

2020



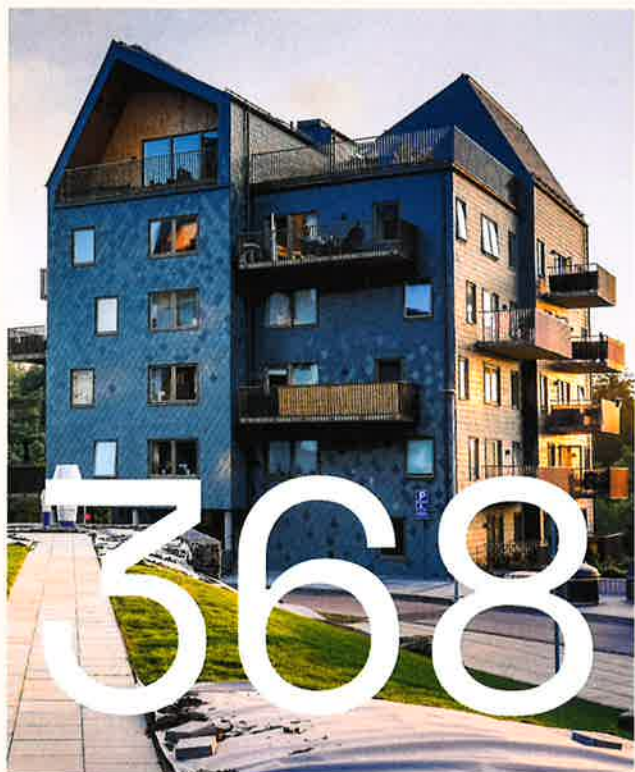
Lite av vad som hände 2020:



FAMILJEBOSTÄDER VANN
ALLMÄNNYTTANS BÄSTA
KLIMATINITIATIV 2020
FÖR CIRKULÄRA KRAV
I UPPHANDLING



BALKONGTRÄNING FÖR VÅRA
HYRESGÄSTER I BERGSJÖN



Hyresgäster har flyttat in i alla 368
lägenheter på Uggleberget i Hovås

70 år

FAMILJEBOSTÄDER 1950-2020

Stadsfullmäktiges protokoll av den 15 juni 1950, förmåler att beslut fattas om att en allmännyttig stiftelse, benämnd Stiftelsen Familjebostäder i Göteborg, med förvärv och förvaltning av bostadsfastigheter som uppgift, skulle bildas.

Bostadsförmedlingen hade vid utgången av 1950 en bostadskö på 15 384 hushåll. Av dessa fanns 9 065 hushåll som helt saknade egen bostad, av vilka 2 482 hade barn.



MER ÄN 4 000 LITER
FÄRG GICK ÅT NÄR VI
MÅLADE OM FASADER
PÅ LANDSHÖVDINGEHUSEN



Konstnären Christoffer "Sagie" Svedjebys
blåmes pryder gaveln vid Rymdtorget,
hyresgästerna röstade fram motivet

Vi har nästan **600**
tvättstugor med **1 700**
tvättmaskiner och
1 140 torktumlare



Bergsjöns mest gångbara trappa – målades
av sommarjobbare i glada färger och med
multiplikationstabellen

Innehåll

VD-ord	4
Familjebostäders roll i Göteborg...	6
Våra hyresgäster.....	7
Vår förvaltning och service.....	10
Jubileum.....	13
Tynnered och Bergsjön är prioriterade områden.....	14
Miljö och klimat.....	16
Vi tar hand om våra hus och bygger nya	18
Ett annorlunda år.....	20
Våra fastigheter.....	22
Fastighetsvärdering.....	23
Bolagsstyrning.....	24
Styrelse och ledning.....	25
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Årets verksamhet.....	28
Risker och osäkerhetsfaktorer.....	30
Känslighetsanalys.....	32
Förslag till vinstdisposition.....	32
Utblick 2021	33
Fem år i sammandrag.....	34
Definitioner.....	35
FINANSIELLA RAPPORTER	
Resultaträkning.....	37
Balansräkning.....	39
Förändringar i eget kapital.....	40
Kassaflödesanalys.....	41
Noter.....	42
Revisionsberättelse.....	52
Granskningsrapport.....	53
Fastighetsförteckning.....	54
Nyproduktion.....	62



Pandemin påverkade oss på många olika sätt under förra året. Vi har följt läget, anpassat oss efter rekommendationer och verkligen stått på tårna. Tack vare ett fantastiskt arbete från våra medarbetare har vi klarat av att serva våra hyresgäster som planerat. Däremot är det jättetråkigt att vi har fått ställa in olika aktiviteter som vi hade planerat för våra hyresgäster.

Ett stort steg framåt för ännu nöjdare hyresgäster

Under ett år där vi inte har kunnat vara lika närvarande som tidigare var det med spänd förväntan vi tog emot resultatet av årets kundundersökning. Glädjande nog visade det sig att vi har höjt serviceindex med en procent. Vilket är ett stort steg framåt, inte minst efter en höjning med 1,4% året innan. Våra hyresgäster upplever att vi lyssnar och att de får hjälp när det behövs. Dessutom har betygen förbättrats mer inom de områden där vi har satsat extra, på städning, tryggheten i huset och information. Betyget för trappstädning har ökat 4,2% vilket är fantastiskt.

Vi bidrar till en tryggare stad

Framtidenkoncernen har beslutat om en kraftsamling för att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden 2025. Under hösten har vi arbetat fram strategier och nu börjar ett omfattande arbete i våra områden Bergsjön och Tynnered. Det här är inget nytt för oss, vi har jobbat länge med våra prioriterade områden.

9

”Trots ett år präglad av pandemi har vi tillsammans med våra hyresgäster lyckats hantera de flesta utmaningar på ett bra sätt.”

Ulf Berglund
Tf. vd Familjebostäder

Redan idag har vi höga betyg i trygghet och kundnöjdhet i Bergsjön. Under året har vi bland annat anställt fler unga sommarjobbare som har gjort fint på gårdar och lekplatser och satt färg på Rymdtorget och Siriusgatan. Även i Tynnered har vi anställt fler ungdomar över sommaren, vi har invigt ett nytt trygghetsboende, och snart startar Räddningsmissionen en skola i våra lokaler som ska stå öppen även kvällar och helger.

Men vi har högre ambitioner och det är glädjande att vi kan göra mer, såväl med trygghet och säkerhet som med mjuka frågor. Vi kommer också att investera stort i nyproduktion, sociala insatser och erbjuda utbildningar. På så sätt kan vi bidra till att skapa framtidstro i våra områden.

Vi bygger Göteborg

Under året har vi färdigställt 230 nya bostäder i Göteborg. Det är ett viktigt tillskott till stadens bostadsmarknad. Genom att vara öppna för nya typer av bostadslösningar har vi också hittat plats för ytterligare 30 bostäder genom att bygga om ytor och lokaler som har använts till andra ändamål tidigare. Det är ett arbete som vi kommer att fortsätta med.

Mot ett fossilfritt 2030

Under året intensifierade vi arbetet med att minska utsläppen av växthusgaser utifrån ett klimatinitiativ som Allmännyttan startade 2018. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent till 2030 jämfört med 2007. Med tanke på att vi redan har gjort mycket behöver vi tänka nytt och satsa stort. Därför lägger vi mer kraft på återbruk och att tänka cirkulärt när vi renoverar. När vi rev en panncentral i Högsbo i Göteborg kunde vi återvinna både plåtfasad, spiraltrappor och fönster. Vi minskade avfallet och sparade runt 15 ton koldioxid.

Glädjande är att vårt arbete med att ställa krav på våra leverantörer när det gäller återbruk har uppmärksammats och prisats av Sveriges Allmännyttan.

Vi renoverar varsamt för våra hyresgästers skull

Vi renoverar och underhåller våra hus varsamt. Vi har hyresgäster som önskar högre standard och de som vill att vi ska renovera varsamt för att inte höja boendekostnaden. Därför har vi alltid en dialog med dem. De kan påverka sitt boende och vi kan berätta om vilka behov vi ser. Vi följer Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering som innebär att vi ska värna om lägenheter med låg hyra. Det betyder att 20 procent renoveras utan standardhöjning. Men vi vill samtidigt vara innovativa och provar gärna ny teknik och nya metoder. Gör vi det på rätt sätt får vi finare hus som lever länge.

Vi har skapat trivsamma livsmiljöer i 70 år

Det blev ett lugnt firande av våra första sjuttio år. Men ingen kan ta ifrån oss den stolthet vi känner för vårt bidrag till bostadsutvecklingen i Göteborg. Från femtitalets folkhemsbygge, över miljonprogram, restaurering av landshövdingehus till dagens boende där allt fler vill bo sunt, hållbart och energismart. Nu ser vi framåt och ska göra allt vi kan för att våra hyresgäster ska trivas och vilja bo kvar länge.

Ulf Berglund
Tf. vd Familjebostäder



Familjebostäders roll i Göteborg

I sjuttio år har vi skapat trivsamma livsmiljöer för göteborgare. Ett bra boende är basen för en trygg och utvecklande tillvaro – och en del av vårt uppdrag för att bidra till Göteborgs utveckling. I våra lägenheter lever människor sina liv, antingen under en kortare period eller längre.

Det är viktigt för oss att våra hyresgäster trivs. Var och en ska kunna känna sig trygg och få den hjälp man behöver från oss. Det arbetar vi med varje dag på en mängd olika vis. Under året firade vi sjuttioårsjubileum. När verksamheten startades 1950 bodde fortfarande många göteborgsfamiljer i ett rum och kök, med dass på gården och utan bad. De mer lyckligt lottade hade wc på svalen och bad i källaren. Det var trångt och barnkullarna var ofta stora. Några familjer hade tur och fick en nybyggd tvåa eller en liten trea hos Familjebostäder i Högsbo, på Guldheden eller i Kortedala.

Från att rädda och restaurera landshövdingehus i Majorna och Kungsladugård till att äga och förvalta hus i nästan alla delar av staden. Vägen har gått via bland andra miljonprogramshusen i Bergsjön, Tynnered och Backa, som byggdes under 60- och 70-talet för att råda bot på bostadskrisen och möta behoven av stora och förhållandevis billiga hyreslägenheter. Våra nyaste hus tar hänsyn till att allt fler vill bo sunt, hållbart och energismart. Vi har till exempel byggt i naturliga material, med plats för specialcyklar och laddstolpar.

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. Målbilden betonar att Familjebostäders uppdrag sträcker sig längre än till bostadens väggar och tak – vi tar även ansvar för de områden som våra hyresgäster lever i.

Vår kärnverksamhet är förvaltning och underhåll. Vi tar hand om och utvecklar det vi har. Under 2020 satsade vi 709 mnkr i underhåll och investeringar. Vi är också måna om att våra hyresgäster ska få vara med och påverka sin närmiljö. Under året har vi varit delaktiga i en medborgarbudget i Lundby där vi tillsammans med skolan och andra aktörer i området erbjöd medborgarna att påverka vad 150 000 kronor ska användas till genom en demokratisk process med förslagsinlämning och röstning. Vinnande förslag blev bland annat matlagningskurs, simskola, parkour och ponnyridning som ska genomföras under 2021.

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. Samtidigt gör vi vad vi kan för att skapa nya lägenheter genom att exempelvis omvandla lokaler som inte behövs längre, till lägenheter. Under 2020 har vi kunnat erbjuda 260 inflyttningsklara bostäder, främst i Hovås och Bergsjön.

En viktig del av vårt uppdrag är också att motverka skillnader i livsvillkor och hälsa inom staden. Vi arbetar bland annat med trygghetsskapande åtgärder och har extra stort fokus på våra prioriterade områden Tynnered och Bergsjön.

Våra hyresgäster

Hyresgästerna är våra viktigaste intressenter. Hos oss är alla välkomna och vi vill att alla ska känna sig trygga och trivas i lägenheten, huset och området. Och ett hem är så mycket mer än bara tak över huvudet.

I all vår verksamhet är dialogen med både hyresgäster och göteborgare central. För oss är det självklart att lyssna på hyresgästerna – det är deras hem och deras livsmiljöer vi arbetar i. Vi samverkar med föreningar och andra aktörer och ordnar aktiviteter, grannsamverkan och hyresgästträffar i våra bostadsområden för att skapa trygghet, inflytande och attraktiva boendemiljöer. För att få veta vad våra hyresgäster tycker bjuder vi in till möten, gårdsträffar, öppet hus och ibland knacker vi dörr.

Dialog

När vi gör förändringar är det viktigt för oss att ge möjlighet till att påverka processen. Dialog är ett bra verktyg för detta. Den kan ske i en mängd olika former, allt från mindre omfattande digitala enkäter till personliga möten, möten med representanter för olika intressenter, utställningar med mera. För oss är det viktigt att använda verktyg för dialog när det går att påverka. Ett exempel är områdesutvecklingen i Gårdsås i Bergsjön där varsam renovering av bland annat fasader och fönster är i full gång och hyresgästerna har varit med hela vägen och påverkat funktioner, färgval och konstnärlig utsmyckning.

Kommunikation

Familjebostäder har en mängd olika kanaler för kommunikation. De flesta är digitala, men vi kommunicerar också på många andra sätt, med tryckta produkter, möten och samtal. HemmaHos är för våra hyresgäster. Här kan man utföra en mängd olika tjänster som att anmäla fel, **utföra** mycket som handlar om uthyrning, med mera. Även **Famboappen** är till för våra hyresgäster. Här sköter man det mesta som har med sitt boende att göra på ett enkelt sätt i sin mobil. Boka tvättstugan, anmäla fel, uthyrningsfrågor, digitala tjänster. Appen införs successivt och kommer att finnas för alla våra hyresgäster under 2021. Vi skickar digitala nyhetsbrev till våra hyresgäster och fyra gånger om året delas hyresgästtidningen Vårdsnyheter ut.

Hyresgästenkät

Varje år skickar vi ut en enkät till hälften av hushållen för att undersöka vad våra hyresgäster tycker om vår service och sitt boende. Resultatet ger värdefulla underlag för oss i vårt arbete framåt. Årets undersökning visade på höjda betyg för såväl service som städning, trygghet i trapphus och fastighetsnära information. I en tid då vi tvingats stänga lokala kontor och när vi inte kan

träffa hyresgäster som vi brukar är det extra glädjande att hyresgästernas upplevelse av att få god service, bli tagna på allvar och få hjälp när det behövs är fortsatt god. Frågor som har fått sämre betyg är upplevd trygghet i bostadsområdet och förrådens säkerhet mot inbrott. Förutom detta tycker de som svarat att vi kan bli bättre på ljudmiljö och värmekomfort.

- 79% är nöjda med vår service
- 84% tycker att vi tar kunden på allvar
- 77% tycker att Familjebostäder är en attraktiv hyresvärd

Våga bry dig

Initiativet "Våga bry dig" som startades i slutet av förra året inom Framtidenkoncernen har fortsatt med information i trapphus och tvättstugor. "Våga bry dig" uppmuntrar hyresgäster att på ett bra sätt ingripa om någon far illa eller kanske bara fråga hur en granne mår. Konceptet är baserat på arbetet som den ideella föreningen Huskurage driver. Huskurage mål är att förhindra våld i nära relationer genom att ge grannar verktyg för att kunna agera.



Gårdsås i Bergsjön



Q



2

Vår förvaltning och service

Förvaltning och underhåll av våra hus och utemiljöer är vad vi ägnar oss åt allra mest. Och vi vill att alla som bor i husen ska trivas och få bra service av oss när det behövs.

Med stort engagemang arbetar vi för att skapa trygga och trivsamma livsmiljöer. Oftast är det våra bovärdar och miljövärdar som har mest kontakt med våra hyresgäster. I år kanske fler har sökt kontakt med oss via telefon och då svarar någon av kollegorna på kundservice. De svarar på frågor och bokar in möten. Varje år tar kundservice emot över 100 000 samtal och 25 000 webbärenden via HemmaHos.

Vår vardagsförvaltning

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.

Hållbara renoveringar

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. Samtidigt vill vi vara innovativa och provar gärna ny teknik och nya metoder.



Underhåll

Våra lägenheter finns i hus av trä, betong och tegel. För att fungera väl behöver husen underhållas genom att målas och repareras, få uppsnyggade gårdar och nya stammar. När vi gör mindre underhållsarbeten stör vi litegrann och när vi behöver göra större renoveringar kan det till exempel ibland vara aktuellt med evakuering av hyresgäster under en period. Vi renoverar balkonger, inför individuell mätning och debitering av varmvatten, byter fönster, renoverar badrum och målar fasader. Ofta finns en ombyggnadssamordnare tillgänglig som kan hjälpa till att förklara vad som ska ske och svara på frågor. När hyresgäster behöver evakueras ordnar ombyggnadssamordnaren med det praktiska.

Uthyrning

Under året har vi centraliserat vår uthyrning i syfte att stärka och utveckla vår kompetens och samtidigt effektivisera och digitalisera uthyrningsområdet. Som ett resultat av detta har vi bland annat börjat med digital signering av hyresavtal, vilket förenklar för både oss och våra hyresgäster. Det bidrar även positivt till en bättre miljö, i form av mindre papper och färre transporter.

På grund av pandemin, har vi för att ta vårt ansvar gällande smittspridningen, under större delen av året inte haft möjlighet att erbjuda fysiska visningar. Istället har vi haft digitala visningar i form av planritningar och foton på lägenheterna. De som har fått erbjudande om lägenhet har fått ta beslut utifrån de underlag som funnits tillgängliga.

Sammanlagt har 1 737 lägenheter hyrts ut via Boplats, till omflyttande hyresgäster och till Göteborgs Stad i form av boendesociala kontrakt. 433 av Familjebostädernas hyresgäster flyttade till en annan lägenhet genom möjligheten att söka omflyttning via vår hemsida. Varje omflyttning gjorde i sin tur att en uppsagd, ledig lägenhet kom ut på bostadsmarknaden. Antalet omflyttningar minskade med cirka 10 procent jämfört med 2019. På Boplats hyrdes 1 201 av våra lägenheter ut till nya hyresgäster, vilket är en ökning jämfört med 2019. 103 lägenheter hyrdes ut till Göteborgs Stad för särskilda grupper som av sociala eller medicinska skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Riktiga hyresförhållanden

Det är viktigt att våra lägenheter hyrs på ett tryggt och säkert sätt med förstahandsavtal efter kötid. Vårt samarbete med Störningsjouren för att säkerställa riktiga hyresförhållanden har fortsatt och under året har 116 lägenheter frigjorts för uthyrning.

KORT FAKTA

- 449 fastigheter
- 2 684 trappuppgångar
- 19 335 bostäder



BÖRJE SVENSSON
MILJÖVÄRD PÅ SIRIUSGATAN I BERGSJÖN

Vilka är dina arbetsuppgifter?

Jag ser till att utemiljön i området är bra. För att det ska vara rent och helt behöver vi plocka skräp och se till att det inte står saker på fel plats. Vi ser också till att källarutrymmen är rena och vi byter lampor i belysningsstolparna när det behövs. Förutom detta sköter vi om planteringar och grönytor.

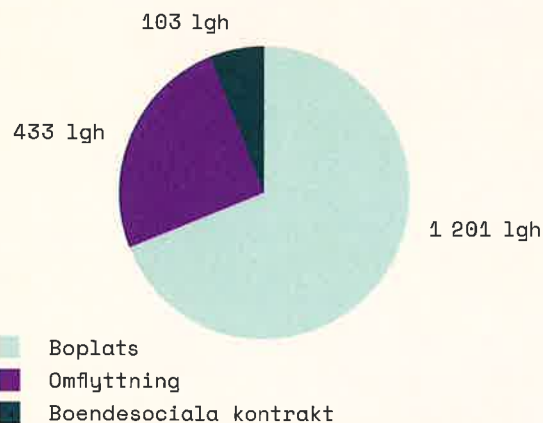
Vad uppskattar du mest med jobbet?

Jag tycker om att jobba utomhus och att vara i rörelse. Det är ganska fritt på så sätt att jag till stor del kan planera arbetet som jag själv önskar.

Vad är mest utmanande?

Jag vill få hyresgästerna att trivas. Det kan ibland vara svårt att få alla att sortera avfallet på rätt plats i miljörummet. När jag behöver ägna mycket tid åt städning blir det mindre arbetstid för planteringar och gröna ytor.

UTHYRNING TILL OLIKA GRUPPER



JENNY GONZALES
ARBETAR MED KUNDSERVICE PÅ SÖDRA VÄGEN

Vilka är dina arbetsuppgifter?

Jag jobbar på central kundservice där vi tar emot alla samtal och webbärenden från våra hyresgäster. Vi bokar tid med bovärdar och besvarar frågor som de boende kan tänkas ha. Vi bemannar även receptionen, där vi tar emot hyresgäster som behöver hjälp, entreprenörer som behöver hämta nycklar och andra besökare.

Vad uppskattar du mest med jobbet?

Det är ett socialt och roligt jobb och jag tycker om kontakten med våra hyresgäster. Det är nya frågor varje dag och jag lär mig nytt hela tiden. Jag har fantastiska kollegor. Vi har ett bra samarbete och roligt på jobbet.

Vad är mest utmanande?

När jag vill men inte kan hjälpa våra hyresgäster. Det kan vara reparationer eller leveranser som är bortom vår kontroll. Jag vill så gärna fixa allt genast och vara behjälplig men det är inte alltid möjligt.



70år

FAMILJEBOSTÄDER 1950-2020

Med nästan 20 000 bostäder i många olika byggstilar i nästan alla stadsdelar ser vi tillbaka på 70 händelserika år.

I juni 1950 bildas Stiftelsen Familjebostäder. Tre medarbetare får i uppdrag att från kontoret i en källare på Gråberget köpa upp bostadshus, bland annat landshövdingehus i Majorna, för att rädda dem undan rivningsvägen i Göteborg och i stället renovera och bevara kulturskatten. Detta årtionde bygger Familjebostäder också mycket nytt – i Kortedala, Högsbo och Guldheden i sann folkhemsanda. År 1959 har Familjebostäder 4 000 lägenheter. I många hus installeras moderniteten tvättmaskin, som det kostar en och femtio per halvdag att nyttja.

Under 60-talet byggs bostadsbristen bort med miljonprogrammet och förortsutvecklingen. Både Tynnered och Bergsjön växer, samtidigt som det planeras för renovering av landshövdingehusen. Vid den här tiden finns mängder av omoderna lägenheter i Göteborg, ofta utan centralvärme och med toalett på gården. Familjebostäder växer, blir aktiebolag, äger 7 600 lägenheter och har 200 anställda.

På 70-talet moderniseras ungefär 500 lägenheter i landshöv-

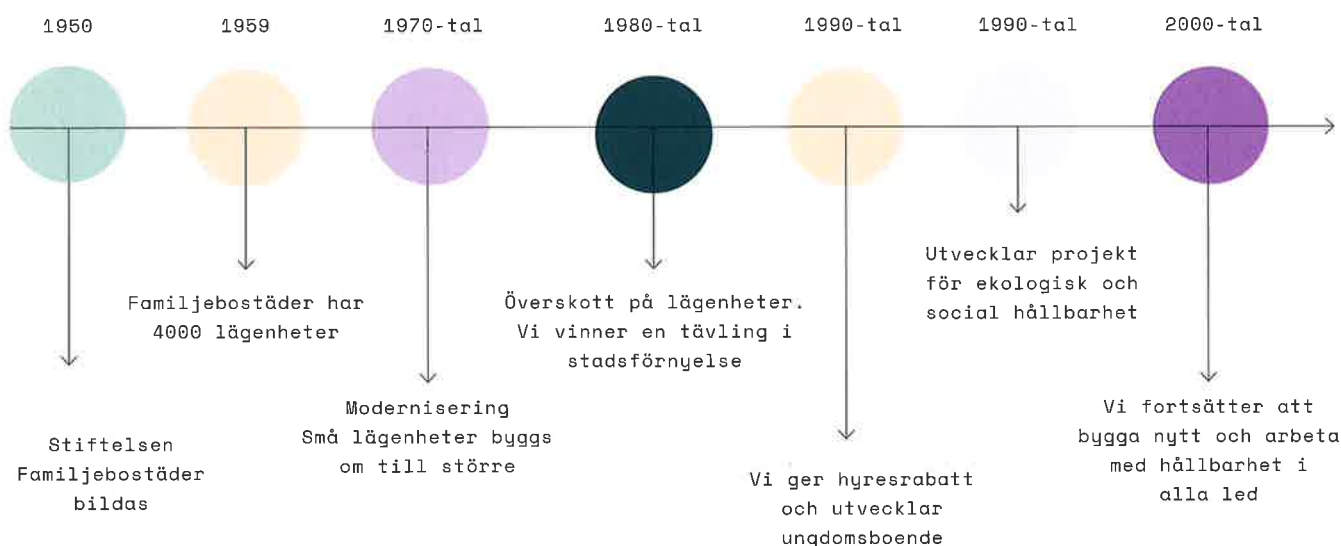
dingehus per år samtidigt som stor hänsyn tas till de gamla husens karaktär. Många små lägenheter byggs om till större för att familjer ska få bättre plats.

Under 80-talet finns så många lediga lägenheter i Göteborg att man tvingas annonsera efter hyresgäster. Familjebostäder vinner en europeisk tävling om stadsförnyelse för landshövdingehusen. Hyresgästtidningen Värdsnyheter kommer ut med sitt första nummer, kabel-tv-nät införs och vi sänder tv i en lokal kanal.

På 90-talet står fortfarande lägenheter tomma, och Familjebostäder ger hyresrabatt. Bolaget fokuserar på att utveckla nya boendeformer, som ungdomsboende, och spännande miljöprojekt med ekologisk odling. År 1996 är det inte längre lika trögt att hyra ut lägenheter. Vi driver projekt för en bättre vardag för våra hyresgäster, med exempelvis gemensamma datastugor och sysselsättningsprojekt i Bergsjön.

I början av 2000-talet bygger Familjebostäder nytt i kvarteret Ostindiefararen och Sannegårdshamnen på Hisingen. Vi satsar på utveckling av utemiljön och anlägger bland annat många perennrabatter. I Bergsjön installerar vi eget vindkraftverk på ett tak. I Högsbo väljer vi solenergi på en fastighet.

På 2010-talet fortsätter vi att bygga nytt i bland annat Krokslätt, Majorna, Högsbo, Bergsjön, Hovås, Sannegårdshamnen och på Donsö.



Tynnered och Bergsjön är prioriterade områden



Bergsjön

Under året har Framtidenkoncernen beslutat om en strategi som ska möjliggöra att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden kvar på polisens lista 2025 – som ett steg i att bryta segregation och öka jämlikheten och tryggheten i Göteborg. För Familjebostäder är det våra prioriterade områden Tynnered och Bergsjön som berörs. Bland annat ska vi satsa på trygghetssäkring och motverka nedskräpning samt skapa framtidstro genom stadsutveckling och särskilt stöd till barn och ungdomar. Vi vill att våra boende ska trivas, de ska känna sig trygga i sin bostadssituation. Vi är nogga med att berätta om förändringar och vi ger möjlighet till inflytande och delaktighet. När man trivs i

sitt område kan det bidra till att andra delar av livet fungerar bra.

I Tynnered äger Familjebostäder 1 600 lägenheter och här bygger vi även nya lägenheter och rustar upp utemiljöer. I Bergsjön äger och förvaltar vi 2 700 lägenheter fördelade på två områden, Bergsjön Centrum och Gårdsås. Under året har vi välkomnat nya hyresgäster i nya bostäder på Merkuriusgatan. Vi genomför och har genomfört stora områdesomvandlingsprojekt med varsam renovering och satsningar på dialog och sysselsättning.

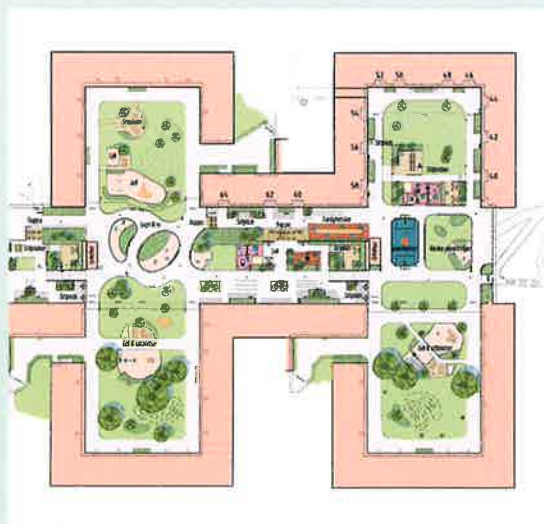
Vi har fortsatt med särskilda satsningar under året även om det har varit extra utmanande att inte kunna samlas som vanligt för att göra saker tillsammans.

Tynnered

En av höjdpunkterna på sommaren var *Kultur till kvarteret* – ett samarbete mellan bostadsbolagen och stadsdelarnas hälsofrämjande- och förebyggande nätverk för äldre i staden – som erbjöd musik på gårdarna. På gård 8 på Grevegårdsvägen kunde många njuta av musiken från balkongen eller fönstret.

Vanligtvis tas sex *sommarungdomar* emot i den vanliga förvaltningen men i år gjordes en egen satsning med 20 ungdomar som fick egen handledare. Uppdragen blev bland annat grovstädning av gårdar, cykelrum och allmänna ytor.

”Gårdslyftet” – en upprustning av gårdsmiljöer utifrån hyresgästernas önskemål – pågår vid Bronsälldersgatan och Opalgatan. Gårdarna byggs om och får nya fina ytor för lek och umgänge. I samma område har cirka 700 lägenheter fått elektroniskt låssystem och allmänna utrymmen har utrustats med dörrar med ruta för trygghet.





Bergsjön

Trygghetsvårdar är på plats alla eftermiddagar och kvällar för att skapa trygghet och trevlig stämning i området genom att skapa relationer med våra boende, inte minst de unga. De anordnar och deltar i olika aktiviteter, besöker skolor, fritidsgårdar och föreningar.

I *Hälsostugan Bergsjön* har vi renoverat för att kunna erbjuda gym, danslokal och aktivitetslokal, tillsammans med Angereds Närsjukhus.

Flera *aktivitetshus* skapas tillsammans med Hyresgästföreningen och andra föreningar för att det ska finnas tillgängliga mötesplatser som kan nyttjas av alla.

Intresset för *Bergsjögalan* – där vi uppmärksammar många av de fantastiska personer, organisationer och verksamheter som finns i Bergsjön – var jättestort även i år. En digital gala den här gången.

Läxhjälp med elva anställda *läxhjälpare* på skolor i Bergsjön och i våra egna lokaler. De har under pandemin växlat över till mycket digital undervisning. Eleverna får sina läxor gjorda och en större chans till högre betyg. Läxhjälparna blir också förebilder för barnen eftersom de bor i området.

Familjebostäder tog sommaren 2020 emot 161 *sommarjobbare* och åtta handledare och majoriteten av dem är från Bergsjön.

Under hösten tog vi emot 40 ungdomar och tre handledare för

vad vi kallar *vinterjobb*. Ungdomarna arbetar framförallt utomhus med fokus på rent och snyggt.

Till *Kvinnocentret Bergsjön* kommer kvinnor dagligen för att få lektioner i svenska vid sidan av deltagande i andra projekt. Målet är att vara väl förberedd för arbetslivet. Familjebostäder engagerar idag ett antal kvinnor härifrån som stöttar bolaget i ambitionen att skapa trygghet för våra hyresgäster genom att det är rent och snyggt. Kvinnorna hjälper bland annat hyresgäster att göra rätt när de ska sortera sitt hushållsavfall.

Simskolan i Bergsjön slog rekord i sommar då 127 barn deltog. Under många år har barn, unga och vuxna haft möjlighet att lära sig simma från en duktig instruktör från Svenska Livräddningssällskapet. För oss är det en fråga om säkerhet och trygghet.

Famboleken är en klassisk aktivitet i Bergsjön. Hit kan sommarlediga barn gå för att låna lek- och sportutrustning. Ungdomar från området får möjlighet till sysselsättning när de bemannar Famboleken och guidar barnen.

I *metodrummet* kan praktikanter öva på vanliga problem som de kan ställas inför när de besöker hyresgäster, som att byta termostat i kylskåpet eller att byta rör under diskbänken. Det ger en bättre självkänsla i arbetet.



Konst i Bergsjön

Konstnärlig utsmyckning bidrar i hög grad till trygghet och trivsel. På Siriusgatan ger bilder på gavlarna de olika husen varsin identitet som gör det lättare att orientera sig i området. Hyresgästerna har fått beskriva vad Siriusgatan representerar för dem. Deras idéer tolkades av tre konstnärer och därefter röstades konstnärerna Patrik Andinés och Johanna Tyrmarks förslag fram. I juryn fanns hyresgästerna representerade. Konstverken följer tre teman som står för grönska, sommarhimmel och stjärnhimmel. Åtta av husgavlarna har under året smyckats med mosaikkonst i storleken 17x4 meter. Totalt kommer det att finnas 24 mosaikgavlar i området.

Hyresgästerna kring Rymdtorget fick rösta på vilket motiv som skulle målas på en fasad i deras område. Valet föll på blåmesen, som målades av Christofer "Sagie" Svedjeby som tidigare har bott i Bergsjön.



Med tanke på klimatet är miljöaspekten viktig i vår nyproduktion såväl som i renoveringsprojekt och i förvaltningen. Vi arbetar med olika dimensioner av frågan såsom minskad energianvändning, återbruk av material samt andra stora och små klimatinitiativ, som exempelvis lådcykelpooler och tjänstecyklar.

Vårt eget klimatavtryck har minskat i och med att inte alla har rest till arbetsplatsen i lika stor utsträckning som tidigare. Vi har blivit duktiga på att mötas digitalt. En annan pandemieffekt är att vattenanvändningen i lägenheterna har ökat under året.

Klimatinitiativet

Målet med allmännyttans klimatinitiativ är att reducera energianvändningen med trettio procent fram till 2030 jämfört med år 2007 plus att vi ska bli fossilfria senast 2030. Under året har vi byggt en organisation för att främst fokusera på energieffektivisering, fossilfrihet, klimatkrav på leverantörer, klimatsmart boende och innovation. Arbetet har skapat stort engagemang hos många medarbetare.

För att nå målet att reducera energianvändningen med 30 procent behöver ytterligare 27 kWh/kvm sparas jämfört med 2019, vilket innebär ytterligare 18 procentenheter jämfört med nyckeltalet från 2007.

För att bli fossilfria arbetar vi med att se över drivmedel i egna fordon och arbetsmaskiner och samverka med fjärrvärmeleve-

rantör, samt att använda Naturskyddsföreningens Bra Miljöval för inköpt el. Familjebostäder använder 33 poolbilar, varav 32 är elbilar och en gasbil.

Återbruk

Genom återbruk får material i fastigheter som rivs ett nytt i liv. Vi har under året arbetat intensivt med att utveckla en modell för återbruk. När vi rev en panncentral i Högsbo lyckades vi återvinna material såsom bland annat plåtfasad, spiraltrappor och fönster. På det sättet minskades avfallet och cirka 15 ton koldioxid sparades. Hade rivningen skett på ett traditionellt sätt hade i stort sett inget material sparats.

Det cirkulära arbetet är inte i mål förrän det återbrukade materialet används på en ny plats. Just nu arbetar vi för att materialen från panncentralen ska återanvändas på ett så bra sätt som möjligt, bland annat vid en ombyggnation av ett hus på Kustgatan.

Återbruksarbetet har uppmärksammats av Sveriges Allmännyttas utsett Familjebostäder som en av vinnarna av "Bästa klimatinitiativen 2020".

Solenergi

Under 2020 har 435 kW solceller installerats i enlighet med det koncerngemensamma uppdraget att bygga solceller på våra tak. Vi har nya solceller på taken på Hisingen, i Majorna, Högsbo och Bergsjön. Totalt har vi därmed en uppskattad årsproduktion på 900 000 kWh. Under året var den 314 300 kWh.

Värme

Fjärrvärme är vår främsta uppvärmningsform. 2020 har varit ännu ett varmt år och fjärrvärmeanvändningen minskade med 1,4 procent per kvm. 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 parallellt med åtgärder som fläktbyten, pumpbyten, värmeinjusteringar och vattensparåtgärder.

EI

Elanvändningen i våra fastigheter minskade med 2,5 procent under 2020. Effektivisering av ventilation och energisnåla utomhus- och trapphusbelysningar är några exempel på effektiva verktyg för att hålla elförbrukningen nere.

Vatten

Vattenanvändningen i våra hus har ökat med 2,4 procent per kvm på grund av att fler varit hemma i och med pandemin. Vi har gjort vattenkranar och duschar mer snålspolande utan att minska på trycket. För att ytterligare minska vattenanvändningen har vi infört läckelarm. Under året har vi fortsatt arbetet med att införa individuell mätning och debitering av varmvatten i fler lägenheter. Hyresgästerna kan här följa och påverka sin egen förbrukning.

Avfall

Arbetet med att minska avfallsmängderna har fortsatt och under 2020 minskade rest-/blandavfall med 3,8 procent jämfört med året innan, trots coronapandemin. Matavfallet har ökat något, vilket tyder på att sorteringen har förbättrats. Även mängden grovsopor har minskat.

För att ytterligare intensifiera arbetet med att nå Göteborgs Stads mål att minska avfallet med minst 30 procent till 2030 jämfört med 2010 har en avfallsplan tagits fram som ska vägleda och ange inriktning för avfallsförebyggande och avfallshantering inom Familjebostäder.

TRÄDEN HJÄLPER OSS

Våra 5 511 träd har påverkan på luften och miljön i våra områden. När träden mår bra ger de goda förutsättningar för ett gott liv. Träden ger skugga på sommaren, frukt och blommor, de binder koldioxid och regnvatten, skapar lå och utjämnar temperaturen.



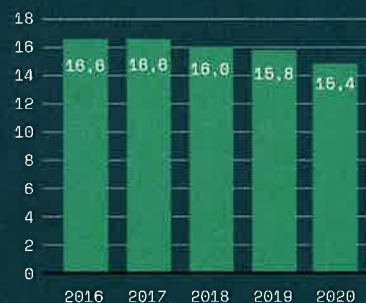
Familjebostäder omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. För verksamhetsåret 2020 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsrapport. Läs mer på framtiden.se

Fjärrvärmeanvändning, normalårskorrigerad kwh/kvm



Fjärrvärme korrigerad med energiindex

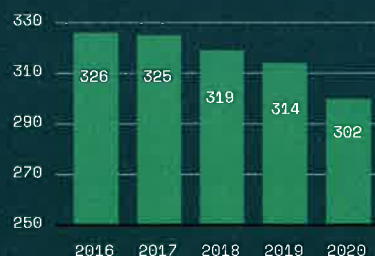
Elanvändning kwh/kvm

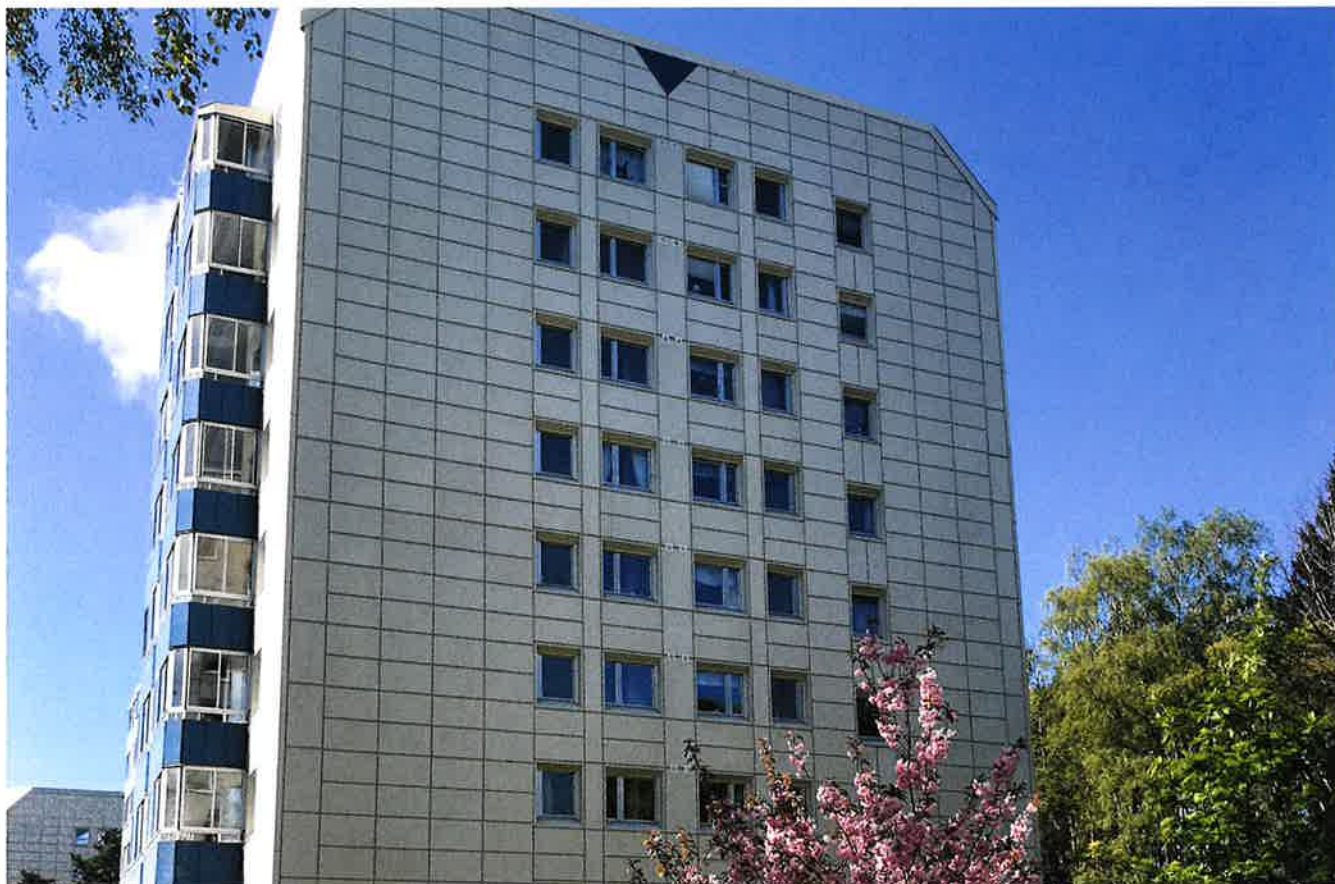


Vattenanvändning kbm/kvm



Avfall, blandat och restavfall kg/lgh





Nytvättad fasad på Kalendervägen i Kortedala

Vi tar hand om våra hus och bygger nya

Bostäder för alla

Hos Familjebostäder finns bostäder för de flesta smaker. 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.

Nybyggda bostäder

Det är många sökande på varje lägenhet och vi gör vad vi kan för att bidra till att vända bostadsbristen. Under året kunde vi välkomna nya hyresgäster i 260 nya lägenheter. De flesta är byggda i nya hus men några av bostäderna har skapats genom omvandling av lokaler som inte används, exempelvis i Bergsjön och i Högsbo.

Under året var det inflyttning för de sista hyresgästerna på Uggleberget i Nya Hovås där vi totalt har välkomnat 368 hushåll i 19 hus – både punkthus och parhus/radhus på berget. På Mercuriusgatan och Tellusgatan i Bergsjön har 87 lägenheter fyllts med nya hyresgäster varav ett antal lägenheter dedikerade för unga vuxna. En mängd byggnationer pågår vid årsskiftet och har kommit en god bit på väg, exempelvis i Fjällbo park, Penninggatan och Rubelgatan i Högsbo och Sisjödalen i Askim.

Sedan 2016 samlas koncernens nyproduktion i vårt systerbolag Framtiden Byggutveckling under uppförandetiden.



Våra fönster

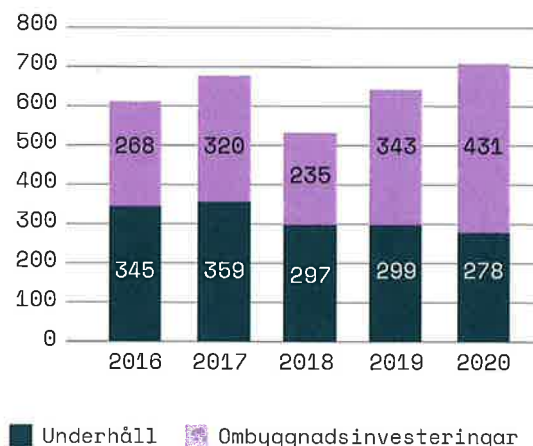
I Familjebostäders hus finns typiska fönster från alla epoker. Däremot finns det inte så många originalfönster kvar. De har bytts ut under renoveringar och ibland ersatts av nya fönster som inte passar husets ursprungliga stil. När man renoverade på 1970- och 1980-talen var man kanske inte så mån om att det skulle vara tids-typiskt. Idag är det annorlunda med särskilda krav för renovering av äldre hus. Om vi tillägg-sisolerar en fasad brukar det vara krav på att fönstren flyttas ut så att de inte hamnar långt in i gluggar.

Långt tillbaka var fönster en glugg med en lucka. På 1600-talet började munblåst fönster-glas användas i Sverige men glasfönster blev något mycket exklusivt, för rika och för kyrkan. Det munblåsta glaset var länge bubblig och färgat. I mitten av 1800-talet lärde man sig att göra det klart och jämnt och i allt större format.

På 1930-talet blev all fönsterglastillverkning i Sverige maskinell. Idag har vi energisparglas som har ytbehandlats för att inte släppa ut rums-värmen, och treglasfönster som används för att dämpa buller. Men fortfarande kan man hitta mun-blåsta originalfönster, särskilt på källar- och vindsfönster. Ibland har man helt enkelt struntat i att byta ut de fönstren vid renoveringar.

Underhåll & investeringar

Befintligt bestånd mnkr



Nyproduktion

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER 2020

Adress	Antal lgh
Uggleberget	143
Merkuriusgatan	87

PÅGÅENDE 2020-12-31

Adress	Antal lgh
Rubelgatan (Boihop)	41
Penninggatan	51
Fjällbo park	75
Sisjödalen	146
Selma stad etapp 1	282

PLANERADE BYGGSTARTER 2021

Adress	Antal lgh
Grevegården	52

OMVANDLING TILL BOSTÄDER 2020

Område	Antal lgh
Bergsjön	20
Högsbo	5
Majorna	4
Tynnered	1

2020

ETT ANNORLUNDA ÅR

Varje dag arbetar vi för att våra hyresgäster ska trivas i sina bostäder och områden. Vi är 248 personer som jobbar ute och inne med många olika bakgrunder och i olika yrkesroller. 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.

Liksom alla verksamheter påverkades även vi av pandemin som tidigt på året drabbade Sverige och världen. Vi har många olika yrkesroller och tidigt började arbetet med att ta fram beredskapsplaner, rutiner och stödmaterial för att det dagliga arbetet skulle kunna ske säkert ur smittskyddsperspektiv.

De medarbetare som kunnat har arbetat hemma och när i stort sett inga fysiska möten har kunnat genomföras har vår verksamhet tagit enorma kliv när det gäller att arbeta med digitala verktyg.

Realtidsmätning

Vi använder ett digitalt verktyg för att få en direkt temperaturmätning kring hur arbetssituationen är och hur medarbetarna mår och trivs. Alla svar är anonyma och resultaten lyfts kontinuerligt i arbetsgrupperna. Genom mätningen kan medarbetarna påverka sin egen arbetsmiljö eftersom medarbetare och chef diskuterar resultatet minst en gång i månaden.

Realtidsmätningen, som inleddes under 2019, har fortsatt under året och vi har även kunnat göra specifika utskick med frågor kopplade till pandemin. Genom att använda verktyget mer specifikt har det varit möjligt att snabbt få respons och utifrån svaren har vi vidtagit de åtgärder som behövts.

För att skapa ett bra samtalsklimat vid återkoppling av mätresultat till medarbetarna har en koncerngemensam verktygslåda tagits fram. Där finner cheferna metoder och arbetssätt kring hur de kan jobba i arbetsgrupperna med sitt resultat och hur ämnen kan diskuteras så att samtalen blir givande.

”Det bästa med realtidsmätningarna är att det säkerställer att jag som ledare, tillsammans med gruppen, arbetar med rätt frågor vid rätt tillfälle.”

Åsa Fritzson, uthyrningschef

Frisk och trygg arbetsplats

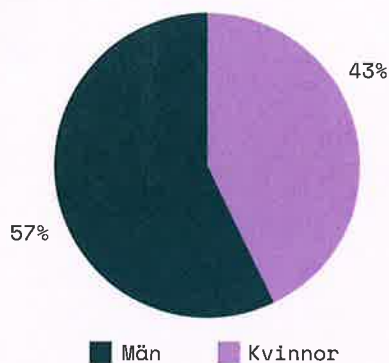
Vi vill skapa förutsättningar för god hälsa hos våra medarbetare och färre sjukskrivningar och samtidigt bidra till en sund och hållbar arbetsplats. Därför erbjuder vi subventionerad träning, massage, subventionerad lunchförmån och cykelförmån. 187 personer utnyttjade friskvårdsförmånen under året.

För att skapa en god arbetsmiljö har Framtidenkoncernen lanserat den webbaserade utbildningen ”Trygg och säker arbetsmiljö” som våra medarbetare har genomfört. Vi har även sett i realtidsmätningen att vi har ett bra resultat på frågor kring trygg och säker arbetsplats med ett index på över åtta av tio. Medarbetarna har även genomgått den återkommande digitala grundutbildningen inom brandsäkerhet.

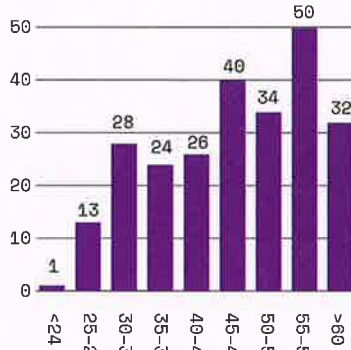
Vi arbetar systematiskt med incidentrapportering via en app där vi under 2020 har arbetat med att digitalisera våra arbetsmiljöronder. De medarbetare som i år till största delen arbetat hemifrån har genomfört sin egen rond på hemmakontoret.



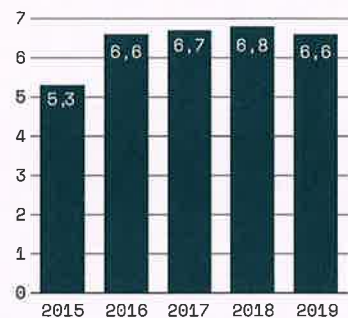
Anställda fördelat efter kön



Åldersstruktur, antal



Sjukfrånvaro %



Digitalisering av HR

Under året har vi haft stor nytta av de digitaliserade processer vi har. Medarbetare som anställts under året har också kunnat ta del av samma introduktion som sina kollegor tack vare vårt digitala introduktionsprogram. I introduktionsprogrammet ges 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.

Sommar- och vinterjobb

Varje sommar tar Familjebostäder emot ungdomar som sommarjobbar i våra områden. Då extra många gymnasieungdomar i år stod utan arbete under sommaren gjorde Framtidenkoncernen en extrainsats och tog emot rekordmånga feriearbetare under sommarmånaderna. Totalt tog vi hand om 230 sommarjobbare som arbetade i Tynnered och Bergsjön. Arbetsuppgifterna handlade om att hålla rent och snyggt, sätta färg på området med konst och att hjälpa till med trädgårdsarbete på våra gårdar. Vi anställde

dessutom handledare som hjälpte och tog hand om ungdomarna under deras arbetsperiod.

För att ge de lite äldre ungdomarna sysselsättning under vintersäsongen tog vi i år för första gången emot även vinterjobbare. 44 ungdomar arbetade i våra områden och de flesta i Bergsjön. Det är värdefullt att vi kan erbjuda våra hyresgästers barn och ungdomar från staden arbete och erfarenhet, även under vinterhalvåret.

Attraktiv arbetsgivare

Under 2020 har arbetet med att stärka vårt arbetsgivarvarumärke fortsatt. En medarbetarenkät har gjorts och sammanställts, nu pågår en djupare analys av materialet. Utifrån svaren skapar vi aktiviteter som stärker vårt arbetsgivarvarumärke. Vad som redan kunnat konstateras är att våra medarbetare uppger att det främst är gemenskap samt roliga och utvecklande arbetsuppgifter som gör det roligt att gå till jobbet och är anledningen till att de jobbar kvar. I enkäten har flera medarbetare meddelat att de gärna engagerar sig mer och nu fortsätter arbetet enligt plan med arbetsgrupper och fackliga företrädare.

Våra fastigheter

Vi äger 19 335 lägenheter i olika delar av Göteborg – i centrala staden, invid skogen, nära havet och vid sjöar. De äldsta husen har stått i över hundra år och de nyaste är alldeles färska.

När Familjebostäder bildades 1950 hade vi bland annat som uppgift att restaurera landshövdingehusen och idag har vi 5 400 lägenheter i dessa hus som är några av våra mest populära. De flesta finns i Majorna och Kungsladugård, men 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. I bland annat Johanneberg och Sandarna har vi funkishus med putsade fasader och runda 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. 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 Hovås och Bergsjön.

Bostäder

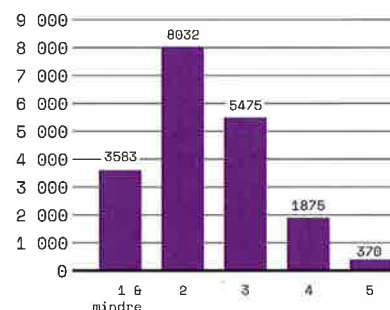
Under året har vi fått ett tillskott på 260 nya bostäder. Framtiden Byggutveckling har levererat 230 genom nyproduktion och vi har omvandlat tomma lokaler till 30 bostäder. Våra fastigheter finns främst i centrala och halvcentrala lägen där efterfrågan är stor. Den största delen av bostäderna är mindre lägenheter med ett eller två rum och kök. Uthyrningsläget är stabilt med få vakanser.

Lokaler och p-platser

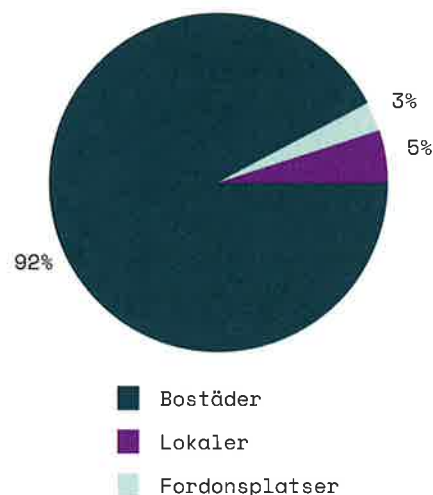
Familjebostäders lokaler utgör ett komplement till bostäderna för att erbjuda ett serviceutbud i våra bostadsområden. Lokalytan uppgår till 99 027 kvm. En stor andel av lokalerna är uthyrda till förskole- och omsorgsverksamhet samt butiker.

De kommersiella lokalerna förvaltas huvudsakligen av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler. I anslutning till bostäder och lokaler erbjuder vi 7 598 garage- och parkeringsplatser.

Antal lägenheter per lägenhetstyp (Antal rum & kök)



Bruttohyresintäkter 2020



FAMILJEBOSTÄDERS FASTIGHETSINNEHAV 2020-12-31

Stadsdel	Lägenheter		Lokaler
	antal	kvm	kvm
Angered	854	62 506	2 981
Askim-Frölunda-Högsbo	2 425	142 754	6 159
Centrum	963	62 238	3 932
Lundby	1 073	60 918	8 832
Majorna-Linné	7 180	432 538	46 316
Norra Hisingen	818	40 924	7 576
Västra Göteborg	1 815	128 851	6 337
Östra Göteborg	4 207	262 016	16 894
Totalt	19 335	1 192 745	99 027



Fastighetsvärdering

Fastigheterna klassificeras efter en geografisk indelning i marknadslägen, A-, B och C-lägen, beroende på hur attraktivt respektive läge uppfattas vara, samt efter beståndets åldersfördelning. Av total bostadsyta finns 47 procent i A-lägen, 33 procent i B-lägen och 20 procent i C-lägen. Värdeårets styrs av byggår med justering för större investerings- och underhållsåtgärder. Genomsnittligt värdeår är 1978.

I samband med årsbokslut och vid ett ytterligare tillfälle under året görs internvärdering av fastighetsbeståndet. Varje

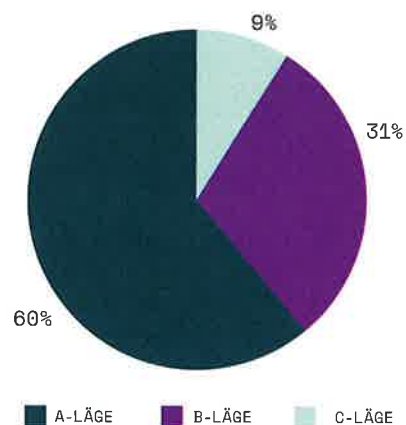
fastighet åsätts då ett värde som ska spegla marknadsvärdet. Värderingsmodellen beskrivs utförligt i not 18 i de finansiella rapporterna. För att kvalitetssäkra värderingsmodellen externvärderas även varje år ett urval av bolagets fastigheter.

Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet för bolagets fastigheter till 28,6 mdr, inklusive pågående ny- och ombyggnation. Marknadsvärdet motsvarar 22 158 kr/kvm bostads- och lokalyta. Marknadsvärdet översteg fastigheternas bokförda värde med 20,1 mdr.

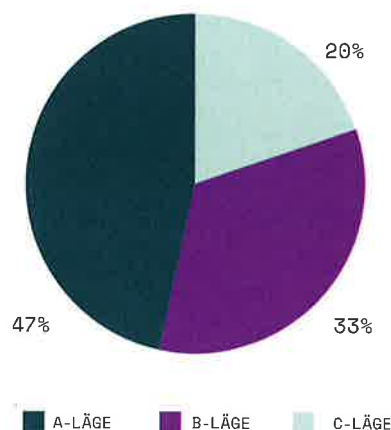


Högsbo

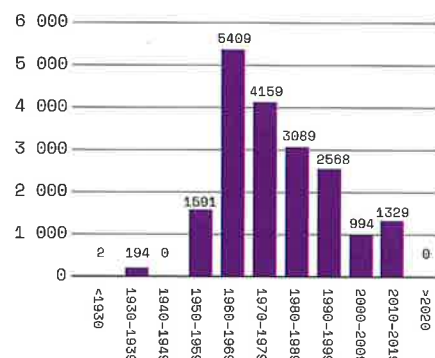
Avkastningsvärden enligt värderingsmodellens lägesindelning



Hyresvärde enligt värderingsmodellens lägesindelning



Antal lägenheter per värdeår



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 2020 hade styrelsen tio 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 2021. Lekmannarevisorer, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2021. 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.

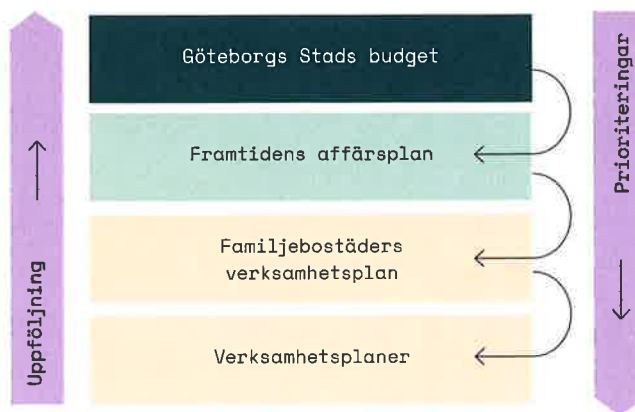
Ägardirektiv

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. Med anledning av Covid19-pandemin antogs ett tillfälligt generellt ägardirektiv vid en extra bolagsstämma i maj.

Kommunfullmäktige antar även generella riktlinjer och direktiv för alla stadens bolag. Det senaste antogs på bolagsstämma i Familjebostäder 2015.

Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad. Fullmäktiges mål och uppdrag utgör basen för 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 sker till staden via moderbolaget.



Verksamhetsstyrning

Moderbolaget antar inför varje år en affärsplan för koncernens verksamhet med gemensamma mål, strategier och mätetal. Moderbolaget anger också vissa specifika mål och uppdrag. Med utgångspunkt från koncernens affärsplan görs bolagets årliga verksamhetsplanering. 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 och rapporteras 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 riskbilden beskriver åtgärder som redan har införts för att minska riskerna. Riskerna analyseras också för att bedöma om fler riskreducerande åtgärder behöver genomföras.

En bedömning görs om riskerna 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 risker 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 rapporterar styrelsen resultatet från utvärderingen samt lämnar en bedömning om systemet för styrning, uppföljning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt.

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



Joel Abrahamsson (MP)
Ledamot sedan 2020



Mai-Britt Wilhelmson (S)
Ledamot sedan 2019

SUPPLEANTER



Peter René (M)
Suppleant sedan 2019



Jim Tellefsdal (S)
Suppleant sedan 2019



Christopher Skog (FI)
Suppleant sedan 2019

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



Karin Jaxmark
(Unionen)



Camilla Claesson
(Fastighetsanställdas förbund)



Annika Berntsson
(Akademikerförbundet)

REVISORER:

ÖHLINGS PRICEWATERHOUSE-
COOPERS AB
KARIN OLSSON
Auktoriserad revisor
Revisionsbolag valt sedan 2009

LEKMANNAREVISORER:

LARS LORENTZON (M)
Lekmannarevisor sedan 2019
TORBJÖRN RIGEMAR (S)
Lekmannarevisor sedan 2007

LEKMANNAREVISORS- SUPPLEANTER:

SUSANNE ZETTERBERG JENSEN (M)
Suppleant sedan 2019
Lekmannarevisor 2018-2019
BIRGITTA ADLER (S)
Suppleant sedan 2019

LEDNING:

ULF BERGLUND
Tf vd, 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
CHRISTIAN NILSSON
Distriktschef Bergsjön, anställd 2020





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Familjebostäder i Göteborg AB, organisationsnummer 556114-3941, med säte i Göteborg avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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, Framtiden-koncernens 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 förvaltede vid årsskiftet 449 fastigheter. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta på 1 291 772 kvm (1 273 480). Fastigheterna innehåller 19 335 bostadslägenheter (19 075) med en total bostadsyta på 1 192 745 kvm (1 176 405). Den uthyrningsbara lokalytan uppgick vid årsskiftet till 99 027 kvm (97 075).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 1 092 mnkr (1 016). Av beloppet utgjorde nybyggnad inklusive mark och fastighetsförvärv 661 mnkr (673) och investeringar i befintligt bestånd 431 mnkr (343).

Fastigheternas värde

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick vid årsskiftet till 28 624 mnkr (27 194), inklusive värdet av pågående ny- och ombyggnation. Detta överstiger fastigheternas bokförda värde med 20 139 mnkr (19 423). Värdeförändringen under året var

79 mnkr (1 455) om investeringar och utrangeringar/försäljningar borträknas. Detta motsvarar en värdeökning på 0,3 procent (5,6). Marknadsvärdet motsvarar 22 158 kr/kvm uthyrningsbar yta (21 354).

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

All finansiell verksamhet och riskhantering är samordnad inom Framtidenkoncernen och hanteras av moderbolaget. Koncernens upplåning sker i första hand via Göteborgs Stads koncernbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

Finansnettots utveckling

Den svenska ekonomiska och finansiella utvecklingen fick stor påverkan av Coronaepidemin med försvagad tillväxt och ökad arbetslöshet. Inflationen var låg och Riksbanken behöll repo-räntan på 0 procent under hela året.

Tremånadsräntan var negativ från sensommaren och under resten av året. Femårsräntan föll kraftigt under våren och varierade därefter mellan cirka 0,06 och 0,15 procent under andra halvåret. Vid slutet av året uppgick kronan till cirka 10,05 kr mot euron och till cirka 8,20 kr mot dollarn.

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

Familjebostäders finansnetto uppgick 2020 till -64 mnkr (-61). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 8 mnkr (10).

Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med 3 mnkr. Vilket beror på lägre räntenivåer, lägre aktiverade utgiftsräntor och högre lånevolymer.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,3 procent (1,4) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteräntor 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 1 965 mnkr (1 865) och soliditeten uppgick till 23,2 procent (24,0). Utifrån fastigheter-
nas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 17 988 mnkr (17 334), vilket gav en justerad soliditet på 62,5 procent (63,2).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 5 856 mnkr (5 271). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 5 575 mnkr (5 005).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 69 procent (68). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 20 procent (19).

Årets resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 107 mnkr (169). Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 93 mnkr (56). 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 2020 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Medarbetare

Antalet tillsvidareanställda var vid årsskiftet 248 (245), varav 107 (105) kvinnor och 141 (140) män. Av de anställda var 132 (134) fastighetsanställda och 116 (111) tjänstemän. Antalet nyanställningar under 2020 var 22 (30). Medelåldern för bolagets anställda var 47 (48). Sjukfrånvaron var under året 6,6 procent (6,8).

Påverkan av pandemin

Coronapandemin gjorde ett dramatiskt avtryck med kraftigt fallande tillväxt och snabbt stigande arbetslöshet. Under varen

infördes omfattande nedstängningar och restriktioner som sedan mildrades under sommaren och en återhämtning inleddes. Under senhösten ökade smittspridningen igen vilket skapade stor osäkerhet kring den fortsatta ekonomiska återhämtningen.

Stor kraft har fått läggas på att omhänderta frågor kopplade till pandemin. Verksamheten har i huvudsak ändå drivits enligt plan och utvecklats positivt. De negativa ekonomiska effekterna har varit mycket begränsade. Drift- och underhållskostnader har blivit lägre beroende på att åtgärder och aktiviteter inte kunnat genomföras som planerat.

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 januari 2021, i samband med beslutet om verksamhetsplan för 2021, samlad riskbild och internkontrollplan för 2021.

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

RISKHANTERING

VERKSAMHETSRISKER

Otrygghet

Risk för ökad skadegörelse och hot mot boende eller andra personer i bostadsområden. Kriminalitet kan leda till mindre attraktiva bostadsområden och handelsplatser.

Bolaget arbetar aktivt med omfattande trygghetsåtgärder. Det omfattar bland annat åtgärder för sysselsättning, hyresgästaktiviteter och stöd till föreningar. Utökad närvaro med egen personal sker i utvecklingsområden. Utökade bevakningsinsatser sker genom kamera-bevakning. Förstärkt samarbete med stadsdelen, polis, näringsidkare och andra aktörer.

Pandemi

Personalbortfall kan leda till brister i personella resurser. Risk för störningar i styrning och ledning av bolaget. Riskfylld arbetsmiljö för medarbetare. Förvaltningen av fastigheter påverkas och projekt kan försenas. Fördrojningar av akuta åtgärder och lägre servicegrad till våra hyresgäster. Ekonomiskt bortfall.

Förstärkt uppföljning av frånvaro och leverantörers och entreprenörers tillgänglighet. Pandemiplanering med prioritetsverktyg för nyckelfunktioner. Riskanalys och åtgärdsplaner finns framtagna. Riskbedömning av arbetsmiljö samt anpassning av rutiner och skyddsutrustning efter myndigheternas krav och rekommendationer. Förstärkt uppföljning av hyresskulder och hantering av hyresgäster som söker anstånd med hyresbetalning.

Hot och våld

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

Beslutad personsäkerhetsprocess följs. Personal har utbildats genom webbaserat utbildningspaket inom säker och trygg arbetsmiljö. Regelbundna genomgångar med medarbetare hur hot och våldssituationer ska hanteras. Incidentrapporteringssystem (IA) används för arbets-skade- och tillbudsrapportering. I systemet för temperaturmätning mäts löpande hur trygg och säker medarbetaren upplever sin situation. Uppföljning sker i medarbetarenkät. Analyser och rapporter tas fram och diskuteras i facklig samverkan, ledning och styrelse.

Utvecklingsområden

Risk för att utvecklingen inte förbättrats tillräckligt i våra utvecklingsområden och att målet att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden 2025 därmed inte uppnås.

Koncerngemensam strategi för superförvaltning och stadsutveckling har beslutats. Lokala strategier för bolagets utvecklingsområden Bergsjön och Tynnered har tagits fram. Mycket omfattande extra-satsningar kommer att ske inom ramen för detta. Sedan tidigare görs en satsning på dessa områden som särskilt i Bergsjön är väl etablerad sedan tidigare.

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. 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. Pandemin har haft mycket begränsad påverkan på hyresintäkterna. Bolaget har extra fokus på hanteringen av hyresgäster med betalnings-svårigheter.
Drift- och underhållskostnader För att bibehålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde och ha nöjda hyresgäster är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. I takt med att fastigheterna blir äldre krävs större underhållsinsatser. Kostnaden för detta ska täckas av hyresintäkterna för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling.	Bolaget arbetar aktivt med långsiktig planering och prioritering av underhåll och investeringar. Vi strävar efter att utnyttja resurserna på mest effektivt sätt. Bolaget fortsätter att prioritera energieffektiveringar. Förutom miljöhänsyn motverkar detta också risken för ökade taxebundna kostnader.
Räntor Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnads-posterna 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.	All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.
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 62,5 procent. Att huvuddelen av bolagets intäkter kommer från bostäder, samt att vakansgraden är låg, bidrar till en lägre finansiell risk. 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 marknadsvärdet 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 hyresnivå påverkar risken för nedskrivning. Det finns risk för höga produktionskostnader som kan ge ökat nedskrivningsbehov. Utifrån avkastningskraven är risken högre vid produktion i ytterområden.	Framtidenkoncernen har antagit en strategi för lägre produktionskostnader. Framtiden Byggutveckling har ansvaret för genomförandet nyproduktionen. De arbetar aktivt med att begränsa produktionskostnaden. 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		-38%

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%	+/-15 mnkr
Vakansgrad	+1%	-15 mnkr
Driftkostnad	+/-1%	+/-6 mnkr
Underhållskostnad	+/-1%	+/-3 mnkr

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende räntexponeringen 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 2021 - 2023, MNKR

	2020	2021	2022	2023
Räntenivå 2020-12-31	-64	-69	-60	-51
Räntenivå +1%-enhet		-82	-79	-77

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står (kronor)

Balanserade vinstmedel	1 785 365 527
Förändring av fond för utvecklingsutgifter	978 692
Erhållet aktieägartillskott	7 074 000
Årets resultat	92 713 616
Summa	1 886 131 835

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (9,27 kr/aktie)	255 000
I ny räkning balanseras	1 885 876 835
Summa	1 886 131 835

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 formell värdeöverföring har således inte skett. Det föreslagna koncernbidraget är därmed försvarligt enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.

Koncernbidrag och utdelning kommer att betalas den 31 mars 2021.

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



Utblick 2021

Påverkan av pandemin

2020 har starkt påverkats av pandemin men bolagets verksamhet har i huvudsak drivits enligt plan och utvecklats väl. De negativa ekonomiska effekterna har varit mycket begränsade. I slutet av 2020 beslutades om begränsning av vilka arbeten som utförs men akuta och nödvändiga arbeten utförs. Detta påverkar verksamheten och servicen för hyresgästerna 2021. Effekten beror på hur länge åtgärden är nödvändig.

Konsekvensen för det ekonomiska resultatet kan i det korta perspektivet upplevas som positiv genom att åtgärder inte beställs och utförs. Åtgärderna kommer däremot att behöva utföras framöver och kan då leda till resurs- och kapacitetsbrist i bolaget och hos leverantörer. Detta kan leda till högre kostnader. Bolagets intäktsida bedöms även 2021 påverkas i begränsad utsträckning, främst beroende på den stora andelen bostäder.

Nyproduktion

Bolaget driver ett nybyggnadsprojekt i egen regi. Alla övriga projekt drivs av Framtiden Byggutveckling och Familjebostäder är mottagare. Vid årsskiftet pågick projektering/byggnation av 595 bostäder där bolaget är fastighetsägare. 324 av dessa beräknas bli färdigställda under 2021.

Bolaget bidrar till fler bostäder genom att konvertera ytor i befintliga fastigheter till bostäder. Planen är att 54 nya bostäder ska färdigställas 2021. Kustgatan, där 44 av bostäderna finns, är också testarena för idéer som klimatsmart boende och innovation inom mobilitet.

Varsam renovering

Strategierna för utvecklingsområden innebär kraftigt ökad satsning på underhåll i utvecklingsområdena. Detta sker genom en ökning av den ekonomiska ramen. I Bergsjön fortsätter bolagets största projekt Gärdås som totalt omfattar cirka 1 200 bostäder.

Arbetet för att nå målen i Klimatinitiativet fortsätter med en rad olika åtgärder. Bolaget har beslutat om en avfallsplan som ska börja genomföras 2021. Utgångspunkten är Göteborgs Stads handlingsplan för miljön som innebär minskning av avfallet med minst 30 procent till 2030, jämfört med 2010. Under 2021 kommer modellen för återbruk som tagits fram att börja tillämpas i renoveringsprojekt.

Utvecklingsområden

Göteborgs Stad har målet att det 2025 inte ska finnas några särskilt utsatta områden, det vi kallar utvecklingsområden. Framtidenkoncernen ska starkt bidra till måluppfyllelsen. För Familjebostäder är detta ett viktigt uppdrag och en stor utmaning i våra utvecklingsområden Bergsjön och Tynnered.

2020 fastställdes övergripande och lokala strategier för arbetet. Strategierna innebär mycket omfattande satsningar inom superförvaltning och stadsutveckling. Betydande belopp har satts av för detta och en omfattande förstärkning av den lokala organisationen ska ske.

Nöjda hyresgäster

Utifrån resultat i kundundersökningarna har satsningar skett på särskilda fokusområden. Resultatet förbättrades ytterligare 2020 och arbetet kommer att fortsätta med ambitionen att nå ännu högre nivå. Trygghet är ett område som utvecklats svagare och särskilt fokus kommer att sättas på den frågan.

Arbetet med att utveckla boinflytande fortsätter och det nya boinflytandeavtalet med Hyresgästföreningen börjar tillämpas 2021. Genom bland annat vår nya hyresgäst-app kommer kommunikationen med hyresgästerna också att förbättras.

Medarbetare

Familjebostäder ska förknippas med ett starkt arbetsgivarvarumärke. Vi fortsätter arbetet med employer branding för att göra arbetsgivarvarumärke ännu starkare. Genom att vara en modern arbetsplats kan vi stärka vår position på arbetsmarknaden. Attraktiviteten som arbetsgivare ökar om vi ligger i framkant i att nyttja teknikens möjligheter.

Under 2021 sker en större rekrytering än normalt och antalet medarbetare i bolaget kommer att öka. Främst beror detta på utökning av bemanningen i utvecklingsområden enligt utvecklingsplanerna.

Ekonomi

Tillskottet av nybyggda bostäder ger en förstärkning av hyresintäkterna. Strategierna för utvecklingsområden innebär mycket stora satsningar under 2021 och kommande år. Det innebär högre driftkostnader och större satsningar på underhåll och investeringar. Nybyggnadsinvesteringar beräknas däremot ligga på en lägre nivå. Detta innebär sammantaget att bolagets resultat blir betydligt lägre 2021 jämfört med 2020.

Moderbolaget ställer krav på kassaflöde före nyproduktion och de särskilda satsningarna i utvecklingsområdena. Räknet på detta sätt bedöms kassaflödet för 2021 vara nära nivån 2020.

Ny VD

Styrelsen beslutade 26 november 2020 att utse Thorbjörn Hammerth till ny VD i Familjebostäder med tillträde från och med 1 maj 2021.



Fem år i sammandrag

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2020	2019	2018	2017	2016
Resultaträkning					
Hyresintäkter	1 465	1 404	1 339	1 306	1 276
Förvaltningsintäkter	37	38	23	23	19
Driftkostnader	-614	-602	-579	-568	-550
Underhållskostnader	-278	-299	-297	-359	-345
Fastighetsskatt	-32	-31	-29	-28	-27
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-373	-240	-288	-211	-191
Centrala kostnader	-42	-42	-38	-35	-33
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	8	2	3	2	-28
Finansnetto	-64	-61	-59	-66	-77
Resultat efter finansnetto	107	169	75	64	44
Balansräkning					
Fastigheter	7 672	6 937	6 112	5 812	5 554
Övriga anläggningstillgångar	896	924	971	565	399
Omsättningstillgångar	54	123	95	114	38
Eget kapital	1 965	1 865	1 715	1 685	1 631
Obeskattade reserver	42	60	81	99	108
Avsättningar	257	233	222	236	206
Långfristiga skulder	5 695	5 095	4 645	3 835	3 135
Kortfristiga skulder	664	731	515	636	913
varav låneskuld	161	176	42	296	525
Balansomslutning	8 623	7 984	7 178	6 491	5 992
Fastigheter					
Avkastningsvärden	28 624	27 194	24 427	22 328	20 214
Taxeringsvärden	23 696	23 487	16 863	16 605	16 516
Bostadsyta, kvm i tusental	1 193	1 176	1 153	1 147	1 143
Lokalyta, kvm i tusental	99	97	97	98	95
Lägenheter, antal	19 335	19 075	18 692	18 594	18 548
Parkeringsplatser, antal	7 598	7 032	7 090	7 009	7 013
Genomsnittlig bostadsyta, kvm i tusental	1 185	1 168	1 148	1 144	1 144
Genomsnittlig lokalyta, kvm i tusental	99	97	98	96	92
Fastighetsinvesteringar, bokfört värde	1 092	1 016	994	621	796
Finansiellt					
Soliditet, %	23,2	24,0	24,8	27,1	28,6
Justerad soliditet, %	62,5	63,2	62,5	63,4	63,4
Räntetäckningsgrad, ggr	8,4	7,0	7,0	5,1	4,0
Skuldsättningsgrad, ggr	2,9	2,8	2,6	2,3	2,1
Genomsnittlig låneränta	1,3	1,5	1,7	1,8	2,3
Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	43	34	124	-48	-44
Direktavkastning	7,9	7,8	7,7	6,6	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	2,1	3,1	2,0	2,1	2,1
Avkastning på eget kapital, %	5,5	9,2	4,2	3,7	2,5
Förvaltning					
Medelhyra bostäder, kr/kvm	1 143	1 112	1 074	1 050	1 030
Hyresbortfall bostäder, kr/kvm	7	7	7	6	4
Medelhyra lokaler, kr/kvm	726	735	746	731	725
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	24	30	25	29	36
Driftkostnader, kr/kvm	469	476	465	457	444
Underhållskostnader, kr/kvm	233	236	239	289	279
Centrala kostnader, kr/kvm	33	33	31	29	26
Driftöverskott, kr/kvm	450	403	366	300	302
Vakansgrad bostäder, %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Vakansgrad lokaler, %	2,7	4,7	4,0	4,0	6,1
Serviceindex	79	78	76	78	78
Produktindex	75	75	73	75	75
Fastighetsresultat (internt mått)	539	469	419	340	342
Total energimängd, kWh/kvm	158	162	165	165	164
Personal					
Medeltal anställda, antal *	226	246	233	228	244
NMI/MMI**	-	63	-	54	64
Hållbart medarbetarengagemang	82	79	79	-	72
Sjukfrånvaro, %	6,6	6,8	6,7	6,6	5,3

* Nytt beräkningssätt 2017 ** Från 2017 mäts 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 balansomsättning.

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 räntintäkter i relation till genomsnittlig låneportfölj.

Hyresbortfall bostäder, kr/kvm

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

Hyresbortfall lokaler, kr/kvm

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

Justerad soliditet, %

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

Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar

Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar, nedskrivningar, återförda nedskrivningar, reasultat försäljning fastighet minskat med investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar (inventarier och immateriella).

Medelhyra bostäder, kr/kvm

Hyresintäkter netto bostäder i förhållande till genomsnittlig bostadsyta.

Medelhyra lokaler, kr/kvm

Hyresintäkter netto lokaler i förhållande till genomsnittlig lokalyta.

Medeltal anställda, antal

Antalet arbetade timmar i relation till normal årsarbetstid.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

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

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, %

Uthyrd lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

Finansiella rapporter



Resultaträkning, kkr

	NOT	2020	2019
Hysesintäkter	2	1 464 755	1 404 357
Förvaltningsintäkter	3	37 097	37 655
Summa intäkter		1 501 852	1 442 012
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5	-613 471	-602 429
Underhållskostnader	5	-278 214	-299 017
Fastighetsavgift/-skatt		-31 709	-30 692
Driftöverskott		578 458	509 874
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-373 265	-239 962
Bruttoresultat		205 193	269 912
Centrala kostnader	5, 8, 9	-42 095	-41 814
Övriga rörelseintäkter	11	10 427	2 939
Övriga rörelsekostnader	12	-2 400	-979
Rörelseresultat	6, 10	171 125	230 058
Finansnetto	13	-64 197	-60 570
Resultat efter finansiella poster		106 928	169 488
Bokslutsdispositioner	14	8 951	-99 130
Skatt på årets resultat	15	-23 165	-13 950
Årets resultat	16	92 714	56 408

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Bruttohyran för bolagets lägenheter ökade med 62 mnkr till 1 382 mnkr (1 320). Årets hyresförhandling gav ett utfall på 1,2 % på helårsbasis. I övrigt var ökningen hänförlig till ny- och ombyggnadsprojekt samt andra standardhöjande åtgärder.

Hyresbortfallet för bostäder uppgick till totalt 28 mnkr (22), vilket utgjorde 2,0 % (1,7) av bruttohyrorna. Hyresbortfallet för vakanta lägenheter var på samma nivå som 2019 och uppgick till 1 mnkr. Bortfallet för evakuerade lägenheter i samband med ombyggnationer och reparationer uppgick till 13 mnkr (12).

Rabatter uppgick till 14 mnkr (9) och innefattar rabatt genom framskjutning av tidpunkten för den årliga hyresökningen beroende på pandemin.

Sammantaget ökade hyresintäkterna netto för bostäder till 1 354 mnkr (1 298).

Hyresintäkter för lokaler uppgick brutto till 79 mnkr (78). Bolagets innehav av lokaler uppgick vid årsskiftet till 99 025 kvm (97 075). Vid årsskiftet var 2,6 % av lokalytan outhyrd. Genomsnittet under året var 3,6 % (4,3). Hyresbortfallet för lokaler var totalt

	2020		2019	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Bostäder, brutto	1382	1 166	1 320	1 130
Avgår, outhyrt	-1	-1	-1	-1
Avgår, rabatter	-14	-12	-9	-8
Avgår, evakuerade	-13	-11	-12	-10
Bostäder, netto	1 354	1 143	1 298	1 112
Lokaler, netto	72	726	72	735
Övrigt, netto	39	29	34	27
Summa hyresintäkter	1 465	1 140	1 404	1 110
Förvaltningsintäkter	37	29	38	30
Summa intäkter	1 502	1 169	1 442	1 140

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

7 mnkr (6). Nettointäkterna för lokaler ligger på samma nivå som 2019, 72 mnkr.

Övriga hyresintäkter avser garage och parkeringsplatser. Hyresbortfallet uppgick till 4 mnkr (4) och gav hyresintäkter netto om 39 mnkr (34).

Förvaltningsintäkterna minskade med 1 mnkr till 37 mnkr (38).

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 613 mnkr (602).

Totala kostnaderna för värme, el, vatten och avfall ökade med 4 mnkr jämfört med föregående år.

Värmekostnaderna ökade med 1 mnkr. Elkostnaderna minskade med 1 mnkr och avfall ökade med 1 mnkr. Kostnader för vatten och avlopp ökade med 3 mnkr till följd av prisökning, högre förbrukning och tillkommande ytor. Totalt utgjorde kostnaderna för värme, el, vatten och avlopp samt avfall 39 % (39) av driftkostnaderna.

Kostnaden för fastighetsskötsel ökade med 7 mnkr till 164 mnkr. Ökningen beror på högre kostnad för köpta tjänster, löneökningar och ökade fordonskostnader.

Kostnaden för reparationer minskade med 1 mnkr till 48 mnkr.

	2020		2019	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	120	93	119	94
El	33	26	34	27
Vatten och avlopp	51	40	48	38
Avfall	38	29	37	29
Delsumma	242	188	238	188
Fastighetsskötsel	164	128	157	124
Reparationer	48	37	49	38
Driftadministration	115	90	111	87
Övriga driftkostnader	44	35	48	38
Summa	613	478	602	476

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets fyra distrikt samt centrala enheter som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen ökade med 4 mnkr till 115 mnkr.

Övriga driftkostnader uppgick till 44 mnkr (48).

Underhållskostnader

Underhållskostnader uppgick till 278 mnkr (299), vilket motsvarar 217 kr/kvm (236). Underhållskostnaden utgörs av lägenhetsunderhåll, löpande och planerade underhållsåtgärder på fastigheterna samt kostnadsförd del av större ombyggnadsprojekt.

Fastighetsavgift/-skatt

Kostnaden för fastighetsavgift/-skatt var 32 mnkr (31).

Driftöverskottet

Driftöverskottet har ökat till 578 mnkr (510).

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Bolagets av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick netto till 373 mnkr (240). Planenliga avskrivningar uppgick till 255 mnkr (231). Nedskrivningar uppgick till 132 mnkr (30) och avsåg nedskrivning av nybyggnation. Återföring av tidigare nedskrivningar gjordes med 14 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 (42).

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter uppgick till 10 mnkr (2) och avser statliga bidrag, vinst vid avyttring av fastigheter och inventarier samt återvunna kundfordringar och intäkter vid vidarefakturerings.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgick till 2 mnkr (1) och avser kostnader som vidarefakturerats till andra.

Finansnetto

Bolagets finansiella nettokostnad uppgick till 64 mnkr (61). Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med 3 mnkr.

Bokslutsdispositioner

Årets bokslutsdispositioner avser upplösning av periodiseringsfond och avskrivningar utöver plan om 14 mnkr (16) och överavskrivning materiella anläggningstillgångar 4 mnkr. I år lämnades 9 mnkr i koncernbidrag.

Skatt på årets resultat

Bolaget har i år en skattekostnad på -23 mnkr (-14). Den består av uppskjuten skatt på -23 mnkr (-12).

Årets resultat

Familjebostäders resultat efter finansiella poster uppgick till 107 mnkr (169). Redovisat resultat efter skatt och bokslutsdispositioner blev 93 mnkr (56).

Balansräkning, kkr

	NOT	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	1 415	2 830
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 415	2 830
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	7 671 908	6 937 143
Inventarier	19	44 268	49 859
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	3 984	3 985
Pågående ny- och ombyggnationer	21	812 328	834 145
Summa materiella anläggningstillgångar		8 532 488	7 825 132
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	22	30 531	29 716
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	40	170
Andra långfristiga fordringar	24	3 628	3 325
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 199	33 211
Summa anläggningstillgångar		8 568 102	7 861 173
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 718	5 322
Fordringar hos koncernföretag		8 207	98 279
Övriga fordringar		5 004	1 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	33 483	18 289
Summa kortfristiga fordringar		54 412	123 242
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		54 412	123 242
Summa tillgångar		8 622 514	7 984 415
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		27 500	27 500
Reservfond		50 000	50 000
Fond för utvecklingsutgifter		1 195	2 174
Summa bundet eget kapital		78 695	79 674
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 793 419	1 729 241
Årets resultat		92 714	56 408
Summa fritt eget kapital		1 886 133	1 785 649
Summa eget kapital		1 964 828	1 865 323
Obeskattade reserver	26	41 910	59 860
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	27	256 644	233 322
Summa avsättningar		256 644	233 322
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	28, 29	5 695 000	5 095 000
Summa långfristiga skulder		5 695 000	5 095 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		84 402	79 396
Skulder till koncernföretag		285 579	395 721
Övriga skulder		5 958	4 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	288 193	250 926
Summa kortfristiga skulder		664 132	730 910
Summa skulder		6 359 132	5 825 910
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		8 622 514	7 984 415

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna har totalt ökat med 707 mnkr till 8 568 mnkr (7 861).

De immateriella anläggningarna har minskat med 2 mnkr till 1 mnkr (3), medan de materiella anläggningarna ökade med 707 mnkr till 8 532 mnkr (7 825).

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, har ökat med 713 mnkr till 8 484 mnkr (7 771). Förändringen består av investeringar, utrangering samt av- och nedskrivningar.

Investeringar om 1 092 mnkr avser 431 mnkr ombyggnation och 661 mnkr nybyggnation inklusive markförvärv och fastighetsförvärv. Av- och nedskrivningar på fastigheterna har gjorts med 373 mnkr. Fastigheternas beräknade marknadsvärde var vid årsskiftet 28 624 mnkr (27 194).

Det bokförda värdet på inventarier har minskat med 6 till 44 mnkr. Årets investeringar uppgick till 1 mnkr.

Övriga materiella anläggningstillgångar är 4 mnkr (4).

De finansiella anläggningstillgångarna har ökat med 1 mnkr till 34 mnkr (33).

Omsättningstillgångar

De kortfristiga fordringarna uppgick vid årets slut till 54 mnkr (123). Av dessa utgör fordringar hos koncernföretag 8 mnkr (98). 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 1 965 mnkr (1 865). Förändringen utgörs i huvudsak av årets resultat på 93 mnkr, utdelning på -0,3 mnkr samt aktieägartillskott på 7 mnkr. Den synliga soliditeten uppgick till 23,2 % (24,0).

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver har minskat med 18 mnkr till 42 mnkr (60). Upplösning av avskrivning utöver plan uppgick till -4 (-5) och förändring i periodiseringsfonden uppgick till -14 mnkr.

Avsättningar

Avsättningarna har ökat med 23 mnkr till 257 mnkr (234). Förändringen utgörs av en ökning med 23 mnkr av uppskjuten skatt.

Långfristiga skulder

Den räntebärande långfristiga skulden har ökat med 600 mnkr till 5 695 mnkr (5 095). Långfristiga skulden är i sin helhet koncernintern.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgick till 664 mnkr (731). Minskningen om 67 mnkr är främst hänförlig till skulder hos koncernföretag.

Förändringar i eget kapital, kkr

	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
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
Ingående balans 2020-01-01	27 500	52 174	1 785 649	1 865 323
Återläggning till fond för utvecklingsutgifter		-979	979	-
Utdelning			-283	-283
Aktieägartillskott			7 074	7 074
Årets resultat			92 714	92 714
Utgående balans 2020-12-31	27 500	51 195	1 886 133	1 964 828

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	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		171 125	230 058
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, mm	33	367 888	238 825
Erhållen ränta		1 675	3 622
Erlagd ränta	34	-65 874	-64 192
Erhållen utdelning		2	-
Betald skatt		157	-2 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		474 973	405 789
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	35	39 941	44 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten		514 914	450 076
Investeringsverksamheten			
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		342	-1 595
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark /nyanläggningar /byggnadsinventarier	34	-1 079 280	-1 011 547
Försäljningar av byggnader/markanläggningar/mark /nyanläggningar /byggnadsinventarier		5 903	1 172
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-900	-1 559
Försäljning av andra anläggningstillgångar		447	667
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 073 488	-1 012 862
Finansieringsverksamheten			
Förändringar av långfristiga fordringar		-1 319	-4 279
Upptagna lån		585 856	583 311
Aktieägartillskott		94 320	56 160
Utdelning		-283	-407
Koncernbidrag		-120 000	-72 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		558 574	562 785
Årets kassaflöde		-	-1
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		-	1
Förändring av likvida medel		-	-1
Likvida medel vid årets slut		-	-
Outnyttjade kreditavtal	36	-	-
Disponibla likvida medel		-	-
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	37	-	-
Nettolåneskuld vid årets ingång		5 270 540	4 687 228
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		585 856	583 313
Minskning/ökning av likvida medel		-	-1
Räntebärande nettolåneskuld		5 856 396	5 270 540

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Bolagets kassaflöde är 0 mnkr (0).

Den löpande verksamheten

Rörelseresultatet, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet, har förbättrats med 69 mnkr och uppgår till 475 mnkr (406). Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 65 mnkr till 515 mnkr (450).

Investeringsverksamheten

Bolagets investeringar netto uppgick till -1 073 mnkr (-1 013). Investeringar brutto avser -661 mnkr (-673)

nybyggnation inklusive markförvärv och fastighetsförvärv, -431 mnkr (-343) ombyggnation samt -1 mnkr (-2) övriga anläggningstillgångar. Amortering av finansiella anläggningstillgångar avser investering i och avbetalning av ombyggnadstillägg.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har minskat med 4 mnkr och uppgår till 559 mnkr (563).

Noter

NOT 1 / REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 planliga avskrivningar och nedskrivningar.

Bolaget tillämpar komponentredovisning, vilket innebär att samtliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar delas 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 utrangering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utrangeringskostnad 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 driftkostnader.

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.

Planliga 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.

Planliga 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 inflöta.

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 hänförs 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 provas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

Under 2018 fattades beslut om att sänka skattesatsen i två steg. Under åren 2019-2020 gäller 21,4 procent och under åren 2021 och framåt gäller 20,6 procent. Skattefordringar/skulder 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 hitillsvarande 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 byggnadsriden 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 bilar 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.

Bolaget redovisar erhållna sjuklönestöd som övriga rörelseintäkter.

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

	2020	2019
Bostäder	1 355 099	1 298 318
Lokaler	72 185	71 613
Övriga hyresintäkter	37 471	34 426
Summa hyresintäkter	1 464 755	1 404 357

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:

	2020	2019
Inom ett år	28 894	29 083
Mellan 1-5 år	47 829	48 666
Över 5 år	1 210	1 251
Summa	77 933	79 000

NOT 3 / FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2020	2019
Ersättning från hyresgäster	6 653	7 234
Förvaltningsuppdrag	397	456
Parkeringsintäkter	146	1 240
Övriga förvaltningsintäkter	29 901	28 725
Summa förvaltningsintäkter	37 097	37 655

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

NOT 4 / DRIFTKOSTNADER

	2020	2019
Värme	-119 576	-119 328
El	-32 952	-33 829
Vatten och avlopp	-51 279	-47 812
Avfall	-37 565	-36 591
Fastighetsskötsel	-164 125	-157 458
Reparationer	-47 826	-48 569
Driftadministration	-115 362	-110 674
Övriga driftkostnader	-44 786	-48 168
Summa driftkostnader	-613 471	-602 429

NOT 5 / PERSONAL

	2020	2019
Löner och ersättningar:		
Styrelse och VD	-1 346	-1 557
Övriga anställda	-114 010	-111 740
Summa löner och ersättningar	-115 356	-113 297
Pensionskostnader:		
Styrelse och VD	-303	-402
Övriga anställda	-10 442	-10 953
Summa pensionskostnader	-10 745	-11 355
Övriga sociala kostnader	-38 675	-38 521
Övriga personalkostnader	-10 245	-10 445
Summa personalkostnader	-175 021	-173 618

Inga tantiem eller liknande har lämnats.

Principer för ersättning till styrelse och VD

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

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare:

	2020	2019
Styrelseordförande:		
Grundlön/arvode	-49	55
Övriga styrelseledamöter:		
Grundlön/arvode	-170	161
Styrelsesuppleanter:		
Grundlön/arvode	-33	20
VD:		
Grundlön/arvode	-1 094	1 321
Övriga förmåner	-13	16
Pensionskostnad	-303	402
Övriga ledande befattningshavare:		
Grundlön/arvode	-7 486	7 267
Övriga förmåner	-154	137
Pensionskostnad	-1 938	2 028
Totalt	-11 240	11 407

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 10 (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.

Uppsägning och avgångsvederlag

Med VD har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid av tre (3) månader vid anställning som VD i upp till 12 månader. Vid anställning mer än 12 månader är uppsägningstiden sex (6) månader. Styrelsen kan besluta att hela eller delar av uppsägningstiden ska innebära arbetsbefrielse.

Om styrelsen säger upp VD från anställningen av annan anledning än sådan om utgör grund för omedelbart avbrytande av anställningsavtalet utgår från anställningens upphörande ett avgångsvederlag motsvarande sex (6) månader vid upp till 12 månaders anställning som VD. Vid mer än 12 månaders anställning som VD är avgångsvederlaget 12 månader. Avgångsvederlaget utgår från aktuell månadslön vid uppsägningstillfället.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA OCH KÖNSFÖRDELNING

Medelantal anställda	2020	2019
Kvinnor	89	97
Män	137	149
Summa medelantal anställda	226	246

Företagsledningens könsfördelning 2020, antal

	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	7	3	10
VD, övriga befattningshavare	7	3	10
Totalt	14	6	20

Företagsledningens könsfördelning 2019, antal

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

9

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, %

	2020	2019
Andel av totala hyres- och förvaltningsintäkter:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0	0,0
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	5,0	5,2
Andel av totala kostnader i rörelse- verksamhet exklusive fastighetsskatt, av- och nedskrivningar:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	6,6	4,1
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	24,0	26,6
Andel av kostnader i finansnetto:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	99,4	98,3

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

NOT 7 / AV- OCH NEDSKRIVNINGAR SAMT ÅTERFÖRINGAR

Planenliga avskrivningar och utrangeringsförluster i samband med komponentbyte i fastighetsförvaltningen

	2020	2019
Immateriella anläggningstillgångar	-1 415	-1 414
Markanläggningar	-19 178	-18 804
Byggnader	-222 393	-196 323
Bredband	-5 455	-5 495
Inventarier	-6 489	-8 089
Övriga anläggningstillgångar	-457	-455
Summa	-255 387	-230 580

Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Pågående ny- och ombyggnation	-131 920	-30 382
Summa	-131 920	-30 382

Återföring nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Pågående ny- och ombyggnation	-	14 000
Mark	42	1 000
Byggnader	14 000	6 000
Summa	14 042	21 000
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-373 265	-239 962

NOT 8 / ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

	2020	2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-330	-330
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-17
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa arvode till vald revisionsbyrå	-330	-347

I arvodet ingår ej avdragsgill moms. Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevisorer samt deras biträde med 269 (213) kkr.

NOT 9 / CENTRALA KOSTNADER

	2020	2019
Koncerngemensamma kostnader	-26 063	-23 275
Övriga centrala kostnader	-16 032	-18 539
Summa centrala kostnader	-42 095	-41 814

Övriga centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10 / OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Leasetagare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2020	2019
Förfaller till betalning inom ett år	-12 581	-10 158
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-12 588	-18 532
Förfaller till betalning efter 5 år	-	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-14 855	-13 413

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

	2020	2019
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	4 932	878
Realisationsvinst vid inventarieförsäljning	447	667
Återvunna fordringar	1 110	766
Ersättning sjuklönekostnader	1 410	-
Övriga rörelseintäkter	2 528	628
Summa övriga rörelseintäkter	10 427	2 939

Ersättning sjuklönekostnader avser sjuklönestöd där staten tagit över sjuklöneansvaret – april till december 2020 med anledning av Corona.

NOT 12 / ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2020	2019
Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning	-	-409
Realisationsförlust vid inventarieförsäljning	-	-570
Övriga rörelsekostnader	-2 400	-
Summa övriga rörelsekostnader	-2 400	-979

NOT 13 / FINANSNETTO

	2020	2019
Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar		
Resultat från övriga värdepapper:		
Utdelning	2	-
Positiv resultatandel	804	2 830
Negativ resultatandel	-1 328	-969
Övriga räntetäckter och liknande, övriga:		
Räntor	709	792
Övrigt	162	-
	349	2 653
Finansiella poster hänförliga till företagets skulder		
Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag:		
Räntekostnader	-69 306	-70 725
Övrigt	-3 198	-2 767
Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga:		
Aktiverad ränta	8 098	10 395
Övrigt	-140	-126
	-64 546	-63 223
Finansnetto	-64 197	-60 570

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 1,3 (1,5) %.

NOT 14 / BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2020	2019
Upplösning av periodiseringsfond	14 100	16 160
Upplösning avskrivningar utöver plan	3 851	4 710
Lämnade koncernbidrag	-9 000	-120 000
Summa bokslutsdispositioner	8 951	-99 130

NOT 15 / SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2020	2019
Följande komponenter ingår i bolagets skattekostnad:		
Aktuell skattekostnad	157	-2 524
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-23 322	-11 426
Summa skatt på årets resultat	-23 165	-13 950
Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:		
Redovisat resultat före skatt	115 879	70 358
Skatt enligt aktuell skattesats, 21,4 (21,4) %	-24 798	-15 056
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-332	260
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-33	-33
Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat	1 059	7
Skatteintäkt pga sänkt skattesats	939	872
Summa skatt på årets resultat	-23 165	-13 950

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

NOT 16 / UTDELNING ENLIGT LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSÄKTIEBOLAG

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,03 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2020 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat för räkenskapsåret 2020. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2021-03-11 kommer en utdelning avseende 2020 att föreslås om 255 kkr, vilket motsvarar 0,93 % av aktiekapitalet 27 500 kkr. Utdelning avseende 2019 uppgick till 283 kkr.

NOT 17 / IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 905	16 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 905	16 905
Ingående avskrivningar	-14 075	-12 661
Årets avskrivningar	-1 415	-1 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 490	-14 075
Utgående planenligt restvärde	1 415	2 830

Posterna avser i sin helhet programvara.

De immateriella anläggningstillgångarna avser ett koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

NOT 18 / FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Marknadsvärde		
Ingående värde	27 193 920	24 426 878
Investeringar	1 370 703	1 315 019
Försäljningar/ utrangering	-19 911	-2 824
Övrig värdeökning	78 832	1 454 847
Utgående värde	28 623 544	27 193 920

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 350–520 kr/kvm (370–530) och för lokaler till 247–417 kr/kvm (267–427).

Avkastningskravet för bolagets fastigheter varierade mellan 2,00 % (2,05) i läge A1 och 4,70 % (4,75) i läge C3. För andra ytor än bostadsytor varierade avkastningskravet mellan 5,2 % (4,9) i läge A1 och 8,0 % (7,9) i läge C3.

	2020-12-31	2019-12-31
MARK		
Ingående anskaffningsvärden	876 935	834 456
Årets anskaffningar	3 193	42 490
Försäljning	-972	-11
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	879 156	876 935
Ingående nedskrivningar	-42	-1 042
Årets återförda nedskrivningar	42	1 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-42
Ingående uppskrivningar	148 402	148 402
Utgående ackumulerade uppskrivningar mark	148 402	148 402
Utgående planenligt restvärde	1 027 558	1 025 295
Taxeringsvärde mark	11 616 997	11 604 910
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärden	432 332	378 200
Försäljning/Utrangering	-	-917
Omklassificeringar	13 808	55 049
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	446 140	432 332
Ingående nedskrivningar	-1 273	-1 273
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 273	-1 273
Ingående avskrivningar	-220 956	-203 057
Försäljningar / Utrangeringar	-	905
Årets avskrivningar	-19 178	-18 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-240 134	-220 956
Utgående planenligt restvärde markanläggning	204 733	210 103

	2020-12-31	2019-12-31
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärden	8 765 500	7 776 473
Årets anskaffningar	142	-
Försäljning/ Utrangeringar	-5 951	-14 505
Omklassificeringar	951 578	1 003 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 711 269	8 765 500
Ingående nedskrivningar	-60 904	-4 904
Årets nedskrivningar	-	-
Årets återförda nedskrivningar	14 000	6 000
Omklassificeringar	-	-62 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-46 904	-60 904
Ingående avskrivningar	-3 411 433	-3 236 436
Försäljning/ Utrangeringar	3 071	13 489
Årets avskrivningar	-212 704	-188 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	3 621 066	3 411 433
Ingående uppskrivningar	341 311	348 120
Årets avskrivningar	-6 809	-6 809
Utgående ackumulerade uppskrivningar	334 502	341 311
Utgående planenligt restvärde	6 377 801	5 634 474
Taxeringsvärde byggnader	12 079 007	11 882 270
Aktiverad ränta ingår med	58 945	40 360
BYGGNADSINVENTARIER		
Ingående anskaffningsvärden	107 434	107 899
Försäljningar / Utrangeringar	-	-465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 434	107 434
Ingående avskrivningar	-40 163	-34 850
Försäljningar / Utrangeringar	-	182
Årets avskrivningar	-5 455	-5 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 618	-40 163
Utgående planenligt restvärde	61 816	67 271
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	7 671 908	6 937 143
Taxeringsvärde mark och byggnader	23 696 004	23 487 180

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till -45 919 kkr (-60 305).

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 165 770 kkr på köpta fastigheter där bolaget ännu inte är lagfaren ägaren.

NOT 19 / INVENTARIER

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 751	132 247
Årets anskaffningar	899	1 559
Försäljningar/utrangeringar	-4 786	-7 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 864	126 751
Ingående avskrivningar	-76 892	-75 450
Försäljningar/utrangeringar	4 785	6 647
Årets avskrivningar	-6 489	-8 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 596	-76 892
Utgående planenligt restvärde	44 268	49 859

NOT 20 / ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 095	8 095
Årets anskaffningar	456	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 551	8 095
Ingående avskrivningar	-4 110	-3 655
Årets avskrivningar	-457	-455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 567	-4 110
Utgående planenligt restvärde	3 984	3 985

NOT 21 / PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	910 404	999 928
Under året nedlagda kostnader	1 088 698	973 512
Omklassificering	-978 595	-1 063 036
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnation	1 020 507	910 404
Ingående nedskrivningar	-76 259	-121 877
Årets nedskrivningar	-131 920	-30 382
Årets återföring nedskrivningar	-	14 000
Omklassificering	-	62 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-208 179	-76 259
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnation	812 328	834 145
Aktiverad ränta ingår med	5 073	24 666

NOT 22 / ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 716	27 326
Årets anskaffning	1 228	3 359
Omklassificeringar	672	-50
Förändr koncernstruktur	-	-919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 616	29 716
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-2 830
Årets nedskrivningar	-1 085	-
Återförd nedskrivning	-	2 830
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 085	-
Utgående planenligt restvärde	30 531	29 716

	Dunfin Samfäll.för.	Berguvs Samfäll.för.	Gärdsås Utv. AB	Gärdsås Torgbolag KB	Hasslö Garage- Samfäll.för.
Org.nr.	717918-3996	717917-1355	556599-9694	969673-5233	717919-3458
Antal andelar / aktier	1	1	490	1	1
Kapitalandel	5	63	49	56	98
Bokfört värde	2 416	22 610	49	1 973	3 483
Eget Kapital	77 622	35 446	111	3 655	-
Årets resultat	-82	-740	-	246	-

Samtliga intresseföretag och gemensamt styrda företag har sitt säte i Göteborg. Siffror hämtade från senaste tillgängliga årsredovisningar vilket är 2019.

NOT 23 / ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 299	1 299
Försäljning / Likvidation	-131	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 168	1 299
Ingående nedskrivningar	-1 129	-1 129
Försäljning	1	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 128	-1 129
Utgående planenligt restvärde	40	170

Andelar långfristiga värdepapper består av andelar i bostadsrättsföreningar och värmedistributionsföreningar. Under året har SABO Försäkrings AB delskiftats.

NOT 24 / ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 325	2 725
Inköp/nyutlåning	1 555	899
Omklassificering	63	2 234
Amorteringar	-1 315	-2 533
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 628	3 325
Utgående bokfört värde	3 628	3 325

Hyresgästanspassningar av lokaler ingår med 1 337 kkr (1 665). Övriga poster är lån till samfällighetsförening avseende vår andel av föreningens anläggningar.

NOT 25 / FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	877	804
Förutbetalda IT-licenser	45	433
Övriga poster	32 561	17 052
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 483	18 289

NOT 26 / OBESKATTADE RESERVER

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond, inkomstår 2014	-	14 100
Accumulerade avskrivningar utöver plan	41 910	45 760
Summa obeskattade reserver	41 910	59 860

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:

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	256 644	233 322
Summa uppskjutna skatteskulder, netto	256 644	233 322

NOT 28 / LÅNESKULDER

Räntebärande skulder	Nominellt Värde 2020	Marknadsvärde 2020	Nominellt Värde 2019	Marknadsvärde 2019
Skulder till koncernföretag	5 856 396	5 856 396	5 270 540	5 270 540

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	-	5 695 000
Summa långfristiga skulder	-	5 695 000

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 051	6 788
Upplupna personalkostnader	13 382	12 184
Upplupna kostnader underhåll	97 193	69 708
Upplupna kostnader el, värme, vatten och renhållning	33 599	31 078
Förutbetalda hyresintäkter	124 054	117 081
Övriga poster	12 914	14 087
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	288 193	250 926

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld och löneskatt.

NOT 31 / STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter i eget förvar	5 163 693	5 163 292

NOT 32 / ANSVARSFÖRBINDELSER

	2020-12-31	2019-12-31
Ansvarsförbindelse, Fastigo	2 201	2 141
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv.	34 939	33 673
Summa ansvarsförbindelser	37 140	35 814

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

	2020	2019
Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	255 387	230 581
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	131 920	30 382
Återföring nedskrivning	-14 042	-21 000
Realisationsförlust/vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-5 377	-1 137
Summa justering m m för poster som ej ingår i kassaflödet	367 888	238 826

NOT 34 / ERLAGD RÄNTA

	2020	2019
Erlagd ränta, löpande verksamhet	-65 874	-64 192
Aktiverad ränta, investeringsverksamhet	-8 098	-10 395
Summa erlagd ränta	-73 972	-74 587

NOT 35 / KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL

	2020	2019
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-18 425	10 226
Minskning/ökning av rörelseskulder	58 366	34 061
Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital	39 941	44 287

NOT 36 / OUTNYTTJADE KREDITAVTAL

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

NOT 37 / NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskuden 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 motpartsrisk. Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

NOT 39 / RESULTATDISPOSITION

Förslag på resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står (kronor):	
Balanserade vinstmedel	1 785 365 527
Förändring av fond för utvecklingsutgifter	978 692
Erhållet aktieägartillskott	7 074 000
Årets resultat	92 713 616
Summa	1 886 131 835

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare (9,27 kr/aktie)	255 000
I ny räkning balanseras	1 885 876 835
Summa	1 886 131 835

NOT 40 / HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

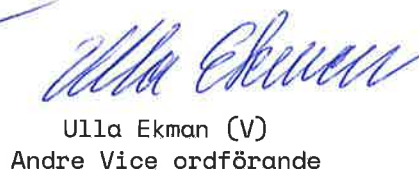
Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 10 februari 2021 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 11 mars 2021.

2

Göteborg den 10 februari 2021



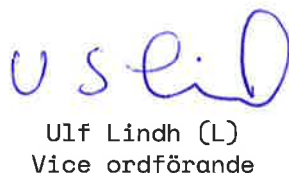
Magnus Nylander (M)
Ordförande



Ulla Ekman (V)
Andre Vice ordförande



Ulf Berglund
Tf Verkställande direktör



Ulf Lindh (L)
Vice ordförande



Thomas Edin (S)



Karin Lindberg (D)



Mai-Britt Wilhelmson (S)



Joel Abrahamsson (MP)

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har lämnats den 10 februari 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

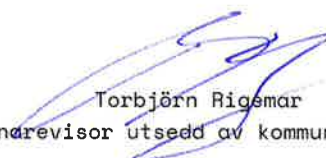


Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 10 februari 2021



Lars Lorentzon
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige



Torbjörn Rigemar
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

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 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 28–51 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Familjebostäder i Göteborg Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2020 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 2–27 samt 54–63. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är

nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 10 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Karin Olsson, Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2020

Till årsstämman i Familjebostäder i Göteborg AB,

Org.nr: 556114-3941

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Familjebostäder i Göteborg AB, har granskat bolagets verksamhet under 2020.

Bolagets styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv. Vårt ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och 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 granskningen 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.

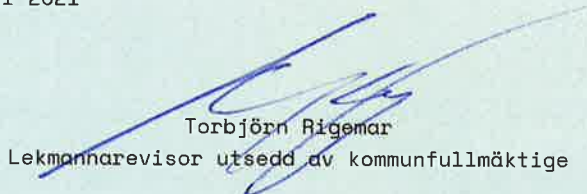
Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 10 februari 2021



Lars Lorentzon

Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige



Torbjörn Rigemar

Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

Fastighetsförteckning

Fastighet	Adress	Värdeår	Antal bostäder	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
ANGERED								
HJÄLLBO 24:1	Hjällbogårdet 1-2	1986	0	0	1 077	3 293		
HJÄLLBO 24:2	Hjällbogårdet 3-13, 31-33	1988	101	7 548	232	63 258	7 330	944
HJÄLLBO 24:3	Hjällbogårdet 14-30	1984	128	9 635	444	81 097	9 175	924
HJÄLLBO 25:1	Eriksbo Västergärde 2-14	1983	104	7 465	522	65 663	7 482	931
HJÄLLBO 25:2	Eriksbo Västergärde 15-24	1985	77	6 238	0	51 600	5 586	894
HJÄLLBO 25:3	Eriksbo Västergärde 25-34	1984	85	6 321	0	51 800	5 838	921
HJÄLLBO 25:5	Eriksbo Östergärde 1-20	1984	157	10 929	702	93 725	10 591	926
HJÄLLBO 25:6	Eriksbo Östergärde 21-43	1984	202	14 370	4	120 000	13 425	932
Parkeringsfastigheter						2481	2 210	
ANGERED TOTALT			854	62 506	2 981	532 917	61 637	
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO								
JÄRNBROTT 63:5	Bankogatan 3-5	1954	65	3 927	45	65 204	4 755	1 177
JÄRNBROTT 65:1	Dollargatan 2-10	1952	30	1 788	105	30 641	2 166	1 124
JÄRNBROTT 66:1	Riksdalersgatan 7-21	1953	55	3 194	547	56 979	4 422	1 116
JÄRNBROTT 67:1	Riksdalersgatan 1-5	1953	51	2 763	0	46 273	3 310	1 164
JÄRNBROTT 67:2	Sterlingsgatan 2-10	1977	42	2 508	93	42 617	2 930	1 107
JÄRNBROTT 68:3	Örtugsgatan 1-23	1972	78	4 029	241	72 177	5 218	1 167
JÄRNBROTT 68:4	Riksdalersgatan 2-4	1953	34	1 988	153	34 500	2 663	1 146
JÄRNBROTT 75:2	Järnmyntsgatan 2-8	1990	26	1 430	52	25 469	1 705	1 150
JÄRNBROTT 76:1	Järnmyntsg 1-7, Penningg 2	1972	26	1 524	55	25 890	1 923	1 129
JÄRNBROTT 77:2	Nickelmyntsgatan 1-11	1977	39	2 328	0	43 311	3 099	1 306
JÄRNBROTT 78:4	Penninggatan 1-15	1954	58	3 284	0	54 704	3 835	1 127
JÄRNBROTT 81:4	Bankogatan 12-38	1992	80	4 682	681	100 623	7 006	1 324
JÄRNBROTT 81:6	Markmyntsgatan 16-18, Bankog 10	2016	89	5 800	31	135 533	9 526	1 636
JÄRNBROTT 81:8	Markmyntsgatan 2-12	1954	64	3 837	1 262	72 573	6 081	1 168
JÄRNBROTT 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	54	2 858	889	59 225	4 832	1 326
JÄRNBROTT 84:1	Skiljemyntsgatan 2-14	1972	49	2 918	95	51 549	3 986	1 282
JÄRNBROTT 84:5	Markmyntsgatan 19	1985	0					
JÄRNBROTT 84:6	Markmyntsgatan 7-17	1977	108	6 204	59	105 000	7 150	1 148
JÄRNBROTT 86:8	Bankogatan 35-43	1953	32	1 922	96	32 712	2 293	1 128
JÄRNBROTT 87:1	Bankogatan 19-33	1954	50	2 994	0	52 618	3 721	1 165
JÄRNBROTT 88:1	Skiljemyntsgatan 16-18	1967	57	3 148	86	53 000	3 877	1 172
JÄRNBROTT 89:6	Skiljemyntsgatan 3-19	1953	58	3 464	57	57 117	4 020	1 135
JÄRNBROTT 90:1	Riksdalersgatan 48-52	1953	19	1 045	0	17 002	1 229	1 114
JÄRNBROTT 91:1	Riksdalersgatan 23-45	1953	170	8 892	785	155 257	11 919	1 238
JÄRNBROTT 91:2	Riksdalersgatan 47-57	2012	99	6 534	36	158 964	11 397	1 660
JÄRNBROTT 92:1	Sikelgatan 2-8	1953	24	1 350	78	24 212	1 773	1 216
JÄRNBROTT 92:3	Riksdalersgatan 42-46	1953	18	990	18	17 142	1 223	1 185
JÄRNBROTT 93:1	Bankogatan 7	1981	31	1 869	0	31 873	2 215	1 176
JÄRNBROTT 93:2	Bankogatan 9	1972	28	1 679	0	28 600	2 006	1 195
JÄRNBROTT 93:3	Bankogatan 11	1972	27	1 625	0	28 071	1 981	1 208
JÄRNBROTT 93:4	Bankogatan 13	1973	27	1 625	0	28 671	2 053	1 252
JÄRNBROTT 93:5	Riksdalersgatan 30-38	1953	46	1 996	198	35 887	2 755	1 272
JÄRNBROTT 94:1	Riksdalersgatan 10-26	1971	81	3 628	133	62 052	4 646	1 196
JÄRNBROTT 94:2	Rubelgatan 6	2017	0	0	0	12 848	0	
JÄRNBROTT 108:2	Markmyntsgatan 3	1970	56	2 712	1	48 649	3 581	1 304
JÄRNBROTT 122:3	Skäpplandsgatan 7-11	2018	72	4 280	0	76 000	6 318	1 439
JÄRNBROTT 123:1	Spannlandsgatan 10-16	1961	96	5 954	55	95 145	7 373	1 225
JÄRNBROTT 123:2	Spannlandsgatan 5-9	1962	70	4 240	308	66 000	4 515	1 002
JÄRNBROTT 124:3	Marklandsgatan 17-19	1974	48	2 936	0	50 400	3 586	1 179
KOBBERGÅRDEN 542:1	Sisjöbäckens väg 10-16	2019	0	0	0	23 923	0	
KOBBERGÅRDEN 543:2	Sisjöbäckens väg 31-33	2019	0	0	0	18 834	0	
KOBBERGÅRDEN 546:1	Sisjöbäckens väg 30-32	2019	0	0	0	23 923	0	
SKINTEBO 525:1	Berguven 11-21, 18-22	2018	146	9 943	0	285 000	18 899	1 901
SKINTEBO 526:1	Berguven 24-28	2017	82	5 129	0	119 000	11 264	1 887
SKINTEBO 528:1	Berguven 1-7, 23-29	2017	60	4 272	0	31 932	8 083	1 892
SKINTEBO 530:1	Berguven 8	2017	28	1 865	0	14 736	3 548	1 903
SKINTEBO 532:3	Uggleberget 20	2017	31	2 147	0	70 200	4 336	1 934
SKINTEBO 532:4	Uggleberget 30	2017	21	1 453	0	41 000	2 940	1 912
Parkeringsfastigheter						4 861	1 729	
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO TOTALT			2 425	142 754	6 159	2 787 897	207 884	

-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

Fastighet	Adress	Värdeår	Antal bostäder	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Taxeringsvärde kr	Hyresvärde* kr	Bostadshyra* kr/kvm
CENTRUM								
GÅRDA 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	18	585	111	16 190	800	1 154
GÅRDA 31:5	Fabriksgratan 43	1960	13	647	71	16 348	790	1 102
GÅRDA 31:6	Underåsgatan 20	1960	13	526	72	14 098	656	1 112
GÅRDA 31:7	Underåsgatan 18	1960	6	335	0	8 249	360	1 076
GÅRDA 31:12	Underåsgatan 6-8	1960	19	777	43	19 640	882	1 104
GÅRDA 31:13	Underåsgatan 4	1960	6	347	0	8 560	375	1 082
GÅRDA 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	1931	14	623	0	14 530	585	939
GÅRDA 31:15	Åvägen 30	1960	10	501	104	13 106	627	1 135
GÅRDA 31:16	Åvägen 28	1960	11	525	39	13 440	592	1 078
GÅRDA 31:17	Gudmundsgatan 1	1972	13	471	57	11 988	592	1 160
GÅRDA 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	17	633	0	15 800	719	1 136
GÅRDA 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	16	605	35	15 531	722	1 127
GÅRDA 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	17	604	0	15 200	703	1 164
GÅRDA 31:21	Fabriksgratan 39	1960	11	481	0	11 798	528	1 098
GÅRDA 31:22	Fabriksgratan 41	1960	11	481	0	11 798	528	1 097
GÅRDA 31:23	Underåsgatan 10-12	1960	20	890	30	22 078	993	1 099
GÅRDA 31:24	Underåsgatan 14-16	1960	18	893	0	22 000	963	1 079
HEDEN 16:3	Nya Allén 3/Parkgratan 6	1996	20	2 137	48	79 309	3 277	1 438
HEDEN 25:15	Hedåsgatan 10	1979	12	1 195	100	39 604	1 527	1 108
HEDEN 25:19	Sten Sturegratan 3-11	1993	100	5 615	0	209 000	8 812	1 540
HEDEN 26:8	Hedåsgatan 11	1980	16	1 429	21	47 105	1 700	1 173
HEDEN 26:9	Hedåsgatan 13	1991	20	1 398	51	50 841	2 127	1 435
HEDEN 26:10	Berzelig 20/Hedåsg 15	1988	21	1 969	153	67 041	2 703	1 216
HEDEN 26:12	Berzelig 16/Wadmansg 16	1960	17	1 991	157	65 941	2 536	1 112
HEDEN 26:16	Wadmansgratan 8	1930	11	1 142	113	37 388	1 435	1 084
HEDEN 27:5	Wadmansgratan 3	1991	9	994	0	34 800	1 306	1 314
HEDEN 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	31	2 130	1 348	97 400	5 341	1 468
HEDEN 27:9	Wadmansgratan 11	1991	16	1 073	0	38 400	1 509	1 406
HEDEN 27:20	Wadmansgratan 5-7	1991	34	2 835	128	101 016	4 014	1 364
HEDEN 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1982	41	3 694	0	127 000	4 725	1 279
HEDEN 30:14	Södra Vägen 30	1994	21	1 812	338	69 081	3 384	1 300
HEDEN 31:8	Södra Vägen 36	1979	16	1 815	212	67 451	2 507	1 156
JOHANNEBERG 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	22	1 366	80	44 595	1 655	1 142
JOHANNEBERG 22:3	Richertsgatan 14	1939	28	1 403	0	45 800	1 786	1 273
JOHANNEBERG 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	48	2 691	93	96 970	4 280	1 467
JOHANNEBERG 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	28	1 625	25	57 778	2 397	1 466
JOHANNEBERG 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	27	1 673	0	58 600	2 423	1 419
JOHANNEBERG 46:7	Spaldingsgratan 13	1970	29	1 748	1	58 600	2 245	1 217
KROKSLÄTT 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	2015	75	4 208	130	120 165	5 802	1 338
LORENSBERG 17:24	Pontus Wiknersgratan 12	1938	18	1 507	0	50 170	1 979	1 237
LORENSBERG 17:25	Pontus Wiknersgratan 10	1937	21	1 481	0	48 786	1 936	1 260
LORENSBERG 25:3	Södra Vägen 45	1966	10	1 329	160	48 505	1 748	1 102
STAMPEN 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgratan 23	1955	39	2 054	212	59 821	3 216	1 390
CENTRUM TOTALT			963	62 238	3 932	2 071 521	87 785	



Bergsjön



Gårda

-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

Fastighet	Adress	Värdeår	Antal bostäder	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Taxeringsvärde kkkr	Hyresvärde* kkkr	Bostadshyra* kr/kvm
LUNDBY								
BRÄMAREGÅRDEN 75:1	Virvelvindsgatan 16	2008	123	7 033	738	158 590	10 102	1 262
KVILLEBÄCKEN 5:4	Vårlöksgatan 1	2015	20	1 194	66	28 079	1 894	1 462
KVILLEBÄCKEN 5:5	Vårlöksgatan 3	2015	20	1 194	66	28 343	1 874	1 439
KVILLEBÄCKEN 6:1	Smörbollsgatan 5	2015	20	1 184	52	28 239	1 768	1 401
KVILLEBÄCKEN 6:4	Vårlöksgatan 2	2015	20	1 236	70	28 460	1 839	1 392
KVILLEBÄCKEN 7:7	Smörbollsg 2-6/Tjärblomsg 1-5	2004	209	7 776	78	169 000	11 590	1 460
KVILLEBÄCKEN 8:7	Tjärblomsg 2-6/Konvaljeg 1-5	2017	137	7 149	515	174 379	11 482	1 506
KVILLEBÄCKEN 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabbeleksg 1	1994	83	3 576	586	67 068	5 991	1 452
LINDHOLMEN 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	13	842	0	24 200	1 233	1 464
LINDHOLMEN 12:1	Arbetsregatan 6-14 /Lindholmsvägen 5-13	1993	0	0	3 435	78 000	3 177	
LINDHOLMEN 15:3	Släggaregatan 6/Plåtslagaregatan 6	1994	8	569	1 752	54 200	2 256	1 096
LINDHOLMEN 16:1	Släggaregatan 1-7/Gjutaregatan 2-4	1992	21	1 507	0	36 200	1 575	1 045
LINDHOLMEN 19:3	Gjutaregatan 8-10,Plåtslagareg 7	1995	12	655	0	19 318	697	1 064
LINDHOLMEN 735:333	Lindholmsvägen 8-10/Förmansgatan 1	1991	13	968	292	25 251	1 147	1 036
SANNEGÅRDEN 33:1	Miraallén 65	2002	0	0	0	4 400	160	
SANNEGÅRDEN 34:5	Miraallén 49-63	2002	87	6 076	498	193 037	10 820	1 691
SANNEGÅRDEN 38:1	Ångaren Ediths gata 10 mfl	2009	115	7 881	104	264 028	14 822	1 745
SANNEGÅRDEN 47:1	Östra Eriksbergsg 4-10	2004	52	3 968	56	126 551	7 142	1 641
SANNEGÅRDEN 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	72	5 277	451	172 758	9 733	1 727
SANNEGÅRDEN 83:1	Skonaren Ingos gata 4	2015	48	2 833	73	101 251	5 763	1 930
LUNDBY TOTALT			1 073	60 918	8 832	1 781 352	105 065	1 531
MAJORNA-LINNÉ								
KUNGSLADUGÅRD 1:7	Birgittagatan 4	1973	12	592	13	14 400	713	1 198
KUNGSLADUGÅRD 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	41	2 633	669	66 671	3 752	1 117
KUNGSLADUGÅRD 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	77	4 656	817	115 855	6 264	1 186
KUNGSLADUGÅRD 3:10	Slotsskogsgatan 5 m fl	1966	76	3 828	416	93 417	5 108	1 167
KUNGSLADUGÅRD 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	137	7 232	748	176 139	8 745	1 111
KUNGSLADUGÅRD 5:2	Svanebacksgatan 3	1992	8	429	0	11 400	575	1 341
KUNGSLADUGÅRD 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl		45	2 319	247	56 175	2 825	1 122
KUNGSLADUGÅRD 5:12	Svanebacksgatan 1, 5-9	1964	25	1 666	106	39 268	1 860	1 068
KUNGSLADUGÅRD 6:18	Svanebacksgatan 11 m fl	1965	109	6 469	267	156 136	7 739	1 153
KUNGSLADUGÅRD 7:5	Svanebacksg 35/ Mariag 11	1983	10	722	303	19 886	1 266	1 126
KUNGSLADUGÅRD 7:11	Svanebacksgatan 29-33	1983	21	1 460	44	36 000	1 767	1 193
KUNGSLADUGÅRD 7:12	Älvsborgsgatan 48-52	1992	16	1 536	127	37 807	1 828	1 102
KUNGSLADUGÅRD 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	8	586	168	14 000	745	1 100
KUNGSLADUGÅRD 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	38	1 973	631	53 270	3 281	1 207
KUNGSLADUGÅRD 8:13	Svanebacksgatan 18 m fl	1960	27	1 425	57	34 089	1 644	1 099
KUNGSLADUGÅRD 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	1976	73	3 717	120	89 347	4 327	1 129
KUNGSLADUGÅRD 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	1961	99	5 694	243	137 533	6 609	1 117
KUNGSLADUGÅRD 11:23	Slotsskogsgatan 7-9	1966	78	3 805	0	91 000	4 468	1 174
KUNGSLADUGÅRD 12:16	Birgittagatan 9-17	1960	56	3 216	8	75 000	3 625	1 126
KUNGSLADUGÅRD 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	18	1 526	240	36 196	1 747	1 063
KUNGSLADUGÅRD 12:18	Svanebacksg 12-14/Ostindieg 11	1960	20	1 486	0	34 400	1 574	1 059
KUNGSLADUGÅRD 12:19	Svanebacksgatan 2-10	1960	55	2 905	73	67 524	3 356	1 129
KUNGSLADUGÅRD 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	119	7 078	135	169 000	8 055	1 127
KUNGSLADUGÅRD 15:20	Silverkällegatan 7	1987	8	537	0	13 400	664	1 237
KUNGSLADUGÅRD 15:21	Silverkällegatan 9	1929	6	447	15	10 194	492	1 083
KUNGSLADUGÅRD 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	1967	11	692	0	16 200	764	1 104
KUNGSLADUGÅRD 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	148	8 086	1 123	246 000	12 289	1 407
KUNGSLADUGÅRD 15:31	Älvsborgsg 19/Ostindieg 12-18	1967	31	2 381	131	55 943	2 696	1 071
KUNGSLADUGÅRD 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	83	5 389	559	132 539	6 792	1 112
KUNGSLADUGÅRD 17:2	Strandridaregatan 3	1963	9	436	0	10 243	493	1 131
KUNGSLADUGÅRD 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	11	687	166	17 707	975	1 223
KUNGSLADUGÅRD 18:7	Kennedygatan 20	1982	6	455	40	10 902	520	1 102
KUNGSLADUGÅRD 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	1982	14	964	63	23 200	1 117	1 121
KUNGSLADUGÅRD 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	15	581	0	13 684	781	1 327
KUNGSLADUGÅRD 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	12	616	302	15 200	854	1 209
KUNGSLADUGÅRD 20:14	Jordhyttegatan 3	1993	30	1 362	0	37 200	1 909	1 402
KUNGSLADUGÅRD 20:15	Mariagatan 31-33	1965	18	1 401	57	32 400	1 565	1 096
KUNGSLADUGÅRD 21:23	Majstångsgatan 9-11	1957	96	4 496	109	110 336	5 732	1 253

-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

Fastighet	Adress	Värdeår	Antal bostäder	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ FORTS.								
KUNGSLADUGÅRD 21:25	Kennedyg 2-4, Ostindieg 20-22, Majstångsg 1-3	2018	63	4 501	0	153 709	8 397	1 728
KUNGSLADUGÅRD 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	56	3 834	334	94 704	4 834	1 175
KUNGSLADUGÅRD 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	112	8 258	743	203 661	10 009	1 145
KUNGSLADUGÅRD 29:2	Stilla Gatan 4	1956	11	462	21	11 400	608	1 297
KUNGSLADUGÅRD 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	51	3 220	332	77 960	3 853	1 130
KUNGSLADUGÅRD 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	38	2 688	389	64 401	3 429	1 080
KUNGSLADUGÅRD 34:46	Svaneäcksgatan 45 m fl	1980	96	6 524	208	157 570	7 508	1 124
KUNGSLADUGÅRD 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	10	574	17	14 000	680	1 174
KUNGSLADUGÅRD 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	12	569	34	13 600	677	1 165
KUNGSLADUGÅRD 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	14	904	0	22 000	1 033	1 143
KUNGSLADUGÅRD 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	35	2 344	138	56 400	2 699	1 122
KUNGSLADUGÅRD 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	11	486	61	11 776	629	1 164
KUNGSLADUGÅRD 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	120	5 417	166	132 203	6 755	1 201
KUNGSLADUGÅRD 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	20	1 438	70	35 580	1 777	1 160
KUNGSLADUGÅRD 37:37	Lugnet 7	1981	9	586	5	14 000	675	1 107
KUNGSLADUGÅRD 37:38	Lugnet 5	1960	14	516	42	12 800	651	1 231
KUNGSLADUGÅRD 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	52	3 791	353	93 471	4 635	1 112
KUNGSLADUGÅRD 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	71	4 618	318	110 496	5 354	1 102
KUNGSLADUGÅRD 45:4	Mariag 3,6 /Svaneäcksg 22	1961	11	635	229	16 656	986	1 144
KUNGSLADUGÅRD 45:5	Mariagatan 4	1975	6	452	41	10 872	523	1 112
KUNGSLADUGÅRD 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	31	2 159	90	51 071	2 592	1 122
KUNGSLADUGÅRD 47:4	Oxhagsgatan 3	1940	0	0	1 866			
KUNGSLADUGÅRD 47:5	Ståthållaregatan 19-23	1951	0	0	884			
KUNGSLADUGÅRD 51:2	Fågelfångaregatan 15	1951	0	0	986			
KUNGSLADUGÅRD 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	12	554	15	13 200	632	1 132
KUNGSLADUGÅRD 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	11	649	58	15 904	799	1 187
KUNGSLADUGÅRD 74:12	Vänmötet 9	1987	12	476	18	11 384	549	1 143
KUNGSLADUGÅRD 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	178	11 207	1 189	272 199	13 606	1 100
KUNGSLADUGÅRD 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	11	702	80	17 035	849	1 124
KUNGSLADUGÅRD 78:15	Stjernsköldsgatan 2 m fl	2009	126	6 375	86	174 000	8 427	1 315
KUNGSLADUGÅRD 79:4	Lugnet 12	1981	9	583	0	14 000	668	1 145
KUNGSLADUGÅRD 79:10	Godhemsgatan 58-60	1981	34	2 291	106	53 251	2 618	1 107
KUNGSLADUGÅRD 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	11	852	58	19 953	1 021	1 054
KUNGSLADUGÅRD 82:6	Birgittagatan 16	1975	12	498	58	12 469	671	1 196
KUNGSLADUGÅRD 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	1990	15	1 055	105	28 108	1 431	1 289
KUNGSLADUGÅRD 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	1982	33	1 888	75	45 600	2 269	1 181
MAJORNA 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	1973	130	7 998	236	189 764	9 428	1 142
MAJORNA 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	32	2 072	270	51 912	2 662	1 156
MAJORNA 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	9	513	93	13 718	755	1 266
MAJORNA 111:7	Hellstedtsgatan 3-7	1986	42	2 604	1 978	112 253	5 651	1 246
MAJORNA 143:2	Ärlegatan 10	1987	7	525	0	13 000	629	1 198
MAJORNA 143:3	Ärlegatan 8	1987	6	459	71	11 745	625	1 184
MAJORNA 143:4	Ärlegatan 6	1980	13	590	0	15 000	749	1 270
MAJORNA 143:5	Ärlegatan 4	1987	9	582	25	14 600	718	1 224
MAJORNA 143:6	Ärlegatan 2	1987	9	636	228	17 317	1 016	1 146
MAJORNA 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	13	796	127	20 555	1 101	1 202
MAJORNA 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	8	608	33	15 067	751	1 174
MAJORNA 143:16	Slottsskogsgatan 18-36	1990	62	4 919	1 430	138 027	7 949	1 281
MAJORNA 144:5	Slottsskogsgatan 44-46	1976	17	1 228	1 172	38 849	2 883	1 058
MAJORNA 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	28	1 382	95	36 351	1 944	1 321
MAJORNA 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	32	1 624	80	46 392	2 538	1 504
MAJORNA 145:8	Slottsskogsgatan 52-54	1998	52	2 327	164	67 459	3 800	1 544
MAJORNA 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	25	1 431	186	35 079	1 923	1 242
MAJORNA 158:1	Märlspiksgatan 4 A-F / Kabelgatan 27-31	1969	96	5 073	771	131 360	7 547	1 322
MAJORNA 159:1	Märlspiksgatan 2 A-C	1986	22	1 135	0	29 800	1 527	1 346
MAJORNA 160:1	Ärlegatan 9-11	1979	46	2 454	55	61 553	3 143	1 255
MAJORNA 161:1	Ärlegatan 7	1986	26	1 433	85	35 600	1 748	1 184
MAJORNA 217:1	Kustgatan 3 A-B	1991	99	3 352	2 574	115 400	7 626	1 535
MAJORNA 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	98	7 070	512	173 115	8 497	1 131

Q

-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

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	0	12 649	538	943
MAJORNA 305:20	Djurgårdsgatan 21-23	1980	17	1 286	0	30 600	1 402	1 090
MAJORNA 305:22	Allmänna Vägen 20/Kommendörs- gatan 14	2017	25	1 891	53	66 833	3 752	1 917
MAJORNA 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	12	912	0	24 000	1 200	1 315
MAJORNA 305:25	Kommendörgatan 16-20	1980	36	2 572	40	61 000	2 929	1 131
MAJORNA 307:4	Koopmansgatan 9	2000	8	432	0	12 200	616	1 427
MAJORNA 307:12	Koopmansg 11-15/Amiral g 18-20	1950	56	3 056	63	73 466	3 557	1 138
MAJORNA 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	20	1 406	45	33 400	1 599	1 105
MAJORNA 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	49	2 896	85	73 546	3 861	1 296
MAJORNA 309:30	Koopmansgatan 12	1979	12	480	37	12 000	650	1 287
MAJORNA 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	36	1 851	25	46 600	2 475	1 250
MAJORNA 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	133	9 239	100	234 392	11 487	1 234
MAJORNA 315:10	Galateagatan 13	1985	21	1 475	50	37 600	1 895	1 258
MAJORNA 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	67	4 631	217	116 636	5 814	1 204
MAJORNA 317:9	Kabyssgatan 8	1985	21	1 242	2	32 387	1 729	1 290
MAJORNA 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	102	7 306	72	174 246	8 169	1 110
MAJORNA 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	181	10 401	185	252 126	12 153	1 150
MAJORNA 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	65	4 205	103	100 000	4 835	1 132
MAJORNA 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	51	4 335	1 174	122 403	6 864	1 251
MAJORNA 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	181	10 222	391	246 310	12 378	1 169
MAJORNA 323:9	Ankargatan 1-55	1965	121	7 327	105	177 266	8 656	1 169
MAJORNA 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	1985	80	5 347	262	135 450	6 728	1 213
MAJORNA 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	7	440	0	10 669	504	1 146
MAJORNA 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	6	451	25	10 940	542	1 169
MAJORNA 325:6	Klareborgsgatan 18-20	1960	16	1 040	0	24 800	1 195	1 149
MAJORNA 326:10	Vingagatan 7	1960	8	535	20	12 600	600	1 103
MAJORNA 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	94	5 895	321	144 897	7 079	1 160
MAJORNA 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6-8	1962	12	846	294	22 328	1 324	1 177
MAJORNA 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	12	580	90	14 419	777	1 187
MAJORNA 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	44	3 049	140	74 589	3 677	1 162
MAJORNA 328:10	Buskärsgatan 1	1984	14	978	0	24 800	1 228	1 255
MAJORNA 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	17	1 035	20	27 200	1 356	1 298
MAJORNA 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	18	886	0	22 400	1 183	1 335
MAJORNA 329:18	Vargögatan 4-6	1990	22	1 511	0	38 800	1 868	1 236
MAJORNA 329:19	Klareborgsgatan 24-26	1960	24	1 181	0	29 400	1 473	1 247
MAJORNA 330:5	Såggatan 60-62	1990	29	1 862	29	48 200	2 387	1 277
MAJORNA 331:2	Såggatan 69	1950	8	531	0	12 400	631	1 097
MAJORNA 331:6	Paternostergatan 6	1977	0	0	1 317	9 656		
MAJORNA 331:9	Paternostergatan 24-32	1957	103	6 966	79	168 514	8 492	1 173
MAJORNA 333:9	Godhemsgatan 16-30	1980	97	6 703	125	164 143	7 886	1 153
MAJORNA 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	12	677	57	16 400	833	1 165
MAJORNA 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	120	8 087	408	197 507	9 533	1 129
MAJORNA 336:1	Hålekärrsgatan 14/Bangatan 67	1980	12	779	1	19 539	999	1 172
MAJORNA 337:5	Spetsbergsgatan 6	1980	15	701	137	18 307	1 001	1 263
MAJORNA 337:6	Spetsbergsgatan 4	1981	15	742	61	18 600	961	1 231
MAJORNA 337:7	Vitögatan 1-5/Bangatan 65	1937	29	1 558	52	38 680	2 013	1 244
MAJORNA 338:7	Söderlingsgatan 6-8	1987	21	987	116	27 224	1 510	1 407
MAJORNA 338:9	Spetsbergsgatan 1-3	1989	32	2 308	0	60 000	3 123	1 353
MAJORNA 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	11	808	0	20 400	1 004	1 242
MAJORNA 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	6	589	0	14 600	707	1 201
MAJORNA 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	9	579	0	14 800	747	1 289
MAJORNA 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	10	505	168	13 297	708	1 203
MAJORNA 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	8	496	42	12 700	653	1 227
MAJORNA 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	9	644	92	16 666	874	1 211
MAJORNA 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	14	726	10	19 000	994	1 360
MAJORNA 340:11	Söderlingsgatan 11-17	1985	50	2 684	0	70 000	3 536	1 318
MAJORNA 341:14	Söderlingsg 1-9/Ekedalsg 4-8	1985	99	6 020	596	160 031	8 538	1 301
MAJORNA 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	18	878	0	24 400	1 267	1 443
MAJORNA 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	52	2 536	60	74 474	3 942	1 529

2

-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

Fastighet	Adress	Värdeår	Antal bostäder	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Taxeringsvärde kr	Hyresvärde* kr	Bostadshyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ FORTS.								
MAJORNA 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	9	433	909			1 524
MAJORNA 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	31	1 983	180	52 925	2 926	1 315
MAJORNA 343:14	Djurgårdsg 47/Oljekvarnsg 8-12	1991	45	2 573	78	70 499	3 796	1 417
MAJORNA 344:4	Dahlströmsgatan 5	2000	13	636	0	18 800	989	1 555
MAJORNA 344:8	Stenklevsg 6-10/Fredbergsg 1	1978	51	3 000	43	75 238	3 712	1 227
MAJORNA 345:1	Dahlströmsgatan 6	1992	0	0	781			
MAJORNA 345:2	Dahlströmsgatan 4	1938	23	961	42	22 000	1 029	1 047
MAJORNA 345:5	Ekedalsgatan 7-9	1997	38	1 586	0	46 200	2 454	1 547
MAJORNA 346:8	Ekedalsgatan 11-23	1985	88	5 261	292	136 505	6 886	1 267
MAJORNA 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	10	588	44	13 909	676	1 035
MAJORNA 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	11	550	0	14 000	707	1 286
MAJORNA 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	1980	9	717	115	18 080	947	1 129
MAJORNA 720:1**								
MAJORNA 720:2**								
MAJORNA 720:15**								
MAJORNA 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	7	629	0	14 600	651	1 035
MAJORNA 720:344	Klippan 8-24	2018	37	1 629	20	44 000	2 042	1 244
MAJORNA 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	5	315	50	7 139	303	874
OLIVEDAL 22:38	Sjömansgatan 8	1976	16	1 024	1	26 200	1 242	1 170
OLIVEDAL 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	1965	111	6 320	299	161 410	7 748	1 196
OLIVEDAL 27:12	Jungmansgatan 41-63	1968	103	6 701	1 029	175 901	9 232	1 120
OLIVEDAL 28:11	Eldaregatan 3	2006	114	6 532	148	183 000	8 521	1 269
OLIVEDAL 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	1980	56	3 966	308	101 476	4 851	1 146
OLIVEDAL 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	20	967	150	26 168	1 323	1 226
OLIVEDAL 31:13	Flaggatan 3	1974	11	498	40	13 230	658	1 243
OLIVEDAL 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	1970	59	4 267	90	109 000	5 037	1 168
SANDARNA 1:8	Jordhyttegatan 2-4	1993	31	1 276	152	34 515	1 899	1 362
SANDARNA 2:3	Asperögatan 4	1958	16	768	15	19 400	1 061	1 323
SANDARNA 2:8	Jordhyttegatan 12	1991	16	1 008	75	26 600	1 342	1 307
SANDARNA 12:4	Jordhyttegatan 11	1993	9	460	194	13 392	782	1 306
SANDARNA 12:6	Jordhyttegatan 7	1997	11	614	46	16 200	814	1 297
ÄNGGÅRDEN 14:2	Lillängsgatan 1-7	1970	0	0	3 432			
ÄNGGÅRDEN 15:2	Lillängsgatan 2-6	1970	0	0	3 157			
MAJORNA-LINNÉ TOTALT			7 180	432 538	46 316	11 001 887	568 029	1 204
NORRA HISINGEN								
BACKA 75:2	Gåsagången 29-32	1970	36	2 104	36	25 562	2 105	991
BACKA 75:3	Gåsagången 39-42	1970	36	2 104	0	25 200	2 074	986
BACKA 75:4	Gåsagången 48-51	1970	36	2 104	0	25 200	2 075	986
BACKA 75:5	Gåsagången 52-56	1970	45	2 630	37	32 027	2 686	1 009
BACKA 75:6	Gåsagången 33-38	1970	43	2 513	154	30 165	2 562	983
BACKA 75:7	Gåsagången 43-47	1970	45	2 619	44	31 621	2 629	989
BACKA 75:8	Gåsagången 57-60	1970	24	2 116	78	24 782	2 021	933
BACKA 75:9	Gåsagången 1-4	1970	36	2 092	146	25 576	2 211	1 015
BACKA 75:10	Gåsagången 10-13	1970	36	2 092	0	25 000	2 074	991
BACKA 75:11	Gåsagången 18-21	1970	36	2 096	37	25 601	2 116	993
BACKA 75:12	Gåsagången 5-9	1970	45	2 615	75	31 554	2 655	999
BACKA 75:13	Gåsagången 14-17	1970	36	2 104	7	25 600	2 123	1 008
BACKA 75:14	Gåsagången 22-28/Akkas g 7-11	1970	42	3 661	401	44 310	3 740	950
BACKA 75:18**								
BACKA 75:19	Selma Lagerlöfs Torg 1-13	1971	0	0	5 311			
BACKA 104:3	Lisa Sass Gata 18	1993	101	2 939	590	55 081	5 356	1 632
BACKA 104:4	Lisa Sass Gata 16	1995	99	3 044	410	52 372	5 430	1 627
BACKA 104:5	Lisa Sass Gata 14	1993	105	3 277	250	58 317	5 672	1 613
BACKA 261:1	Selma Lagerlöfs torg mfl.	2021	0	0	0			
Parkeringsfastigheter			17	814		8 400	3 631	
NORRA HISINGEN TOTALT			818	40 924	7 576	546 368	51 162	1 158

-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

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	1 086	1 109
DONSÖ 203:2	D Gärde 2-15/Töttefällav 4-14	1986	20	1 468	0	18 535	1 572	1 071
DONSÖ 207:3	Räbstensvägen 50-78	2017	60	3 140	0	68 200	6 128	1 952
FISKEBÄCK 90:1	Kumleskärgatan 1-80	1994	61	6 055	1 267	150 996	10 384	1 334
STYRSÖ 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	6	402	0	5 308	462	1 149
STYRSÖ 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	2	103	0	2 035	67	653
STYRSÖ 3:335	Halsviksvägen 68-70	1952	2	186	0	2 794	156	840
TYNNERED 5:1	Grevegårdsvägen 2-40	1993	163	12 526	384	217 907	14 674	1 104
TYNNERED 6:3	Grevegårdsvägen 50-96	1994	203	14 962	218	259 992	17 482	1 101
TYNNERED 7:1	Grevegårdsvägen 100-194	1995	486	33 436	2 004	687 203	46 106	1 253
ÖNNERED 102:1	Önnereds Byväg 2-82	1983	40	2 068	0	65 440	2 272	1 091
ÖNNERED 45:1	Opalgatan 83-125	1966	0	0	0		832	
ÖNNERED 45:2	Opalgatan 109-125	1966	68	4 928	0	75 000	4 748	963
ÖNNERED 45:12	Grevegårdsvägen 218-242	1966	99	7 075	110	109 496	6 895	960
ÖNNERED 45:13	Opalgatan 83-107	1966	95	6 996	1 226	114 671	8 193	1 000
ÖNNERED 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	1966	68	4 786	417	76 799	5 107	964
ÖNNERED 48:4	Bronsåldersgatan 66-80	1966	58	4 258	108	66 000	4 227	974
ÖNNERED 48:9	Opalgatan 1-19	1966	73	5 109	0	78 000	4 972	973
ÖNNERED 48:10	Opalgatan 21-45	1966	97	6 614	79	102 350	6 497	976
ÖNNERED 48:11	Bronsåldersgatan 40-64	1966	96	6 634	193	104 000	7 164	992
ÖNNERED 48:12	Opalgatan 47-75	1966	106	7 149	224	112 663	7 479	1 019
Parkeringsfastigheter						7 600	3 126	
VÄSTRA GÖTEBORG TOTAL			1 815	128 851	6 337	2 337 303	159 632	
ÖSTRA GÖTEBORG								
BERGSJÖN 2:1**								
BERGSJÖN 2:4	Tellusgatan 50-62	1967	49	3 772	0	29 600	3 236	858
BERGSJÖN 2:9	Merkuriusgatan 1-23	1977	87	6 864	0	57 200	6 284	916
BERGSJÖN 2:12	Tellusgatan 42-48	1967	28	2 468	443	21 115	2 494	866
BERGSJÖN 2:13	Tellusgatan 32-40	1967	44	3 913	145	30 611	3 448	834
BERGSJÖN 2:16	Rymdtorget 1	1968	40	2 850	100	22 450	2 500	850
BERGSJÖN 2:17	Rymdtorget 2	1968	40	2 832	100	22 203	2 496	849
BERGSJÖN 2:18	Rymdtorget 3	1968	40	2 832	100	22 000	2 480	850
BERGSJÖN 2:19	Rymdtorget 4	1968	40	2 832	85	22 277	2 472	853
BERGSJÖN 2:20	Rymdtorget 5	1968	40	2 832	58	22 000	2 434	845
BERGSJÖN 2:25	Rymdtorget 16-21	1968	42	2 675	0	21 000	2 303	861
BERGSJÖN 2:26	Rymdtorget 22-27	1968	43	2 710	0	22 400	2 532	934
BERGSJÖN 2:27	Rymdtorget 34-39	1968	42	2 674	0	22 600	2 548	953
BERGSJÖN 2:28	Rymdtorget 46-51	1968	43	2 710	0	21 400	2 353	868
BERGSJÖN 2:29	Rymdtorget 64-69	1968	41	2 632	0	21 400	2 356	895
BERGSJÖN 2:30	Rymdtorget 28-33	1968	40	2 546	104	19 954	2 239	837
BERGSJÖN 2:31	Rymdtorget 40-45	1968	43	2 710	0	21 000	2 316	855
BERGSJÖN 2:32	Rymdtorget 52-57	1968	42	2 674	0	20 800	2 273	850
BERGSJÖN 2:33	Rymdtorget 70-75	1968	42	2 713	0	21 000	2 298	847
BERGSJÖN 2:34	Rymdtorget 58-63	1969	42	2 674	0	21 000	2 314	865
BERGSJÖN 2:35	Rymdtorget 76-81	1969	42	2 713	0	21 400	2 365	872
BERGSJÖN 2:36**								
BERGSJÖN 2:38	Rymdtorget 6-7	1980	16	981	554	11 299	1 769	958
BERGSJÖN 2:43**								
BERGSJÖN 2:44	Tellusgatan 6-30	2018	171	15 038	1	186 000	18 618	1 235
BERGSJÖN 2:45	Merkuriusgatan 25-73	1967	178	13 447	0	109 000	12 099	899
BERGSJÖN 4:1	Rymdtorget 10-15	1968	42	2 702	0	21 000	2 294	849
BERGSJÖN 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	141	4 071	0	42 600	5 372	1 320
BERGSJÖN 6:3	Saturnusgatan 1, 2, 3	1969	127	3 773	153	40 268	5 134	1 328
BERGSJÖN 38:2	Siriusgatan 24-28	1970	71	5 073	14	40 000	4 345	855
BERGSJÖN 38:3	Siriusgatan 16-22	1970	92	6 282	488	51 282	5 779	858
BERGSJÖN 38:4	Siriusgatan 38-42	1970	72	4 860	37	38 400	4 118	844
BERGSJÖN 38:5	Siriusgatan 30-36	1970	96	6 390	75	51 471	5 628	864
BERGSJÖN 38:6	Siriusgatan 60-64	1970	72	5 071	0	39 497	4 556	895
BERGSJÖN 38:7	Siriusgatan 54-58	1971	67	4 610	495	38 294	5 056	989

Q

-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

Fastighet	Adress	Värdeår	Antal bostäder	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Taxeringsvärde kr	Hyresvärde* kr	Bostadshyra* kr/kvm
ÖSTRA GÖTEBORG								
FORTS								
BERGSJÖN 38:8	Siriusgatan 72-76	1970	72	4 860	54	38 400	4 964	1 010
BERGSJÖN 38:9	Siriusgatan 66-70	1970	72	4 860	21	38 400	4 832	981
BERGSJÖN 39:7	Siriusgatan 78-88	1971	160	10 772	710	89 061	10 037	875
BERGSJÖN 39:8	Siriusgatan 90-96	1971	102	6 331	392	52 707	5 914	885
BERGSJÖN 39:9	Siriusgatan 108-120	1971	189	12 667	48	102 000	11 194	878
BERGSJÖN 39:10	Siriusgatan 98-106	1972	146	9 023	19	73 400	7 979	884
BERGSJÖN 60:2	Jupitergatan 6	2013	1	119	0	2 062	153	1 284
BERGSJÖN 60:3	Jupitergatan 8	2013	1	119	0	2 054	153	1 284
BERGSJÖN 60:5	Jupitergatan 12	2013	1	119	0	2 041	153	1 284
BERGSJÖN 60:6	Jupitergatan 14	2013	1	119	0	2 052	153	1 284
BERGSJÖN 60:9	Jupitergatan 20	2013	1	119	0	2 047	153	1 284
BERGSJÖN 61:4	Merkuriusgatan 2A-D/Tellusgatan 70-76	1967	87	4 894	30	75 120	8 430	1 662
KORTEDALA 51:2	Kalendervägen 36	1968	36	2 152	0	28 000	2 509	1 154
KORTEDALA 51:3	Kalendervägen 34	1969	36	2 152	0	28 000	2 535	1 151
KORTEDALA 51:4	Kalendervägen 32	1978	36	2 152	0	28 400	2 526	1 156
KORTEDALA 51:5	Kalendervägen 30	1969	36	2 154	2	28 600	2 612	1 149
KORTEDALA 51:10	Kalendervägen 28	1970	35	2 154	0	28 200	2 607	1 153
KORTEDALA 51:14	Kalendervägen 22	1953	0	0	410	1 135		
KORTEDALA 54:2	Kalendervägen 83-91	1971	39	1 923	171	25 512	2 485	1 155
KORTEDALA 55:2	Kalendervägen 38	1968	36	2 152	0	28 000	2 593	1 153
KORTEDALA 56:1	Kalendervägen 109	1974	45	2 317	0	30 374	2 725	1 164
KORTEDALA 56:2	Kalendervägen 107	1954	40	2 162	0	27 698	2 595	1 142
KORTEDALA 56:5	Kalendervägen 103-105	1976	65	3 412	619	44 411	4 513	1 140
KORTEDALA 57:1	Kalendervägen 125	1954	23	1 124	73	14 301	1 302	1 113
KORTEDALA 57:3	Kalendervägen 123	1954	33	1 508	109	18 600	1 796	1 098
KORTEDALA 57:4	Kalendervägen 121	1954	35	1 586	16	19 629	1 765	1 093
KORTEDALA 57:5	Kalendervägen 119	1954	35	1 581	0	19 600	1 778	1 109
KORTEDALA 57:7	Kalendervägen 115	1963	34	1 772	21	22 857	2 057	1 128
KORTEDALA 57:8	Kalendervägen 113	1955	33	1 682	0	20 883	1 826	1 071
KORTEDALA 57:9	Kalendervägen 111	2007	14	822	0	11 167	927	1 031
KORTEDALA 58:1	Petrefångsgatan 1-13	1977	47	2 561	37	33 200	2 892	1 099
KORTEDALA 59:2	Sjusovaregatan 1-11	1955	43	2 300	81	29 714	2 727	1 123
KORTEDALA 60:1	Sjusovaregatan 13-17	1955	23	1 177	76	15 124	1 386	1 108
KORTEDALA 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	1955	81	4 100	71	51 400	4 585	1 107
KORTEDALA 61:2	Sjusovaregatan 4-10	1975	26	1 558	0	19 883	1 767	1 052
KORTEDALA 62:1	Östra Midvintersgatan 28-42	1967	61	3 341	90	42 861	4 082	1 150
KORTEDALA 63:1	Kalendervägen 54-56	1955	36	2 070	914	31 368	3 481	1 183
KORTEDALA 63:2	Kalendervägen 52	1968	36	2 088	0	27 517	2 498	1 181
KORTEDALA 63:3	Kalendervägen 50	1965	36	2 070	0	27 114	2 465	1 163
KORTEDALA 63:4	Kalendervägen 48	1969	36	2 070	0	27 314	2 493	1 177
KORTEDALA 63:5	Kalendervägen 46	1968	38	2 176	0	28 717	2 660	1 172
KORTEDALA 63:6	Kalendervägen 44	1969	38	2 176	78	29 373	2 724	1 177
KORTEDALA 63:8	Vårmanadsgatan 20-30	1955	48	2 731	0	31 535	2 520	905
KORTEDALA 63:12	Vårmanadsgatan 2-18	1984	73	3 873	29	51 200	4 556	1 169
KORTEDALA 64:2	Vårmanadsgatan 11-17	1955	31	1 743	15	20 058	1 790	1 015
UTBY 129:2	Fjällbo Park	1997	95	6 251	9 856	103 086		1 200
Parkeringsfastigheter						10 063	5 668	
ÖSTRA GÖTEBORG TOTALT			4 207	262 016	16 894	2 636 759	270 065	
TOTALSUMMA			19 335	1 192 745	99 027	23 696 004		

*) Avser 2020 års hyresnivå

**) Markfastigheter som ej åsatts taxeringsvärde

NYA BOSTÄDER

Inflytt



1 UGGLEBERGET

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



2 MERKURIUSGATAN

Bergsjön: 87 lägenheter
Nära natur och kultur

På gång



3 GREVEGÅRDEN

Tynnered: 52 lägenheter
Ytsmartare lägenheter med
härliga utemiljöer.



4 FJÄLLBO PARK

Utby: 75 lägenheter
Modernt och naturnära
boende vid foten av berget.



5 PENNINGGATAN

Högsbo: 51 lägenheter
Grönt och trivsamt.



6 RUBELGATAN

Högsbo: 41 lägenheter
Modernt och tillgängligt.
Bogemenskap.



7 SISJÖDAL

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



8 SELMA STAD

Hisings Backa: 282 lägenheter
Familjärt boende nära det nya
torget och parkstråket.

GÖTEBORG

VÅRA OMRÅDEN

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





Familjebostäder

EN DEL AV
GÖTEBORGS STAD

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

