta upp våra hus. Samtidigt som vi tar hand om våra hus är vi måna om att hyresgästerna kan vara med och påverka de insatser vi utför i deras område och hus. Vi vill att de ska få det fint och kunna bo kvar.

Vad händer framåt?

– Vi ska fortsätta att i dialog med våra hyresgäster skapa trygga och trivsamma livsmiljöer. Vi duckar inte för vårt stora uppdrag eller att ta vårt samhällsansvar – vi behöver hela tiden vara lyhörda för vad som är viktigt.





Familjebostäders roll i Göteborg

Hos Familjebostäder bor cirka 35 000 göteborgare. I våra 19 075 lägenheter lever människor sina liv, antingen under en kortare period eller längre. Ibland är hushållet stort ibland lite mindre.

Det viktiga för oss är att våra hyresgäster trivs. Var och en ska kunna känna sig trygg och få den hjälp man behöver från oss. Det är något vi arbetar med varje dag. Det är vår vardag.

År 2020 fyller Familjebostäder 70 år. Vår historia började med en tonvikt på att köpa fastigheter från privata värdar på 50-talet. Inte minst fick vi ett politiskt uppdrag att rädda så många landshövdingehus som möjligt i stadsdelen Majorna från rivning. Idag är området en stor del av bolagets själ, här äger och förvaltar vi de fina gamla husen som så starkt är förknippade med Göteborgs historia. Majorna är ett av våra mest populära områden. För att få en lägenhet här via Boplats krävs cirka 9 år.

Familjebostäder är ett av de allmännyttiga bolagen i Göteborg. Vi ingår tillsammans med våra systerbolag i

Framtidenkoncernen, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad. Våra medarbetare bidrar alla tillsammans till bolagets målbild: Vi skapar trivsamma livsmiljöer. Tillsammans med allt fler göteborgare. Denna målbild har vi haft i fem år. Den visar vägen för oss. När vi lagar, fixar och renoverar gör vi det med stor hänsyn till våra hyresgäster. Vår målbild innebär också att vi vill att alla ska känna sig välkomna att bo hos oss. Oavsett om man är infödd göteborgare, inflyttad norrlänning eller precis har startat ett nytt liv i Sverige.

Vår kärnverksamhet är förvaltning och underhåll. Vi tar hand om och utvecklar det vi har. Under 2019 satsade vi 642 mkr i underhåll och investeringar.

Bolaget driver ingen egen nyproduktion. Vårt systerbolag Framtiden Byggutveckling bygger husen som vi sedan äger och förvaltar. Vi har ett nära samarbete

för att kunna ta emot de färdiga husen som kommer till vår förvaltning i allt snabbare takt. Samtidigt gör vi vad vi kan för att skapa nya lägenheter genom att exempelvis omvandla lokaler som inte behövs längre till lägenheter. Under 2019 har vi glädjande nog kunnat erbjuda 390 inflyttningsklara bostäder. Och de finns i flera av stadens områden; Tynnered, Hovås och till och med på Donsö i Göteborgs södra skärgård.

Med avstamp i vår historia blickar vi självklart framåt. Och precis som många andra samhällsaktörer har vi stort fokus på åtgärder som minskar belastningen på vårt klimat. Allt från nya tekniska lösningar till att underlätta för våra hyresgäster att leva mer klimatsmart. Under 2019 har vi till exempel infört textilåtervinning i våra tvättstugor, lådcykelpool för hyresgäster och monterat solceller på taken.



Våra hyresgäster

Hyresgästerna är våra viktigaste intressenter. Under våra tak är alla välkomna och vi vill att alla ska känna sig trygga och trivas i lägenheten, huset och området.

Var och en ska också veta att vi gärna tar emot synpunkter för att kunna hjälpa till och som en viktig drivkraft i utvecklingen av vår verksamhet. Det finns många vägar för att komma i kontakt med oss.

Ett hus för unga vuxna

I ett av de nya husen som byggs på Mercuriusgatan i Bergsjön kommer tolv lägenheter i första hand att hyras ut till unga vuxna som idag bor i Bergsjön, men ännu inte har ett eget kontrakt. Familjebostäder har tillsammans med jagvillhabostad.nu haft en dialog med unga i Bergsjön som har påverkat utformningen av huset, gården och uthyrningen.

Trygghetsboende

Under året har antalet trygghetslägenheter ökat med 35 till 315 lägenheter utspridda på sex områden i staden.

Varje trygghetsboende har tillgång till en aktivitetslokal och trygghetsvårdar som ordnar aktiviteter – exempelvis frukost, musik, gympa, promenader och bingo. I ett trygghetsboende bor man i sin vanliga lägenhet och har tillgång till smarta lösningar för att förbättra tryggheten och bekvämligheten i lägenheten. För att bo i en trygghetsanpassad lägenhet ska man ha fyllt 70 år.

Dialog och boinflytande

För att få veta vad våra hyresgäster tycker bjuder vi in till möten, gårdsträffar, öppet hus och ibland knacker vi dörr. Under året har vi till exempel bjudit in till möten om nyproduktion i några områden, berättat om gårdsrenovering i Tynnered och arrangerat workshops om konstnärlig utsmyckning på Siriusgatan i Bergsjön.

BoBra

I våras hade vi vårt första BoBra-event med nya hyresgäster på Siriusgatan. Alla nya hyresgäster, och intresserade befintliga hyresgäster, bjuds in till att vara med.

Vi träffas i en lägenhet på Siriusgatan där vi hälsar våra nya hyresgäster välkomna. Vi går igenom gemensamma ytor som tvättstugor, avfallssortering och gårdar och hur vi gemensamt kan skapa trivsamma miljöer.

Vi pratar om hur viktigt det är med hemförsäkring och hur det fungerar med elabonnemang. Vi tar också en tur runt i lägenheten och provar att byta en propp och rensa ett avlopp.



Vår förvaltning och service

De flesta av Familjebostäders anställda ägnar varje arbetsdag åt att ta hand om våra hus och skapa trivsamma och väl fungerande miljöer för våra hyresgäster.

Det är framför allt våra bovärdar och miljövärdar som har mest kontakt med våra hyresgäster. När man ringer till oss svarar någon av kollegorna på kundservice. Vi är stolta över de fastigheter vi har i uppdrag att förvalta. Det är ett uppdrag som varje dag engagerar våra nästan 250 anställda på olika vis. Med stort engagemang arbetar vi för att skapa trygga och trivsamma livsmiljöer.

I våra fyra distrikt och elva områden tar vi hand om 2 680 trappuppgångar med 19 075 bostäder.

Bostadsförmedling

Under hösten övergick Boplats till att fungera som bostadsförmedling som förmedlar sökande till våra lediga lägenheter. Förberedelser för att få nya arbetsprocesser på plats pågick under hela året och i december publicerades de första lägenheterna där Boplats tog hand om uthyrningen fram till kontraktsskrivning.

Vårt arbete och våra möten

Våra 449 fastigheter sysselsätter oss med en mängd olika uppgifter. Vi rensar rabatter och krattar löv, lagar och målar om, renoverar och utvecklar. Husen, gårdarna, rabatter och träd måste tas om hand för att de ska må bra och hålla i många år.

Vårt arbete handlar både om det vi gör varje dag och ständiga förbättringar. Varje dag har vi kontakt med våra hyresgäster. Det är i dessa möten som vi kan få veta vad våra hyresgäster tycker om det vi gör och det är också här vi kan göra skillnad genom vårt bemötande och hur vi kan hjälpa till.

Uthyrning

Under 2019 ökade antalet lägenheter för uthyrning med 24 procent jämfört med 2018 och sammanlagt hyrdes 1803 lägenheter ut till nya kunder på Boplats, till omflyttande hyresgäster och till Göteborgs Stad i form av boendesociala kontrakt. Ökningen beror framför allt på att 379 nyproducerade lägenheter i Kungsladugård, Hovås, Tynnered och på Donsö blev inflyttningsklara under året. Ett antal lägenheter har också skapats av tidigare lokaler som byggts om till bostäder, bland annat i Backa.

Olovlig uthyrning

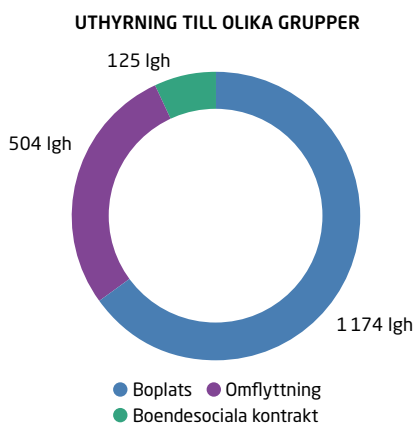
Den första oktober infördes skärpning i Hyreslagstiftningen som bland annat påverkar arbetet med olovlig uthyrning. Målet är att hyresmarknaden ska bli tryggare och innebär bland annat allvarliga konsekvenser för den som hyr ut olovligt i andra hand och tar ut överhyra. Dessutom finns uppdaterade regler gällande inneboende och för lägenhetsbyte.

Arbetet med att åtgärda oriktiga hyreskontrakt i samarbete med Störningsjouren har fortsatt. Vid tecken på att lägenheter hyrs ut olovligt utreds det. Störningsjouren tar hand om de avtal som behöver sägas upp. Eftersom bostadsbristen är stor är det viktigt att se till att våra lägenheter kan hyras på ett tryggt sätt med förstahandsavtal efter kötid. 176 lägenheter frigjordes för uthyrning under 2019.



Vi har inventerat 5 500 träd i våra områden. Träden hjälper oss att skapa ett gott klimat. Träd kan aktivt användas för att skapa hållbara miljöer och bidra till bättre luft, mindre dagvatten och samtidigt minska klimathot i form av exempelvis översvämningar.

504 av Familjebostäders hyresgäster flyttade till en annan lägenhet genom möjligheten att söka omflyttning på vår hemsida. Varje omflyttning gjorde i sin tur att en uppsagd, ledig lägenhet kom ut på bostadsmarknaden. Antalet omflyttningar ökade med 22 procent jämfört med 2018. På Boplats hyrdes 1 174 av våra lägenheter ut till nya hyresgäster, vilket var en ökning med 42 procent jämfört med 2018. 125 lägenheter hyrdes ut till Göteborgs Stad för särskilda grupper som av sociala eller medicinska skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.



Fint resultat i enkät

Varje år frågar vi hälften av våra hyresgäster hur de trivs och vad de tycker om oss i en hyresgästenkät. Resultatet ger värdefulla underlag för oss i vårt arbete framåt.

I år fick vi det högsta resultatet någonsin i Familjebostäders historia. Vårt serviceindex har höjts till 77,9 med hela 1,6 procentenheter sedan förra året. Förbättringen är dessutom genomgående i hela företaget och gäller inom alla frågeområden och alla geografiska distrikt. Serviceindex är en sammanvägning där hyresgästerna bedömt frågor kring om vi tar kunden på allvar, trygghet, rent och snyggt och om man får hjälp när det behövs. Även vårt produktindex har höjts från 72,7% till 74,7%. Det betyder att våra hyresgäster är mycket nöjda med våra utemiljöer, gemensamma utrymmen och sina lägenheter.

Effektiv kundservice

I dag besvarar vi 95 procent av alla samtal som kommer in till oss inom cirka två minuter. Ungefär 40 procent av de som ringer får hjälp och svar på sina frågor direkt. Varje år tar kundservice emot över 100 000 samtal och 25 000 webbärenden via hyresgästportalen.

HemmaHos, mejl och våra sociala medier.

Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra vår service och vårt bemötande, exempelvis via mindre enkäter där vi frågar våra hyresgäster hur de upplever att de har blivit bemötta och om de fått den service de förväntade sig. Feedbacken använder vi för att hela tiden utvecklas.

App för hyresgäster

Under året har vi testat en bostadsapp i samarbete med systerbolagen Bostadsbolaget och Poseidon. Våra hyresgäster i Tynnered fick använda testappen där de kunde göra felanmälningar, boka tvättstuga och hitta information om sitt boende med mera. Efter utvärdering togs beslut om att gå vidare och införa tekniken för samtliga bostäder inom koncernen.

Framtidens Bredband

Under året fortsatte den koncerngemensamma uppgraderingen av fibernätet Framtidens Bredband till hastigheter på 1 000 mBit/sek.

Framtidens Bredband hör till marknadens modernaste och snabbaste nät. Vi har valt att investera i ett modernt fibernät för att möta de krav på ny teknik som nya tv-vanor och ökad konkurrens medför.

Fokusområden

Vi har under 2019 arbetat med att fokusera på några områden: städning i gemensamma utrymmen, trygghet i gemensamma utrymmen och lokal fastighetsnära information.

Att vi valde just de här områdena berodde på resultaten från enkäten året innan. Resultaten visade att dessa områden var hyresgästerna mindre nöjda med. Vi har under året genomfört en mängd åtgärder inom våra fokusområden.

Städning

För städning i gemensamma utrymmen har vi utsett städansvariga, sett över och spridit kunskap om våra avtal, ökat städfrekvensen, blivit bättre på att kommunicera när vi kommer att städa och när vi har städat, samt blivit duktigare på att följa upp våra leverantörer. Vi har även förbättrat ytskikt, möjligheter till källsortering och byggt återvinningshus.

Trygghet

När det gäller trygghet i gemensamma utrymmen har vi anställt trygghetsvårdar, förstärkt med närvarostyrd belysning, förbättrat belysning på otrygga platser, bytt ut dörrar och förbättrat utemiljöer utifrån ett trygghetsperspektiv, genomfört trygghetsvandringar samt prioriterat trygghetsfrågor i vår ärendehantering. Vi har även fler trygghetskameror, effektivare brandskydd och bättre utrustning i cykelrum.

Lokal information

För lokal fastighetsnära information har vi rekryterat lokala kommunikatörer, skickat digitala nyhetsbrev, anordnat event med hyresgäster, utökat möjligheter att lämna in synpunkter, testat en mobil app, gjort en översyn av anslagstavlor och via kundenkäten har vi fördjupat vår kunskap kring hur våra hyresgäster vill ha information.



Hållbarhet

Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

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

- **Social hållbarhet - är vårt mål**
- **Ekonomisk hållbarhet - är vårt verktyg för att kunna nå målet**
- **Ekologisk hållbarhet - är våra ramar som vi måste hålla oss inom för att inte förstöra vår miljö för kommande generationer**

Vi hållbarhetsredovisar tillsammans

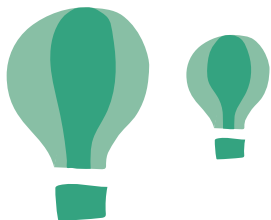
Sedan 2017 har bolagen inom Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsredovisning. Genom att agera tillsammans och kraftsamla kring våra viktigaste hållbarhetsfrågor kan vi vara med och påverka på riktigt. Framtidens hållbarhetsredovisning finns att läsa på www.framtiden.se.

Nyproduktion
Varsam renovering
Utvecklingsområden
Nöjda hyresgäster
Attraktiv arbetsgivare
Mänskliga rättigheter

God ekonomi och
effektiv verksamhet

Vår gemensamma miljö





Tynnered och Bergsjön är prioriterade områden

Det finns områden i Sverige som av polisen klassas som särskilt utsatta. Familjebostäder förvaltar och äger bostäder i två av dessa, Tynnered och Bergsjön. Vi har valt att betrakta dem som prioriterade i vår verksamhet, vilket innebär att vi har lagt extra kraft vid att bidra med trygghetsåtgärder och skapa trivsamma livsmiljöer utifrån vårt uppdrag.

Jämlikt Göteborg

Skillnaderna i livsvillkor och hälsa är stor mellan olika delar av Göteborg. Jämlikt Göteborg är stadens långsiktiga satsning för att skapa ökad sammanhållning, tillit och delaktighet i staden, och samtidigt minska skillnader i livsvillkor. Att skapa fler bostäder är en del av vad vi kan göra som allmännyttigt bostadsbolag. Men också hur vi utformar och sköter om våra bostadsområden och närmiljöer påverkar jämlikheten och förutsättningarna för ett tryggt och gott liv i alla delar av staden.

TYNNERED

Vårt område i Tynnered är ett miljonprogramsområde, byggt under 1960-talet, där vi äger och förvaltar drygt 1 600 lägenheter. Fastigheterna ligger i närheten av Opaltorget som är under omvandling med många olika aktörer inblandade. Förberedelser pågår för ett nytt torg med nya kommersiella ytor för handel och kontor. 1 050 nya bostäder ska byggas. Av dessa bygger Familjebostäder 154.

Utmaningar

Tynnered kom med på polisens lista under 2017. Medelinkomsten är något lägre än genomsnittet för Göteborg, arbetslösheten högre och eftergymnasial utbildning lägre.

Vi har tillsammans med vårt systerbolag, Bostadsbolaget, förberett en plan som ska visa vägen till de åtgärder vi vill satsa extra på för att området ska bli så tryggt och stabilt att det tas bort från polisens lista över utsatta områden. Som bostadsbolag fyller vi en viktig roll i att skapa stabilitet genom att arbeta med underhåll, nyproduktion och skötsel av våra hus och utemiljön. Tillsammans med andra aktörer som polis, socialtjänst och föreningar kan vi även skapa ett mervärde för det sociala livet i området.

VIKTIGA AKTIVITETER I TYNNERED 2019

Tillsammans för Tynnered

Familjebostäder ingår i en samverkan mellan Stena fastigheter, Bostadsbolaget, Hyresgästföreningen och Göteborgs Stad. Målet är att stärka det lokala engagemanget och inflytandet hos de boende för att öka känslan av trygghet.

Renovering

En omfattande renovering av ett garage startade. Dessutom genomförde vi en informationskampanj om den utemiljö som ska skapas ovanpå garaget.

Planeringen av "Gårdslyftet" har utgått från hyresgästerna i området och omfattar ytor för lek och rörelse, grill- och sittplatser och mycket växtlighet.

Tvättstugor

I samband med nyproduktion har vi uppfört nya, fristående tvättstugor där en ny tvättmetod med avjoniserat vatten används för några av maskinerna. Hyresgästerna kan välja den nya tekniken eller den traditionella.

Test av hyresgäst-app

I vår digitaliserade tid, testade samtliga förvaltande bolag i Framtiden en hyresgäst-app under några månader. 400 hyresgäster i Tynnered fick därför möjlighet att ladda upp en app och använda den för bokning av tvättstugor, göra serviceanmälan, hitta nyttig information om sitt boende med mera.



Fler elever i 9an än förra året har uppnått kunskapskrav i alla ämnen i Bergsjön



BERGSJÖN

Till skillnad från Tynnered har Bergsjön varit ett prioriterat område för Familjebostäder under många år. Bergsjön ligger allra längst österut i Göteborg, på gränsen till Partille kommun. Även Bergsjön är ett miljonprogramområde, byggt på 1960-talet. I takt med att samhället har förändrats har karaktären på området också förändrats. I lågkonjunkturen i början av 90-talet, var det överskott på lägenheter, ett antal stod tomma. För de som av olika orsaker flyttade hit från andra länder, var Bergsjön ett område där det var lätt att få lägenhet.

I Bergsjön finns ett stort mått av utanförskap. Förutsättningarna att skapa sig ett gott liv är här sämre för många människor än för andra göteborgare. Ohälsotalen är högre, arbetslösheten likaså. Barn som inte får godkända betyg inför fortsatt utbildning är fler. Utifrån detta finns en grogrund för kriminalitet och annan verksamhet som bryter mot ett önskat läge. Familjebostäder äger och förvaltar här 2 700 lägenheter fördelade på två områden, Bergsjön Centrum och Gärdås.

VIKTIGA AKTIVITETER I BERGSJÖN 2019

Nyproduktion

På Mercuriusgatan byggs 100 lägenheter. Familjebostäder har i detta projekt haft ett samarbete med organisationen jag.villhabostad.nu. Organisationen fick i uppdrag att göra ett dialogarbete med de unga i området. Syftet var att ta reda på vilka kvaliteter de efterfrågar. Bostäderna i ett av husen ska utföras enligt resultatet av dialogen och hyras ut till unga.

Renovering

På Siriusgatan i Gärdås äger och förvaltar Familjebostäder drygt 1 200 lägenheter. Under 2019 startade arbetet med att genomföra en varsam renovering som i stort innebär att vi rustar upp fasader, fönster och utemiljön. Under 2019 har etapp ett och två av fem startat. Husen i området har en speciell karaktär. På nittioalet målades fasaderna enligt antroposofisk filosofi i milda färger. Många tycker att detta fortfarande är fint och det har varit viktigt att hyresgästerna har fått vara delaktiga i framtida färgval.

Vardagsförvaltning

Många hyresgäster är nöjda med den service de får. I den senaste kundenkäten som genomfördes efter sommaren ökade Bergsjöns serviceindex från 76,5 till 80,5. Många svarar att de känner sig trygga och inte minst att de tycker att området är rent och snyggt. Varje morgon gör hela arbetsgruppen en rondering av utemiljö och gemensamma

utrymmen. Det är en viktig rutin för området och många boende känner igen våra medarbetare. Våra två lokala kontor är till skillnad från övriga kontor, öppna för besök större delen av dagen, alla vardagar.

Trygghetsvärdar

En av orsakerna till den upplevda tryggheten kan vara att vi under 2018 startade en grupp med trygghetsvärdar. Gruppens uppdrag är att skapa relationer med våra hyresgäster efter kontorstid. Varje kväll rör sig trygghetsvärdarna ute i våra områden för att finnas till hands för de boende, ge en hjälpsam hand och se till att det är rent och snyggt i utemiljön och gemensamma utrymmen.

Läxhjälp

Som ett stöd till barn för att kunna skapa en bra framtid har Familjebostäder under 2019 anställt 10 läxhjälpare som finns på fyra skolor i Bergsjön. Det är en satsning som dels har gett boende en sysselsättning, dels många barn en möjlighet till ett stöd nära hemmet. Det är många barn som har deltagit och skolorna är nöjda när de har sett att läxor har blivit utförda.

Bergsjögalan

I december arrangerade vi en välbesökt gala tillsammans med fastighetsbolaget Balder för att uppmärksamma fantastiska personer, organisationer och verksamheter i stadsdelen.

Miljö och klimat

Under året har Familjebostäder på riktigt börjat arbeta med Allmännyttans klimatinitiativ som är ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Vi tänker på miljön både i det stora med att fånga solenergi och i det lilla med textilåtervinning i tvättstugorna.

Med tanke på klimatet

På Familjebostäder arbetar vi hela tiden med att minska vår klimatpåverkan. Tillsammans med Framtidenkoncernen har vi anslutit oss till Allmännyttans klimatinitiativ. Målet med initiativet är att reducera energianvändningen med trettio procent fram till 2030 jämfört med år 2007 plus att vi ska bli fossil-fria senast 2030. Under 2019 startades arbetet för att involvera personal och våra hyresgäster. Vi fokuserar bland annat på att minska effekttoppar, välja förnybar energi, ställa krav på leverantörer och att erbjuda lådcykelpool och bilpooler.

För att minska vårt eget klimatavtryck använder vi bilpooler med elbilar, tjänstecyklar, kollektivtrafik och skype-möten i tjänsten.

Svanenmärkning

Familjebostäder var först i Norden med Svanenmärkta flerbostadshus. Våra nya hyresgäster på Majstångsgatan i Kungsladugård och på Grevegårdsvägen i Tynnered kan glädja sig åt att de bor i Svanenmärkta hus med väl kontrollerade material och låg miljöpåverkan.

Energivision 2020

Sedan 2013 har vi en energivision för 2020. Visionen innebär att energieffektiviteten ska förbättras med 15 procent till 2020. Visionen omfattar värme, fastighetsel och el för uppvärmning. Vi har haft en betydande minskning men senaste åren ligger vi inte riktigt i linje med våra mål.

150

nybyggda bostäder
i Svanenmärkta hus

Textilinsamling

Under hösten fick fler hyresgäster hos Familjebostäder möjlighet till fastighetsnära insamling av textilier i en behållare i tvättstugan genom ett samarbete med Björkåfrihet. Att textilierna får nytt liv innebär en vinst för miljön och spar samtidigt på jordens resurser som vatten och energi. Dessutom minskas kemikalieanvändningen.

Under 2019 har drygt 61 ton textil samlats in i våra områden, vilket motsvarar fler än 300 000 t-shirts.

Klimatsmart

Möjlighet att kompostera i fler områden gör att restavfallet minskas samtidigt som fler hyresgäster kan leva klimatsmart. Lådcykelpool och bilpooler utnyttjas flitigt av de som bor i våra områden och i år har vi även infört ett pilotprojekt med betalparkering för specialcyklar för ökad trygghet och säkerhet.



Vatten

Vattenanvändningen i våra lägenheter har minskat med 1,6 procent. Vi har gjort vattenkranar och duschar mer snålspolande utan att minska på trycket. För att ytterligare minska vattenanvändningen har vi infört läckagelarm. Under året har vi fortsatt vårt arbete med att införa individuell mätning och debitering av varmvatten i fler lägenheter. Hyresgästerna kan här följa och påverka sin egen förbrukning.

Värme

Fjärrvärme är vår främsta uppvärmningsform. 2019 har varit ännu ett varmt år och fjärrvärmeanvändningen minskade med 2,7 procent. För att vi ska nå målen i Klimatinitiativet behöver vi minska användningen av normalårskorrigerad fjärrvärme med i genomsnitt 2 procent per år. Vi arbetar systematiskt med att effektivisera drift och styrning samtidigt med åtgärder som fläktyten, pumpbyten, värmeinjusteringar och vattensparåtgärder.

El

Elanvändningen i våra fastigheter var oförändrad. Effektivisering av ventilation och energisnåla utomhus- och trapphusbelysningar är några exempel på effektiva verktyg för att hålla elförbrukningen nere.

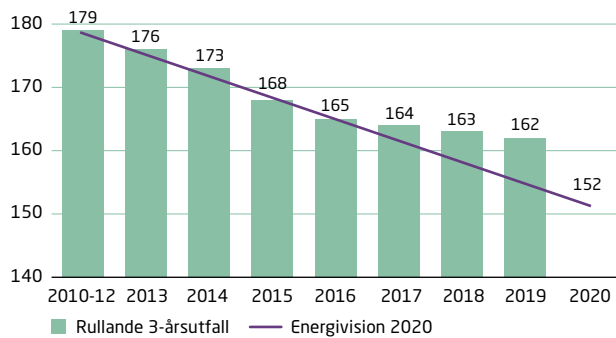
Avfall

Vi har haft fokus på ökad återvinning, kompostering och minskade avfallsmängder. Ökade möjligheter till textilinsamling nära bostaden har bidragit till minskning av avfall. Mängden restavfall har minskat med 1,6 procent jämfört med föregående år.

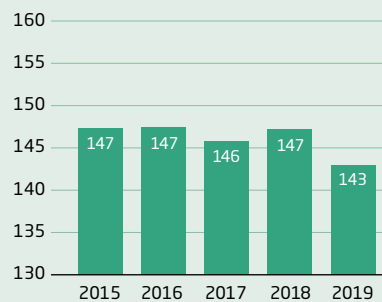
Solenergi

Under 2019 har 289 kW solceller installerats i enlighet med det koncerngemensamma uppdraget att bygga solceller på våra tak. Vi har nya solceller på taken på Donsö, i Kungsladugård och i Bergsjön.

UPPFÖLJNING AV ENERGIVISION 2020 kwh/kvm

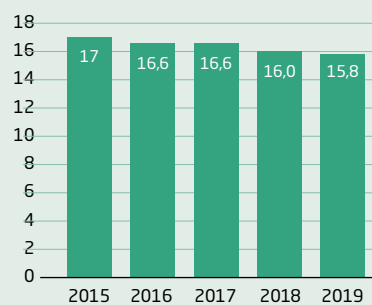


FJÄRRVÄRMEANVÄNDNING, NORMALÅRSKORRIGERAD kwh/kvm

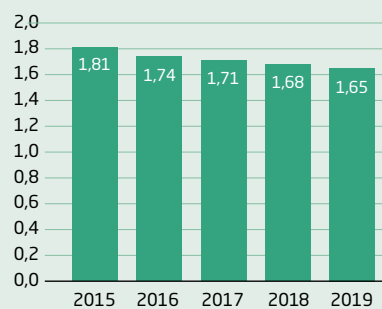


Fjärrvärme korrigerad med energiindex.

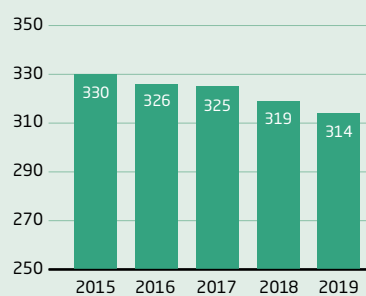
ELANVÄNDNING kwh/kvm



VATTENANVÄNDNING kbm/kvm



AVFALL, BLANDAT OCH RESTAVFALL kg/lgh



Vi tar hand om våra hus och bygger nya

Bostäder för alla

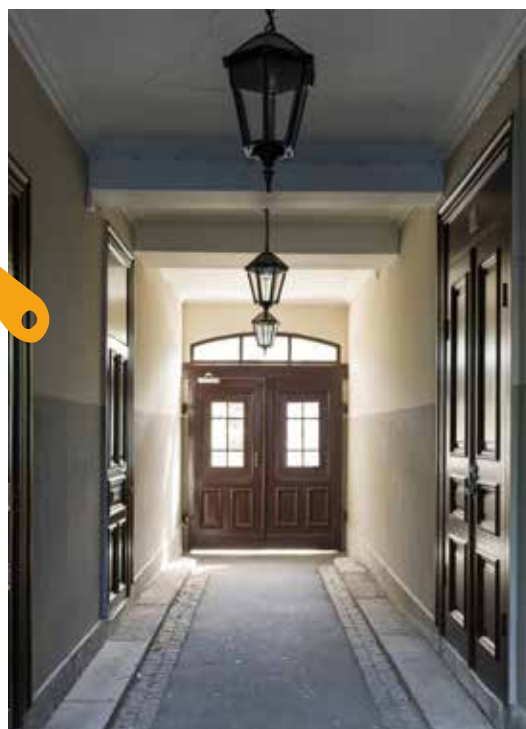
Vi erbjuder bostäder i olika storlekar i olika delar av staden. När vi renoverar och underhåller husen gör vi det varsamt och återanvänder material där det är möjligt. Vi möter behov av ökad boendestandard samtidigt som vi värnar tillgång till lägenheter med lägre hyra. Vi renoverar hållbart och varsamt, och har hyresgästernas önskemål i fokus.

Underhåll och standardhöjning

Som fastighetsägare svarar vi för fastigheternas generella underhåll vilket inte har påverkan på hyran. Standardhöjande åtgärder påverkar hyran i olika grad och här är vi måna om att hyresgästerna själva ska få vara med och påverka. Dialogen vid större renoveringsprojekt följer en strukturerad process där befintliga hyresgäster och Hyresgästföreningen är viktiga samarbetspartners.

Hållbar renovering

Vi arbetar med hållbar renovering där sociala, miljömässiga, tekniska, ekonomiska och gestaltningsmässiga aspekter beaktas i alla våra projekt. Vår ambition är att ha väl underhållna fastigheter där vi i första hand uppfyller lagkrav och säkerhet, och att arbeta på ett professionellt och värdeskapande sätt. Rätt utförda åtgärder gör husen finare, mer attraktiva och höjer värdet i framtiden. Vi värnar även långsiktighet och vill tillgodose dagens behov utan att äventyra framtiden. Samtidigt vill vi vara innovativa och provar gärna ny teknik och nya metoder.



Familjebostäder äger och förvaltar drygt 5 000 lägenheter i landshövdingehus. De är byggnadstekniskt och gestaltningsmässigt karakteristiska med en våning i sten och två våningar i trä. De flesta byggdes mellan 1890 och 1930 och många ligger i Kungsladugård och Majorna som även är av riksintresse inom kulturmiljövården. Husen behöver skötas om och det gör vi enligt omsorgsfullt utformade planer och med varsam hand. För renovering av landshövdingehusen följer vi ett åtgärdsprogram

för hållbar renovering. För färgsättning och utsmyckningar anlitar vi antikvarier som hjälper oss att bevara karaktären. Vi försöker i möjligaste mån återskapa hur huset såg ut i sitt ursprungliga skick. Vi vårdar och bevarar arkitektoniska uttryck och detaljer. Hållbarhet och varsamhet är ledord i arbetet med landshövdingehusen. Under 2019 har fokus varit på badrum, trapphus och gemensamma utrymmen förutom fasadmålning.

Nybyggda bostäder

Bostadsbristen är tydlig i Göteborg och som allmännyttigt bolag gör vi vad vi kan för att skapa nya bostäder. På flera adresser har vi under året omvandlat lokaler till lägenheter. Sedan 2016 samlas koncernens nyproduktion i vårt systerbolag Framtiden Byggtveckling.

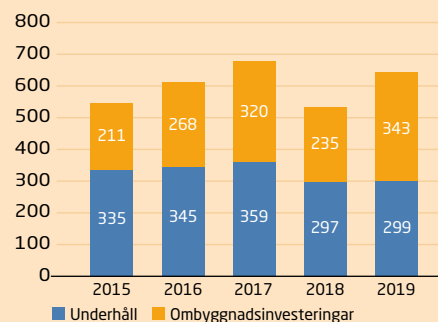
2019 var det inflyttning för våra hyresgäster i 169 nya lägenheter på Uggleberget i Hovås. Totalt är nu 225 av 368 lägenheter färdiga. På Majstångsgatan är alla 63 lägenheterna inflyttade – ett projekt där stor vikt har lagts vid att få det nya huset att smälta in bland befintliga byggnader i Kungsladugård. I Grevegården i Tynnered kunde vi erbjuda 102 lägenheter under året av totalt 154. Husen har sex våningar varav en indragen terrassvåning och byggs som komplement till befintliga hus och omfamnar våra gårdar. 15 nya lägenhetshus har också färdigställts vid Donsö brofäste med 60 lägenheter i en unik skärgårdsmiljö. Totalt har vi kunnat välkomna nya hyresgäster i 390 nya bostäder med nyproducerade hus och bostäder som gjorts om från lokaler.



Vi har välkomnat hyresgäster i totalt 60 lägenheter i de 15 skärgårdshusen vid Donsö brofäste.



UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR, BEFINTLIGT BESTÅND mnkr



RENOVERING

FÄRDIGSTÄLLT 2019

Adress

Majorna/Kungsladugård
badrumsrenovering
Långängen utemiljö
Tynnered hissrenovering
Majorna/Kungsladugård målning
Gårda målning
Lindholmen målning

PÅGÅENDE 2019-12-31

Adress	Antal lgh
Södra vägen 30	21
Spannlandsgatan etapp 2	96
Gårdsås etapp 1 och 2	280
Miraallén	87
Eriksbo balkongrenovering	730
Majorna/Kungsladugård badrumsrenovering	100

OMVANDLING TILL BOSTÄDER

Adress	Antal lgh
Lisa Sass gata, Backa	5
Tellusgatan, Bergsjön	1
Eriksbo	2
Majorna/Kungsladugård	3

NYPRODUKTION

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER 2019

Adress	Antal lgh
Majstångsgatan	48
Grevegården	102
Uggleberget	169
Donsö	60

PÅGÅENDE 2019-12-31

Adress	Antal lgh
Uggleberget	143
Rubelgatan, Boihop	41
Selma stad etapp 1	282
Fjällbo park	75
Merkuriusgatan	87

PLANERADE BYGGSTARTER 2020

Adress	Antal lgh
Sisjödalen	146
Järnmyntsgatan	51

Familjebostäder hyr ut

7032

garage- och parkeringsplatser

Våra fastigheter

Vi äger lägenheter i alla delar av staden - från Bergsjön i öster till Donsö i väster. Våra äldsta hus byggdes i slutet av 1800-talet och våra nyaste under 2019.

Familjebostäder bildades 1950 och har haft som uppgift att rädda och restaurera landshövdingehusen och idag har vi 5 400 lägenheter i dessa hus som är några av våra mest populära. De flesta finns i Kungsladugård och Majorna men vi har landshövdingehus även i Gårda och på Lindholmen.

Sekelskifteshusen byggdes i slutet av 1800- och början av 1900-talet och finns främst i det som kallas Göteborgs stenstad kring Heden och Lorensberg. Tegelfasaderna är rikt mönstrade och även interiörerna är generöst smyckade.

I bland annat Johanneberg och Sandarna har vi funkishus med putsade fasader och rundade balkonger som byggdes från 1930 och framåt.

Under 50-talet formades folkhemmet bland annat i Högsbo och Kortedala med trevåningslängor och punkthus och både grönytor, berg och träd inom räckhåll. Viktigt var också närheten till service på torget.

Miljonprogramshusen i Bergsjön, Tynnered och Backa byggdes under 60- och 70-talet för att bygga bort bostadskrisen och tillgodose behoven av stora och förhållandevis billiga hyreslägenheter med genomtänkta planlösningar.

Några av våra nyaste hus finns i Tynnered, Kungsladugård, Hovås och på Donsö.

Bostäder

Under året har vi fått ett tillskott på 390 nya bostäder. Framtiden Byggtveckling har levererat 379 genom nyproduktion och vi har omvandlat tomma lokaler till 11 bostäder.

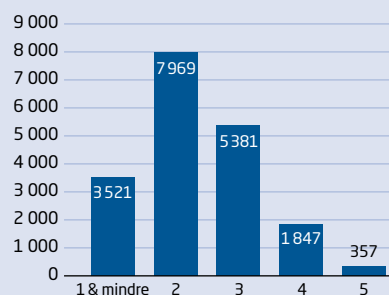
Våra fastigheter finns främst i centrala och halvcentrala lägen där efterfrågan är stor. Den största delen av bostäderna är mindre lägenheter med ett eller två rum och kök. Uthyrningsläget är stabilt med få vakanser.

Lokaler och p-platser

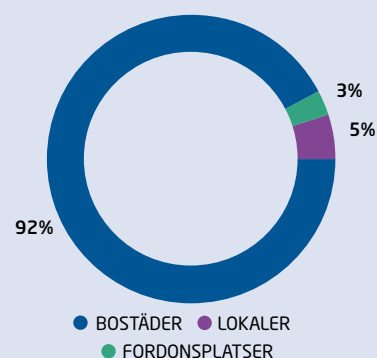
Familjebostäders lokaler utgör ett komplement till bostäderna för att erbjuda ett serviceutbud i våra bostadsområden. Lokalytan uppgår till 97 075 kvm. En stor andel av lokalerna är uthyrda till förskole- och omsorgsverksamhet samt butiker. De kommersiella lokalerna förvaltas huvudsakligen av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

I anslutning till bostäder och lokaler hyr vi ut 7 032 garage- och parkeringsplatser.

ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP
(Antal rum & kök)



BRUTTOHYRESINTÄKTER 2018



FAMILJEBOSTÄDERS FASTIGHETSINNEHAV 2019-12-31

Stadsdel	Lägenheter		Lokaler
	antal	kvm	kvm
Angered	854	62 506	2 925
Askim-Frölunda-Högsbo	2 277	132 872	6 786
Centrum	963	62 238	3 879
Lundby	1 073	60 918	8 853
Majorna-Linné	7 176	432 275	43 271
Norra Hisingen	818	40 924	7 524
Västra Göteborg	1 814	128 781	6 327
Östra Göteborg	4 100	255 891	17 510
Totalt	19 075	1 176 405	97 075

Fastighetsvärdering

Varje år vid olika tillfällen görs värderingar av våra fastigheter - både internt och externt. Fastigheterna grupperas utifrån geografiskt läge och värdeår.

I samband med årsbokslutet och vid ett av delårsboksluten under året görs en internvärdering av Familjebostäders fastighetsbestånd. Varje fastighets åsätts då ett värde som ska spegla marknadsvärdet. Värderingsmetodiken bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftnettot år 11.

För att kvalitetssäkra värderingsmodellen externvärderas även årligen ett representativt urval av bolagets fastigheter.

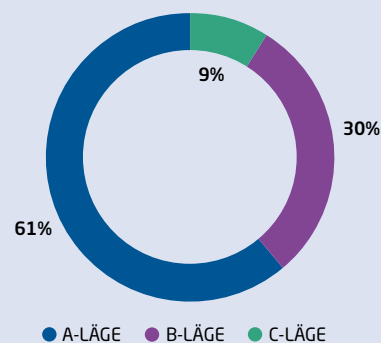
I värderingsmodellen grupperas fastigheterna i A-, B- och C-läge, med undergrupperna A1-A5, B1-B5 och C1-C3, beroende på geografiskt läge. Lägena speglar efterfrågan på lägenheter och bedömd attraktivitet ur både hyresgästers och investerarens perspektiv, där A1-läge är högst värderat.

Fastigheterna grupperas även efter värdeår. Värdeåret styrs av fastigheternas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsåtgärder. Genomsnittligt värdeår är 1987.

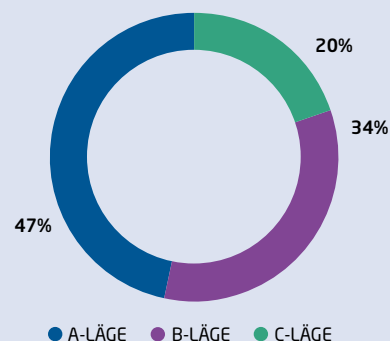
Enligt värderingsmodellen uppgick marknadsvärdet för Familjebostäders fastigheter vid årsskiftet till 19,4 mdr (24,4), inklusive värdet av pågående ny- och ombyggnation. Detta översteg fastigheternas bokförda värde med 20,0 mdr (17,4). Värderingen innebar en ökning av marknadsvärdet med 5,6 procent jämfört med värderingen 2018. Marknadsvärdet motsvarar 21 354 kr/kvm uthyrningsbar bostads- och lokalyta.



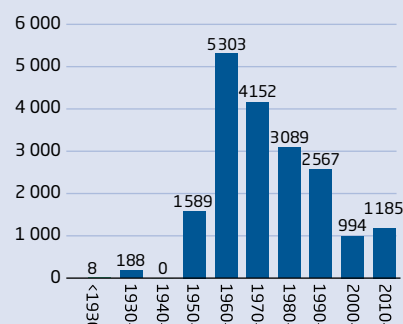
AVKASTNINGSVÄRDEN ENLIGT VÄRDERINGSMODELLENS LÄGESINDELNING



HYRESVÄRDE ENLIGT VÄRDERINGSMODELLENS LÄGESINDELNING



ANTAL LÄGENHETER PER VÄRDEÅR



Olika är bra

Vi är 245 personer i olika åldrar och många olika yrkesroller som tillsammans arbetar för att skapa trivsamma hem i Familjebostäders områden. Liksom vi välkomnar alla olika sorters hyresgäster skapar vi också en god arbetsgemenskap när vi bidrar med våra olika kompetenser, förmågor och personligheter.

De flesta av oss arbetar nära våra hyresgäster i något av de fyra distrikten. Familjebostäder erbjuder varierande arbeten med ett stort eget ansvar. För att skapa sammanhållning och lära av varandra träffas medarbetare över distrikt och avdelningar regelbundet för att utbyta erfarenheter. Många ingår också i arbetsgrupper inom koncernen och Göteborgs Stad.

Realtidsmätning

Efter test i en koncerngemensam pilotgrupp startade en realtidsmätning under 2019 för alla medarbetare. Mätningen är ett verktyg för att få en direkt temperaturmätning kring hur arbetsituationen är och hur medarbetarna mår och trivs. Alla svar är anonyma och resultaten lyfts sedan kontinuerligt i arbetsgrupperna. Genom mätningen kan medarbetarna påverka sin egen arbetsmiljö eftersom medarbetare och chef diskuterar resultatet minst en gång i månaden. Dessutom är den ett bra stöd för cheferna att kunna prioritera sin tid och sitt ledarskap.

Realtidsmätningen sker gemensamt i Framtidenkoncernens bolag och har tagits emot positivt. Arbetsättet bidrar till en öppnare arbetsmiljö eftersom resultaten diskuteras kontinuerligt.

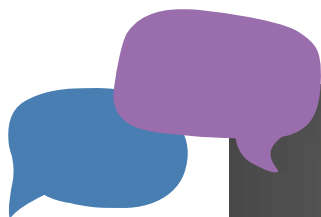
Frisk och trygg arbetsplats

Vi vill skapa förutsättningar för god hälsa hos våra medarbetare och färre sjukskrivningar och samtidigt bidra till en sund och hållbar arbetsplats. Därför erbjuder vi subventionerad träning, massage, subventionerad lunchförmån och cykelförmån. 188 personer utnyttjade friskvårdsförmånen under året.

För att skapa en trygg och säker arbetsmiljö arbetar vi systematiskt med incidentrapportering som komplement till skyddsronder där vi bland annat har börjat arbeta med en app under året. Inom Framtidenkoncernen pågår också ett gemensamt arbete för att trygga en säker arbetsmiljö genom exempelvis utbildningsinsatser.

Normmedveten arbetsplats

Alla på arbetsplatsen ska känna sig inkluderade och för att Familjebostäder ska bli en ännu mer inkluderande arbetsplats har alla medarbetare bjudits in till en föreläsning om normmedvetenhet. Dessutom har alla chefer genomgått en utbildning inom området.





Digitalisering av HR

Under året har vi tagit ytterligare steg i att utnyttja digitaliseringen i de processer där vi har sett ett mervärde, exempelvis för avtalskrivning i rekryteringen. Ett digitalt anställningsavtal gör processen mer effektiv eftersom den nya medarbetaren snabbare kan avsluta sin nuvarande anställning och ökar säkerheten.

Vi har också utvecklat vår digitala introduktion. Förutom en lokal introduktion som varje chef håller i erbjuds en digital introduktion som ser likadan ut för alla nyanställda. Den ger en övergripande bild av vårt uppdrag, vår kundserviceprocess, arbetsmiljöfrågor och annat praktiskt man behöver göra eller veta. En stor fördel är att den nyanställda tar eget ansvar för sin introduktion och blir produktiv redan från start.

Sommarjobb

Varje sommar tar Familjebostäder emot ungdomar som sommarjobbar i våra områden. Under årets sommarmånader tog vi hand om 178 sommarjobbare varav de allra flesta i Bergsjön. Genom ett samarbete med Göteborgs Stad erbjöd Familjebostäder 119 ungdomar sommarjobb i Bergsjön. Det är först och främst hyresgästernas barn som erbjuds jobba i området där de bor.

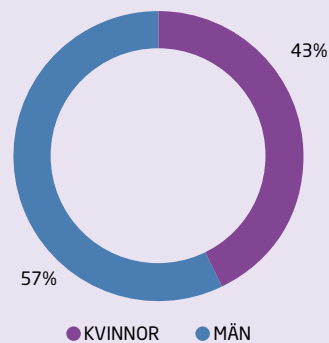
Arbetsuppgifterna handlade om att hålla rent och snyggt, sätta färg på området med konst men också att hjälpa till med trädgårdsarbete på våra gårdar.



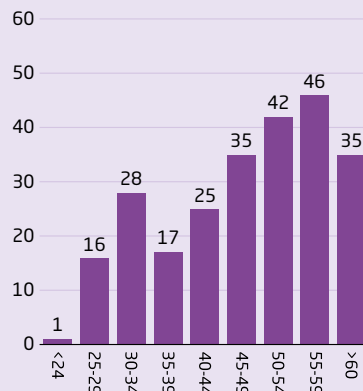
VÄLKOMMEN TILL FRAMTIDEN

Inom den koncerngemensamma satsningen "Välkommen till Framtiden" har vi under året välkomnat 15 nyanlända personer. Syftet är att under handledning varva praktiskt arbete med svenska utbildning för att finna ett sammanhang i sitt nya land, få erfarenheter och sedan kunna gå vidare till utbildning eller jobb. Några stannade kvar hos Familjebostäder som säsongsanställda. För Ferdoun Basrawi har praktiken som miljövärd lett till ett säsongsjobb i Majorna.

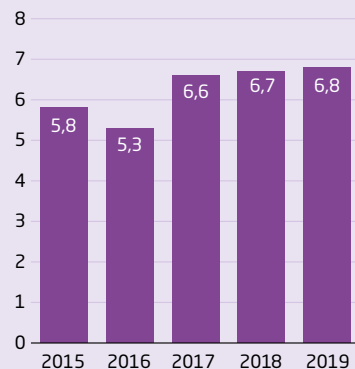
ANSTÄLLDA FÖRDELAT EFTER KÖN



ÅLDRSSTRUKTUR, ANTAL



SJUKFRÅNVARO %



Bolagsstyrning

Styrelsen

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

Styrelsens arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören ses över och fastställs årligen av styrelsen. Styrelsearbetet följer en upprättad plan för året. Härutöver träffas bolagets presidium, som består av styrelsens ordförande, vice ordförande, andre vice ordförande och bolagets vd. Under 2019 hade styrelsen sju styrelsemöten utöver konstituerande möte.

Revisorer

Göteborgs Stads stadsrevision har upphandlat extern revision för räkenskapsåren 2019-2022. ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers utsågs på stämman att svara för revisionen fram till ordinarie årsstämma 2020. Lekmannarevisorer, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2020. Bolagets revisorer närvarar minst en gång per år på styrelsens möte med en redogörelse för årets revision.

Bolagets organisation och ledning

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

Ägardirektiv

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

Kommunfullmäktiges mål

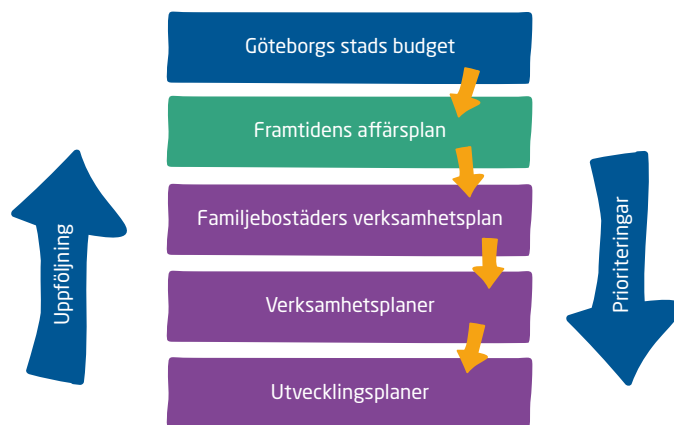
Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad. Fullmäktiges mål och uppdrag utgör basen för koncernens och bolagets mål och planer. Moderbolaget och Familjebostäder analyserar vilka mål och uppdrag som ligger inom ramen för bolagets verksamhet och hur dessa ska omhändertas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

Verksamhetsplanering

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

Med utgångspunkt från Göteborgs Stads budget och koncernens affärsplan görs den årliga verksamhetsplaneringen. Mål och aktiviteter tas fram av bolagets ledning och samlas i bolagets

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



Intern styrning och kontroll

För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs. För att försäkra oss om att detta fungerar arbetar vi aktivt med intern styrning och kontroll. Arbetet utgår från stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll. Utifrån mål och uppdrag och verksamheten bolaget bedriver identifierar vi risker som sedan värderas och prioriteras. De risker som identifieras som mest väsentliga fastställs i en samlad riskbild. Den samlade riskbildens beskriver åtgärder som redan har införts för att minska riskerna.

Utifrån riskbildens analyseras riskerna för att bedöma om fler riskreducerande åtgärder behöver genomföras eller om området särskilt ska granskas under kommande år för att verifiera att de riskreducerande åtgärderna/kontrollaktiviteterna fungerar på ett tillfredsställande sätt.

En intern kontrollplan upprättas som innehåller de områden som särskilt ska granskas under kommande verksamhetsår. Syftet är att verifiera att införda åtgärder har avsedd effekt.

I bolaget görs regelbundet stickprov och kontroller för att säkerställa att befintliga kontrollaktiviteter fungerar som avsett. Till bolagsstyrelsen lämnas information och rapportering avseende resultatet av både genomförda interna uppföljningar och utvärderingar samt iakttagelser från extern revision och övrig tillsyn.

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

Styrelse och ledning

Styrelsens ordinarie ledamöter



Magnus Nylander (M)
Ordförande
Ledamot sedan 2019



Ulf Lindh (L)
Vice ordförande
Ledamot sedan 2019



Ulla Ekman (V)
Andre vice ordförande
Ledamot sedan 2019



Thomas Edin (S)
Ledamot sedan 2019
Suppleant 2015-2019



Karin Lindberg (D)
Ledamot sedan 2019



Klara Holmin (MP)
Ledamot sedan 2019



Mai-Britt Wilhelmson (S)
Ledamot sedan 2019

Suppleanter



Peter René (M)
Suppleant sedan 2019



Jim Tellefsdal (S)
Suppleant sedan 2019



Christopher Tingö (FI)
Suppleant sedan 2019

Arbetstagarrepresentanter



Karin Jaxmark
Representant sedan 2019 (Unionen)



Annika Berntsson
Representant sedan 2017
(Akademikerförningen)



Camilla Claesson
Representant sedan 2013
(Fastighetsanställdas förbund)

REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson Auktoriserad revisor
Revisionsbolag valt sedan 2009

Torbjörn Rigemar (S)
Lekmannarevisor sedan 2007

Lars Lorentzon (M)
Lekmannarevisor sedan 2019

REVISORSUPPLEANTER

Susanne Zetterberg Jensen (M)
Suppleant sedan 2019

Lekmannarevisor 2018-2019

Birgitta Adler (S)
Suppleant sedan 2019

LEDNING

Per-Henrik Hartmann

VD, anställd 2012

Ulf Berglund

Ekonomichef, anställd 2004

Ann-Catrin Skeppstedt

HR-chef, anställd 2007

Katrin Amgarth

Kommunikationschef, anställd 2001

Sara Hamon

Chef Fastighetsutveckling, anställd 2007

Alan Schürer

Chef Förvaltningsutveckling, anställd 2017

Thomas Samuelsson

Distriktschef Majorna/Kungsladugård, anställd 1990

Robert Jademyr

Distriktschef Norra Göteborg, anställd 2008

Niklas Derunger

Distriktschef Södra Göteborg, anställd 2017

Hans Kristensson

Tf Distriktschef Bergsjön, anställd 2019



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Familjebostäder i Göteborg AB, organisationsnummer 556114-3941, med säte i Göteborg avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årets verksamhet

Ägarförhållanden och verksamhet

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

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

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

Styrning

Bolagets verksamhet är målstyrd. De övergripande styrdokumenterna är kommunfullmäktiges budget, ägardirektiv, Framtidenkoncernens fleråriga affärsplan. Utifrån dessa styrdokument arbetas bolagets årliga verksamhetsplan fram. Denna fastställs av bolagets styrelse. Därefter bryts den ner i mål och aktiviteter för respektive distrikt och avdelning, och därefter i mål för enskilda medarbetare.

Fastigheter

Familjebostäder ägde och förvaltade vid årsskiftet 449 fastigheter. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta på 1 273 480 kvm (1 250 753). Fastigheterna innehåller 19 075 bostadslägenheter (18 692) med en total bostadsyta på 1 176 405 kvm (1 153 283). Den uthyrningsbara lokalytan uppgick vid årsskiftet till 97 075 kvm (97 470).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 1 016 mnkr (994). Av beloppet utgjorde nybyggnad inklusive mark och fastighetsförvärv 673 mnkr (759) och investeringar i befintligt bestånd 343 mnkr (235).

Fastigheternas värde

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick vid årsskiftet till 27 194 mnkr (24 427), inklusive värdet av pågående ny- och ombyggnation. Detta överstiger fastigheternas bokförda värde med 19 423 mnkr (17 437). Värdeförändringen under året var 1 455 mnkr (811) om investeringar och utrangeringar/försäljningar borträknas. Detta motsvarar en värdeökning på 5,6 procent (3,6). Marknadsvärdet motsvarar 21 354 kr/kvm uthyrningsbar yta (19 530).

Förvärv och försäljningar av fastigheter

Förvärv och viss avyttring av obebyggd mark kopplat till ny- och ombyggnation har skett under året. Inga andra förvärv eller försäljningar av fastigheter har skett.

Finansiell organisation och riskhantering

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

Finansnettots utveckling

Riksbanken beslutade i december om en 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 riskapiten ökade i marknaden efter minskad osäkerhet i världsekonomin. Den femåriga räntan steg mot slutet av året till cirka 0,40 procent.

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

Familjebostäders finansnetto uppgick 2019 till -61 mnkr (-59). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 10 mnkr (10).

Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med 2 mnkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 16 mnkr, aktiverade utgiftsräntor -10 mnkr och högre lånevolymer -8 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,4 procent (1,6) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolymer under året.

Finansiell ställning

Familjebostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 1 865 mnkr (1 715) och soliditeten uppgick till 24,0 procent (24,8). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 17 334 mnkr (15 379), vilket gav en justerad soliditet på 63,2 procent (62,5).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 5 271 mnkr (4 687). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 5 005 mnkr (4 495).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 68 procent (67). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 19 procent (19).

Årets resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 169 mnkr (75). Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 56 mnkr (35). Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Hållbarhetsredovisning

Familjebostäder omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Familjebostäder har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och

hållbarhetsredovisning för 2019 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Medarbetare

Antalet tillsvidareanställda var vid årsskiftet 245 (236), varav 105 (106) kvinnor och 140 (130) män. Av de anställda var 134 (127) fastighetsanställda och 111 (109) tjänstemän. Antalet nyanställningar under 2019 var 30 (38). Medelåldern för bolagets anställda var 48 (48). Sjukfrånvaron var under året 6,8 procent (6,7).

Intern styrning och kontroll

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

Riskhanteringen för olika riskområden sammanställs i en samlad riskbild för bolaget. Den samlade riskbilden beskriver åtgärder som redan har införts för att minska riskerna och nya åtgärder som behöver vidtas. Utifrån den samlade riskbilden upprättas en intern kontrollplan. Den innehåller de områden som särskilt ska granskas under kommande verksamhetsår. Syftet är att verifiera att införda åtgärder har avsedd effekt.

Styrelsen fastställde i december 2019, i samband med beslutet om 2020 års budget, samlad riskbild och internkontrollplan för 2020.

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

Styrelsen ska årligen utvärdera och förbättra effektiviteten i det egna systemet för styrning, uppföljning och kontroll. I samband med årsrapporten kommer styrelsen att göra utvärderingen samt lämna en bedömning om systemet för styrning, uppföljning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt.

Risker och osäkerhetsfaktorer

RISKFAKTOR

VERKSAMHETSRIKISER

Otrygghet

Risk för ökad skadegörelse och hot mot boende eller andra personer i bostadsområden. Kriminalitet kan leda till mindre attraktiva bostadsområden. Sämre bosociala förhållanden i våra ytterområden kan förstärka segregationen.

Hot och våld

Risk för att enskilda individer eller organisationer utsätter medarbetare för hot och våld eller otillåten påverkan.

IT- och informationssäkerhet

Hoten i omvärlden inom it ökar. Samtidigt hanterar bolaget viktig information i it-system och verksamheten är beroende av tillgång till systemen. Det finns risker för intrång i bolagets system, phishing, skadlig kod och andra hot som kan leda till skada för verksamheten eller kunder. GDPR ställer omfattande krav på hanteringen av enskildas personuppgifter.

Brandskydd och fastighetsägaransvar

Risken för bränder och andra typer av skador och olyckor är påtaglig med hänsyn till bolagets stora fastighetsbestånd. Konsekvensen kan bli både materiella skador och personskador. Bolaget måste för att förhindra och begränsa konsekvensen av händelser bedriva ett omfattande förebyggande och skadebegränsande arbete. Det finns också ett omfattande regelverk med krav som fastighetsägare måste uppfylla.

RISKHANTERING

Stora satsningar görs inom bolagets utvecklingsområden. Det avser olika typer av trygghetsåtgärder, bland annat utökad närvaro med trygghetsvårdar. Arbete sker för att förhindra oriktiga hyresförhållanden. Särskilda underhållssatsningar görs och nyproduktion sker i ytterområden.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att i möjligaste mån förebygga att situationer uppstår. En ny personsäkerhetsprocess har beslutats i koncernen och har implementerats under 2019. Information och utbildningar genomförs regelbundet. Händelser rapporteras och hanteras i ett digitalt incidentrapporteringssystem. Temperaturmätningen i realtid mäter även hur trygg och säker medarbetaren upplever sin situation. Analyser och rapporter tas fram och diskuteras i facklig samverkan, ledning och styrelse.

Bolagets IT-säkerhet regleras genom en rad styrande dokument inom Göteborgs Stad, koncernen och bolaget. En koncerngemensam operatör anlitas för drift av systemen och SLA reglerar åtagandet. Säkerhetsanalys av webb-miljöer görs regelbundet. Ett kontinuerligt arbete görs i verksamheten för att säkerställa att kraven enligt GDPR uppfylls. Nära samarbete sker med DSO som är placerad på stadens dataskyddsenhet. Särskilda konsekvensbedömningar görs av system och vid förändringar av verksamheten.

Bolaget bedriver ett strukturerat SBA-arbete. Utvecklingsarbete pågår för att fullt ut tillämpa stadens 7-stegsmodell. Riskbesiktningar görs av fastigheter. Hyresgäster informeras och vi tillhandahåller brandvarnare. Besiktningar inom SBA och andra delar inom fastighetsägaransvaret sker med regelbundna intervaller. Fastighetssystemet autogenererar dessa besiktningssändanden. Ansvariga får utbildning i fastighetsägaransvarets olika delar och genom delegationer förtydligas ansvaret.

RISKFAKTOR**RISKHANTERING****FINANSIELLA RISKER****Hysesintäkter**

Hyrorna är den helt dominerande intäktsposten och utgör grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. För fastighetsbolag med förhandlade bostadshyror utgör vakansrisken den största osäkerheten på intäktssidan.

För fastighetsbolag med förhandlade bostadshyror påverkas inte hyrorna av kortsiktiga förändringar på marknaden. Bostadsefterfrågan i Göteborg har varit och bedöms fortsatt vara mycket hög. Uthyrningsgraden i bolaget har varit mycket hög och risken för vakanser bedöms som låg.

Drift- och underhållskostnader

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

Bolaget arbetar aktivt med långsiktig planering och prioritering av underhåll och investeringar. Vi strävar efter att utnyttja resurserna på mest effektivt sätt. Energieffektivisering är ett område som bolaget fortsatt prioriterar, både med hänsyn till klimat och kostnader. Detta motverkar också risken för höjda taxebundna kostnader.

Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. 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.

Hantering av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 3 år och högst till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,25 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Finansiering

Bolaget är beroende av finansiering för att kunna genomföra investeringar i nyproduktion samtidigt som underhåll och investeringar i befintliga fastigheter ska ligga på en hög nivå.

Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet på 62,3 procent. Att huvuddelen av bolagets intäkter kommer från bostäder, samt att vakansgraden är låg, bidrar till en lägre finansiell risk. Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

Avkastningskrav och kalkylräntor

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

Bolaget marknadsvärderar regelbundet fastighetsbeståndet. Prövning av avkastningsvärden mot bokförda värden sker löpande. För fastigheter som skrivits ned återförs nedskrivningarna när marknadsvärden ökar.

Nyproduktion

Koncernen har en hög ambition att producera nya bostäder i hela Göteborg. Läge och produktionskostnad i kombination med hyreskostnader påverkar risken för nedskrivning. Det finns risk för höga produktionskostnader som kan ge ökat nedskrivningsbehov.

Framtiden Byggtveckling har ansvaret för nyproduktionen. De arbetar aktivt med att hålla nere produktionskostnaden genom att prova kostnadsänkande åtgärder. Genom att bredda marknaden, nationellt och internationellt, ska fler anbud fås in i upphandlingarna.

Känslighetsanalys

Effekter på tillgångarna

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

EFFEKTER PÅ FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

	Förändring	Effekt på värdet
Hysesintäkter	+1%	+2%
Långsiktig vakansgrad	+10%	-17%
Drift- och underhållskostnad	+35 kr/kvm	-2%
Direktavkastningskrav	+1%-enhet	-24%
Alla förändringar samtidigt	-	-39%

Effekter på resultatet

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

EFFEKTER PÅ RESULTATET

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

Finansnettots räntekänslighet

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

FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET 2020 - 2022, MNKR

	2019	2020	2021	2022
Räntenivå 2019-12-31	-61	-69	-66	-63
Räntenivå +1%-enhet		-82	-83	-85

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor): 1633 941 549

Balanserade vinstmedel	1 633 941 549
Förändring av fond för utvecklingsutgifter	978 692
Erhållet aktieägartillskott	94 320 000
Årets resultat	56 408 286
Summa	1 785 648 527

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (10,29 kr/aktie)	283 000
I ny räkning balanseras	1 785 365 527
Summa	1 785 648 527

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

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

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas den 31 mars 2020.

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



Utblick 2020

Nyproduktion

Framtidenkoncernen har en avgörande roll när det gäller att bygga nya hyresrätter till hyror som alla göteborgare har råd med. Koncernens mål är att färdigställa 4 200 bostäder mellan 2020 – 2022. Alla nybyggnadsprojekt drivs av Framtiden Byggutveckling. Vid årsskiftet pågick projektering/byggnation av 825 bostäder där Familjebostäder är mottagare. 230 av dessa beräknas bli färdigställda under 2020.

Viktiga steg har gemensamt tagits för att införliva förvaltningens aspekter i den nybyggnadsprocess som ägs av Framtiden Byggutveckling. Under 2020 kommer arbetet att fortsätta med fokus på skedena för framtagande av de nya husen samt garantitiden efter inflyttning.

Familjebostäder bidrar till fler bostäder också genom att konvertera ytor i befintliga fastigheter. Främst är det tomma lokaler som byggs om men även andra ytor som till exempel vindar har utnyttjats. Målet är att 15 bostäder ska färdigställas under 2020.

Varsam renovering

Koncernen har i slutet av 2019 beslutat om en gemensam riktlinje för renovering och underhåll. Den innebär återanvändning av material, att hyresgäster inte ska behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning och lägenheter med låg hyra ska värnas. 20 procent av lägenheterna ska renoveras utan standardhöjning. Bolaget tar fram rutiner och arbets sätt i samband med uppstart av nya projekt.

Bolaget har anslutit sig till Sveriges allmännyttas klimatinitiativ. Ambitionen är att alla deltagande företag tillsammans ska uppnå initiativets övergripande mål om en fossilfri allmännytta och 30 procent lägre energianvändning. Bolaget kommer att stärka upp med resurser och fokusera på de åtgärder som bidrar till att uppnå målen.

I ett ombyggnadsprojekt med cirka 40 nya lägenheter kommer vi att utveckla koncept för boende med fokus på digitalisering, trygghet och gemenskap och klimatsmart boende med smarta mobilitetslösningar.

Utvecklingsområden

Med utgångspunkt i vårt kärnuppdrag ska vi fortsätta verka för att minska segregationen. Vi har som allmännyttigt bostadsbolag en särskilt viktig roll att fylla. Det finns också en affärsmässig nytta för oss att vara drivande i områdesutvecklingen. Vi ska arbeta utifrån ett hela staden perspektiv i nära samverkan med de boende i våra områden och övriga samhällsaktörer.

Vårt fokus under 2020 ska vara att sjösätta och driva arbetet i linje med de strategiska planerna för Bergsjön och Tynnered. Vår samverkan med övriga intressenter är viktig för att nå framgång.

Vi ska arbeta aktivt med att tillföra blandade boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd. Arbetet med att ombilda till bostadsrätter enligt koncernens beslutade modell ska starta.

Vi fortsätter vårt arbete med att rusta upp och renovera våra befintliga fastigheter i utvecklingsområdena enligt koncernens modell för hållbar och varsam renovering.

Nöjda hyresgäster

Utifrån tidigare kundundersökning fokuserade vi under 2019 särskilt på städning i trapphus, trygghet i trapphus och fastighetsnära information. Resultatet blev en stor förbättring i kundundersökningen 2019. Kraftsamling kring dessa tre fokusområden kommer att fortsätta 2020.

Vi kommer att stärka vårt arbete med boendeinflytande. Vi ska ha en aktiv dialog med våra hyresgäster som fångar deras behov och ger dem möjlighet till inflytande över sitt boende. Vi ser att en fortsatt digital utveckling är ett viktigt verktyg som skapar värde för våra hyresgäster.

Vi har varit framgångsrika med att ta fram trygghetsboenden och det finns planer på ytterligare trygghetsboende som blir klara 2020-2021. Diskussion med Fastighetskontoret pågår vad gäller nya kriterier.

Medarbetare

Vi vill vara en arbetsgivare där våra kompetenta och engagerade medarbetare och ledare känner stolthet, delaktighet och arbetsglädje. Vi värnar om ett hållbart arbetsliv och vill främja en god hälsa för

våra medarbetare. Vi kommer arbeta mer strategiskt med hälsa och friskvård. Vi ska ha ett gott arbetsklimat och kommer genomföra förbättringsåtgärder utifrån våra realtidsmätningar.

Verksamheten kräver ledare som har förmåga att sätta mål, delegera, följa upp och motivera medarbetare. Vår ledarfilosofi beskriver prioriterade beteende vi vill se och vi kommer att följa upp denna under 2020.

Nya utmaningar, en allt snabbare förändrings- och utvecklingstakt, digitalisering och förväntningar från kunder och hyresgäster ställer krav på anpassningsförmåga och kontinuerlig utveckling. Vi vill vidareutveckla våra medarbetare för att kunna möta framtidens krav på kompetens och erbjuda karriärmöjligheter. En strategisk kompetensförsörjningsplan kommer att tas fram.

Ekonomi

Koncernens mål för nybyggnation innebär en finansiell utmaning som ställer krav på både långsiktighet och affärsmässighet. Ekonomiskt utrymme skapas genom att frigöra resurser, renovera varsamt och effektivisera organisationen.

Moderbolagets krav på Familjebostäder kommer till uttryck i ett krav på kassaflöde, före investeringar i nybyggnation och vissa övriga investeringar. Kassaflödeskravet för 2020 innebär ingen stor förändring för bolagets verksamhet. Nivån på underhåll och investeringar i befintliga fastigheter bedöms ligga minst i nivå med 2019. Även nybyggnadsinvesteringarna, inklusive markförvärv, beräknas ligga i nivå med 2019.

Någon överenskommelse om 2020 års hyror är ännu inte tecknad med Hyresgästföreningen. Tillskottet av nybyggda bostäder ger en tydlig förstärkning av intäkterna. Vakanserna bedöms fortsatt ligga på en mycket låg nivå. Driftkostnaderna ökar genom ökande antal bostäder och övrig prisutveckling som något bedöms överstiga den allmänna prisutvecklingen. Finansnettot beräknas ligga på samma nivå som 2019. Sammantaget bedöms resultatet 2020, exklusive nedskrivningar, ligga i nivå med 2019.

Fem år i sammandrag

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2019	2018	2017	2016	2015
Resultatrækning					
Hysesintægter	1 404	1 339	1 306	1 276	1 248
Förvaltningsintægter	38	23	23	19	19
Driftkostnader	-602	-579	-568	-550	-529
Underhållskostnader	-299	-297	-359	-345	-335
Fastighetssskatt	-31	-29	-28	-27	-25
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-240	-288	-211	-191	-214
Centrala kostnader	-42	-38	-35	-33	-28
Övriga rörelseintægter och rörelsekostnader	2	3	2	-28	1
Finansnetto	-61	-59	-66	-77	-87
Resultat efter finansnetto	169	75	64	44	50
Balansrækning					
Fastigheter	6 937	6 112	5 812	5 554	5 343
Övriga anläggningstillgångar	924	971	565	399	360
Omsättningstillgångar	123	95	114	38	83
Eget kapital	1 865	1 715	1 685	1 631	1 659
Obeskattade reserver	60	81	99	108	113
Avsætninger	233	222	236	206	205
Långfristige skulder	5 095	4 645	3 835	3 135	3 335
Kortfristige skulder	731	515	636	913	475
varav låneskuld	176	42	296	525	173
Balansomslutning	7 984	7 178	6 491	5 992	5 787
Fastigheter					
Avkastningsværdien	27 194	24 427	22 328	20 214	18 896
Taxeringsværdien	23 487	16 863	16 605	16 516	12 076
Bostadsyta, kvm i tusental	1 176	1 153	1 147	1 143	1 142
Lokalyta, kvm i tusental	97	97	98	95	88
Lægenheter, antal	19 075	18 692	18 594	18 548	18 402
Parkeringspladser, antal	7 032	7 090	7 009	7 013	6 986
Genomsnittlig bostadsyta, kvm i tusental	1 168	1 148	1 144	1 144	1 142
Genomsnittlig lokalyta, kvm i tusental	97	98	96	92	89
Fastighetsinvesteringar, bokført værdie	1 016	994	621	796	356
Finansielt					
Soliditet, %	24,0	24,8	27,1	28,6	30,2
Justerad soliditet, %	63,2	62,5	63,4	63,4	63,5
Ræntetækningsgrad, ggr	7,2	4,5	4,7	4,0	3,5
Skuldsætningsgrad, ggr	2,8	2,6	2,3	2,1	2,0
Genomsnittlig lånerænte	1,5	1,7	1,8	2,3	2,6
Kassafløde exkl. investeringar	450	418	266	313	264
Direktavkastning	7,8	7,7	6,6	6,9	7,3
Avkastning på totalt kapital, %	3,1	2,0	2,1	2,1	2,4
Avkastning på eget kapital, %	9,2	4,2	3,7	2,5	2,9
Förvaltning					
Medelhyra bostæder, kr/kvm	1 112	1 074	1 050	1 030	1 015
Hysesbortfall bostæder, kr/kvm	7	7	6	4	3
Medelhyra lokaler, kr/kvm	735	746	731	725	687
Hysesbortfall lokaler, kr/kvm	30	25	29	36	41
Driftkostnader, kr/kvm	476	465	457	444	430
Underhållskostnader, kr/kvm	236	239	289	279	273
Centrala kostnader, kr/kvm	33	31	29	26	23
Driftøverskott, kr/kvm	403	366	300	302	307
Vakansgrad bostæder, %	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler, %	4,7	4,0	4,0	6,1	6,6
Serviceindex	78	76	78	78	-
Produktindex	75	73	75	75	-
Fastighetsresultat (internt mått)	469	419	340	342	351
Total energimængde, kWh/kvm	162	165	165	164	164
Personal					
Medeltal anstællte, antal *	246	233	228	244	250
NMI/MMI**	63	63	54	64	-
Hællbart medarbejdereengagement	79	79	-	72	-
Frisknærværdi, %	45	49	47	44	58
Sjukfrærværdi, %	6,8	6,7	6,6	5,3	5,8

* Nytt berækningsstætt 2017

** Fræn 2017 mæts NMI

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %

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

Avkastning på totalt kapital, %

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

Centrala kostnader, kr/kvm

Centrala kostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

Direktavkastning, %

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

Driftkostnader, kr/kvm

Driftkostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

Driftöverskott, kr/kvm

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

Fastighetsresultat (internt mått)

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

Frisknärvaro

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

Genomsnittlig låneränta, %

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

Hysesbortfall bostäder, kr/kvm

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

Hysesbortfall lokaler, kr/kvm

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

Justerad soliditet, %

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

Kassaflöde exklusive investeringar

Resultat efter finansnetto exklusive avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

Medelhyra bostäder, kr/kvm

Hysesintäkter netto bostäder i förhållande till genomsnittlig bostadsyta.

Medelhyra lokaler, kr/kvm

Hysesintäkter netto lokaler i förhållande till genomsnittlig lokalyta.

Medeltal anställda, antal

Antalet arbetade timmar i relation till normal årsarbetstid.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

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

Total energimängd, kWh/kvm

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

Underhållskostnader, kr/kvm

Underhållskostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

Vakansgrad bostäder, %

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

Vakansgrad lokaler, %

Outhyrd lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

Finansiella rapporter



Resultaträkning, kkr

	NOT	2019	2018
Hysesintäkter	2	1 404 357	1 339 252
Förvaltningsintäkter	3	37 655	22 858
Summa intäkter		1 442 012	1 362 110
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5	-602 429	-579 208
Underhållskostnader	5	-299 017	-297 209
Fastighetsavgift/-skatt		-30 692	-29 151
Driftöverskott		509 874	456 542
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-239 962	-287 956
Bruttoresultat		269 912	168 586
Centrala kostnader	5, 8, 9	-41 814	-38 059
Övriga rörelseintäkter	11	2 939	3 718
Övriga rörelsekostnader	12	-979	-168
Rörelseresultat	6, 10	230 058	134 077
Finansnetto	13	-60 570	-59 289
Resultat efter finansiella poster		169 488	74 788
Bokslutsdispositioner	14	-99 130	-53 549
Skatt på årets resultat	15	-13 950	14 077
Årets resultat	16	56 408	35 316

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Bruttohyran för bolagets lägenheter ökade med 65 mnkr till 1 320 mnkr (1 255). Årets hyresförhandling gav ett utfall på 1,8 % på helårsbasis. I övrigt var ökningen hänförlig till ny- och ombyggnadsprojekt samt andra standardhöjande åtgärder.

Hyresbortfallet för bostäder uppgick till totalt 22 mnkr (22), vilket utgjorde 1,7 % (1,8) av bruttohyrorna. Hyresbortfallet för vakanta lägenheter var på samma nivå som 2018 och uppgick till 1 mnkr. Bortfallet för evakuerade lägenheter i samband med ombyggnationer och reparationer uppgick till 12 mnkr (12). Rabatter och övriga avdrag uppgick till 9 mnkr (9).

Sammantaget ökade hyresintäkterna netto för bostäder till 1 298 mnkr (1 233).

Hyresintäkter för lokaler uppgick brutto till 78 mnkr (77). Bolagets innehav av lokaler uppgick vid årsskiftet till 97 075 kvm (97 470). Vid årsskiftet var 4,7 % av lokalytan outhyrd. Genomsnittet under året var 4,3 % (4,0). Hyresbortfallet för lokaler var totalt 6 mnkr (4). Nettointäkterna för lokaler minskade med 1 mnkr till 72 mnkr.

	2019		2018	
	mnkr	kr/kvm*	mnkr	kr/kvm*
Bostäder, brutto	1 320	1 130	1 255	1 093
Avgår, outhyr	-1	-1	-1	-1
Avgår, rabatter	-9	-8	-9	-8
Avgår, evakuerade	-12	-10	-12	-10
Bostäder, netto	1 298	1 112	1 233	1 074
Lokaler, netto	72	735	73	746
Övrigt, netto	34	27	33	27
Summa hyresintäkter	1 404	1 110	1 339	1 075
Förvaltningsintäkter	38	30	23	18
Summa intäkter	1 442	1 140	1 362	1 093

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

Övriga hyresintäkter avser garage och parkeringsplatser. Hyresbortfallet uppgick till 4 mnkr (3) och gav hyresintäkter netto om 34 mnkr (33).

Förvaltningsintäkterna ökade med 15 mnkr till 38 mnkr (23). Fakturering gällande tjänster och ersättningar gentemot hyresgäster ökade med 3 mnkr. Resterande del är främst hänförlig till Framtidens Bredband.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 602 mnkr (579).

Totala kostnaderna för värme, el, vatten och avfall minskade med 1 mnkr jämfört med föregående år. Värme kostnaderna minskade med 13 mnkr, vilket berodde på att det var varmare 2019 jämfört med 2018. Elkostnaderna ökade med 5 mnkr till följd av höjd energiskatt, prisökning och tillkommande ytor. Avfall ökade med 3 mnkr. Kostnader för vatten och avlopp ökade med 4 mnkr till följd av prisökning och tillkommande ytor. Totalt utgjorde kostnaderna för värme, el, vatten och avlopp samt avfall 40 % (41) av driftkostnaderna.

Kostnaden för fastighetsskötsel ökade med 10 mnkr till 157 mnkr. Ökningen beror på högre kostnad för köpta tjänster, löneökningar och ökade fordonskostnader.

Kostnaden för reparationer ökade med 5 mnkr till 49 mnkr. Reparationer utförs både av egen personal och av entreprenörer. Ökningen beror främst på högre kostnader för installationer och reparationer i lägenheter och gemensamma utrymmen.

	2019		2018	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	119	94	132	106
El	34	27	29	24
Vatten och avlopp	48	38	44	36
Avfall	37	29	34	27
Delsumma	238	188	239	192
Fastighetsskötsel	157	124	147	118
Reparationer	49	38	44	35
Driftadministration	111	87	109	88
Övriga driftkostnader	48	38	40	32
Summa	602	476	579	465

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets fyra distrikt samt centrala enheter som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen ökade med 2 mnkr till 111 mnkr.

Övriga driftkostnader uppgick till 48 mnkr (40). Ökningen beror till största del av högre kostnader för försäkringsskador.

Underhållskostnader

Underhållskostnader uppgick till 299 mnkr (297), vilket motsvarar 236 kr/kvm (239). Underhållskostnaden utgörs av lägenhetsunderhåll, löpande och planerade underhållsåtgärder på fastigheterna samt kostnadsfördel av större ombyggnadsprojekt.

Fastighetsavgift/-skatt

Kostnaden för fastighetsavgift/-skatt var 31 mnkr (29).

Driftöverskottet

Driftöverskottet har ökat till 510 mnkr (457).

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Bolagets av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick netto till 240 mnkr (288). Planenliga avskrivningar uppgick till 231 mnkr (209). Nedskrivningar uppgick till 30 mnkr (87) och avsåg nedskrivning av nybyggnation. Återföring av tidigare nedskrivningar gjordes med 21 mnkr.

Centrala kostnader

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, VD, strategisk ledningspersonal, revision, samt del av koncerngemensamma kostnader med mera. Kostnaderna uppgick till 42 mnkr (38). Ökningen var främst hänförlig till högre koncerngemensamma kostnader.

Övriga rörelseintäkter

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

Övriga rörelsekostnader

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

Finansnetto

Bolagets finansiella nettokostnad uppgick till 61 mnkr (59). Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med 2 mnkr.

Bokslutsdispositioner

Årets bokslutsdispositioner avser upplösning av periodiseringsfond och avskrivningar utöver plan om 21 mnkr (18) och lämnat koncernbidrag om 120 mnkr. Föregående år lämnades 72 mnkr i koncernbidrag.

Skatt på årets resultat

Bolaget har i år en skattekostnad på -14 mnkr (14). Den består av aktuell skatt på -3 mnkr (0) och uppskjuten skatt på -11 mnkr (14).

Årets resultat

Familjebostädernas resultat efter finansiella poster uppgick till 169 mnkr (75). Redovisat resultat efter skatt och bokslutsdispositioner blev 56 mnkr (35).

Balansräkning, kkr

	NOT	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	2 830	4 244
Summa immateriella anläggningstillgångar		2 830	4 244
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	6 937 143	6 111 988
Inventarier	19	49 859	56 797
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	3 985	4 440
Pågående ny- och ombyggnationer	21	834 145	878 051
Summa materiella anläggningstillgångar		7 825 132	7 051 276
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	22	29 716	24 496
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	170	170
Andra långfristiga fordringar	24	3 325	2 725
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 211	27 391
Summa anläggningstillgångar		7 861 173	7 082 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 322	4 434
Fordringar hos koncernföretag		98 279	72 190
Övriga fordringar		1 352	1 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	18 289	16 958
Summa kortfristiga fordringar		123 242	95 254
Kassa och bank		-	1
Summa omsättningstillgångar		123 242	95 255
Summa tillgångar		7 984 415	7 178 166
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		27 500	27 500
Reservfond		50 000	50 000
Fond för utvecklingsutgifter		2 174	3 153
Summa bundet eget kapital		79 674	80 653
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 729 241	1 599 033
Årets resultat		56 408	35 316
Summa fritt eget kapital		1 785 649	1 634 349
Summa eget kapital		1 865 323	1 715 002
Obeskattade reserver	26	59 860	80 730
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	27	233 322	221 896
Summa avsättningar		233 322	221 896
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	28, 29	5 095 000	4 645 000
Summa långfristiga skulder		5 095 000	4 645 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		79 396	87 448
Skulder till koncernföretag		395 721	206 386
Övriga skulder		4 867	4 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	250 926	217 677
Summa kortfristiga skulder		730 910	515 538
Summa skulder		5 825 910	5 160 538
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		7 984 415	7 178 166

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna har totalt ökat med 778 mnkr till 7 861 mnkr (7 083).

De immateriella anläggningarna har minskat med 1 till 3 mnkr (4), medan de materiella anläggningarna ökade med 774 mnkr till 7 825 mnkr (7 051).

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, har ökat med 781 mnkr till 7 771 mnkr (6 990). Förändringen består av investeringar, utrangering samt av- och nedskrivningar.

Investeringar om 1 016 mnkr avser 343 mnkr ombyggnation och 673 mnkr nybyggnation inklusive markförvärv och fastighetsförvärv. Av- och nedskrivningar på fastigheterna har gjorts med 240 mnkr. Fastigheternas beräknade marknadsvärde var vid årsskiftet 27 194 mnkr (24 427).

Det bokförda värdet på inventarier har minskat med 7 till 50 mnkr. Årets investeringar uppgick till 2 mnkr. Övriga materiella anläggningstillgångar är 4 mnkr (4).

De finansiella anläggningstillgångarna har ökat med 6 mnkr till 33 mnkr (27).

Omsättningstillgångar

De kortfristiga fordringarna uppgick vid årets slut till 123 mnkr (95). Av dessa utgör fordringar hos koncernföretag 98 mnkr (72). De likvida medlen är 0 mnkr (0). Bolaget har vid årets utgång inga outnyttjade kreditlöften.

Eget kapital

Vid slutet av året uppgick bolagets beskattade egna kapital till 1 865 mnkr (1 715). Förändringen utgörs i huvudsak av årets resultat på 56 mnkr, utdelning på 0,4 mnkr samt aktieägartillskott på 94 mnkr. Den synliga soliditeten uppgick till 24,0 % (24,8).

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver har minskat med 21 mnkr till 60 mnkr (81). Upplösning av avskrivning utöver plan uppgick till -5 mnkr (0) och förändring i periodiseringsfonden uppgick till -16 mnkr.

Avsättningar

Avsättningarna har ökat med 11 mnkr till 233 mnkr (222). Förändringen utgörs av en ökning med 11 mnkr av uppskjuten skatt.

Långfristiga skulder

Den räntebärande långfristiga skulden har ökat med 450 mnkr till 5 095 mnkr (4 645). Långfristiga skulden är i sin helhet koncernintern.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgick till 731 mnkr (516). Ökningen om 215 mnkr avser främst skulder till koncernföretag samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Förändringar i eget kapital, kkr

	AKTIEKAPITAL	BUNDA RESERVER	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Ingående balans 2018-01-01	27 500	55 874	1 601 407	1 684 781
Återläggning till fond för utvecklingsutgifter		- 2 721	2 721	-
Utdelning			- 61 255	-61 255
Aktieägartillskott			56 160	56 160
Årets resultat			35 316	35 316
Utgående balans 2018-12-31	27 500	53 153	1 634 349	1 715 002
Ingående balans 2019-01-01	27 500	53 153	1 634 349	1 715 002
Återläggning till fond för utvecklingsutgifter		- 979	979	-
Utdelning			- 407	- 407
Aktieägartillskott			94 320	94 320
Årets resultat			56 408	56 408
Utgående balans 2019-12-31	27 500	52 174	1 785 649	1 865 323

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

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

Kassaflödesanalys, kkr

	NOT	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		230 058	134 077
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m m	33	238 825	284 983
Erhållen ränta		3 622	835
Erlagd ränta	34	-64 192	-60 124
Erhållen utdelning		-	2
Betald skatt		-2 524	-204
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		405 789	359 569
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	35	44 287	58 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten		450 076	417 582
Investeringsverksamheten			
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		-1 595	857
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar / byggnadsinventarier	34	-1 011 547	-991 390
Försäljningar av byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier		1 172	2 970
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-1 559	-990
Försäljning av andra anläggningstillgångar		667	173
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 012 862	-988 380
Finansieringsverksamheten			
Förändringar av långfristiga fordringar		-4 279	-2 444
Upptagna lån		583 311	556 497
Aktieägartillskott		56 160	-
Utdelning		-407	-61 255
Koncernbidrag		-72 000	78 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		562 785	570 798
Årets kassaflöde		-1	0
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1	1
Förändring av likvida medel		-1	0
Likvida medel vid årets slut		-	1
Outnyttjade kreditavtal	36	-	-
Disponibla likvida medel		-	1
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Nettolåneskuld vid årets ingång	37	4 687 228	4 130 731
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		583 313	556 497
Minskning/ökning av likvida medel		-1	-
Räntebärande nettolåneskuld		5 270 540	4 687 228

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Bolagets kassaflöde är 0 mnkr (0).

Den löpande verksamheten

Rörelseresultatet, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet, har förbättrats med 46 mnkr och uppgår till 406 mnkr (360). Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 32 mnkr till 450 mnkr (418).

Investeringsverksamheten

Bolagets investeringar netto uppgick till -1 013 mnkr (-988). Investeringar brutto avser -673 mnkr (-759) nybyggnation inklusive markförvärv och fastighetsförvärv,

-343 mnkr (-235) ombyggnation samt -2 mnkr (-1) övriga anläggningstillgångar. Amortering av finansiella anläggningstillgångar avser investering i och avbetalning av ombyggnadstillägg.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har minskat med 8 mnkr och uppgår till 563 mnkr (571).

Noter

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

HÅLLBARHETSRAPPORT

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

INTÄKTER

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på tillträdesdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

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

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

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

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

INVENTARIER OCH ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

AVSKRIVNINGAR

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

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

Avskrivningar på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

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

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

FORDRINGAR

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

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

REDOVISNING AV INKOMSTSKATTER

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning. Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period.

Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas, i balansräkningen, för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinnas eller skulder regleras.

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

AVSÄTTNINGAR

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

PENSIONER

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

LÅNEFINANSIERING

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

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

LEASING

Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt.

Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Leasetagare

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

OFFENTLIGA BIDRAG

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

AKTIEÄGARTILLSKOTT OCH KONCERNBIDRAG

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

VERKSAMHETSOMRÅDEN OCH GEOGRAFISKA OMRÅDEN

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

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2019	2018
Bostäder	1 298 318	1 232 882
Lokaler	71 613	73 077
Övriga hyresintäkter	34 426	33 293
Summa hyresintäkter	1 404 357	1 339 252

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

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

	2019	2018
Inom ett år	29 083	23 586
Mellan 1-5 år	48 666	51 673
Över 5 år	1 251	2 039
Summa	79 000	77 298

NOT 3 FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2019	2018
Ersättning från hyresgäster	7 234	4 153
Förvaltningsuppdrag	456	473
Parkeringsintäkter	1 240	-
Övriga förvaltningsintäkter	28 725	18 233
Summa förvaltningsintäkter	37 655	22 858

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

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Värme	-119 328	-132 079
El	-33 829	-29 347
Vatten och avlopp	-47 812	-44 450
Avfall	-36 591	-33 560
Fastighetsskötsel	-157 458	-146 959
Reparationer	-48 569	-43 815
Driftadministration	-110 674	-109 307
Övriga driftkostnader	-48 168	-39 691
Summa driftkostnader	-602 429	-579 208

NOT 5 PERSONAL

	2019	2018
Löner och ersättningar:		
Styrelse och VD	-1 557	-1 600
Övriga anställda	-111 740	-104 482
Summa löner och ersättningar	-113 297	-106 082
Pensionskostnader:		
Styrelse och VD	-402	-393
Övriga anställda	-10 953	-10 388
Summa pensionskostnader	-11 355	-10 781
Övriga sociala kostnader	-38 521	-36 135
Övriga personalkostnader	-10 445	-9 802
Summa personalkostnader	-173 618	-162 800

Inga tantiem eller liknande har lämnats.

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD.

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

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare:

	2019	2018
Styrelseordförande:		
Grundlön/arvode	55	61
Övriga styrelseledamöter:		
Grundlön/arvode	161	172
Styrelsesuppleanter:		
Grundlön/arvode	20	51
VD:		
Grundlön/arvode	1 321	1 316
Övriga förmåner	16	18
Pensionskostnad	402	393
Övriga ledande befattningshavare:		
Grundlön/arvode	7 267	7 483
Övriga förmåner	137	158
Pensionskostnad	2 028	1 966
Totalt	11 407	11 618

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

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

Pensioner

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

Avgångsvederlag

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

MEDELANTAL ANSTÄLLDA OCH KÖNSFÖRDELNING

Medelantal anställda	2019	2018
Kvinnor	97	98
Män	149	135
Summa medelantal anställda	246	233

Företagsledningens könsfördelning 2019, antal	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	6	4	10
VD, övriga befattningshavare	7	3	10
Totalt	13	7	20

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

NOT 6 UPPLYSNING OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

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

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

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

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag, %

	2019	2018
Andel av totala hyres- och förvaltningsintäkter:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0	0,0
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	5,2	5,5
Andel av totala kostnader i rörelse- verksamhet exklusive fastighetsskatt, av- och nedskrivningar:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	4,1	3,7
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	26,6	26,0
Andel av kostnader i finansnetto:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	98,3	99,9

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

NOT 7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR SAMT ÅTERFÖRINGAR

Planenliga avskrivningar och utraneringsförluster i samband med komponentbyte i fastighetsförvaltningen

	2019	2018
Immateriella anläggningstillgångar	-1 414	-1 416
Markanläggningar	-18 804	-16 632
Byggnader	-196 323	-176 097
Bredband	-5 495	-5 502
Inventarier	-8 089	-8 867
Övriga anläggningstillgångar	-455	-455
Summa	-230 580	-208 969

Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	2019	2018
Pågående ny- och ombyggnation	-30 382	-87 281
Byggnader	-	-196
Summa	-30 382	-87 477

Återföring nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	2019	2018
Pågående ny- och ombyggnation	14 000	7 000
Mark	1 000	-
Byggnader	6 000	1 490
Summa	21 000	8 490

Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	2019	2018
	-239 962	-287 956

NOT 8 ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

	2019	2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-418	-379
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-17	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa arvode till vald revisionsbyrå	-435	-379

I arvodet ingår ej avdragsgill moms. Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevisorer samt deras biträde med 213 (243) kkr.

NOT 9 CENTRALA KOSTNADER

	2019	2018
Koncerngemensamma kostnader	-23 275	-19 863
Övriga centrala kostnader	-18 539	-18 196
Summa centrala kostnader	-41 814	-38 059

Övriga centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Leasetagare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2019	2018
Förfaller till betalning inom ett år	-10 158	-11 623
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-18 532	-17 764
Förfaller till betalning efter 5 år	-	-264
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-13 413	-10 092

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

NOT 11 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	878	2 904
Realisationsvinst vid inventarieförsäljning	667	173
Återvunna fordringar	766	565
Övriga rörelseintäkter	628	76
Summa övriga rörelseintäkter	2 939	3 718

NOT 12 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2019	2018
Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning	-409	0
Realisationsförlust vid inventarieförsäljning	-570	-168
Summa övriga rörelsekostnader	-979	-168

NOT 13 FINANSNETTO

	2019	2018
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Resultat från övriga värdepapper:		
Utdelning	-	2
Postitiv resultatandel	2 830	-
Negativ resultatandel	-969	-
Övriga ränteintäkter och liknande, övriga:		
Räntor	792	833
	2 653	835
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag:		
Räntekostnader	-70 725	-68 063
Övrigt	-2 767	-2 239
Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga:		
Aktiverad ränta	10 395	10 274
Övrigt	-126	-96
	-63 223	-60 124
Finansnetto	-60 570	-59 289

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 1,5 (1,7) %.

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2019	2018
Upplösning av periodiseringsfond	16 160	18 197
Upplösning avskrivningar utöver plan	4 710	254
Lämnade koncernbidrag	-120 000	-72 000
Summa bokslutsdispositioner	-99 130	-53 549

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2019	2018
Följande komponenter ingår i bolagets skattekostnad:		
Aktuell skattekostnad	-2 524	-204
Uppskjutet skatt avseende temporära skillnader	-11 426	14 281
Summa skatt på årets resultat	-13 950	14 077
Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:		
Redovisat resultat före skatt	70 358	21 239
Skatt enligt aktuell skattesats, 21,4 (22) %	-15 056	-4 672
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	260	-130
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-33	-38
Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat	7	4 719
Skatteintäkt pga sänkt skattesats	872	14 198
Summa skatt på årets resultat	-13 950	14 077

De nya ränteavdragsbegränsningsreglerna som började gälla 2019 har inte påverkat bolagets avdragsrätt för räntekostnader.

NOT 16 UTDELNING ENLIGT LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,03 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2019 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat för räkenskapsåret 2019. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2020-03-10 kommer en utdelning avseende 2019 att föreslås om 283 kkr, vilket motsvarar 1,03 % av aktiekapitalet 27 500 kkr. Utdelning avseende 2018 uppgick till 407 kkr.

NOT 17 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 905	16 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 905	16 905
Ingående avskrivningar	-12 661	-11 245
Årets avskrivningar	-1 414	-1 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 075	-12 661
Utgående planenligt restvärde	2 830	4 244

Posterna avser i sin helhet programvara.

De immateriella anläggningstillgångarna avser ett koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

NOT 18 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2019	2018
Marknadsvärde		
Ingående värde	24 426 878	22 327 939
Investeringar	1 315 019	1 291 603
Försäljningar/ utrangering	-2 824	-3 862
Övrig värdeökning	1 454 847	811 198
Utgående värde	27 193 920	24 426 878

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

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Datschas värderingsverktyg använts och ersatt den interna värderingsmodellen som använts tidigare år. Den grundläggande värderingsmetodiken i Datscha och i den interna värderingsmodellen är likvärdig. Datschas värderingsverktyg är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontrakts- hyran minskas med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnads-system där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 370 - 530 kr/kvm (380 - 520) och för lokaler till 267- 427 kr/kvm (279 - 419).

Avkastningskravet för bolagets fastigheter varierade mellan 2,05 % (2,1) i läge A1 och 4,75 % (4,9) i läge C3. För andra ytor än bostadsytor varierade avkastningskravet mellan 4,9 % (5,0) i läge A1 och 7,9 % (7,9) i läge C3.

	2019-12-31	2018-12-31
MARK		
Ingående anskaffningsvärden	834 456	802 174
Årets anskaffningar	42 490	32 283
Försäljning	-11	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	876 935	834 456
Ingående nedskrivningar	-1 042	-1 042
Årets återförda nedskrivningar	1 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-42	-1 042
Ingående uppskrivningar	148 402	148 402
Utgående ackumulerade uppskrivningar mark	148 402	148 402
Utgående planenligt restvärde	1 025 295	981 816
Taxeringsvärde mark	11 604 910	6 957 808
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärden	378 200	355 391
Försäljning/Utrangering	-917	-193
Omklassificeringar	55 049	23 002
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	432 332	378 200
Ingående nedskrivningar	-1 273	-1 273
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 273	-1 273
Ingående avskrivningar	-203 057	-186 618
Försäljningar / Utrangeringar	905	193
Årets avskrivningar	-18 804	-16 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-220 956	-203 057
Utgående planenligt restvärde markanläggning	210 103	173 870

	2019-12-31	2018-12-31
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärden	7 743 126	7 307 832
Årets anskaffningar	-	9 961
Försäljning/ Utrangeringar	-14 505	-6 743
Omklassificeringar	1 003 532	432 076
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 732 153	7 743 126
Ingående nedskrivningar	-4 904	-6 198
Årets nedskrivningar	-	-196
Årets återförda nedskrivningar	6 000	1 490
Omklassificeringar	-62 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-60 904	-4 904
Ingående avskrivningar	-3 203 089	-3 040 544
Försäljning/ Utrangeringar	13 489	3 828
Årets avskrivningar	-188 486	-166 373
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 378 086	-3 203 089
Ingående uppskrivningar	348 120	354 929
Årets avskrivningar	-6 809	-6 809
Utgående ackumulerade uppskrivningar	341 311	348 120
Utgående planenligt restvärde	5 634 474	4 883 253
Taxeringsvärde byggnader	11 882 270	9 904 875
Aktiverad ränta ingår med	40 360	36 042
BYGGNADSINVENTARIER		
Ingående anskaffningsvärden	107 899	107 899
Försäljningar / Utrangeringar	-465	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 434	107 899
Ingående avskrivningar	-34 850	-29 348
Försäljningar / Utrangeringar	182	-
Årets avskrivningar	-5 495	-5 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 163	-34 850
Utgående planenligt restvärde	67 271	73 049
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	6 937 143	6 111 988
Taxeringsvärde mark och byggnader	23 487 180	16 862 683

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till -60 305 kkr (-5 429).

Eftersom ägandet ännu inte övergått för samtliga fastigheter efter den geografiska samordningen koncernen genomförde under 2016 ingår det i taxeringsvärdet för mark och byggnad ett taxeringsvärde på 195 570 kkr på köpta fastigheter där bolaget ännu inte är lagfaren ägaren.

Det finns också, i samband med den geografiska samordningen, sålda fastigheter med ett taxeringsvärde på 422 409 kkr där bolaget fortfarande är lagfaren ägare.

NOT 19 INVENTARIER

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	132 247	136 526
Årets anskaffningar	1 559	990
Försäljningar/utrangeringar	-7 055	-5 269
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 751	132 247
Ingående avskrivningar	-75 450	-71 683
Försäljningar/utrangeringar	6 647	5 100
Årets avskrivningar	-8 089	-8 867
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 892	-75 450
Utgående planenligt restvärde	49 859	56 797

NOT 20 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 442	41 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 442	41 442
Ingående avskrivningar	-37 002	-36 547
Årets avskrivningar	-455	-455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 457	-37 002
Utgående planenligt restvärde	3 985	4 440

NOT 21 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGER

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	999 928	505 860
Under året nedlagda kostnader	973 512	952 150
Omklassificering	-1 063 036	-458 082
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnation	910 404	999 928
Ingående nedskrivningar	-121 877	-41 596
Årets nedskrivningar	-30 382	-87 281
Årets återföring nedskrivningar	14 000	7 000
Omklassificering	62 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-76 259	-121 877
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnation	834 145	878 051
Aktiverad ränta ingår med	24 666	18 589

NOT 22 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 326	24 716
Årets anskaffning	3 359	2 680
Försäljning*	-	-70
Omklassificeringar	-50	-
Förändr koncernstruktur	-919	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 716	27 326
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 830	-2 830
Återförd nedskrivning	2 830	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-2 830
Utgående planenligt restvärde	29 716	24 496

*Under 2018 har bolaget avyttrat aktierna i Boplats i Göteborg AB till Stadshus i Göteborg AB.

Intresseföretag	Dunfin Samfällighetsförening	Berguven Samfällighetsförening	Gärdsås Utvecklings AB	Gärdsås Torg KB
Organisationsnr	717918-3996	717917-1355	556599-9694	969673-5233
Antal andelar / aktier	1	1	490	1
Kapitalandel	5	63	49	56
Bokfört värde	4 990	22 725	49	1 861
Eget Kapital	-	36 128	111	3 409
Årets resultat	-	-47	-	-156

Samtliga intresseföretag och gemensamt styrda företag har sitt säte i Göteborg. Siffror hämtade från senaste tillgängliga årsredovisningar vilket är 2018.

NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 269	1 269
Årets anskaffning	30	30
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 299	1 299
Ingående nedskrivningar	-1 129	-1 129
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 129	-1 129
Utgående planenligt restvärde	170	170

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

NOT 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 725	3 226
Inköp/nyutlåning	899	404
Omklassificering	2 234	-553
Amorteringar	-2 533	-352
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 325	2 725
Utgående bokfört värde	3 325	2 725

Hyresgästanspassningar av lokaler ingår med 1 665 kkr (127). Övriga poster är lån till samfällighetsförening avseende vår andel av föreningens anläggningar.

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	804	1 358
Förutbetalda IT-licenser	433	44
Övriga poster	17 052	15 556
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 289	16 958

NOT 26 OBESKATTADE RESERVER

	2019-12-31	2018-12-31
Periodiseringsfond, inkomstår 2013	-	16 160
Periodiseringsfond, inkomstår 2014	14 100	14 100
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	45 760	50 470
Summa obeskattade reserver	59 860	80 730

NOT 27 AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATT

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

	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	233 322	221 896
Summa uppskjutna skatteskulder, netto	233 322	221 896

NOT 28 LÅNESKULDER

Räntebärande skulder	Nominellt Värde 2019	Marknadsvärde 2019	Nominellt Värde 2018	Marknadsvärde 2018
Skulder till koncernföretag	5 270 540	5 270 540	4 687 229	4 687 229

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget. Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal.

NOT 29 LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER

	1-5 år	Senare än 5 år
Låneskulder		
Skulder till koncernföretag	-	5 095 000
Summa långfristiga skulder	-	5 095 000

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

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 788	6 206
Upplupna personalkostnader	12 184	11 054
Upplupna kostnader underhåll	69 708	45 044
Upplupna kostnader el, värme, vatten och renhållning	31 078	32 365
Förutbetalda hyresintäkter	117 081	107 911
Övriga poster	14 087	14 893
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250 926	217 677

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld och löneskatt.

NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter i eget förvar	5 163 292	5 163 292

NOT 32 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2019-12-31	2018-12-31
Ansvarsförbindelse, Fastigo	2 141	1 940
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv.	33 673	33 673
Summa ansvarsförbindelser	35 814	35 613

NOT 33 JUSTERING M M FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2019	2018
Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	230 581	208 969
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	30 382	87 477
Återföring nedskrivning	-21 000	-8 490
Realisationsförlust/vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-1 137	-2 973
Summa justering m m för poster som ej ingår i kassaflödet	238 826	284 983

NOT 34 ERLAGD RÄNTA

	2019	2018
Erlagd ränta, löpande verksamhet	-64 192	-60 124
Aktiverad ränta, investeringsverksamhet	-10 395	-10 274
Summa erlagd ränta	-74 587	-70 398

NOT 35 KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL

	2019	2018
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	10 226	-3 173
Minskning/ökning av rörelseskulder	34 061	61 186
Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital	44 287	58 013

NOT 36 OUTNYTTJADE KREDITAVTAL

All ny upplåning sker via moderbolaget. Koncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

NOT 37 NETTOLÅNESKULD

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

NOT 38 FINANSIELL RISKHANTERING

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

NOT 39 RESULTATDISPOSITION**Förslag på resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står (kronor):	
Balanserade vinstmedel	1 633 941 549
Förändring av fond för utvecklingsavgifter	978 692
Erhållet aktieägartillskott	94 320 000
Årets resultat	56 408 286
Summa	1 785 648 527

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (10,29 kr/aktie)	283 000
I ny räkning balanseras	1 785 365 527
Summa	1 785 648 527

NOT 40 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 6 februari 2020 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 10 mars 2020.

Göteborg den 6 februari 2020



Magnus Nylander (M)
ORDFÖRANDE

Ulla Ekman (V)
ANDRE VICE ORDFÖRANDE

Per-Henrik Hartmann
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Ulf Lindh (L)
VICE ORDFÖRANDE

Thomas Edin (S)

Karin Lindberg (D)

Mai-Britt Wilhelmson (S)

Klara Holmin (MP)

*Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 6 februari 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB*

Karin Olsson
AUKTORISERAD REVISOR

Vår granskningsrapport har lämnats den 6 februari 2020

Torbjörn Rigemar (S)
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

Lars Lorentzon (M)
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag för år 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 24-47 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen uppräntats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Familjebostäder i Göteborg Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-23 samt 50-59. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen uppräntas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att uppränta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag för år 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 revisorssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 6 februari 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson, Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2019

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

Vi, lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Familjebostäder i Göteborg AB:s verksamhet under år 2019.

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

Lekmannarevisorerans ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från

ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och

verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

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

Göteborg den 6 februari 2020

Torbjörn Rigemar
lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige i Göteborgs kommun

Lars Lorentzon
lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige i Göteborgs kommun

Fastighetsförteckning

Fastighet	Adress	Värdeår	Antal bostäder	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
ANGERED								
HJÄLLBO 24:1	Hjällbogärdet 1-2	1986			1 077	3 293		
HJÄLLBO 24:2	Hjällbogärdet 3-13, 31-33	1988	101	7 548	232	63 258	7 205	927
HJÄLLBO 24:3	Hjällbogärdet 14-30	1984	128	9 635	394	81 097	8 987	908
HJÄLLBO 25:1	Eriksbo Västergärde 2-14	1983	104	7 465	522	65 663	7 344	913
HJÄLLBO 25:2	Eriksbo Västergärde 15-24	1985	77	6 238		51 600	5 487	878
HJÄLLBO 25:3	Eriksbo Västergärde 25-34	1984	85	6 321		51 800	5 709	901
HJÄLLBO 25:5	Eriksbo Östergärde 1-20	1984	157	10 929	696	93 725	10 381	908
HJÄLLBO 25:6	Eriksbo Östergärde 21-43	1984	202	14 370	4	120 000	13 183	915
Parkeringsfastigheter						2481	2 215	
ANGERED TOTALT			854	62 506	2 925	532 917		
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO								
JÄRNBROTT 108:2	Markmyntsgatan 3	1970	56	2 712	1	48 649	3 495	1 273
JÄRNBROTT 122:3	Skäpplandsgatan 7-11	2018	72	4 280		76 000	6 181	1 407
JÄRNBROTT 123:1	Spannlandsgatan 10-16	1961	96	5 954		95 145	5 873	981
JÄRNBROTT 123:2	Spannlandsgatan 5-9	1962	70	4 240	261	66 000	4 413	984
JÄRNBROTT 124:3	Marklandsgatan 17-19	1974	48	2 936		50 400	3 505	1 152
JÄRNBROTT 63:5	Bankogatan 3-5	1954	65	3 927	44	65 204	4 628	1 156
JÄRNBROTT 65:1	Dollargatan 2-10	1952	30	1 788	105	30 641	2 130	1 104
JÄRNBROTT 66:1	Riksdalersgatan 7-21	1953	54	3 146	633	56 979	4 398	1 113
JÄRNBROTT 67:1	Riksdalersgatan 1-5	1953	51	2 763		46 273	3 252	1 143
JÄRNBROTT 67:2	Sterlingsgatan 2-10	1977	42	2 508	93	42 617	2 878	1 087
JÄRNBROTT 68:3	Örtugsgatan 1-23	1972	78	4 029	241	72 177	5 127	1 146
JÄRNBROTT 68:4	Riksdalersgatan 2-4	1953	34	1 988	153	34 500	2 604	1 118
JÄRNBROTT 75:2	Järnmyntsgatan 2-8	1990	26	1 430	52	25 469	1 674	1 129
JÄRNBROTT 76:1	Järnmyntsgatan 1-7	1972	26	1 524	55	25 890	1 890	1 107
JÄRNBROTT 77:2	Nickelmyntsgatan 1-11	1977	39	2 328		43 311	3 045	1 283
JÄRNBROTT 78:4	Penninggatan 1-15	1954	58	3 284		54 704	3 767	1 106
JÄRNBROTT 81:4	Bankogatan 12-38	1992	80	4 682	681	100 623	7 031	1 301
JÄRNBROTT 81:6	Markmyntsgatan 16-18, Bankog 10	2016	89	5 800	31	135 533	9 364	1 610
JÄRNBROTT 81:8	Markmyntsgatan 2-12	1954	64	3 837	1 262	72 573	5 936	1 147
JÄRNBROTT 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	54	2 858	889	59 225	4 748	1 303
JÄRNBROTT 84:1	Skiljemyntsgatan 2-14	1972	49	2 918	95	51 549	3 918	1 259
JÄRNBROTT 84:5	Markmyntsgatan 19	1985			409			
JÄRNBROTT 84:6	Markmyntsgatan 7-17	1977	108	6 204	59	105 000	6 970	1 119
JÄRNBROTT 86:8	Bankogatan 35-43	1953	32	1 922	96	32 712	2 249	1 106
JÄRNBROTT 87:1	Bankogatan 19-33	1954	50	2 994		52 618	3 652	1 141
JÄRNBROTT 88:1	Skiljemyntsgatan 16-18	1967	57	3 148	86	53 000	3 839	1 150
JÄRNBROTT 89:6	Skiljemyntsgatan 3-19	1953	58	3 464	57	57 117	3 945	1 113
JÄRNBROTT 90:1	Riksdalersgatan 48-52	1953	18	990	48	17 002	1 207	1 154
JÄRNBROTT 91:1	Riksdalersgatan 23-45	1953	170	8 892	779	155 257	11 660	1 208
JÄRNBROTT 91:2	Riksdalersgatan 47-57	2012	99	6 534	36	158 964	11 205	1 631
JÄRNBROTT 92:1	Sikelgatan 2-8	1953	24	1 350	78	24 212	1 743	1 194
JÄRNBROTT 92:3	Riksdalersgatan 42-46	1953	18	990	18	17 142	1 203	1 164
JÄRNBROTT 93:1	Bankogatan 7	1981	31	1 869		31 873	2 176	1 155
JÄRNBROTT 93:2	Bankogatan 9	1972	28	1 679		28 600	1 968	1 172
JÄRNBROTT 93:3	Bankogatan 11	1972	27	1 625		28 071	1 943	1 185
JÄRNBROTT 93:4	Bankogatan 13	1973	27	1 625		28 671	2 015	1 230
JÄRNBROTT 93:5	Riksdalersgatan 30-38	1953	46	1 996	198	35 887	2 703	1 247
JÄRNBROTT 94:1	Riksdalersgatan 10-26	1971	78	3 435	326	62 052	4 655	1 240
JÄRNBROTT 94:2	Rubelgatan 6	2017				12 848		
KOBBERGÅRDEN 542:1	Sisjöäckens väg 10-16	2019				23 923		
KOBBERGÅRDEN 543:2	Sisjöäckens väg 31-33	2019				18 834		
KOBBERGÅRDEN 546:1	Sisjöäckens väg 30-32	2019				23 923		
SKINTEBO 525:1	Berguven 11-21, 18-22	2018	146	9 943		285 000	18 638	1 874
SKINTEBO 526:1	Berguven 24-28	2017	27	1 680		89 000	3 124	1 859
SKINTEBO 528:1	Berguven 1-7, 23-29	2017				31 932		
SKINTEBO 530:1	Berguven 8	2017				14 736		
SKINTEBO 532:3	Uggleberget 20	2017	31	2 147		41 054	4 095	1 907
SKINTEBO 532:4	Uggleberget 30	2017	21	1 453		18 548	2 739	1 885
Parkeringsfastigheter						4 861	1 729	
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO TOTALT			2 277	132 872	6 786	2 706 299		

Fastighet	Adress	Värdeår	Antal bostäder	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
CENTRUM								
GÅRDA 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	18	585	111	16 190	906	1 121
GÅRDA 31:5	Fabriksgatan 43	1960	13	647	71	16 348	770	1 071
GÅRDA 31:6	Underåsgatan 20	1960	13	526	72	14 098	638	1 081
GÅRDA 31:7	Underåsgatan 18	1960	6	335		8 249	352	1 051
GÅRDA 31:12	Underåsgatan 6-8	1960	19	777	43	19 640	856	1 072
GÅRDA 31:13	Underåsgatan 4	1960	6	347		8 560	365	1 051
GÅRDA 31:14	Underåsgatan 2/Ävägen 32	1931	14	623		14 530	570	915
GÅRDA 31:15	Ävägen 30	1960	10	501	104	13 106	591	1 109
GÅRDA 31:16	Ävägen 28	1960	11	525	39	13 440	576	1 048
GÅRDA 31:17	Gudmundsgatan 1	1972	13	471	57	11 988	580	1 127
GÅRDA 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	17	633		15 800	699	1 104
GÅRDA 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	16	605	35	15 531	702	1 095
GÅRDA 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	17	604		15 200	683	1 132
GÅRDA 31:21	Fabriksgatan 39	1960	11	481		11 798	513	1 067
GÅRDA 31:22	Fabriksgatan 41	1960	11	481		11 798	513	1 066
GÅRDA 31:23	Underåsgatan 10-12	1960	20	890	30	22 078	964	1 067
GÅRDA 31:24	Underåsgatan 14-16	1960	18	893		22 000	936	1 049
HEDEN 16:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	1996	20	2 137	48	79 309	3 227	1 418
HEDEN 25:15	Hedåsgatan 10	1979	12	1 195	100	39 604	1 500	1 088
HEDEN 25:19	Sten Sturegatan 3-11	1993	100	5 615		209 000	8 608	1 504
HEDEN 26:8	Hedåsgatan 11	1980	16	1 429	21	47 105	1 658	1 145
HEDEN 26:9	Hedåsgatan 13	1991	20	1 398	51	50 841	2 076	1 401
HEDEN 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	1988	21	1 969	153	67 041	2 644	1 187
HEDEN 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	1960	17	1 991	157	65 941	2 478	1 085
HEDEN 26:16	Wadmansgatan 8	1930	11	1 142	113	37 388	1 403	1 058
HEDEN 27:5	Wadmansgatan 3	1991	9	994		34 800	1 283	1 291
HEDEN 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	31	2 130	1 348	97 400	5 267	1 441
HEDEN 27:9	Wadmansgatan 11	1991	16	1 073		38 400	1 482	1 381
HEDEN 27:20	Wadmansgatan 5-7	1991	34	2 835	128	101 016	3 951	1 340
HEDEN 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1982	41	3 694		127 000	4 622	1 251
HEDEN 30:14	Södra Vägen 30	1994	21	1 812	285	69 081	2 460	1 114
HEDEN 31:8	Södra Vägen 36	1979	16	1 815	212	67 451	2 452	1 135
JOHANNEBERG 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	22	1 366	80	44 595	1 608	1 115
JOHANNEBERG 22:3	Richertsgatan 14	1939	28	1 403		45 800	1 743	1 242
JOHANNEBERG 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	48	2 691	93	96 970	4 184	1 433
JOHANNEBERG 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	28	1 625	25	57 778	2 340	1 432
JOHANNEBERG 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	27	1 673		58 600	2 367	1 385
JOHANNEBERG 46:7	Spaldingsgatan 13	1970	29	1 748	1	58 600	2 207	1 195
KROKSLÄTT 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	2015	75	4 208	130	120 165	5 709	1 316
LORENSBERG 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	1938	18	1 507		50 170	1 935	1 208
LORENSBERG 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	1937	21	1 481		48 786	1 892	1 231
LORENSBERG 25:3	Södra Vägen 45	1966	10	1 329	160	48 505	1 712	1 083
STAMPEN 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgatan 23	1955	39	2 054	212	59 821	3 155	1 366
CENTRUM TOTALT			963	62 238	3 879	2 071 521		



Fastighet	Adress	Vårdeår	Antal bostäder	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
LUNDBY								
BRÅMAREGÅRDEN 75:1	Virvelsvindsgatan 16	2008	123	7 033	738	158 590	9 918	1 244
KVILLEBÄCKEN 5:4	Vårloksgatan 1	2015	20	1 194	66	28 079	1 874	1 438
KVILLEBÄCKEN 5:5	Vårloksgatan 3	2015	20	1 194	66	28 343	1 844	1 418
KVILLEBÄCKEN 6:1	Smörbollsgatan 5	2015	20	1 184	52	28 239	1 722	1 382
KVILLEBÄCKEN 6:4	Vårloksgatan 2	2015	20	1 236	70	28 460	1 812	1 372
KVILLEBÄCKEN 7:7	Smörbollsg 2-6/Tjärblomsg 1-5	2004	209	7 776	78	169 000	11 379	1 433
KVILLEBÄCKEN 8:7	Tjärblomsg 2-6/Konvaljeg 1-5	2017	137	7 149	515	174 379	11 331	1 486
KVILLEBÄCKEN 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabelleksg 1	1994	83	3 576	586	67 068	5 910	1 430
LINDHOLMEN 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	13	842		24 200	1 215	1 443
LINDHOLMEN 12:1	Arbetaregatan 6-14/ Lindholmsvägen 5-13	1993			3 435	78 000	3 121	
LINDHOLMEN 15:3	Släggaregatan 6/Plåtslagaregatan 6	1994	8	569	1 752	54 200	2 216	1 077
LINDHOLMEN 16:1	Släggaregatan 1-7/Gjutaregatan 2-4	1992	21	1 507		36 200	1 547	1 027
LINDHOLMEN 19:3	Gjutaregatan 10	1995	12	655		19 318	684	1 044
LINDHOLMEN 735:333	Lindholmsvägen 8-10/Förmansgatan 1	1991	13	968	292	25 251	1 123	1 015
SANNEGÅRDEN 33:1	Miraallén 65	2002				4 400	160	
SANNEGÅRDEN 34:5	Miraallén 49-63	2002	87	6 076	498	193 037	10 668	1 668
SANNEGÅRDEN 38:1	Ångaren Ediths gata 10 mfl	2009	115	7 881	125	264 028	14 641	1 721
SANNEGÅRDEN 47:1	Östra Eriksbergsg 4-10	2004	52	3 968	56	126 551	7 051	1 619
SANNEGÅRDEN 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	72	5 277	451	172 758	9 588	1 703
SANNEGÅRDEN 83:1	Skonaren Ingos gata 4	2015	48	2 833	73	101 251	5 684	1 904
LUNDBY TOTALT			1 073	60 918	8 853	1 781 352		
MAJORNA-LINNÉ								
KUNGLADUGÅRD 1:7	Birgittagatan 4	1973	12	592	13	14 400	695	1 167
KUNGLADUGÅRD 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	41	2 633	581	66 671	3 630	1 095
KUNGLADUGÅRD 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	77	4 656	743	115 855	6 105	1 163
KUNGLADUGÅRD 3:10	Slotsskogsgatan 5 m fl	1966	76	3 828	388	93 417	4 960	1 134
KUNGLADUGÅRD 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	137	7 232	570	176 139	8 470	1 087
KUNGLADUGÅRD 5:2	Svanebäcksgatan 3	1992	8	429		11 400	565	1 317
KUNGLADUGÅRD 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	1964	45	2 319	247	56 175	2 765	1 100
KUNGLADUGÅRD 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5-9	1964	25	1 666	85	39 268	1 845	1 048
KUNGLADUGÅRD 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	1965	109	6 469	197	156 136	7 507	1 125
KUNGLADUGÅRD 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	1983	10	722	303	19 886	1 229	1 104
KUNGLADUGÅRD 7:11	Svanebäcksgatan 29-33	1983	21	1 460		36 000	1 710	1 171
KUNGLADUGÅRD 7:12	Älvsborgsgatan 48-52	1992	16	1 536	99	37 807	1 782	1 082
KUNGLADUGÅRD 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	8	586		14 000	633	1 080
KUNGLADUGÅRD 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	38	1 973	631	53 270	3 184	1 176
KUNGLADUGÅRD 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	1960	27	1 425	57	34 089	1 613	1 078
KUNGLADUGÅRD 9:14	Gröna Vallén 6 m fl	1976	73	3 717	90	89 347	4 179	1 096
KUNGLADUGÅRD 10:15	Gröna Vallén 5 m fl	1961	99	5 694	223	137 533	6 475	1 096
KUNGLADUGÅRD 11:23	Slotsskogsgatan 7-9	1966	78	3 805		91 000	4 324	1 136
KUNGLADUGÅRD 12:16	Birgittagatan 9-17	1960	56	3 216	8	75 000	3 496	1 086
KUNGLADUGÅRD 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	18	1 526	220	36 196	1 700	1 040
KUNGLADUGÅRD 12:18	Svanebäcksg 12-14/Ostindieg 11	1960	20	1 486		34 400	1 537	1 035
KUNGLADUGÅRD 12:19	Svanebäcksgatan 2-10	1960	55	2 905	73	67 524	3 266	1 098
KUNGLADUGÅRD 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	119	7 078	95	169 000	7 925	1 104
KUNGLADUGÅRD 15:20	Silverkällegatan 7	1987	8	537		13 400	649	1 208
KUNGLADUGÅRD 15:21	Silverkällegatan 9	1929	6	447		10 194	473	1 058
KUNGLADUGÅRD 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	1967	11	692		16 200	746	1 079
KUNGLADUGÅRD 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	148	8 086	959	246 000	11 927	1 374
KUNGLADUGÅRD 15:31	Älvsborgsg 19/Ostindieg 12-18	1967	31	2 381	131	55 943	2 631	1 044
KUNGLADUGÅRD 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	83	5 389	559	132 539	6 590	1 089
KUNGLADUGÅRD 17:2	Strandridaregatan 3	1963	9	436		10 243	482	1 105
KUNGLADUGÅRD 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	11	687	61	17 707	905	1 201
KUNGLADUGÅRD 18:7	Kennedygatan 20	1982	6	455	10	10 902	496	1 082
KUNGLADUGÅRD 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	1982	14	964	8	23 200	1 065	1 102
KUNGLADUGÅRD 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	15	581		13 684	769	1 306
KUNGLADUGÅRD 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	12	616	302	15 200	844	1 193
KUNGLADUGÅRD 20:14	Jordhytttegatan 3	1993	30	1 362		37 200	1 876	1 377
KUNGLADUGÅRD 20:15	Mariagatan 31-33	1965	18	1 401	57	32 400	1 532	1 073
KUNGLADUGÅRD 21:23	Majstångsgatan 9-11	1957	96	4 496	109	110 336	5 566	1 217

Fastighet	Adress	Värdeår	Antal bostäder	Bostadsyta kvm	Lokalysyta kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ FORTS.								
KUNGLADUGÅRD 21:25	Kennedyg 2-4, Ostindieg 20-22, Majstångsg 1-3	2018	63	4 501		153 709	8 286	1 705
KUNGLADUGÅRD 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	56	3 834	220	94 704	4 655	1 147
KUNGLADUGÅRD 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	112	8 258	639	203 661	9 751	1 124
KUNGLADUGÅRD 29:2	Stilla Gatan 4	1956	11	462	21	11 400	594	1 266
KUNGLADUGÅRD 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	51	3 220	269	77 960	3 694	1 101
KUNGLADUGÅRD 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	38	2 688	349	64 401	3 324	1 054
KUNGLADUGÅRD 34:46	Svanebäckgatan 45 m fl	1980	96	6 513	158	157 570	7 267	1 095
KUNGLADUGÅRD 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	10	574	17	14 000	663	1 146
KUNGLADUGÅRD 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	12	569	34	13 600	661	1 138
KUNGLADUGÅRD 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	14	904		22 000	1 009	1 116
KUNGLADUGÅRD 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	35	2 344	138	56 400	2 606	1 093
KUNGLADUGÅRD 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	11	486	61	11 776	614	1 136
KUNGLADUGÅRD 36:22	Slotsskogsgatan 70 m fl	1964	120	5 417	166	132 203	6 567	1 168
KUNGLADUGÅRD 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	20	1 438	70	35 580	1 733	1 131
KUNGLADUGÅRD 37:37	Lugnet 7	1981	9	586	5	14 000	663	1 087
KUNGLADUGÅRD 37:38	Lugnet 5	1960	14	516	42	12 800	640	1 209
KUNGLADUGÅRD 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	52	3 791	353	93 471	4 557	1 090
KUNGLADUGÅRD 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	71	4 618	258	110 496	5 191	1 074
KUNGLADUGÅRD 45:4	Mariag 3,6 /Svanebäcksg 22	1961	11	635	229	16 656	960	1 117
KUNGLADUGÅRD 45:5	Mariagatan 4	1975	6	452	41	10 872	511	1 086
KUNGLADUGÅRD 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	31	2 159	50	51 071	2 454	1 070
KUNGLADUGÅRD 47:4	Oxhagsgatan 3	1940			1 866			
KUNGLADUGÅRD 47:5	Ståthållaregatan 19-23	1951			884			
KUNGLADUGÅRD 51:2	Fågelfångaregatan 15	1951			986			
KUNGLADUGÅRD 74:12	Vänmötet 9	1987	12	476	18	11 384	536	1 116
KUNGLADUGÅRD 74:20	Slotsskogsgatan 45 m fl	1960	178	11 207	1 159	272 199	13 245	1 072
KUNGLADUGÅRD 74:5	Slotsskogsgatan 47	1972	12	554	15	13 200	617	1 105
KUNGLADUGÅRD 74:6	Slotsskogsgatan 49	1982	11	649	58	15 904	779	1 157
KUNGLADUGÅRD 78:1	Slotsskogsgatan 55	1983	11	702	35	17 035	801	1 095
KUNGLADUGÅRD 78:15	Stjernsköldsgatan 2 m fl	2009	126	6 375	86	174 000	8 274	1 291
KUNGLADUGÅRD 79:4	Lugnet 12	1981	9	583		14 000	653	1 121
KUNGLADUGÅRD 79:10	Godhemsgatan 58-60	1981	34	2 291	46	53 251	2 520	1 082
KUNGLADUGÅRD 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	11	852	58	19 953	1 003	1 035
KUNGLADUGÅRD 82:6	Birgittagatan 16	1975	12	498	58	12 469	653	1 166
KUNGLADUGÅRD 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	1990	15	1 055	105	28 108	1 405	1 266
KUNGLADUGÅRD 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	1982	33	1 888	12	45 600	2 178	1 152
MAJORNA 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	1973	129	7 883	356	189 764	9 002	1 092
MAJORNA 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	32	2 072	230	51 912	2 591	1 134
MAJORNA 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	9	513	93	13 718	739	1 238
MAJORNA 111:7	Hellstedtgatan 3-7	1986	42	2 604	1 978	112 253	5 463	1 205
MAJORNA 143:2	Ärlegatan 10	1987	7	525		13 000	620	1 181
MAJORNA 143:3	Ärlegatan 8	1987	6	459	71	11 745	615	1 168
MAJORNA 143:4	Ärlegatan 6	1980	13	590		15 000	738	1 250
MAJORNA 143:5	Ärlegatan 4	1987	9	582	25	14 600	708	1 207
MAJORNA 143:6	Ärlegatan 2	1987	9	636	228	17 317	1 000	1 130
MAJORNA 143:7	Slotsskogsgatan 42	1987	13	796	127	20 555	1 069	1 169
MAJORNA 143:9	Slotsskogsgatan 38	1987	8	608	33	15 067	736	1 149
MAJORNA 143:16	Slotsskogsgatan 18-36	1990	62	4 919	1 350	138 027	7 741	1 256
MAJORNA 144:5	Slotsskogsgatan 44-46	1976	17	1 228	1 172	38 849	2 841	1 039
MAJORNA 145:3	Slotsskogsgatan 50	1982	28	1 382	95	36 351	1 903	1 294
MAJORNA 145:7	Slotsskogsgatan 48	1993	32	1 624	80	46 392	2 489	1 478
MAJORNA 145:8	Slotsskogsgatan 52-54	1998	52	2 327	164	67 459	3 738	1 522
MAJORNA 146:23	Slotsskogsgatan 6	1952	25	1 431	186	35 079	1 896	1 225
MAJORNA 158:1	Märilspiksgatan 4 A-F / Kabelgatan 27-31	1969	93	4 936	898	131 360	7 244	1 279
MAJORNA 159:1	Märilspiksgatan 2 A-C	1986	22	1 135		29 800	1 498	1 320
MAJORNA 160:1	Ärlegatan 9-11	1979	46	2 454	55	61 553	3 095	1 236
MAJORNA 161:1	Ärlegatan 7	1986	26	1 433	85	35 600	1 745	1 166
MAJORNA 217:1	Kustgatan 3 A-B	1991	99	3 352	2 574	115 400	7 465	1 513
MAJORNA 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	98	7 070	452	173 115	8 148	1 088

Fastighet	Adress	Värdeår	Antal bostäder	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ FORTS.								
MAJORNA 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	9	571		12 649	526	921
MAJORNA 305:20	Djurgårdsgatan 21-23	1980	17	1 286		30 600	1 377	1 071
MAJORNA 305:22	Allmänna Vägen 20/ Kommendörsgatan 14	2017	25	1 891	53	66 833	3 700	1 891
MAJORNA 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	12	912		24 000	1 178	1 292
MAJORNA 305:25	Kommendörsgatan 16-20	1980	36	2 572		61 000	2 841	1 105
MAJORNA 307:4	Koopmansgatan 9	2000	8	432		12 200	608	1 407
MAJORNA 307:12	Koopmansg 11-15/Amiral g 18-20	1950	56	3 056	63	73 466	3 471	1 110
MAJORNA 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	20	1 406	45	33 400	1 569	1 084
MAJORNA 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	49	2 896	60	73 546	3 757	1 270
MAJORNA 309:30	Koopmansgatan 12	1979	12	480	37	12 000	637	1 259
MAJORNA 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	36	1 851		46 600	2 417	1 227
MAJORNA 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	133	9 239	50	234 392	11 241	1 211
MAJORNA 315:10	Galateagatan 13	1985	21	1 475		37 600	1 822	1 235
MAJORNA 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	67	4 631	217	116 636	5 701	1 180
MAJORNA 317:9	Kabyssgatan 8	1985	21	1 242	2	32 387	1 678	1 250
MAJORNA 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	102	7 306	32	174 246	7 994	1 089
MAJORNA 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	181	10 401	155	252 126	11 861	1 124
MAJORNA 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	65	4 205	103	100 000	4 758	1 110
MAJORNA 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	51	4 335	1 174	122 403	6 824	1 227
MAJORNA 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	181	10 222	331	246 310	12 060	1 143
MAJORNA 323:9	Ankargatan 1-55	1965	121	7 327	35	177 266	8 409	1 141
MAJORNA 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	1985	80	5 347	212	135 450	6 567	1 192
MAJORNA 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	7	440		10 669	495	1 126
MAJORNA 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	6	451		10 940	518	1 149
MAJORNA 325:6	Klareborgsgatan 18-20	1960	16	1 040		24 800	1 174	1 128
MAJORNA 326:10	Vingagatan 7	1960	8	535		12 600	580	1 084
MAJORNA 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	94	5 895	271	144 897	6 965	1 138
MAJORNA 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6-8	1962	12	846	294	22 328	1 291	1 148
MAJORNA 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	12	580	90	14 419	761	1 166
MAJORNA 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	44	3 049	70	74 589	3 557	1 138
MAJORNA 328:10	Buskärsgatan 1	1984	14	978		24 800	1 211	1 238
MAJORNA 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	17	1 035		27 200	1 323	1 278
MAJORNA 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	18	886		22 400	1 164	1 314
MAJORNA 329:18	Vargögatan 4-6	1990	22	1 511		38 800	1 828	1 210
MAJORNA 329:19	Klareborgsgatan 24-26	1960	24	1 181		29 400	1 436	1 216
MAJORNA 330:5	Såggatan 60-62	1990	29	1 862	29	48 200	2 343	1 254
MAJORNA 331:2	Såggatan 69	1950	8	531		12 400	620	1 077
MAJORNA 331:6	Paternostergatan 6	1977			1 317	9 656		
MAJORNA 331:9	Paternostergatan 24-32	1957	103	6 966	79	168 514	8 316	1 148
MAJORNA 333:9	Godhemsgatan 16-30	1980	97	6 703	65	164 143	7 719	1 134
MAJORNA 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	12	677	57	16 400	819	1 144
MAJORNA 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	120	8 087	348	197 507	9 291	1 106
MAJORNA 336:1	Hålekärrsgatan 14/Bangatan 67	1980	12	779	1	19 539	982	1 152
MAJORNA 337:5	Spetsbergsgatan 6	1980	15	701	137	18 307	980	1 240
MAJORNA 337:6	Spetsbergsgatan 4	1981	15	742	61	18 600	936	1 198
MAJORNA 337:7	Vitögatan 1-5/Bangatan 65	1937	29	1 558	52	38 680	1 989	1 221
MAJORNA 338:7	Söderlingsgatan 6-8	1987	21	987	116	27 224	1 483	1 382
MAJORNA 338:9	Spetsbergsgatan 1-3	1989	32	2 308		60 000	3 065	1 328
MAJORNA 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	11	808		20 400	986	1 220
MAJORNA 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	6	589		14 600	695	1 180
MAJORNA 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	9	579		14 800	727	1 255
MAJORNA 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	10	505	168	13 297	696	1 182
MAJORNA 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	8	496	42	12 700	642	1 205
MAJORNA 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	9	644	92	16 666	859	1 189
MAJORNA 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	14	726	10	19 000	975	1 334
MAJORNA 340:11	Söderlingsgatan 11-17	1985	50	2 684		68 446	3 474	1 294
MAJORNA 341:14	Söderlingsg 1-9/Ekedalsg 4-8	1985	99	6 020	516	160 031	8 337	1 276
MAJORNA 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	18	878		24 400	1 244	1 417
MAJORNA 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	52	2 536	60	74 474	3 873	1 502

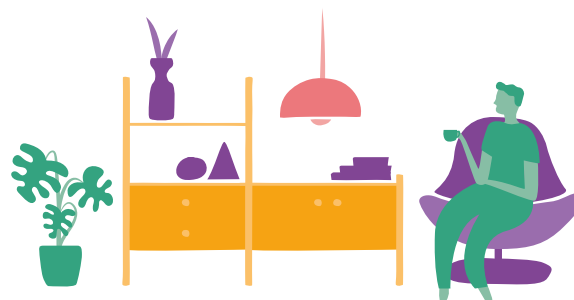
Fastighet	Adress	Värdeår	Antal bostäder	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ FORTS.								
MAJORNA 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	9	433	909			1 497
MAJORNA 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	31	1 983	70	52 925	2 798	1 292
MAJORNA 343:14	Djurgårdsg 47/Oljekvarnsg 8-12	1991	45	2 573	78	70 499	3 729	1 392
MAJORNA 344:4	Dahlströmshuset 5	2000	13	636		18 800	975	1 534
MAJORNA 344:8	Stenklevsg 6-10/Fredbergsg 1	1978	51	3 000	43	75 238	3 639	1 203
MAJORNA 345:1	Dahlströmshuset 6	1992			781			
MAJORNA 345:2	Dahlströmshuset 4	1938	23	961	42	22 000	1 012	1 028
MAJORNA 345:5	Ekedalsgatan 7-9	1997	38	1 586		46 200	2 411	1 520
MAJORNA 346:8	Ekedalsgatan 11-23	1985	88	5 261	292	136 505	6 745	1 243
MAJORNA 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	10	588	44	13 909	661	1 017
MAJORNA 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	11	550		14 000	695	1 263
MAJORNA 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	1980	9	717	115	18 080	930	1 109
MAJORNA 720:1**								
MAJORNA 720:2**								
MAJORNA 720:215**								
MAJORNA 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	7	629		14 600	639	1 016
MAJORNA 720:344	Klippan 8-24	2018	37	1 629	20	44 000	1 998	1 214
MAJORNA 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	5	315	50	7 139	298	859
OLIVEDAL 22:38	Sjömansgatan 8	1976	16	1 024	1	26 200	1 220	1 149
OLIVEDAL 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	1965	111	6 320	209	161 410	7 456	1 159
OLIVEDAL 27:12	Jungmansgatan 39	1968	103	6 701	1 029	175 901	9 013	1 091
OLIVEDAL 28:11	Eldaregatan 3	2006	114	6 532	88	183 000	8 336	1 246
OLIVEDAL 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	1980	56	3 966	218	101 476	4 670	1 118
OLIVEDAL 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	20	967	150	26 168	1 292	1 197
OLIVEDAL 31:13	Flaggatan 3	1974	11	498	40	13 230	643	1 214
OLIVEDAL 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	1970	59	4 267		109 000	4 865	1 140
SANDARNA 1:8	Jordhytttegatan 2-4	1993	31	1 276	152	34 515	1 866	1 337
SANDARNA 2:3	Asperögatan 4	1958	16	768	15	19 400	1 036	1 292
SANDARNA 2:8	Jordhytttegatan 12	1991	16	1 008	75	26 600	1 318	1 284
SANDARNA 12:4	Jordhytttegatan 11	1993	9	460	194	13 392	770	1 283
SANDARNA 12:6	Jordhytttegatan 7	1997	11	614	46	16 200	800	1 274
ÄNGGÅRDEN 14:2	Lillängsgatan 1-7	1970			3 432			
ÄNGGÅRDEN 15:2	Lillängsgatan 2-6	1970			3 157			
MAJORNA-LINNÉ TOTALT			7 176	432 275	43 271	11 000 333		
NORRA HISINGEN								
BACKA 75:2	Gåsågängen 29-32	1970	36	2 104	36	25 562	2 067	972
BACKA 75:3	Gåsågängen 39-42	1970	36	2 104		25 200	2 037	968
BACKA 75:4	Gåsågängen 48-51	1970	36	2 104		25 200	2 038	969
BACKA 75:5	Gåsågängen 52-56	1970	45	2 630	37	32 027	2 601	975
BACKA 75:6	Gåsågängen 33-38	1970	43	2 513	154	30 165	2 639	966
BACKA 75:7	Gåsågängen 43-47	1970	45	2 619	44	31 621	2 578	969
BACKA 75:8	Gåsågängen 57-60	1970	24	2 116	78	24 782	1 986	917
BACKA 75:9	Gåsågängen 1-4	1970	36	2 092	146	25 576	2 177	996
BACKA 75:10	Gåsågängen 10-13	1970	36	2 092		25 000	2 035	973
BACKA 75:11	Gåsågängen 18-21	1970	36	2 096	37	25 601	2 078	975
BACKA 75:12	Gåsågängen 5-9	1970	45	2 615	75	31 554	2 606	980
BACKA 75:13	Gåsågängen 14-17	1970	36	2 104	7	25 600	2 082	988
BACKA 75:14	Gåsågängen 22-28/Akkas g 7-11	1970	42	3 661	401	44 310	3 761	956
BACKA 75:18**								
BACKA 75:19	Selma Lagerlöfs Torg 1-13	1971			5 311			
BACKA 104:3	Lisa Sass Gata 18	1993	101	2 939	538	55 081	5 284	1 607
BACKA 104:4	Lisa Sass Gata 16	1995	99	3 044	410	52 372	5 223	1 598
BACKA 104:5	Lisa Sass Gata 14	1993	105	3 277	250	58 317	5 557	1 586
BACKA 261:1	Selma Lagerlöfs torg mfl.	2020						
BACKA 866:727	Akkas Gata 60	1970	17	814			1 942	2 386
Parkeringsfastigheter						8 400	1 487	
NORRA HISINGEN TOTALT			818	40 924	7 524	546 368		

Fastighet	Adress	Värdeår	Antal bostäder	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
VÄSTRA GÖTEBORG								
DONSÖ 47:1	Ringkullevägen 1-5	1992	12	956	107	12 314	1 065	1 087
DONSÖ 203:2	D Gärde 2-15/Töttefällev 4-14	1986	20	1 468		18 535	1 545	1 052
DONSÖ 207:3	Rävstensvägen 50-78	2017	60	3 140		15 560	5 908	1 881
FISKEBÄCK 90:1	Kumleskärgatan 1-80	1994	61	6 055	1 267	150 996	10 211	1 310
STYRSÖ 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	6	402		5 308	454	1 129
STYRSÖ 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	2	103		2 035	65	635
STYRSÖ 3:335	Halsviksvägen 68-70	1952	2	186		2 794	151	811
TYNNERED 5:1	Grevegårdsvägen 2-40	1993	163	12 526	344	217 907	14 257	1 072
TYNNERED 6:3	Grevegårdsvägen 50-96	1994	202	14 892	288	259 992	17 143	1 085
TYNNERED 7:1	Grevegårdsvägen 100-194	1995	486	33 436	1 964	687 203	45 354	1 232
ÖNNERED 45:2	Opalgatan 109-125	1966	68	4 928		75 000	4 638	941
ÖNNERED 45:12	Grevegårdsvägen 218-242	1966	99	7 075	110	109 496	6 767	943
ÖNNERED 45:13	Opalgatan 83-107	1966	95	6 996	1 226	114 671	8 058	982
ÖNNERED 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	1966	68	4 786	417	76 799	5 005	946
ÖNNERED 48:4	Bronsåldersgatan 66-80	1966	58	4 258	108	66 000	4 073	939
ÖNNERED 48:9	Opalgatan 1-19	1966	73	5 109		78 000	4 801	940
ÖNNERED 48:10	Opalgatan 21-45	1966	97	6 614	79	102 350	6 266	941
ÖNNERED 48:11	Bronsåldersgatan 40-64	1966	96	6 634	193	104 000	6 940	958
ÖNNERED 48:12	Opalgatan 47-75	1966	106	7 149	224	112 663	7 257	988
ÖNNERED 102:1	Önnereds Byväg 2-82	1983	40	2 068		65 440	2 232	1 072
Parkeringsfastigheter						7 600	3 786	
VÄSTRA GÖTEBORG TOTALT			1 814	128 781	6 327	2 284 663		
ÖSTRA GÖTEBORG								
BERGSJÖN 2:1**								
BERGSJÖN 2:4	Tellusgatan 50-62	1967	49	3 772		29 600	3 173	841
BERGSJÖN 2:9	Merkuriusgatan 1-23	1977	87	6 864		57 200	6 172	899
BERGSJÖN 2:12	Tellusgatan 42-48	1967	28	2 468	443	21 115	2 450	850
BERGSJÖN 2:13	Tellusgatan 32-40	1967	43	3 818	240	30 611	3 388	818
BERGSJÖN 2:16	Rymdtorget 1	1968	40	2 850	100	22 450	2 457	835
BERGSJÖN 2:17	Rymdtorget 2	1968	40	2 832	100	22 203	2 453	834
BERGSJÖN 2:18	Rymdtorget 3	1968	40	2 832	100	22 000	2 443	835
BERGSJÖN 2:19	Rymdtorget 4	1968	40	2 832	85	22 277	2 428	838
BERGSJÖN 2:20	Rymdtorget 5	1968	40	2 832	58	22 000	2 391	830
BERGSJÖN 2:25	Rymdtorget 16-21	1968	41	2 632		21 000	2 262	859
BERGSJÖN 2:26	Rymdtorget 22-27	1968	41	2 632		22 400	2 487	945
BERGSJÖN 2:27	Rymdtorget 34-39	1968	41	2 632		22 600	2 503	951
BERGSJÖN 2:28	Rymdtorget 46-51	1968	41	2 632		21 400	2 312	878
BERGSJÖN 2:29	Rymdtorget 64-69	1968	41	2 632		21 400	2 313	879
BERGSJÖN 2:30	Rymdtorget 28-33	1968	39	2 504	146	19 954	2 198	835
BERGSJÖN 2:31	Rymdtorget 40-45	1968	41	2 632		21 000	2 275	864
BERGSJÖN 2:32	Rymdtorget 52-57	1968	41	2 632		20 800	2 233	848
BERGSJÖN 2:33	Rymdtorget 70-75	1968	41	2 632		21 000	2 256	857
BERGSJÖN 2:34	Rymdtorget 58-63	1969	41	2 632		21 000	2 273	864
BERGSJÖN 2:35	Rymdtorget 76-81	1969	41	2 632		21 400	2 323	883
BERGSJÖN 2:36**								
BERGSJÖN 2:38	Rymdtorget 6-7	1980	16	981	554	11 299	1 752	941
BERGSJÖN 2:43**								
BERGSJÖN 2:44	Tellusgatan 6-30	2018	170	14 920	1	162 000	18 283	1 222
BERGSJÖN 2:45	Merkuriusgatan 25-73	1967	177	13 407		109 000	11 883	886
BERGSJÖN 4:1	Rymdtorget 10-15	1968	41	2 632		21 000	2 252	856
BERGSJÖN 6:1	Saturnusgatan 7,8	1968	141	4 071		42 600	5 292	1 300
BERGSJÖN 6:3	Saturnusgatan 1, 2, 3	1969	127	3 773	153	40 268	5 058	1 308
BERGSJÖN 38:2	Siriusgatan 24-28	1970	71	5 073		40 000	4 326	853
BERGSJÖN 38:3	Siriusgatan 16-22	1970	92	6 282	453	51 282	5 685	843
BERGSJÖN 38:4	Siriusgatan 38-42	1970	72	4 860		38 400	4 099	843
BERGSJÖN 38:5	Siriusgatan 30-36	1970	96	6 390	75	51 471	5 528	849
BERGSJÖN 38:6	Siriusgatan 60-64	1970	69	4 770	300	39 497	4 377	861
BERGSJÖN 38:7	Siriusgatan 54-58	1971	67	4 610	495	38 294	4 372	840

Fastighet	Adress	Värdeår	Antal bostäder	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
ÖSTRA GÖTEBORG FORTS.								
BERGSJÖN 38:8	Siriusgatan 72-76	1970	72	4 860	54	38 400	4 201	853
BERGSJÖN 38:9	Siriusgatan 66-70	1970	72	4 860	21	38 400	4 093	829
BERGSJÖN 39:7	Siriusgatan 78-88	1971	160	10 772	710	89 061	9 851	858
BERGSJÖN 39:8	Siriusgatan 90-96	1971	102	6 331	392	52 707	5 833	869
BERGSJÖN 39:9	Siriusgatan 108-120	1971	189	12 667	48	102 000	10 955	859
BERGSJÖN 39:10	Siriusgatan 98-106	1972	146	9 023	19	73 400	7 824	867
BERGSJÖN 60:2	Jupitergatan 6	2013	1	119		2 062	153	1 284
BERGSJÖN 60:3	Jupitergatan 8	2013	1	119		2 054	153	1 284
BERGSJÖN 60:5	Jupitergatan 12	2013	1	119		2 041	153	1 284
BERGSJÖN 60:6	Jupitergatan 14	2013	1	119		2 052	153	1 284
BERGSJÖN 60:9	Jupitergatan 20	2013	1	119		2 047	153	1 284
BERGSJÖN 61:4	Mercuriusgatan 2A-D/Tellusgatan 70-76	1967			30	26 120	3	
KORTEDALA 51:2	Kalendervägen 36	1968	36	2 152		28 000	2 465	1 133
KORTEDALA 51:3	Kalendervägen 34	1969	36	2 152	21	28 000	2 508	1 131
KORTEDALA 51:4	Kalendervägen 32	1978	36	2 152		28 400	2 482	1 136
KORTEDALA 51:5	Kalendervägen 30	1969	36	2 154	20	28 600	2 583	1 128
KORTEDALA 51:10	Kalendervägen 28	1970	35	2 154		28 200	2 564	1 133
KORTEDALA 51:14	Kalendervägen 22	1953			417	1 135		
KORTEDALA 54:2	Kalendervägen 83-91	1971	39	1 923	171	25 512	2 428	1 135
KORTEDALA 55:2	Kalendervägen 38	1968	36	2 152		28 000	2 549	1 133
KORTEDALA 56:1	Kalendervägen 109	1974	45	2 317	31	30 374	2 660	1 128
KORTEDALA 56:2	Kalendervägen 107	1954	40	2 162		27 698	2 537	1 115
KORTEDALA 56:5	Kalendervägen 103-105	1976	65	3 412	619	44 411	4 415	1 113
KORTEDALA 57:1	Kalendervägen 125	1954	23	1 124	73	14 301	1 265	1 081
KORTEDALA 57:3	Kalendervägen 123	1954	33	1 508	109	18 600	1 745	1 064
KORTEDALA 57:4	Kalendervägen 121	1954	35	1 586	50	19 629	1 741	1 066
KORTEDALA 57:5	Kalendervägen 119	1954	35	1 581		19 600	1 723	1 074
KORTEDALA 57:7	Kalendervägen 115	1963	34	1 772	21	22 857	2 010	1 101
KORTEDALA 57:8	Kalendervägen 113	1955	33	1 682		20 883	1 784	1 046
KORTEDALA 57:9	Kalendervägen 111	2007	14	822		11 167	907	1 007
KORTEDALA 58:1	Petrefångsgatan 1-13	1977	47	2 561	73	33 200	2 863	1 076
KORTEDALA 59:2	Sjusovaregatan 1-11	1955	43	2 300	61	29 714	2 675	1 097
KORTEDALA 60:1	Sjusovaregatan 13-17	1955	23	1 177	76	15 124	1 327	1 080
KORTEDALA 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	1955	81	4 100	51	51 400	4 475	1 080
KORTEDALA 61:2	Sjusovaregatan 4-10	1975	26	1 558	45	19 883	1 748	1 025
KORTEDALA 62:1	Östra Midvintersgatan 28-42	1967	61	3 341	90	42 861	3 989	1 123
KORTEDALA 63:1	Kalendervägen 54-56	1955	36	2 070	944	31 368	3 440	1 155
KORTEDALA 63:2	Kalendervägen 52	1968	36	2 088		27 517	2 454	1 160
KORTEDALA 63:3	Kalendervägen 50	1965	36	2 070		27 114	2 422	1 143
KORTEDALA 63:4	Kalendervägen 48	1969	36	2 070		27 314	2 450	1 156
KORTEDALA 63:5	Kalendervägen 46	1968	38	2 176	30	28 717	2 633	1 152
KORTEDALA 63:6	Kalendervägen 44	1969	38	2 176	78	29 373	2 679	1 156
KORTEDALA 63:8	Vårmånadsgatan 20-30	1955	48	2 731		31 535	2 476	889
KORTEDALA 63:12	Vårmånadsgatan 2-18	1984	73	3 873	24	51 200	4 476	1 148
KORTEDALA 64:2	Vårmånadsgatan 11-17	1955	31	1 743	33	20 058	1 600	896
UTBY 129:2	Fjällbo Park	1997	95	6 251	9 896	103 086		1 183
Parkeringsfastigheter						10 031	3 786	
ÖSTRA GÖTEBORG TOTALT			4 100	255 891	17 510	2 563 727		
TOTALSUMMA			19 075	1 176 405	97 075	23 487 180		

*) Avser 2019 års hyresnivå

**) Markfastigheter som ej åsatts taxeringsvärde



Familjebostäder utvecklar



1

Uggleberget

Nya Hovås:
225 av 368 lägenheter klara
Naturnära med butiker
och service runt knuten.



2

Grevegården

Tynnered:
102 av 154 lägenheter klara
Ytsmarta lägenheter med
härliga utemiljöer.



3

Donsö brofäste

Södra skärgården:
60 lägenheter
Moderna skärgårdshus med
havsutsikt mittemot Styrso.



4

Sisjödalen

Askim: 146 lägenheter
Naturnära mittemellan skog
och sjö, hav och shopping.



5

Selma Lagerlöfs Torg

Selma stad: 282 lägenheter
Familjärt boende nära det
nya torget och parkstråket.
(bild Wahlström & Stejner Arkitekter)



6

Fjällbo Park

Utby: 75 lägenheter
Modernt och naturnära
boende vid foten av berget.
(bild Norconsult)



7

Merkuriusgatan

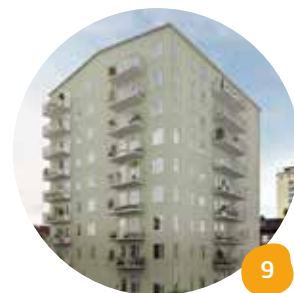
Bergsjön: 87 lägenheter
Nära natur och kultur. 12 av
lägenheterna är utvecklade
för och med unga vuxna.
(bild: Radar)



8

Rubelgatan

Högsbo: 41 lägenheter
Modernt och tillgängligt.
Bogemenskap.



9

Järnmyntsgatan

Högsbo: 51 lägenheter
Grönt och trivsamt.



VÅRA OMRÅDEN

- Backa
- Bergsjön
- Donsö
- Eriksberg
- Eriksbo
- Fjällbo
- Grevegården
- Gårda
- Gåsagången
- Gårdsås
- Heden
- Hisingen
- Hovås
- Högsbo
- Johanneberg
- Kortedala
- Krokslätt
- Kungsladugård
- Lindholmen
- Majorna
- Masthugget
- Sandarna
- Sannegårdshamnen
- Styrsö
- Tynnered
- Önnered



VÄLKOMMEN HEM!



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

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



Göteborgs
Stad