

Stämmohandling nr 7

Datum: 2022-03-10

Diarienummer: 2022–0018

Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen samt koncern- redovisningen och koncern- revisionsberättelsen

Informationsärende

Årsstämman för Förvaltnings AB Framtiden

Årsredovisningen, revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen för 2021 antecknas

Ärendet

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

Bilagor

1. Års- och hållbarhetsredovisning 2021



Års- och hållbarhets- redovisning 2021

Förvaltnings AB Framtiden



Majorna



Års- och hållbarhets- redovisning 2021

Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsen och verkställande
direktören för Förvaltnings AB
Framtiden, 556012-6012, avger
här års- och hållbarhetsredovisning
i enlighet med årsredovisningslagen
för räkenskapsåret 2021.

Års- och hållbarhets-
redovisningen godkändes på
styrelsemöte den 9 februari 2022
i **Förvaltnings AB Framtiden**.

För mer information om
årsredovisningen, kontakta:

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

För mer information om
hållbarhetsrapporten, som
omfattar s. 16–47, kontakta:

Anna Staxäng, kvalitetschef
Förvaltnings AB Framtiden
031-773 75 52
anna.staxang@framtiden.se

Produktion: Förvaltnings AB
Framtiden i samarbete med Rubrik AB.
Illustrationer: Rebecca Elfast
Tryck: Exakta

Innehåll

➤ ÅR 2021

Inledning

■ <u>Vd har ordet</u>	6
■ <u>Året i korthet</u>	8
Viktiga händelser under 2021	9
■ <u>Koncernen</u>	10
Vår affärsidé	11
Koncernens bolag	11
■ <u>Vår värdekedja</u>	12
■ <u>Omvärld och marknad</u>	14

➤ ÅR 2021

Hållbarhetsrapport

■ <u>Intressentdialog</u>	16
■ <u>Hållbarhet – en del av vår vision</u>	17
■ <u>Våra väsentliga hållbarhetsfrågor</u>	18
Fokus 2021	22
Nyproduktion	24
Varsam renovering	28
Utvecklingsområden	30
Nöjda hyresgäster	34
Attraktiv arbetsgivare	38
Mänskliga rättigheter	40
God ekonomi och effektiv verksamhet	42
Vår gemensamma miljö	44
■ <u>Revisorns yttrande</u>	48

➤ ÅR 2021

Årsredovisning

■ <u>Våra fastigheter</u>	50
■ <u>Bolagsstyrning</u>	52
■ <u>Förvaltningsberättelse</u>	58
Årets verksamhet	59
Årets resultat	64
Fem år i sammandrag	66
Definitioner	67
Risk- och känslighetsanalys	68
Förslag till vinstdisposition och Utblick 2021	71
■ <u>Finansiella rapporter och noter</u>	72
Rapport över totalresultat, koncernen	72
Rapport över finansiell ställning, koncernen	73
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	75
Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen	76
Resultaträkningar och rapport över totalresultatet, moderbolaget	77
Balansräkningar, moderbolaget	78
Förändringar i eget kapital, moderbolaget	80
Kassaflödesanalyser, moderbolaget	81
Noter	82
Revisionsberättelse	116
Granskningsrapport för 2021	118
■ <u>Koncernens fastighetsbestånd</u>	119
Fastighetsbestånd	120
Karta över koncernens fastighetsbestånd	144





Ökad trygghet, rekordhög nyproduktion och stabil ekonomi

TROTS ATT PANDEMIN fortsatte att hålla världen i sitt grepp och skapa utmaningar både i samhället och inom **Framtidenkoncernen** så var 2021 ett starkt år för oss.

Periodvis begränsade pandemin våra möjligheter att utföra våra verksamheter på det sätt vi önskar. Men vi har hela tiden gjort vårt bästa för att minimera de negativa effekterna för våra hyresgäster. Mot den bakgrunden är det glädjande att fler hyresgäster än någonsin tog sig tid att svara på vår hyresgästenkät. Och trots svårigheterna att arbeta som vanligt upplevde de inte att vår servicenivå försämrades.

ETT AV KONCERNENS VIKTIGA uppdrag är att bygga fler bostäder i Göteborg. Vi ska både bidra till fler bostäder och en blandning av upplåtelseformer, inte minst i områden där hyresrätten dominerar. 2021 har vi byggt inte mindre än 1 576 nya bostäder, vilket är fler än sedan miljonprogrammets dagar. Och av dessa har 449 byggts av vårt dotterbolag **Egnahemsbolaget**. En rekordnotering i deras snart 90-åriga historia.

En viktig aspekt vid nyproduktion är att få ned kostnaderna så att fler har råd att bo i en nyproducerad lägenhet, oavsett om de hyr eller köper sin bostad. Den strategi som antogs under 2020 för att sänka våra kostnader vid nyproduktion med 30 procent har nu applicerats på flera nya projekt och vi hoppas att tillsammans med marknaden kunna bygga nya bostäder till lägre kostnad.

2020 ANTOG VI *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030* för att bidra till att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025. Under 2020 och 2021 har vi arbetat intensivt för att omsätta strategin till verklighet. Våra superförvaltningsinsatser med fokus på trygghet har börjat ge effekt i våra boendes vardag och den upplevda tryggheten har ökat.

När polisen hösten 2021 presenterade sin nya lista över utsatta områden i Sverige flyttades Tynnered ned

från särskilt utsatt till riskområde. Ett mycket glädjande besked som innebar att Göteborg gick från sex till fem särskilt utsatta områden. Dessutom fortsatte Gårdsten sin fina utveckling och gick från riskområde till utsatt område och Rannebergen lämnade polisens lista helt. Dessa förflyttningar visar att det går att skapa förändring, att koncernen ser och förstår vilka åtgärder som kan vara med och bidra till en positiv utveckling samt att när en förändring väl satts igång kan utvecklingen gå fort åt rätt håll.

Vi har under året fått samordningsansvaret för en satsning på hållbart byggande, ett uppdrag inom ramen för stadens gemensamma miljö- och klimatprogram 2021–2030. Vi ser positivt på att vi arbetar gemensamt med dessa frågor och har börjat organisera oss för att omhänderta uppdraget.

FRAMTIDENKONCERNEN FORTSÄTTER GÖRA omfattande investeringar i nyproduktion och renovering samtidigt som vi gör stora satsningar på att förbättra situationen i stadens utvecklingsområden. Grunden för att vi ska kunna göra detta är stabila ekonomiska resultat. 2021 blev vårt resultat 953 miljoner kronor. Våra fastigheter har också ökat i värde med 12,8 miljarder kronor sedan årsskiftet 2020. Både resultat och fastighetsvärden ger en stabilitet och uthållighet som tryggar fortsatta satsningar i stadens utvecklingsområden och inom nyproduktion.

Jag summerar 2021 som ett tufft år, för såväl hyresgäster som medarbetare i koncernen, men som vi ändå lämnar med en positiv känsla och goda förhoppningar inför kommande år. De största utmaningarna ligger alltid framför oss och vi inom **Framtidenkoncernen** är väl rustade för att fortsätta bidra till att utveckla Göteborg.

TERJE JOHANSSON,
VD

Året i korthet

→ ANTAL
LÄGENHETER

75 235
lägenheter

(2020: 74 274 lägenheter)

→ FASTIGHETS-
VÄRDE

125 161
mnkr

(2020: 112 374 mnkr)



→ NYPRODUKTION,
INKL. KONVERTERINGAR

1 576
bostäder

(2020: 866 bostäder)

→ TOTAL
ENERGIMÄNGD

159,6
kWh/kvm

(2020: 159,3 kWh/kvm)

→ TRYGGHET

75,7

(2020: 74,6)

→ SERVICE-
INDEX

78,2

(2020: 78,2)

→ INFLYTANDE-
INDEX

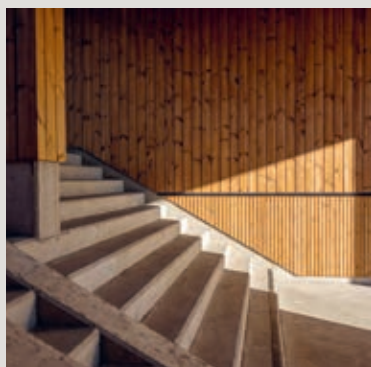
71,0

(2020: 71,6)

→ PRODUKT-
INDEX

74,3

(2020: 74,5)



→ ANTAL LÄGENHETER
I TRYGGHETSBOENDEN

818
lägenheter

(2020: 800 lägenheter)

→ ANTAL PRAKTIK-
OCH FERIEPLATSER

879
stycken

(2020: 884 stycken)



➤ I BACKSPEGELN

Viktiga händelser under 2021

- Vi färdigställde 1 576 nya bostäder för inflyttning.
- Egnahemsbolaget färdigställde fler bostäder än någonsin.
- Tynnered klassas inte längre som särskilt utsatt område.
- Gårdsten och Rannebergen klassas inte längre som riskområde respektive utsatt område.
- Vi har ombildat hyresrätter till bostadsrätter i en fastighet i Tynnered.
- Vi har fått samordningsansvar för att hålla ihop stadens strategi för hållbart byggande.

Haga

Här är Framtiden



Var fjärde göteborgare bor hos oss.
Framtidenkoncernen äger och förvaltar 75 235 lägenheter över hela Göteborg och har 1 210 anställda. Det gör oss till Sveriges största allmännytt. Vår ägare är Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Koncernen består av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och åtta dotterbolag. Vi har en stark ekonomisk ställning med ett gott resultat och en soliditet på 64 procent (63).

Gårdsten

➤ KONCERNEN

Vår affärsidé

- Framtidenkoncernen skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum.
- Framtidenkoncernen ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.
- Framtidenkoncernen ska bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd.

➤ KONCERNEN

Koncernens bolag

Moderbolaget **Förvaltnings AB Framtiden** styr och leder koncernen utifrån ägarens mål och inriktning. Åtta dotterbolag sköter förvaltning, produktion och service. Fyra av dem är bostadsbolagen som äger och förvaltar koncernens hyresrätter. Utöver de åtta ingår bolaget **Bygga Hem**, som inte har någon verksamhet.

- **Bostads AB Poseidon** (Poseidon) har hand om cirka 28 000 lägenheter.
- **Göteborgs Stads bostadsaktiebolag** (Bostadsbolaget) har hand om cirka 24 800 lägenheter.
- **Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag** (Familjebostäder) har hand om cirka 19 600 lägenheter.
- **Gårdstensbostäder AB** (Gårdstensbostäder) har hand om cirka 2 800 lägenheter.
- **Förvaltnings AB Göteborgs-Lokaler** (GöteborgsLokaler) äger och förvaltar kommersiella lokaler för butik, kontor och offentlig verksamhet i Göteborg. En stor del av lokalerna är koncentrerade kring bolagets 21 lokala torg och handelsplatser.
- **Framtiden Byggutveckling AB** (Framtiden Byggutveckling) ansvarar för att initiera, utveckla och producera koncernens nya hyresrätter.
- **Göteborgs Egnahems AB** (Egnahemsbolaget) bygger småhus och bostadsrätter med fokus på områden som domineras av hyresrätter.
- **Störningsjouren i Göteborg AB** (Störningsjouren) arbetar för en trygg och god boendemiljö för koncernens alla hyresgäster. Här ingår förebyggande åtgärder, fastighetsjour, uttryckningar vid behov samt arbete mot oriktiga hyresförhållanden.

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden



1 Tidiga skeden

Tidiga skeden är en del av **Framtiden Byggutvecklings** verksamhet. De gör områdesanalyser, långsiktiga planer och strategier. De anskaffar mark och utvecklar projekt.



2 Nyproduktion

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



Förvaltning

Den dagliga och långsiktiga skötseln av våra fastigheter sker i förvaltningen. Medarbetare från **GöteborgsLokaler**, **förvaltande bostadsbolag** och **Störningsjouren** har dagligen kontakt med hyresgäster. De hanterar uthyrningsfrågor, in- och avflyttningar, dialog och boinflytande. Genom att renovera, underhålla och sköta om hus, gårdar, torg och lokaler vill vi skapa goda miljöer med nöjda hyresgäster.



Våra viktigaste intressenter

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

Ännu ett annorlunda år – eller det nya normala?

Även under 2021 har pandemin satt sin prägel på vår värld. Förhoppningar om en snabb återgång till hur det en gång var har med tiden ersatts av en insikt om att det aldrig blir som förr igen. Men kanske kan det bli ännu bättre. De stora trenderna i vår omvärld som globalisering, demografiska förändringar, klimatförändringar, ny teknik och värderingsförändringar består. Dessa trender påverkar oss även lokalt i hög grad.

1. Mer globala och lokala

DET SOM SKER i Sverige och Göteborg påverkas av vår omvärld. De långsiktiga trenderna med ökad rörlighet för människor, produkter, kapital och information ser ut att hålla i sig. Samtidigt som globaliseringen och urbaniseringen fortsätter blir den lokala utvecklingen allt viktigare. Det ställs nya krav på staden och dess aktörer. Göteborg har en storlek där starka stadsdelscentrum nu blir ett allt naturligare inslag. Det krävs för att den växande staden ska fungera, men skapar samtidigt förändrade behov. Var och hur ska nya bostäder byggas, var möjliggörs företagsetableringar och hur utvecklas lokala centrum till attraktiva nav?

Den växande staden bidrar till en ökad efterfrågan på bostäder. I dess spår följer problem med trångboddhet och ökade sociala klyftor. Något som bidrar till den ökade polariseringen i vårt samhälle. Det räcker inte längre att ge fler människor tak över huvudet, vi måste också arbeta för att öka tryggheten, förbättra integrationen och utjämna skillnader i livsvillkor mellan stadens olika delar.

2. Klimatet – en ödesfråga

FN:S INTERNATIONELLA klimatmöte COP 26 hölls under året. Och även om åtaganden gjordes visar resultatet på de fortsatta svårigheterna att få alla världens länder att vidta nödvändiga åtgärder för att bromsa den negativa klimatutvecklingen. Konsekvenserna om vi inte lyckas är stora. Därför måste alla, länder, företag och individer förändra beteenden och vanor när det gäller till exempel transporter, produktion, konsumtion och återvinning.

Det är tydligt att förväntningarna från de yngre generationerna är höga och att de tar klimatfrågan på stort allvar. Det handlar om deras framtid och att skapa de bästa förutsättningar för kommande generationer. I fastighetssektorn kan vi ta ansvar för klimatet genom att tänka långsiktigt vid nyproduktion och investeringar i nya energikällor samtidigt som vi vidtar åtgärder för att kunna hantera de kortsiktiga effekterna av klimatförändringarna, som ökad nederbörd, stigande havsnivåer och periodvis högre inomhustemperaturer.

3. Är ny teknik lösningen?

RUNT OM I VÄRLDEN är förhoppningarna stora på att ny teknik ska bidra till att lösa samhällsutmaningar, som exempelvis klimatkrisen. Men ny teknik bidrar inte bara till ett ökat välbefinnande. Den påverkar även vårt sätt att leva och hur vi uppfattar vår omvärld, något som märks inte minst i den ökande användningen av digitala tjänster. Samtidigt kan ny teknik missbrukas och medföra nya risker och problem. IT-säkerhet kommer fortsätta vara ett aktuellt ämne, liksom ansvarsfull teknikutveckling och etik. De juridiska aspekterna blir också mer komplexa i takt med teknikutvecklingen och ökad globalisering. Företag agerar över traditionella landsgränser på ett sätt som befintlig lagstiftning inte hunnit anpassas efter.

I fastighetssektorn är förväntningarna att ny teknik ska leda till kostnadseffektiviseringar. I förlängningen kommer digitaliseringen troligtvis leda till större förändringar än vi ser idag, med nya sätt att arbeta och nya affärsmodeller. Och allt detta ställer nya krav på organisationer och människors förmåga till omställning.

4. Fortsatt återhämtning

UNDER 2021 FORTSATTE den ekonomiska återhämtningen globalt. Med ökad vaccinationsgrad och lättade restriktioner steg den globala tillväxten med stöd av expansiv ekonomisk politik och statliga stödåtgärder. Stigande energipriser och ökad global efterfrågan, i kombination med utbudsbegränsningar och logistikproblem ledde till snabbt ökande global inflation. Under senare delen av året dämpades dock den ekonomiska tillväxttakten i USA och euroområdet och inflationen steg till de högsta nivåerna på många år.

Den svenska ekonomin fortsatte att återhämta sig efter pandemin under året. Under tredje kvartalet var BNP 4,7 procent i årstakt och det var främst hushållens konsumtion som bidrog till ökningen. Även arbetsmarknaden visade stark återhämtning och arbetslösheten var i slutet av året i nivå med innan pandemin. Samtidigt var inflationen den högsta i landet sedan 1993.

Fastighetsmarknaden hade en fortsatt positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser. Rådande marknadssituation med låg ränta och brist



på andra investeringsalternativ har medfört stark transaktionsaktivitet där köparna främst tillhör svenska investerare. Efterfrågan på bostäder i Göteborg var fortsatt hög. Vid årsskiftet var cirka 257 000 personer registrerade som sökande på **Boplats**. Och på privatbostadsmarknaden har priserna på bostadsrätter och villor ökat med 5,4 respektive 13 procent, vilket är betydligt mer än föregående år.

Trots en positiv utveckling ökade osäkerheten inför framtiden återigen i slutet av året med ökande smittspridning och återinförda restriktioner.

Så strukturerar vi hållbarhetsrapporten

Upplägget på vår hållbarhetsrapport bygger på vad våra intressenter efterfrågar, såväl som på vår affärsplan. Vi ser hållbarhet som något som är integrerat i hela vår verksamhet. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 16-47 i års- och hållbarhetsredovisningen.

FRAMTIDENS HÅLLBARHETSRAPPORT OMFATTAR samtliga bolag i koncernen. Av dotterbolagen omfattas fem bolag av lagkravet på att hållbarhetsrapportera enligt årsredovisningslagen; **Bostadsbolaget**, **Familjebostäder**, **Framtiden Byggutveckling**, **Egnahemsbolaget** och **Poseidon**.

INFÖR ATT VI började med koncerngemensam hållbarhetsrapportering identifierade vi med hjälp av våra intressenter vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för koncernen som helhet. Detta gjordes utifrån ägardirektiv, affärsplan, omvärldsanalyser, webbenkäter och workshops. För att tydligt visa att frågorna är integrerade i vår verksamhet strukturerar vi vår redovisning efter målområdena i vår affärsplan. Vi redovisar även vår påverkan inom områdena *Mänskliga rättigheter* och *Vår gemensamma miljö* i separata avsnitt i redovisningen.



Eftersom våra viktigaste intressenter är hyresgästerna mäter vi varje år hur nöjda de är. Syftet är att ta reda på vad som fungerar bra och vad vi behöver utveckla. Intressentdialoger och analyser visar att vi har ett brett uppdrag och påverkan på många hållbarhetsfrågor. Särskilt inom den sociala hållbarheten, där vi kraftsamlar för att bygga fler bostäder och för att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.



Hållbarhet – en del av vår vision

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

VI SKA HJÄLPA Göteborgs Stad att nå sin vision *Hållbar stad – öppen för världen*, och stödja stadens strategiska utvecklingsarbete. De styrande dokument som kommunfullmäktige fastställer gäller också för oss. Utöver det styrs vår verksamhet främst av allbodelagen, aktiebolagslagen, kommunallagen, ägardirektiv, bolagsordning, Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning samt anvisningar från kommundirektionen, såsom struktur och tidplan för uppföljningsprocessen.

1. HÅLLBARHET GENOMSYRAR AFFÄRSPLANEN
Framtiden har en koncerngemensam affärsplan med mål, strategier, uppdrag och mätetal. Genom att samla oss runt gemensamma mål kan vi uppnå mer. Varje dotterbolag utgår från den koncerngemensamma affärsplanen när de tar fram sina verksamhetsplaner och konkretiserar vad de ska göra för att bidra till koncernens mål. Affärsplanen består av sex målområden. Av dessa har vi särskilt fokus på tre områden där vi kraftsamlar för att kunna leverera på våra mål.

Våra fokusområden:

- Nyproduktion

- Varsam renovering
- Utvecklingsområden

Övriga målområden:

- Nöjda hyresgäster
- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi & effektiv verksamhet

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

2. SÅ RISK-HANTERAR VI
I samband med beslut om budget och affärsplan gör bolaget en riskanalys för nästkommande år. De mest väsentliga riskerna sammanställs i en samlad riskbild, med utgångspunkt i bolagets mål, uppdrag, uppföljningar, analyser och dotterbolagens samlade riskbilder.

Därefter värderar och prioriterar vi riskerna utifrån ett koncernperspektiv. Vi planerar och åtgärdar där vi

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

3. GEMENSAMMA MÅTETAL OCH UPPFÖLJNING
Vi följer upp våra mål genom ett antal mätetal som är gemensamma för koncernen och ibland för hela staden. Inom koncernen följer vi upp mål, strategier, uppdrag och mätetal i affärsplanen genom regelbundna skriftliga uppföljningsrapporter, på koncernledningens och i ägardialoger.

Varje år följer vi upp koncernens samlade riskbild och interna kontrollplan, utifrån den tidplan som bolaget beslutar om. Bolaget följer upp resultat och noteringar från externa revisioner och beaktar de i intern kontrollplan och uppföljning.

Medarbetarenkäter, hyresgästenkäter, och mindre temperaturmätningar är ytterligare redskap för att följa upp och få en bild av om vi gör rätt saker, på rätt sätt, för att nå våra mål. ■

Våra väsentliga hållbarhetsfrågor

Som bolag i Göteborgs Stad ska vi bidra till ett *långsiktigt hållbart samhälle* genom att i vår verksamhet bedriva ett *aktivt hållbarhetsarbete*. En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. Koncernens bolag ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och beakta såväl *sociala* som *ekologiska* och *ekonomiska aspekter* när vi fullgör vårt uppdrag från ägaren.

HÅLLBARHETSFRÅGA 1

Nyproduktion

Mål 2021

Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa minst 3 000 nya bostäder under perioden 2021–2023.



Risk

Risk för att inte nå målen avseende volym bostäder, blandning av boendeformer och lägre produktionskostnader. Risk för att bristande tillgång till byggrätter samt ökade råvarupriser och transportkostnader kan påverka volymmål och produktionskostnader negativt.

Styrande dokument

Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion, för lägre produktionskostnader och för utvecklingsområden. Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar.

Hantering av risk

Samverkan med planerande förvaltningar i staden. Nya beslutade strategier möjliggör effektiv styrning av nyproduktionen och hantering av målkonflikter. Genomförd inventering av koncernens outnyttjade byggrätter.

HÅLLBARHETSFRÅGA 2

Varsam renovering



Mål 2021

Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter och för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.

Risk

Risk för att den generella hyresnivån inte täcker kostnaden för underhållsbehovet över tid och att ökade råvarupriser och transportkostnader kan få negativ påverkan på underhåll och investeringar i det befintliga beståndet.

Styrande dokument

Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering, som är under revidering, och riktlinje för projekt och investeringar.

Hantering av risk

Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar samt hyresintäktsstrategi. Kontinuerliga förhandlingar inom samtliga områden. Nationellt och lokalt samarbete inom treparten för att hitta lösningar som underlättar för parterna att nå överenskommelser vid förhandlingar. Följer löpande utvecklingen kring råvarupriser och transportkostnader.

HÅLLBARHETSFRÅGA 3

Utvecklingsområden

Mål 2021

Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Risk

Risk för att genomförandet av insatser begränsas av att koncernen inte etablerar tillräckligt kraftfulla arbetssätt för att hantera kriminell verksamhet som påverkar tryggheten i områdena samt utmaningar kopplat till brist på byggrätter. Även risk för att de lokala torgen påverkas av social oro och kriminell verksamhet.



Styrande dokument

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden, strategi för investeringar i nyproduktion och modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Hantering av risk

Etablerad struktur för styrning och genomförande av strategin och process för att tillämpa nolltolerans. Utveckling av arbetssätt för att tillämpa nolltolerans. Kvalitetssäkring av uthyrningsprocessen för att förhindra kriminell verksamhet samt värna lokaler som har en stabiliserande och viktig social funktion i utvecklingsområdena.

HÅLLBARHETSFRÅGA 4

Nöjda hyresgäster

Mål 2021

Våra hyresgäster ska vara nöjda.

Risk

Risk för att vi inte kan erbjuda bostäder med den standard, upplevda trygghet, service och hyresnivå som hyresgästerna efterfrågar.



Styrande dokument

Framtidenkoncernens policy och regler/riktlinjer för uthyrning av bostäder och för lokaler. Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering, som är under revidering.

Hantering av risk

Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering ger möjlighet att påverka boendekostnad. Kontinuerligt förbättringsarbete utifrån bland annat resultat i hyresgästundersökning och dialog med hyresgäster i olika kanaler som fångar behov och synpunkter.



HÅLLBARHETSFRÅGA 5

Attraktiv arbetsgivare

Mål 2021

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Risk

Risk för att vi inte kan upprätthålla en trygg och säker arbetsmiljö om medarbetare upplever otrygghet eller utsätts för hot och våld. Risken bedöms öka med koncernens insatser mot kriminell påverkan i utvecklingsområdena.

Styrande dokument

Göteborgs Stads policy och riktlinje för arbetsmiljö, medarbetarskap och chefskap. Göteborgs Stads program för attraktiv arbetsgivare.

Hantering av risk

Etablerad personsäkerhetsprocess med nolltolerans mot trakasserier, hot och våld samt otillåten påverkan. Systemstöd för incidentrapportering och uppföljning samt löpande uppföljning av medarbetarnas upplevelse av säkerhet och trygghet. Breddinförande av bakgrundskontroller vid rekryteringar. Översyn av trygghetsgruppernas arbetssätt. Utveckling av kompetenspaket och arbetssätt för att i vardagen tillämpa nolltolerans.

HÅLLBARHETSFRÅGA 6

Mänskliga rättigheter

Mål 2021

Våra hyresgästers trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostad ska utvecklas. Transparens och likabehandling vid uthyrning och hyressättning.

Risk

Risk för ökad otrygghet i våra bostadsområden och att bostadsbristen ökar olovlig andrahandsuthyrning.



Styrande dokument

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden. Policy och regler/riktlinjer för uthyrning av bostäder och för lokaler. Göteborgs Stads riktlinjer för att förebygga avhysningar av hushåll med barn, mot våld i nära relationer och strategi och plan mot hemlöshet.

Hantering av risk

Trygghetsskapande insatser inom Superförvaltning i koncernens utvecklingsområden. Bruksvärdering av fastigheter. Policy och regler för uthyrning som försvårar olovlig andrahandsuthyrning. Störningsjour i egen regi.



➤ HÅLLBARHETSFRÅGA 7

God ekonomi och effektiv verksamhet

Mål 2021

Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Risk

Risk för stigande räntor samtidigt som nyproduktionsvolymen går upp och låneskulden ökar. Risk för negativa värdeförändringar på grund av höga produktionskostnader, låga hyror och ökade direktavkastningskrav.

Styrande dokument

Framtidenkoncernens finansiella strategi och Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll, riktlinjer mot mutor samt för inköp och upphandling och för representation och gåvor.

Hantering av risk

Risken för ökad lånevolym hanteras genom koncernens finansiella strategi. Mål för eget genererat kassaflöde ställs på dotterbolag, och rapporteras löpande till styrelse. Rutiner för uppdatering av nya och reviderade styrande dokument och övriga lagar och regler som koncernen omfattas av. Egna granskningar och stickprov av förtroendekänsliga processer och ärenden. Göteborgs Stads visselblåsarfunktion.

➤ HÅLLBARHETSFRÅGA 8

Vår gemensamma miljö

Mål 2021

Vi ska i enlighet med Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ minska energianvändningen med 30 procent och bli en fossilfri allmännytta till 2030. Vi ska också ge boende förutsättningar att ta ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.

Risk

Risk för att extremväder till följd av klimatförändringar leder till fler översvämningar och längre perioder med övertemperaturer och torka. Risk för att koncernen inte i tillräckligt hög takt kan ställa om ny- och ombyggnationen för att minska klimatpåverkan.

Styrande dokument

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram och program för miljöanpassat byggande. Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion och riktlinje för varsam renovering som är under revidering.

Hantering av risk

Identifierat fokusområden för fortsatt arbete med klimatanpassning. Pilotprojekt för halverad klimatpåverkan i nyproduktion samt pågående arbete med handlingsplan för halverad klimatpåverkan. Utvecklingsprojekt kring återbruk i ombyggnation. Riktlinje för varsam renovering (under revidering) som anger att klimatkrav ska ställas vid upphandling.



Fokus 2021

Våra *tre viktigaste hållbarhetsfrågor* utgår från det uppdrag som vi har fått av vår ägare i vårt ägardirektiv. Detta är områden som vi har särskilt fokus på och där vi kraftsamlar för att kunna leverera på våra mål. Vi kallar dem för våra fokusområden och de är *nyproduktion, varsam renovering* och *utvecklingsområden*.

HÅLLBARHETSFRÅGA 1

Nyproduktion

Varför är detta ett utvalt fokusområde?

✓ Vi har fått i uppdrag av vår ägare att skapa nya bostäder, hålla ett högt tempo i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare. Vi ska också bidra till att skapa en stad med blandade bostadsformer, få ner den totala produktionskostnaden och bygga billiga lägenheter.

Så här arbetar vi för att nå målen

✓ Vi arbetar efter våra fastställda strategier för investeringar i nyproduktion och för lägre produktionskostnader. Bland annat ska vi sänka våra produktionskostnader med 30 procent och satsa på att cirka 50 procent av det vi bygger i utvecklingsområden ska vara bostads- och äganderätter.

Uppnådda resultat 2021

✓ Vi har färdigställt 1 576 nya bostäder för inflyttning under 2021. Av dem var 1 108 hyresrätter, 437 bostads- eller äganderätter och 31 bostäder som tillkom genom konvertering av lokaler till bostäder.

HÅLLBARHETSFRÅGA 2

Varsam renovering

Varför är detta ett utvalt fokusområde?

✓ Vårt uppdrag från ägaren är att våra hyresgäster ska kunna påverka sin boendekostnad och inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning vid renovering. 2019 fastställde vi en riktlinje (revidering pågår) som säger att vi ska renovera varsamt för att värna våra hyresgästers möjlighet till kvarboende.

Så här arbetar vi för att nå målen

✓ Vi för dialog med våra hyresgäster. Vi informerar om vilken hyrespåverkan olika åtgärder medför och vi erbjuder olika tillvalsnivåer så att hyresgästen ges möjlighet att påverka både sin standard och kostnad. Vi arbetar aktivt med energieffektivisering, installerar solceller och ställer klimatkrav i upphandlingar.

Uppnådda resultat 2021

✓ Vi har underhållit och investerat i våra fastigheter motsvarande 2 081 mnkr under 2021. I koncernen pågår vid årsskiftet 26 större projekt som berör totalt cirka 6 700 lägenheter, varav drygt hälften ligger i ett utvecklingsområde. Vår uppföljning av flytt vid renovering visar fortsatt att få hyresgäster flyttar i samband med renovering.

HÅLLBARHETSFRÅGA 3

Utvecklingsområden

Varför är detta ett utvalt fokusområde?

✓ Vår ägare har beslutat att ingen del av Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. **Framtiden** äger fastigheter i samtliga dessa områden så vi har en viktig roll att fylla för att målet ska vara möjligt att uppnå.

Så här arbetar vi för att nå målen

✓ Koncernen har under 2021 satt organisation och struktur för genomförande och uppföljning av strategin. Ett styrkort har tagits fram för uppföljning av insatser och effekter av strategin, vilket sker tre gånger per år. En årlig lägesbild tas fram som utgör grunden för fortsatta prioriteringar av åtgärder och insatser.

Uppnådda resultat 2021

✓ I nuläget bedöms merparten av insatserna i strategin vara i ett genomförandeskede. Tre av koncernens områden har visat en positiv utveckling varav ett har flyttats ner från polisens lista över särskilt utsatta områden. 565 nya bostäder har färdigställts i utvecklingsområdena och i Tynered har 58 lägenheter ombildats till bostadsrätter.

HÅLLBARHETSFRÅGA 1

Nyproduktion

Vi bygger rekordmycket

Att bygga nytt är en viktig del i stadens utveckling. Göteborg växer och ambitionen är att fortsätta växa. Då måste nya bostäder tillföras marknaden. Bostäder med olika upplåtelseform, i olika områden och för olika målgrupper.

FRAMTIDENKONCERNEN HAR ETT tydligt uppdrag att bygga mer bostäder och de senaste tre åren har takten varit hög. 2021 färdigställdes hela 1 576 nya bostäder åt göteborgarna. **Egnahemsbolaget**, som bygger bostads- och äganderätter inom koncernen, har färdigställt 449 stycken nya bostäder, vilket är fler än någonsin sedan bolaget startades 1933. Färdigställande för inflyttning i nya hyresrätter har skett i Kviberg, Gamlestaden, Frölunda, Högsbo, Torpa, Sisjön, Gårdsten samt Utby och i nya bostadsrätter samt eget ägande i Länsmansgården, Gårdsten, Hammarkullen, Gamlestan, Sisjön, Björkekärr och Kålltorp. Nya byggprojekt har startats under året, för hyresrätter i Backa och Gamlestaden samt för bostadsrätter i Björkekärr och i Selma Stad. Av årets färdigställda bostäder har 31 skapats genom konvertering av outnyttjade utrymmen som vindar och förråd.

I koncernens uppdrag ligger också att bygga billigare bostäder. Lägre produktionskostnader innebär lägre hyror och ökad möjlighet för fler att efterfråga nyproducerade bostäder i Göteborg. Dels ökar det möjligheten för människor att göra bostadskarriär, dels är det ett verktyg i kampen mot segregation i staden. I **Framtidenkoncernens** strategi för lägre produktionskostnader är målet att sänka produktionskostnaderna med 30 procent. I de projekt som beslutats sedan strategin antogs börjar vi se sänkta produktionskostnader i linje med målet.

EN VIKTIG DEL i arbetet med lägre produktionskostnader handlar om mobilitet. Vi ska erbjuda fler alternativ till att resa med egen bil och däri-

genom minska behovet av nya parkeringsplatser. Genom att inte behöva bygga nya parkeringsplatser och genom att kunna bygga fler bostäder när ytor inte måste reserveras för parkeringar kan vi ytterligare sänka produktionskostnaderna.

Byggandet av nya bostäder är en viktig del i arbetet med att utjämna skillnaden mellan stadens olika områden. *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030* lyfter just fram nyproduktion som en viktig faktor för att lyckas med målet att inget område i Göteborg ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta. Ofta dominerar hyresrätten i stadens utvecklingsområden. Vi vet att variation av bostadstyper och upplåtelseformer i ett område bidrar till att minska segregationen. Målet är därför att 50 procent av all nyproduktion i dessa områden ska vara med en annan upplåtelseform än hyresrätt. Därigenom vill vi bidra till mer socialt hållbara och levande stadsdelar.

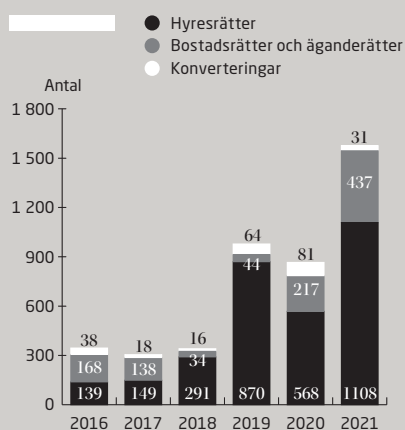
FÖR ATT KUNNA bibehålla en hög byggtakt arbetar **Framtidenkoncernen** hela tiden med att utveckla nyproduktionsprocessen. Viktigast är att få fram fler byggrätter genom förvärv samt att öka nyttjande av egen mark. Koncernen arbetar med nya projekt och ett av de intressantare på lite längre sikt är utvecklingen av Oklandsåsen. I ett tidigt skede har en bred samverkan inletts mellan **Framtidenkoncernen**, **Riksbyggen**, **Skan-ska** och **Johanneberg Science Park**. Målet är att vara en partner till kommunen, i utvecklingen utav området, med bred kompetens samt förankring i akademien. ■



Bergsjön



Färdigställda bostäder



1 300

Ungefärligt antal bostäder
i produktion vid årsskiftet.

HÅLLBARHETSFRÅGA 1

Nyproduktion



Gårdsten

Blandade bostadsformer för ett tryggare Göteborg

2021 byggde Egnahemsbolaget fler bostadsrätter och småhus än någonsin. Genom att bygga hem som fler har råd att köpa minskar bostadssegregationen i våra utvecklingsområden. Affärsmodellen bygger på ett uppdrag om att skapa hållbara stadsdelar med särskilt fokus på stadens utsatta områden.

BLANDADE HUSTYPER OCH ägandeformer är ett bra recept för att få en social mångfald och motverka boendesegregation. Sedan **Egnahemsbolaget** bildades 1933 har idén varit att göra det möjligt för fler göteborgare att äga sitt boende. Genom att bygga ägande- och bostadsrätter till rimliga priser, i områden som domineras av hyresrätter, ska fler kunna bo kvar där de trivs som bäst. **Egnahemsbolagets** uppdrag är också en viktig pusselbit i **Framtidenkoncernens** gemensamma strategi för att öka tryggheten och bidra till en förändring i stadens utvecklingsområden.

– Bostäder löser inte alla problem i ett socialt utsatt område, men det är en viktig beståndsdel för att vända en trend. Man är mån om att ta hand om närmiljön och en bostad som man själv äger, samtidigt är blandade upplå-

449

nya bostäder
under 2021.

telseformer en viktig grund för den ekonomiska tillväxten, säger Erik Windt-Wallenberg, vd Egnahemsbolaget.

Han fortsätter:

– När de med högre inkomster tvingas flytta för att kunna äga sitt boende bidrar det till en utarmning av ekonomin i en stadsdel. Om de istället kan bo kvar inom området skapas ett bättre underlag för samhällsservice och ett tryggare område. Det är många vinster.

2021 BYGGDE EGNAHEMSBOLAGET fler bostäder än någonsin – 449 stycken jämfört med 219 bostäder 2020. Av dessa byggdes ungefär 60 procent i stadens utvecklingsområden.

– Vi går ofta i spetsen och investerar i områden där andra inte vågar. Genom att gå in på en okänd marknad och visa att det går att sälja bostäder där visar vi vägen för andra byggherrar, säger Anders Carlsson, projektledare Egnahemsbolaget.

Egnahemsbolaget var exempelvis först med att bygga bostadsrätter i Gårdsten under tidigt 2000-tal. Sedan dess har flera privata aktörer följt efter, och Egnahemsbolaget är nu inne på sitt sjätte projekt.

Den största utmaningen med att tillföra en ny upplåtelseform i ett område, är att hitta rätt prisnivå. Så många som möjligt ska ha råd att köpa utan att prisnivån för den skull möjliggör spekulationsköp. Affären ska gå runt för bolaget samtidigt som köpet ska vara en trygg investering för kunden.

– Vi levererar samma produkt oavsett var vi bygger. I de områden där vi är först med att bygga bostads- eller äganderätter måste vi undersöka marknaden noga för att ta reda på vad folk har råd med, menar Erik Windt-Wallenberg.

EN VIKTIG NYCKEL för att få ekonomi i projekten är att hålla nere byggkostnaden – utan att för den delen tumma på standarden. Genom att köpa fabriksproducerade moduler sparar Egnahemsbolaget tid och minimerar risken för förseningar till följd av vädret.

– Det ska vara bra produkter och byggsystem, men inget onödigt som kostar pengar. Vi vill också ge så många entreprenörer som möjligt chansen att räkna på jobben eftersom det har en stor påverkan på slutproduktens pris, säger Anders Carlsson. ■



Kraftigt ökade kostnader

Under 2021 har vi sett en utveckling där priset på råvaror och transportkostnader stigit kraftigt. En allt starkare global efterfrågan i kombination med utbudsproblem bedöms ligga bakom utvecklingen.

För Framtidenkoncernens räkning är det i första hand risken för en hotande cementbrist, ökade trä- och järnvarupriser samt kraftigt ökade transportkostnader som påverkar oss negativt.

Vi ser en risk i att utvecklingen leder till högre produktionskostnader, högre bostadshyror och förskjutningar i färdigställandet av nya bostäder. Vi ser också en risk för att det på längre sikt kan leda till sjunkande produktionstakt av nya bostäder, i vissa fall produktionsstopp och därmed negativa konsekvenser för koncernens nyproduktionsplaner. Det kan också leda till ökad klimatbelastning om en större andel cement måste importeras till följd av att den inhemska produktionen begränsas. En annan konsekvens kan bli att färre leverantörer lämnar anbud i upphandlingar vilket kan påverka arbetet med projektgenomförande. Ökade anbudspriser och färre anbud vid annonserade upphandlingar innebär även det en risk för högre produktionskostnader i pågående och kommande nyproduktion.

Inom koncernen följer vi löpande utvecklingen på marknaden och de risker som följer därav. Koncernens berörda bolag håller sig löpande informerade om den aktuella situationen genom media och kontakter med intresseorganisationer såsom Sveriges Allmännyttas och Byggherrarna.

Vår bedömning är att detta haft effekt under året och kommer påverka oss även under 2022. Men det är vår förhoppning att den höga ökningstakten på råvarupriser och fraktkostnader därefter kommer att klinga av. Om det inte sker kan det komma att påverka produktionsvolym och underhållsprojekt i koncernen.

HÅLLBARHETSFRÅGA 2

Varsam
renoveringVi renoverar
mycket och varsamt

Vårt mål är varsam renovering. Det innebär att vi ska renovera våra fastigheter varsamt för att värdesäkra våra fastigheter och värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.

CIRKA 70 PROCENT AV våra lägenheter är byggda under efterkrigstiden fram till miljonprogrammets slut. Det innebär att många av våra fastigheter är i behov av upprustning och energieffektivisering. Under året har vi renoverat lägenheter i bland annat Bergsjön, Frölunda Torg, Kviberg, Torslanda och Övre Lövgärdet. För närvarande pågår 26 större underhålls- och renoveringsprojekt som berör totalt cirka 6 700 lägenheter, varav cirka 3 700 ligger i något av koncernens utvecklingsområden.

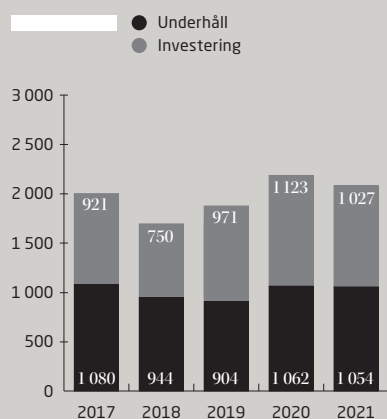
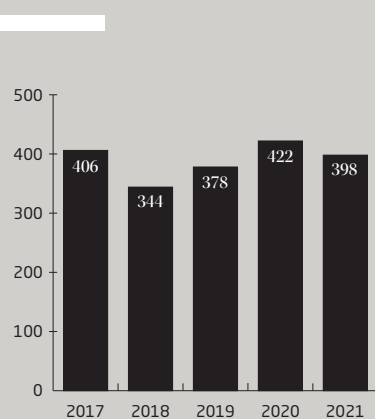
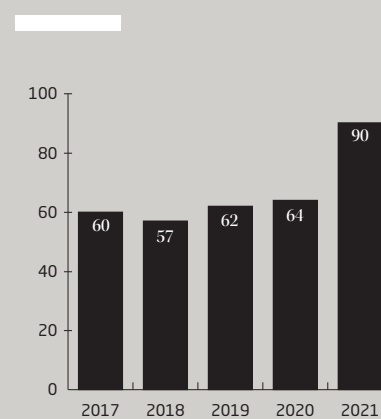
Vi har som mål att renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar i samband med renovering. Vi har konkretiserat målet i en riktlinje som utgår från vårt uppdrag att erbjuda ett brett utbud av bostäder med variation i storlek, standard och prisbild.

Grundtanken är att hyresgästerna själva ska kunna påverka sin boendestandard och därmed kostnaden för sin lägenhet. Därför erbjuder vi renovering

i olika nivåer vilket också är ett sätt att bevara billiga lägenheter för framtiden.

Fram till hösten 2021 har det inneburit att var femte lägenhet som renoveras inte får en standardhöjning. På så sätt kunde de hyresgäster som ville, eller hade behov av det, bibehålla sin hyra och hyresgästerna behövde inte flytta på grund av kostnadsökning.

UNDER HÖSTEN AVSLOG hyresnämnden i Göteborg en ansökan från ett av koncernens bolag om att få genomföra förbättringsåtgärder i ett område där 20 procent av lägenheterna skulle renoveras med minimal standardökning. Koncernen har bedömt att konsekvensen av hyresnämndens beslut är att samtliga hyresgäster skulle behöva ges möjlighet att välja den lägsta nivån av standardhöjning framgent. Det innebär att koncernens riktlinje för varsam renovering inte längre är möjlig att tillämpa med hänsyn till ekonomi och affärs-mässiga principer. En revidering av riktlinjen har därför påbörjats. ■

Investering och underhåll
i befintligt bestånd, mnkrInvestering och underhåll
i befintligt bestånd, kr/kvmReparationer,
kr/kvm



Bergsjön



Hur renoveringsprocessen påverkar hyresgäster

När vi renoverar, eller bygger om, våra fastigheter och lägenheter ska vi göra det på ett sätt så att våra hyresgäster har möjlighet att bo kvar. Tillsammans med **Chalmers** genomför vi därför en studie över flera år där vi intervjuar hyresgäster som väljer att flytta i samband med en renovering.

Studien går nu in i sin sista fas och vi har fått ta del av de preliminära slutresultaten. Majoriteten av de renoveringsprojekt som ingått i studien har handlat om badrums- och stamrenoveringar. Några få har varit omfattande renoveringsprojekt och ett fåtal ligger i något av koncernens utvecklingsområden. Underlaget så här långt omfattar cirka 900 avslutade hyreskontrakt. Forskarna som kontakter samtliga avflyttande hyresgäster har genomfört cirka 450 intervjuer. Ungefär en fjärdedel av de hyresgäster som har intervjuats anger att renoveringen har påverkat deras val att flytta, även att det ofta finns flera skäl till att flytten blev av. Andelen avflyttande hyresgäster med koppling till renoveringen har legat stadigt över tid. Den främsta orsaken till flytt är att hyresgästen vill ha större bostad. Bland de som flyttar på grund av renovering är undvikande av störning den främsta orsaken. Därefter kommer att man tycker att hyran blir för hög eller att det inte bedöms vara värt det höga priset.

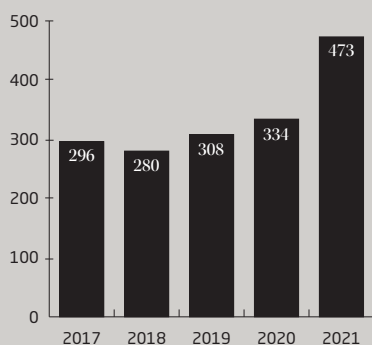
I studien undersöker vi också hur hyresgästerna som bor kvar har upplevt renoveringen.

Undersökningen visar att de som är särskilt utsatta vid renovering är äldre, sjukskrivna och personer med begränsad rörlighet och ekonomi. Resultaten från studien ger oss en nyanserad bild av vad som händer med hyresgäster under en renovering och sätter fokus på hur renoveringsprocessen genomförs, hur evakuering påverkar hyresgäster och hur information om renoveringen upplevs av hyresgästerna.

6 700

Ungefärligt antal lägenheter som berörs av pågående större underhålls- och renoveringsprojekt. Motsvarar cirka 9 procent av koncernens bestånd.

Reparationer, mnkr



HÅLLBARHETSFRÅGA 3

Utvecklings-
områden

Flera steg i rätt riktning

Arbetet med Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden har under året tagit fart ordentligt. Vi är igång med i stort sett alla delar och börjar se resultat av vårt arbete. Det bekräftas i årets hyresgästundersökning där den upplevda tryggheten ökat på bred front.

UNDER ÅRET HAR Göteborg gått från att ha sex områden på polisens lista över särskilt utsatta till att ha fem. Detta då Tynnered i slutet av 2021 flyttades ned och numera klassas som ett riskområde. Två andra positiva förflyttningar skedde också, Gårdsten gick från riskområde till utsatt område och Rannebergen togs bort från listan. En mycket positiv utveckling för staden. Att ett område nedgraderas eller till och med försvinner från polisens lista är en signal om att kriminella krafter inverkan på lokalsamhället minskar och i takt med det ökar möjligheten för

övriga aktörer att bidra till fortsatt förändring. I ljuset av det är Gårdstensbostäders fortsatta utveckling extra glädjande. 2019 flyttades de, som första område i Sverige, ned från särskilt utsatt område och nu tar de alltså nästa steg. Förändringarna kan inte enbart tillskrivas koncernens nya strategi, men antyder att de satsningar vi gör ger resultat.

Framtidenkoncernen arbetar aktivt för mer blandade upplåtelseformer i våra utvecklingsområden. En hög andel av nyproduktionen ska bestå av bostads- och äganderätter i dessa om-



råden och vi verkar aktivt för ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Under året har en ombildning skett då 58 lägenheter ur **Bostadsbolagets** bestånd på Briljantgatan i Tynnered ombildades till bostadsrätter. Och under hösten har ett arbete inletts av **Poseidon** i Hjällbo där 400 hyresgäster informerats om möjligheten att ombilda sina hyreslägenheter till bostadsrätter.

FRAMTIDENKONCERNEN GJORDE I slutet av 2020 en hemställan till kommunfullmäktige om att få bilda två nya bostadsbolag, i Biskopsgården och i Tynnered/Frölunda Torg. Syftet var att få ett bolag med ansvar för respektive utvecklingsområde. Under hösten beslutade kommunfullmäktige att avslå vår hemställan, men gav oss samtidigt i uppdrag att ge ett bolag ett samordnande ansvar i dessa två områden. Tillsvidare kommer **Poseidon** att ha ett sammanhållande ansvar för

koncernens arbete i Tynnered/Frölunda Torg och **Bostadsbolaget** kommer att ha ett sammanhållande ansvar för arbetet i Biskopsgården.

Polisens lista är den övergripande måttstocken för vårt arbete, men den är ett för trubbigt instrument för att följa vilka insatser som skapar förändringen. Därför gör vi egna uppföljningar två gånger per år och utöver det sammanställer vi en årlig lägesbild. För att undersöka vissa frågor ännu djupare finansierar vi sex forskningsprojekt som under flera år ska följa vårt arbete. De kommer bland annat att fokusera på hur förändring i fysisk miljö påverkar brottsligheten i våra utvecklingsområden, hur vi kan bygga attraktiva bostäder och yttre miljöer och därigenom höja områdenas socioekonomiska status samt utveckla en modell för att med en juridisk utgångspunkt förstå stadsutvecklingsprocessens komplexitet och prioriteringar. ■



Antal färdigställda bostäder i våra utvecklingsområden 2021, motsvarar 36 % av vår nyproduktion i år.

Vårt mål är att cirka 25 % av koncernens nyproduktion ska uppföras i våra utvecklingsområden.

HÅLLBARHETSFRÅGA 3

Utvecklings-
områdenEn strategi
med bredd

Inom Framtidenkoncernen arbetar vi med flera olika insatser för att nå målet att inte ha några särskilt utsatta områden 2025. Tre helt olika insatser, men alla viktiga pusselbitar, är att trygghetssäkra våra fastigheter, ge ungdomar alternativ att göra på fritiden samt att hålla rent och snyggt.

ATT SKAPA TRYGGHET i ett område är en förutsättning för en fortsatt positiv utveckling och avgörande för att andra satsningar vi gör ska lyckas. En grundläggande åtgärd är därför att trygghetssäkra det vi har störst rådighet över, våra fastigheter. Under året har koncernen fattat beslut om vad en trygghetssäkrad fastighet innebär och en inventering av alla fastigheter i våra utvecklingsområden har genomförts. Satsningen innebär större fokus på varje enskilt område och anpassningar utifrån de behov som finns just där. Åtgärderna skiljer sig åt mellan bostadsbolag och område beroende på fastigheternas status och sedan tidigare gjorda insatser. Konkret handlar det ofta om bättre belysning, säkrare lås samt utformning av entréer och källarutrymmen. Många av åtgärderna planeras att genomföras under 2022. Men redan i år har flera arbeten påbörjats, som till exempel byte av lås i Biskopsgården, lås, belysning och skyltning i Tynnered/Frölunda Torg samt arbete med belysning, målning och byte av entrédörrspartier i Hjällbo.

4 000

Antal elever som berörs
av satsningen *Lights On*.

Att samverka med andra är en viktig del för att lyckas med våra uppdrag. I vårt arbete med att erbjuda sysselsättning för barn och ungdomar före och efter skoltid samverkar vi därför med **Grundskoleförvaltningen** och **Socialförvaltningarna** för att hålla ett antal skolor i stadens utsatta områden öppna utanför skoltid. En aktiv mötesplats bidrar till att skapa trygghet i ett område och är därför en viktig faktor för att nå vårt mål om att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025.

Satsningen inleddes 2021 och kallas *Lights On*. Syftet är att *Lights On* ska bidra till att halvera andelen elever utan gymnasiebehörighet på tio skolor, alla belägna i stadens mer utsatta områden. Över 4 000 elever och deras vårdnadshavare berörs. Arbetet handlar bland annat om att erbjuda frukost och läxhjälp innan skolan samt hjälp med läxor, språkutvecklande insatser och studievägledning för hela familjen på eftermiddagar och kvällar. Olika former av fysisk aktivitet erbjuds också, både före och efter skolan. Satsningen startades under hösten 2021 och vid årsskiftet var bemanningen klar och verksamhet uppstartad vid de tio skolorna.

UTSATTA OMRÅDEN KÄNNETECKNAS av hög arbetslöshet, hög brottslighet och andra sociala problem. Vad som också utmärker områdena är att de har problem med nedskräpning och att sophanteringen fungerar mindre bra. Att hantera nedskräpningen tar stora resurser från koncernens bostadsbolag. En del i vår strategi är att det ska vara helt och rent i våra utvecklingsområden. Vi har därför tillsammans med forskare från **Göteborgs Universitet** startat ett projekt med syfte att minska nedskräpningen. För att kunna göra något åt situationen behöver vi få en god bild av problemet. Under året har därför en app tagits fram för dokumentation och kategorisering av skräpet. Vi har utbildat vår personal i hur den ska användas och informerat boende om projektet. Vi har även skapat en modell för hur vi ska kunna följa upp effekterna av olika åtgärder mot nedskräpning. ■



Destination Tynnered

Sedan våren 2021, då vi aktivt började arbeta utifrån vår strategi för utvecklingsområden i Tynnered, har mycket positivt hänt. Bland annat har ett nytt och unikt samarbete, Destination Tynnered, startats mellan **Framtidenkoncernen**, **Stena Fastigheter** och **Volvo Cars**. Samarbetet innebär satsningar på skola, fritid, arbete och hållbar stadsutveckling. Målet att Tynnered inte längre ska vara ett särskilt utsatt område är redan uppnått, men det finns flera konkreta mål kvar att jobba mot. Arbetet ska leda till ett område som präglas av framtidstro och entreprenörskap, där man kan förverkliga sina drömmar och ha en egen försörjning. Samarbetet har hittills resulterat i en tredubbling av antalet sommarjobb samt frukost och läxhjälp i skolan.

Ökad egenförsörjning

Ett av våra uppdrag är att bidra till stärkt egenförsörjning. Jobblyft är en insats i vår strategi för utvecklingsområden som bidrar till detta. Under året har många ungdomar fått sommarjobb hos våra dotterbolag. I Bergsjön tog **Familjebostäder** emot 273 feriearbetare, något som är mycket uppskattat då det ger arbetslivserfarenheter samtidigt som det bidrar till ett attraktivt och trivsamt Bergsjön.

I satsningen **Grön omställning** ger **GöteborgsLokaler** arbetslösa ungdomar i Biskopsgården chans till tre månaders praktik i en second hand-butik där de får möjlighet att stärka sitt CV samt ökad kompetens inom gröna frågor.

Ett annat initiativ är **Changers Hub** i Hjällbo som startades 2021. Här erbjuds unga mellan 16 och 29 år idécoachning, kurser, events och ett sammanhang att förverkliga sina idéer och satsa på sina drömmar. **Poseidon** är huvudpartner år 2021-24.

HÅLLBARHETSFRÅGA 4

Nöjda
hyresgästerVi fortsätter
ställa om

Coronapandemin har även i år inneburit stora anpassningar i vår dagliga förvaltning. Vårt fokus har under hela pandemin varit att upprätthålla god service för våra hyresgäster och att inre och yttre underhåll inte skulle påverkas mer än absolut nödvändigt.

FLERA AV DE VERKSAMHETSANPASSNINGAR som koncernen införde under 2020 har fortsatt gälla även under delar av detta år. Under det första kvartalet fortsatte vi med enbart digitala visningar, hålla boservicekontor och receptioner stängda, pausa aktiva informationsinsatser för utbildningar till bostadsrätter och anpassa våra rutiner för hembesök. Under våren gjordes förberedelser för att verksamheten successivt skulle kunna återgå till det normala. Från början av april började bolagen successivt att återgå till att utföra icke-akuta felanmälningar och därefter även underhåll, renovering och tillval inne i lägenheter. Från september månad har koncernen lättat även på restriktioner med fokus på utåtriktade verksamheter som berör hyresgäster.

Hyresgästerna har varit tålmodiga och visat stor förståelse trots minskad servicenivå, begränsade hyresgästaktiviteter och en ökning av antalet rapporterade störningar, vilket stabila resultat i bolagens serviceindex indikerar. Många lokalhyresgäster, särskilt i stadens centrala delar, har haft flera tuffa perioder under pandemin.

Framtiden beslöt under våren 2020 att inga hyresgäster skulle vräkas till följd av covid-19. Det är bolagets bedömning att så inte heller har skett. Det verkar inte vara så att våra bostadshyresgäster generellt har haft svårare att betala sin hyra på grund av pandemin. Antal avhysningsärenden och antal ärenden som gått vidare till inkasso har sett över tid inte ökat under pandemin.

PÅ HÖSTEN VARJE år genomför vi en hyresgästundersökning för att få information om hur våra hyresgäster upp-

lever sin boendesituation och oss som hyresvärd. Denna undersökning ger oss en bild av vad som fungera bra och vad vi behöver utveckla ytterligare. Resultatet påverkar våra prioriteringar under året som kommer. I år var svarsfrekvensen 63 procent, vilket är ett nytt rekord för koncernen.

Som tidigare år kan vi konstatera att de som bor hos oss överlag är nöjda med sitt boende och den service vi erbjuder. Vårt serviceindex ligger oförändrat kvar på 78,2. När det gäller produktindex, det vill säga hur nöjda hyresgästerna är med lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön, ser vi i princip oförändrade nivåer jämfört med föregående år. Inflytandeindex och ta kunden på allvar har gått tillbaka något från föregående år, vilket bedöms bero på de förvaltningsmässiga anpassningar som behövt göras med anledning av pandemin. Resultaten avseende upplevd trygghet har ökat, såväl för koncernen som helhet som för enskilda bolag och utvecklingsområden. Resultaten i våra utvecklingsområden är glädjande och visar att skillnaden mellan hur hyresgäster i dessa områden upplever sin boendesituation jämfört de som bor i övriga områden i staden minskar.

UNDER 2021 HAR vi fastställt vår målbild för *Framtiden mobilitet*. Den innebär att vi år 2030 ska ha ett attraktivt och effektivt mobilitetserbjudande som bidrar till ett ökat hållbart resande och mer nöjda hyresgäster. Målbilden innebär att 100 procent av de som bor i koncernens bostäder, senast år 2030, ska ha tillgång till ett grunderbjudande av mobilitetstjänster som skapar förutsättningar för att resa mer hållbart. ■



63 %

Svarsfrekvens i årets
hyresgästundersökning.
En fortsatt positiv utveckling.

Resultat från hyres- gästundersökningen

	2021	2020	2019	2018	2017
Serviceindex	78,2	78,2	78,2	77,4	78,8
Produktindex	74,3	74,5	74,8	73,6	75,3
Inflytandeindex	71,0	71,6	71,8	70,8	71,6
Trygghet	75,7	74,6	75,6	74,1	75,7
Ta kunden på allvar	81,1	82,7	82,5	82,5	82,8

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

Kontrakt och uthyrning

	2021	2020	2019
Antal lägenheter i koncernen	75 235	74 274	73 634
Antal avställda lägenheter (evakuering, renovering etc)	796	595	562
Antal godkända andrahandskontrakt	837	764	-
Antal pågående bosociala kontrakt (Fastighetskontoret och övriga)	1 257	1 633	1 738
Antal kontrakt som förmedlas via Boplat	6 190	4 774	4 311
Antal kontrakt som förmedlas via Omflytningsplatsen	1 728	1 674	1 696



Framtiden mobilitet främjar hållbara resor

Under 2021 har koncernen enats om en målbild för *Framtiden mobilitet* fram till 2030, då minst 80 procent av hyresgästernas resor ska ske på ett hållbart sätt. Tanken är att underlätta för hyresgästerna att kunna göra bra val.

– En av de viktigaste delarna är vårt mobilitetserbjudande, det vill säga hur vi ska skapa förutsättningar för hyresgästerna att resa hållbart. Det kan till exempel handla om cykelparkeringar, laddplatser, främja hemleveranser och titta på pooler för både cyklar och bilar, säger **Karin Hagberg**, hållbarhetsansvarig på **Familjebostäder**.

Erbjudandet kommer att definieras under 2022, med målet att nå en ökad kundnöjdhet kring tjänsterna.

– Ett annat mål är att vi ska frigöra outnyttjade parkeringsplatser för att kunna bygga bland annat nya bostäder. På sikt ska parkeringsplatserna enbart bekostas av de som nyttjar dem, säger **Karin Hagberg**.

Med fokus på lokaler

Under året har vi tillsammans i koncernen arbetat intensivt med att kvalitetssäkra processen för uthyrning av lokaler i våra bostadsområden.

Det finns en stor efterfrågan på lokaler och många aktörer vill bidra till ökad livskvalité, trygghet och meningsfull sysselsättning för barn och ungdomar i våra bostadsområden. Detta tycker vi är bra. Men samtidigt måste vi arbeta för att vi inte får in fel hyresgäster eller verksamheter som riskerar att bidra till otrygghet.

Därför har vi tagit fram en checklista som ska fungera som stöd när vi hyr ut våra lokaler till föreningar, organisationer och privatpersoner. Vår bedömning är att våra förvaltande bolag med hjälp av denna lättare kan hyra ut rätt lokal till rätt hyresgäst.

➤ HÅLLBARHETSFRÅGA 4

Nöjda hyresgäster

Att finnas där för lokalhyresgästerna

När coronapandemin slog till blev läget svårt för många butiks- och restaurangägare. GöteborgsLokaler var snabba med att erbjuda hyresanstånd för att hjälpa de 2 042 lokalhyresgästerna, tillsammans med en lång rad andra stödåtgärder. Även om krisen inte är över har många lokalhyresgäster nu sett ljuset i tunneln.

GÖTEBORGSLOKALER ÄGER OCH förvaltar kommersiella lokaler för butik, kontor och offentlig verksamhet. Bolaget förvaltar också de kommersiella lokalerna som ägs av **Framtidenkoncernens** förvaltande bostadsbolag.

– Vi har haft ett bra samarbete med våra systerbolag under hela pandemin. Samverkan och dialog har varit ledord genom den här krisen, säger **Catharina Sundberg**, fastighetschef på **GöteborgsLokaler**.

När pandemin var ett faktum i mars 2020, tog det bara några dagar för bolaget att sätta en plan och en organisation för att kunna hjälpa sina lokalhyresgäster.

– Vår första tanke var att många inte kommer att kunna betala hyran. Utan kunder i butikerna tjänar man inga pengar, och då står konkursen för dörren. Det blev snabbt tufft för många verksamheter, säger **Catharina** och fortsätter:

– Vi tog fram en plan för hyresanstånd genom avbetalning. För att kunna hantera alla ansökningar och analysera företagen behövde vi ta in extrapersonal. Vi var tidigt ute med den här typen av åtgärder jämfört med andra fastighetsägare.

Under 2020 fick **GöteborgsLokaler** in 480 ansökningar om stöd, där majoriteten sedan beviljades efter en ekonomisk analys. Det blev en lättnad för många lokalhyresgäster som var oroliga för sina verksamheter och jobb.

– I början famlade alla i mörkret, ingen visste hur länge pandemin skulle pågå. Att inte ta ut någon ränta på avbetalningen var en självklarhet, det var tufft nog som det var.

UNDER 2021 FANNS ett statligt hyresstöd att söka, och **GöteborgsLokaler** beviljade 254 ärenden för kvartal ett, två och tre. Det har bidragit till att



det inte har blivit så många konkurser som man befarade.

– Det är ett kvitto på att vi tidigt gjorde rätt saker. Genom stöden som vi och staten har gett har de mest utsatta lokalhyresgästerna kunnat hålla näsan över vattenytan, även om det är fortsatt tufft. Vi är ju tyvärr inte ur den här krisen än, säger Catharina.

Under pandemin har GöteborgsLokaler snabbt informerat sina lokalhyresgäster om nya råd, rekommendationer och stöd, via hemsida, nyhetsbrev och e-post. Och framför allt har bolaget haft många dialoger med sina lokalhyresgäster för att hitta lösningar.

– Det har inte alltid varit så lätt för småföretagare att ta till sig all information från regeringen och Folkhälsomyndigheten. Därför har vi lagt tid på att förenkla och anpassa informationen till våra lokalhyresgäster. Att snabbt komma ut med aktuell information har varit viktigt för oss.

HYRESANSTÅND OCH BRA kommunikation var långt ifrån de enda insatserna för att stötta lokalhyresgästerna under den tuffa pandemitiden. GöteborgsLokaler tog också fram informationsmaterial och affischer om att hålla avstånd, genomförde

254

Antal hyresstöd för lokalhyresgäster som beviljats under 2021.

Support your locals-kampanjer, installerade besöksräknare, införde trängselvärdar på inomhus-torgen och höll utbildningar i sociala medier. Man har också haft några coronaanpassade event, till exempel mobila köror och pyssel att ta med sig hem.

– Att finnas där för våra lokalhyresgäster har varit viktigast av allt; vi har blivit starkare tillsammans. Våra medarbetare och torgvärdar har också gjort en fantastisk insats för att det ska kännas tryggt och säkert att besöka våra lokalhyresgäster och deras verksamheter, säger Catharina. ■

HÅLLBARHETSFRÅGA 5

Attraktiv
arbetsgivareÄnnu ett
ovanligt år

När vi lägger året 2021 bakom oss kan vi konstatera att det är ännu ett år präglad av covid-19 och anpassningar av arbetssätt. När vi summerar året har anpassningarna med anledning av pandemin pågått i mer än 20 månader.

TROTS PÅFRESTNINGAR I FORM av oro, ovisshet och begränsningar i hur verksamheten har kunnat utföras visar vår utvärdering av pandemihanteringen att det finns en stor stolthet bland koncernens medarbetare i att vi tillsammans har hanterat krisen så väl. Och detta även om många medarbetare också har vittnat om en påfrestande period med långa arbetsdagar och hård belastning. Temperaturmätningar bland medarbetarna visar att det har funnits ett stort förtroende för hur organisationen hanterat situationen och hur information gått ut till berörda. De åtgärder som har vidtagits bedöms också ha bidragit till en i sammanhanget låg sjukfrånvaro.

Koncernen har under året fortsatt följa **Folkhälsomyndighetens** rekommendationer. Vilket inneburit att cirka 40 procent av medarbetarna har fortsatt att arbeta hemifrån en bit in på hösten. Under hösten har koncernen fastställt en anvisning för vad vi kallar *Framtidens flexibla arbetssätt*. Den ska fungera som stöd i utvecklingen av våra arbetssätt även när anpassningar på grund av pandemin inte längre är nödvändiga. Detta är en del av att fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare.

HÅLLBART MEDARBETARENGAGEMANG (HME) har utvecklats positivt jämfört med föregående år med ett resultat på 81,7. Detta indikerar att koncernen trots pandemin kunnat erbjuda ett hållbart arbetsliv och uppfattats vara en attraktiv arbetsgivare bland befintliga medarbetare.

Flera åtgärder har genomförts under året i syfte att öka säkerhet och trygghet samt minska risken för

tystnadskultur och otillåten påverkan i koncernen. Koncernen har beslutat att införa bakgrundskontroller i samband med alla rekryteringar av tillsvidareanställningar och vikariat. Ett utbildningskoncept i kamratstöd har utvecklats. Särskilda uppföljningar har genomförts som visar att koncernens medarbetare fortsatt upplever sin arbetsmiljösituation som säker, trygg och inkluderande. Chefers och kollegors stöd samt den egna kunskapen och erfarenheten bidrar till detta även om fortsatt implementering av koncernens personsäkerhetsprocess och rutiner behövs.

Några viktiga förutsättningar för att lyckas med strategin för utvecklingsområden har tagits fram under året. Som exempel kan nämnas ett utvecklingsarbete kopplat till trygghetsvärdarnas uppdrag, en behovsanalys som grund för utveckling av en kompetensplattform för medarbetare som arbetar i koncernens utvecklingsområden samt utvecklade arbetssätt för att i vardagen tillämpa nolltolerans mot kriminell verksamhet.

UNDER ÅRET HAR koncernens bolag gett 879 personer möjligheten att få ett sommarjobb eller praktik i någon av våra verksamheter. Detta stärker ungdomars möjligheter till sysselsättning och en meningsfull vardag, samtidigt skapar det förutsättningar för oss att vara en attraktiv arbetsgivare för framtida potentiella medarbetare.

Möjligheterna att arbeta effektivare tillsammans har stärkts, bland annat genom etableringen av **Framtidens Lönecenter** som ansvarar för att administrera löner för i dagsläget sju av koncernens bolag. ■



Attraktiv arbetsgivare

	2021	2020	2019	2018	2017
Antal tillsvidareanställda	1 210	1 131	1 049	1 017	940
Antal visstids- eller timavlönade	160	111	127	129	109
Personalomsättning tillvidareanställda %	9	7	10	10	11
Sjukfrånvaro totalt %	4,5	5,2	5,0	4,9	5,1
Inkluderande arbetsplats*	8,4	8,0			
Trygg och säker arbetsmiljö*	8,4	8,2			
Hållbart medarbetarengagemang**	81,7	79,7	-	78	-
Arbetsstillfällen genom social hänsyn i upphandling	31	12	34	37	51
Antal praktik- och ferieplatser	879	884	680	553	693

* Mäts från 2020 i koncernens egna temperaturmätningar.

** Framtiden ingår i Göteborgs Stads medarbetarundersökning som mäter hållbart medarbetarengagemang (HME).

Vi deltar bara i undersökningen varannat år, men mäter sedan 2020 regelbundet HME med hjälp av våra egna temperaturmätningar.

HÅLLBARHETSFRÅGA 6

Mänskliga
rättigheterTrygga bostäder
för alla

Var fjärde göteborgare bor hos oss. Och ännu fler vill flytta in. Vårt uppdrag är att skapa förutsättningar för fler att komma in på bostadsmarknaden, se till att lägenheterna fördelas rättvist och att de som bor hos oss kan bo kvar.

DE FLESTA AV VÅRA lägenheter hyrs ut via **Boplats**, som är en bostadsförmedling för alla som kan söka hyresrätt på egen hand, eller via interna byten. Lägenheterna ska förmedlas rättvist – till dem som stått längst i kö. Ingen ska kunna gå före för att de känner någon, kan betala mer eller får ett oriktigt andrahandskontrakt. I vår uthyrningspolicy ställer vi inga inkomstkrav. Det möjliggör för många, även de med sämre ekonomiska förutsättningar, att etablera sig på bostadsmarknaden genom riktiga förstahandskontrakt. Vår uthyrningspolicy underlättar också vårt arbete med att förebygga oriktiga hyresförhållanden. Bland annat genom att förtydliga att den som står på kontraktet ska ha behov av bostaden för permanentboende och att sammanboende som inte är gifta eller sambor med äktenskapsliknande samlevnad inte kan stå gemensamt på ett kontrakt. Under 2021 förmedlades 6 190 kontrakt via **Boplats** och 1 728 via interna byten.

VI SKA SKAPA förutsättningar för fler att komma in på bostadsmarknaden och underlätta för människor att hitta boenden som passar dem. Under året har vi färdigställt 1 576 nya bostäder för inflyttning. Genom vår nyproduktion bidrar vi med fler lägenheter som alla göteborgare kan söka. Nyproduktion med höga tillgänglighetskrav innebär också fler bostäder för personer med någon form av fysisk funktionsnedsättning.

Under året tillförde vi ytterligare 18 trygghetsbostäder för äldre, i enlighet med det uppdrag vi har från vår ägare. På uppdrag av staden ser vi även till att de som inte kan söka bostad genom den ordinarie bostadsmarknaden kan få någonstans att bo. Under 2021 förmedlades 440

lägenheter för att minska hemlösheten i Göteborg.

Tillsammans med andra förvaltningar i staden startade vi under året ett projekt i syfte att färre barn ska befinna sig i akut hemlöshet. Projektet innebär att barnfamiljer får flytta från tillfälliga boenden till lägenheter med andrahandskontrakt och korttidsavtal under tiden som de aktivt söker bostad med kommunens hjälp. Koncernen har åtagit sig att tillhandahålla upp till 200 lägenheter per år i projektet.

Störningsjouren ansvarar för merparten av koncernens arbete för att komma tillrätta med oriktiga kontrakt, för att få lägenheter att gå ut till den riktiga bostadsmarknaden igen. I år har vi fått in drygt 2 000 tips om oriktiga hyresförhållanden och 643 lägenheter har övergått till riktiga kontrakt.

UNDER VÅREN 2021 beslutade koncernen om nya riktlinjer för uthyrning av lokaler. Riktlinjen förtydligar vårt arbete för att främja trygghet och motverka kriminell verksamhet i våra lokaler.

Störningsjouren har haft ett fortsatt högt tryck på verksamheten under hela pandemin. Under andra halvåret har antal akuta störningsärenden minskat något men ligger fortsatt på en nivå över läget före pandemin. Försättningsvis är det främst ljudstörningar som har ökat medan bolaget inte har sett någon ökning av ärenden med hot och våld mellan personal, grannar eller med koppling till våld i nära relation. Den resursförstärkning som bolaget gjort till följd av pandemin har också kunnat stötta upp de bostadsförvaltande bolagen i samband med oroligheter som varit. ■



643

Antal friställda
kontrakt 2021.

Kategoribostäder

	2021	2020	2019	2018	2017
Antal lägenheter i trygghetsboende	818	800	738	629	583
Antal bostäder med särskild service (BMSS)	354	348	348	322	253
Antal 55+ bostäder	762	717	717	717	718
Antal bostäder med självförvaltning	64	64	64	64	31
Antal bostäder med kooperativ hyresrätt	60	60	60	60	61
Antal studentbostäder	220	255	255	255	150
Antal bostäder med bostadsförening	111	70	62	62	109
Antal bostäder i livsstilsboende (t ex Next step)	229	229	229	229	379
Summa	2 618	2 543	2 473	2 338	2 284



Med raka ryggar mot kriminell verksamhet, hot och våld

Inom **Framtidenkoncernen** har vi nolltolerans mot alla typer av kriminell verksamhet och otillåten påverkan. Det kan exempelvis handla om att våra medarbetare riskerar att utsättas för hot och våld. Eller att våra fastigheter används för droghandel eller vapenförvaring. Under 2021 har vi arbetat aktivt på flera fronter för att bli ännu bättre på att förebygga och hantera den här typen av situationer.

För att säkerställa att vi inte anställer personer som försöker använda den kommunala arenan för att påverka beslut eller skaffa sig egen ekonomisk vinning, fattades det under 2021 beslut om att genomföra bakgrundskontroller i samband med rekrytering.

–Det här är en öppen och transparent kvalitetsprocess där vi tar ansvar för vår viktigaste tillgång – våra anställda, säger **Jessica Wejemark**, koncernsäkerhetschef, **Framtiden**.

Hon fortsätter:

–Riskbedömningen av resultatet från en bakgrundskontroll görs med hänsyn till vilken tjänst man söker. Någon som är dömd för ekonomisk brottslighet kanske inte är lämplig som ekonomichef men skulle kunna vara aktuell för en tjänst med en annan riskprofil.

Genom ett aktivt arbete med koncernens personsäkerhetsprocess uppmuntrar vi våra medarbetare till att prata om situationer som uppstår och bistår dem med att genomföra relevanta riskbedömningar.

–Oavsett om man har blivit utsatt för otillbörlig påverkan eller känner sig hotad är det viktigt att vi ger stöd åt medarbetaren. Får man utstå mycket gap och skrik så reagerar man till slut inte, det finns risk att man omedvetet normaliserar det. Därför gäller det att vi har en aktiv dialog om nolltolerans för att ta vår strategi för utvecklingsområden framåt, säger **Jessica Wejemark** och avslutar:

–Vi har ett varmt hjärta för våra medarbetare, hyresgäster och områden. Vi ska stå upp för samhällets normer och värderingar och tala om när något inte är okej. Med raka ryggar ska vi agera med nolltolerans mot all typ av kriminell påverkan.

➤ HÅLLBARHETSFRÅGA 7

God ekonomi och effektiv verksamhet

Effektiva, affärsmässiga och hållbara

För att nå koncernens beslutade mål vidtar vi flera aktiviteter för att uppnå en långsiktigt hållbar ekonomisk stabilitet och riskprofil. Våra verksamheter ska genomsyras av affärsmässiga principer och transparens, och vi har nolltolerans mot korruption.

ATT NÅ KONCERNENS mål avseende nyproduktion och utvecklingsområden är en finansiell utmaning som ställer krav på både långsiktighet och affärsmässiga principer. Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen, genomföra extra satsningar i utvecklingsområden och samtidigt bibehålla långsiktigt god soliditet. Hög soliditet och låg belåningsgrad ger en stark finansiell ställning med stor finansiell handlingsfrihet och goda förutsättningar till fortsatta investeringar. Ekonomiskt utrymme skapas genom att vi frigör resurser, renoverar varsamt och effektiviserar den egna organisationen. För att ha en strategiskt god finansiell position om tio år är det viktigt att koncernen balanserar och prioriterar befintliga resurser. **Framtidenkoncernen** har fastigheter till betydande värden över hela staden. Det är av stor ekonomisk betydelse att vi upprätthåller fastighetsvärdena. För att bibehålla eller öka dessa värden behöver vi både investera i vårt befintliga bestånd samt tillföra nya bostäder genom nyproduktion. Som långsiktig allmännyttig ägare ger nyproduktion förutsättningar för positiva värden över tid. Till stöd för nyproduktionen har vi fastslagit en finansiell strategi. I korthet innebär den ett ökat fokus på det totala kassaflödet genom förbättrad effektivitet och en balans mellan investeringar i befintligt bestånd och investeringar i nyproduktion. Detta i syfte att uppnå målen i den finansiella strategin om en justerad soliditet överstigande 50 procent och en belåningsgrad på max 30 procent.

FÖR ATT ÖKA kassaflödet måste vi fokusera på hur vi kan förbättra produktiviteten och effektivisera vår egen verksamhet. Genom att standardisera och förenkla vissa processer kan vi minska våra kostnader. Det är också av stor vikt att vi renoverar varsamt och att vi

Tynnered



bibehåller en hög nyproduktionsvolym samtidigt som vi uppnår lägre produktionskostnader i enlighet med **Framtidenkoncernens** strategi för lägre produktionskostnader.

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

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

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

SOM STOR AKTÖR har vi många kontakter med andra verksamheter. Vi är medvetna om risker för oegentligheter i form av mutor, otillåten påverkan och korruption. Vi arbetar systematiskt med intern styrning och kontroll. Vi följer stadens policy och riktlinjer för representation, mot mutor och för styrning, uppföljning och kontroll. Vi identifierar vad som kan hindra oss att nå våra mål utifrån förändringar i omvärlden och våra egna uppföljningar.

64 %

är koncernens soliditet.

De delar av vår verksamhet som vi bedömer särskilt utsatta för mutor och korruption är inköp, uthyrning, projektutveckling och hyresgästnära funktioner. Inga fall av korruption har upptäckts bland vår egen personal under året. Medarbetare och förtroendevalda i **Göteborgs Stad** kan anonymt anmäla misstankar om allvarliga oegentligheter som rör personer i ledande ställning till stadens visselblåsarfunktion. Under 2021 har inga anmälningar berört något av bolagen i **Framtidenkoncernen**. ■

HÅLLBARHETSFRÅGA 8

Vår gemen-
samma miljöFör en hållbar
framtid

Miljö- och klimatfrågorna ökar snabbt i betydelse och tiden är knapp om vi ska kunna vända utvecklingen. Som fastighetsägare påverkar vi miljön på många sätt. Vi har ett ansvar att både minska vår egen klimatpåverkan och att hjälpa våra hyresgäster att leva mer hållbart.

HÖSTEN 2018 UNDERTECKNADE Framtidenkoncernen

Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Ambitionen är att ta tillvara allmännyttans gemensamma kraft. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent jämfört med år 2007.

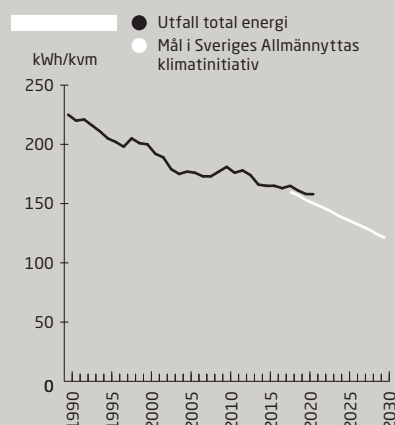
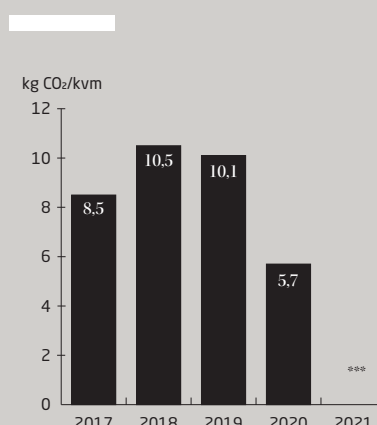
De största utsläppen av koldioxid inom koncernen kommer idag från den fjärrvärme vi använder för uppvärmning. Närmare bestämt 98 procent. En minskad energianvändning i befintligt bestånd är därför ett av våra viktigaste miljömål. Sedan 1990 har våra utsläpp av koldioxid minskat med knappt 90 procent och vi har minskat energianvändningen per kvadratmeter med 30 procent i våra fastigheter.

Koncernens energianvändning, mätt i kWh, är i stort sett oförändrad jämfört med 2020. Detta ska jämföras

med den minskning på cirka 2 procent om året som krävs för att nå målet i klimatinitiativet till år 2030.

ATT UTNYTTJA TAK och fasader på våra fastigheter för att installera solceller är en viktig del i vårt arbete för minskad klimatpåverkan. Redan 2017 beslutade koncernen om en satsning på sol, för vilken 140 miljoner kronor avsattes. Målet är att på fem år installera solceller med minst 10 000 kW effekt. Satsningen gäller i både befintligt bestånd och nyproduktion. I nuläget har vi installerat 3 286 kW och ytterligare cirka 2 400 kW är i produktion genom vår solelssatsning.

341 kg restavfall är genomsnittet per lägenhet 2021. Det är oförändrat jämfört med 2020. Utsorteringen av matavfall fortsätter att öka, och av de cirka 30 procent som matavfallet utgör så sorteras 7 procent ut av hyresgästerna i dagsläget.

**Total energi
BOA/LOA******Totalt koldioxidutsläpp
BOA/LOA****



Solcellsfasad, Biskopsgården

Klimatarbete handlar idag inte bara om långsiktiga förändringar. Med större nederbörds mängder och extremare temperaturer blir de konkreta effekterna av vårt förändrade klimat allt mer påtagliga. Det innebär att vi arbetar mer med frågor kring översvämningar, höga inomhustemperaturer och utemiljöernas tålighet mot både långvarig torka och översvämning.

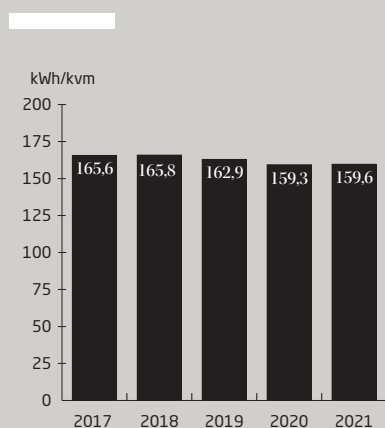
VID NYPRODUKTION SKA Framtidenkoncernen bidra till ekologisk hållbarhet och vi följer **Göteborgs Stads** krav på miljöanpassat byggande för en energieffektiv förvaltning. 2020 tog vi beslut om en strategi för investeringar i nyproduktion. I den beskrivs hur vi ska göra för att vår nyproduktionsportfölj ska bidra till ekologisk hållbarhet. Under 2021 har vi bland annat försökt att alltid erhålla maximalt investeringsstöd ur energisynpunkt och att ställa klimatkrav i varje

upphandling. Målet är att all påbörjad bostadsbyggnation efter 2025 ska ske med minst halverad klimatpåverkan jämfört med år 2020. Andra initiativ är att alla parkeringsplatser i nyproduktion ska ha ledningsinfrastruktur för laddning av elbilar och att solceller ska installeras i alla projekt, om inte särskilda skäl talar emot.

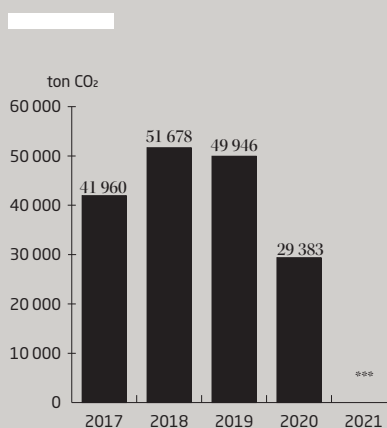
UNDER 2021 HAR Göteborgs Stad beslutat om ett nytt miljö- och klimatprogram som lägger grunden för en ekologiskt hållbar stad 2030.

Inom ramen för programmet har **Framtidenkoncernen** fått samordningsansvar för strategin *Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande*. Strategin inkluderar nybyggnation, ombyggnation och renovering av byggnader och anläggningar samt lokalanpassningar. ■

Total mängd köpt energi* BOA/LOA**



Totalt koldioxidutsläpp



* Total mängd köpt energi innefattar värme (normalårs-korrigerad med energiindex), fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning.
** BOA = bostadsarea
LOA = lokalarea
*** Koldioxidutsläppen för 2021 beräknas först när beräkningsgrunden är klar.

HÅLLBARHETSFRÅGA 8

Vår gemensamma miljö

Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande

Göteborg ska vara en ekologiskt hållbar stad till 2030. För att öka takten i omställningen har staden antagit ett nytt miljö- och klimatprogram. En viktig del i programmet är att driva på utvecklingen för hållbart byggande och här har Framtiden fått en viktig roll.

FRAMTIDEN FICK UNDER 2021 uppdraget att vara samordningsansvariga för strategin *Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande*, inom ramen för stadens gemensamma miljö- och klimatprogram 2021–2030. I programmet framgår att allt byggande i Göteborg ska ske med fokus på människors behov av livskvalitet, god hälsa och hushållning med resurser. Syftet med programmet är att, med hjälp av gemensamma delmål och tvärgående strategier, växla upp arbetet med att ställa om Göteborg till en ekologiskt hållbar stad för naturen, klimatet och människan.

Som samordningsansvariga ska vi driva och samordna strategin för hållbart byggande utifrån de tvärgående strategiernas intentioner, som beskrivs i programmet. Vi ska säkerställa framdrift av arbetet med strategierna och bidra till mervärden i existerande uppdrag, driva på utvecklingen av nya arbetssätt och samordna framtagandet av nya åtgärder och aktiviteter som leder till ökad målpuppfyllelse. Genom att samordna och driva på allt från byggande aktörer till produkttillverkare ska vi hålla samman utvecklingen för hållbart byggande, vilket inkluderar nybyggnation, ombyggnation, renoveringar av byggnader och anläggningar samt lokalanpassningar. I uppdraget ingår också samverkan med omvärlden för att stimulera utvecklingen av nya metoder och material.

UNDER 2021 HAR Framtiden börjat organisera sig för att säkerställa omhändertagande av detta nya samordningsuppdrag. Samtidigt arbetar vi kontinuerligt med

våra egna insatser för att bidra till ett mer hållbart byggande och för att nå uppsatta miljömål.

Vår resa mot ökad hållbarhet i ombyggnadsprojekt har intensifierats. Koncernens bolag har, likt många andra byggande förvaltningar i staden, gått in som medlemmar i **CCBuild**, som är bygg- och fastighetsbranschens arena för cirkulärt byggande. Det innebär att vi har fått en plattform och ett verktyg för att systematiskt arbeta med återbruk i våra projekt. Vi använder produktbanken när vi återbruksinventerar våra fastigheter. På så sätt synliggör vi de material och produkter som kan återanvändas så att de kan planeras in i kommande projekt. Vi får också en överblick över vilken klimatvinst och vilka ekonomiska värden detta kan generera.

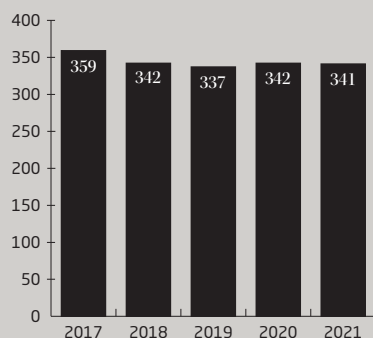
SOM EN DEL i arbetet är **Framtidenkoncernen** också i gång och planerar för vår första nyproduktion med halverat klimatavtryck från uppförandet av byggnaden, som kommer att växa fram i Selma Stad till 2024. Pilotprojektet kommer även att skapa goda förutsättningar för våra hyresgäster att leva hållbart med hjälp av lösningar som solceller, klimatsmart avfallshantering och hållbara mobilitetsåtgärder. Hållbart byggande innefattar även energieffektivisering, där både vi och staden har kommit långt i att effektivisera den befintliga energianvändningen och se till att den är låg även i vår nyproduktion. Genom att installera solceller på flera av våra fastigheter så står vi idag för 25 procent av den sol-el som **Göteborgs Stad** genererar. ■



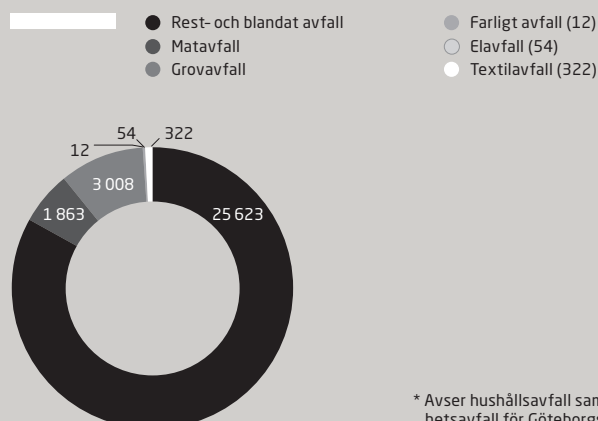
23

stycken förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad samordnas av Framtiden inom strategin för hållbart byggande.

Rest- och blandat avfall, kg/lgh



Avfall totalt 2021*, ton



* Avser hushållsavfall samt verksamhetsavfall för GöteborgsLokaler.

Utby




 ↗ ÅR 2021

Innehåll årsredovisning

■ <u>Våra fastigheter</u>	50
■ <u>Bolagsstyrning</u>	52
■ <u>Förvaltningsberättelse</u>	58
Årets verksamhet	59
Årets resultat	64
Fem år i sammandrag	66
Definitioner	67
Risk- och känslighetsanalys	68
Förslag till vinstdisposition och Utblick 2021	71
■ <u>Finansiella rapporter och noter</u>	72
Rapport över totalresultat, koncernen	72
Rapport över finansiell ställning, koncernen	73
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	75
Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen	76
Resultaträkningar och rapport över totalresultatet, moderbolaget	77
Balansräkningar, moderbolaget	78
Förändringar i eget kapital, moderbolaget	80
Kassaflödesanalyser, moderbolaget	81
Noter	82
Revisionsberättelse	116
Granskningsrapport för 2021	118
■ <u>Koncernens fastighetsbestånd</u>	119
Fastighetsbestånd	120
Karta över koncernens fastighetsbestånd	144

Våra fastigheter

I **GÖTEBORG FINNS OMKRING** 290 000 bostäder, varav cirka 17 procent är småhus och resten finns i flerbostadshus. Flerbostadsmarknaden består i stort sett av lika delar kommunägda hyresrätter, privatägda hyresrätter samt bostadsrätter, men fördelningen varierar mellan stadsdelarna. **Boplats** ägs av **Göteborgs Stad** och är en bostadsförmedling som förmedlar alla allmännyttans bostäder. Även andra hyresvärdar inom pendlingsavstånd från Göteborg kan använda sig av **Boplats**. Kommunal såväl som privata. Alla ansökningar av lägenheter på **Boplats** rangordnas efter sökandes kötid.

KONCERNENS FASTIGHETER

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare med drygt 75 200 bostadslägenheter och 500 000 kvm lokaler. Av koncernens totalt 5 261 000 kvm utgörs 90 procent av bostäder och 10 procent av lokaler. Det beräknade hyresvärdet för 2022 uppgår till drygt 6,5 mdkr där bostäderna står för merparten.

Bostäder

Hos koncernens förvaltande bolag bor omkring en fjärdedel av Göteborgs befolkning. Under året fick 8 625 hushåll (7 687) en ny bostad i något av koncernens dotterbolag genom att antingen flytta till eller byta bostad inom koncernen. Det motsvarar en av- och omflyttning på cirka 12 procent (10).

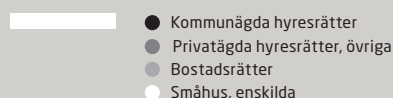
Vid slutet av 2021 hade koncernen 75 235 lägenheter,

vilket är cirka 960 fler än vid föregående årsskifte. Flest lägenheter har koncernen i Frölunda, Högsbo, Kortedala, Kungsladugård, Majorna och i stadsområde Nordost. Här finns sammantaget drygt hälften av beståndet. Lägenheterna ligger ofta i stora förvaltningsenheter i områden utanför stadskärnan. De flesta lägenheterna i koncernen består av 2 rum och kök (43 procent), en andel som varit konstant under många år. Den genomsnittliga lägenheten i koncernen är 63 kvm med en beräknad genomsnittlig hyra för 2022 på 1 203 kr/kvm och år. Omräknat till en vanlig lägenhet, till exempel en tvåa på 57 kvm, innebär det en månadshyra på 5 714 kr.

Det genomsnittliga värdeåret var 1979 (1978). Närmare 40 procent av fastigheterna är folkhemsfastigheter byggda från slutet av 1940-talet och ett drygt decennium framåt. Drygt 30 procent av koncernens lägenheter är från miljonprogrammet och byggdes 1965–1975. Med över 8 700 bostäder i landshövdingehus är **Framtidenkoncernen** Sveriges största trähusägare.

Bostadsfastigheterna klassificeras efter en geografisk indelning i marknadslägen, A-, B- och C-lägen, beroende på hur attraktivt respektive läge uppfattas vara, samt efter beståndets åldersfördelning. En beskrivning av denna indelning och dess effekter på beståndets marknadsvärde finns i not 16, Förvaltningsfastigheter. Av koncernens totala bostadsyta finns 35 procent i A-lägen, 41 procent i B-lägen och 24 procent i C-lägen.

Marknadsandelar – hela bostadsmarknaden Göteborgs Stad



Marknadsvärde per läge



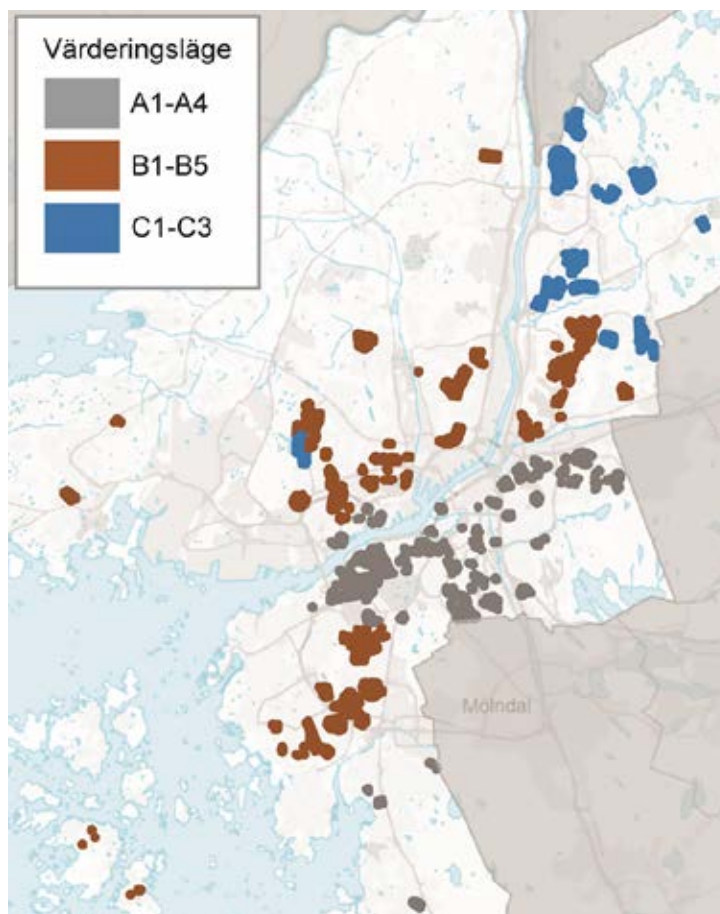
Bostadsyta per läge



Av det totala marknadsvärdet finns 50 procent i A-lägen, 39 procent i B-lägen och 11 procent i C-lägen.

■ Lokaler

Koncernen äger cirka 500 000 kvm lokalyta. Lokalerna är komplement till bostadsbeståndet och är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna. **Göteborgs Stad** är den största hyresgästen genom dess förvaltningar som hyr större delen av kontorslokalerna. Det staden hyr utgör 34 procent av koncernens lokalyta och 36 procent av bruttohyran. Andra stora hyresgäster är **Närhälsan** inom Västra Götalandsregionen och **ICA. Framtidenkoncernen** äger cirka 38 700 parkeringsplatser.



INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL

■ Befintligt bestånd

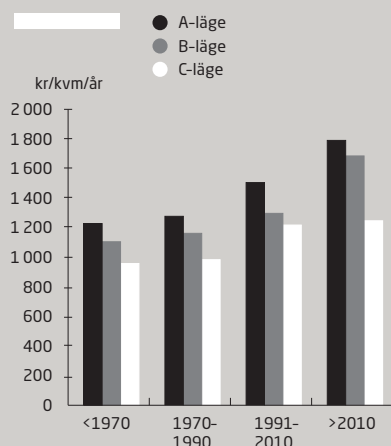
En betydande del av koncernens fastigheter är byggda under efterkrigstiden fram till och med miljonprogrammets slut. Räknet på antalet bostäder utgör dessa fastighetstyper cirka 70 procent av beståndet. **Framtidenkoncernen** arbetar strukturerat med fleråriga underhållsplaner. Varje fastighet och dess hyresgäster är unika och det fordras erfarenhet och kunskap om fastigheten och området för att välja rätt ombyggnadsnivå. Majoriteten av folkhemsbebyggelsen och mer än hälften av miljonprogramsbebyggelsen har genomgått större åtgärder.

Under 2021 har underhåll och investeringar i befintligt bestånd gjorts med i genomsnitt 398 kr/kvm (422), totalt 2 081 mnkr (2 185).

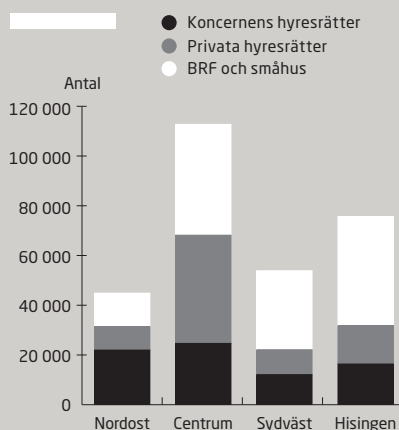
■ Nyproduktion

Under 2021 har investeringar gjorts i nyproduktion med 1 601 mnkr (2 307). Ett flertal stora nyproduktionsprojekt är pågående i olika faser av färdigställande, bland annat på Beväringsgatan i Kviberg, Mandolingatan i Frölunda, Litteraturgatan och Selma Lagerlöfs Torg i Backa, Grevegården i Tynnered, Torpagatan i Björkekärr samt i Sisjödalen i Askim. ■

Hyra efter värdeår och marknadsläge

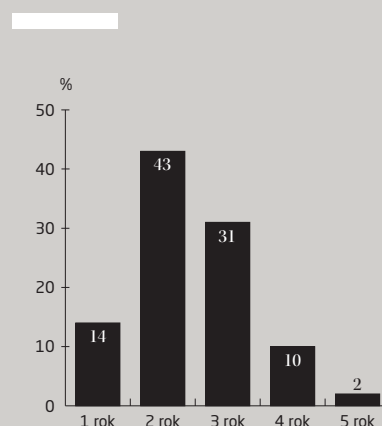


Bostäder i Göteborgs stadsområden*



* Visar koncernens lägenheter i förhållande till totalt antal bostäder i respektive stadsområde.

Lägenhetssammansättning



Så styrs bolaget

Framtidenkoncernen har under 2021 bestått av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och åtta dotterbolag. Bolagsstyrningen omfattar olika system genom vilka ägaren direkt och indirekt styr moderbolaget och dess dotterbolag, samt formas av både interna och externa styrintstrument.

ÄGARE GENOM ÅRSSTÄMMA. Förvaltnings AB Framtiden ägs i sin helhet av Göteborgs Stadshus AB som i sin tur är helägt av Göteborgs Stad. Ägaren styr genom kommunfullmäktiges antagna ägardirektiv, bolagsordning, Göteborgs Stads budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad. Kommunfullmäktige utser styrelser och lekmannarevisorer för både moderbolaget och dotterbolagen. De fastställer bolagsordning och ägardirektiv. Årsstämman beslutar om:

- fastställande av moderbolagets resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
- disposition av bolagets resultat
- ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör
- val av externa revisorer
- ersättning till styrelse och revisorer
- övriga viktiga frågor

STYRELSE. Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden består av nio ordinarie ledamöter och sex ersättare. Arbetstagarorganisationerna är representerade i styrelsen och har närvaro- och yttranderätt men inte rösträtt. Moderbolagets styrelsesammansättning redovisas på s. 54. Göteborgarna påverkar indirekt de politiskt tillsatta styrelsernas sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år.

Under 2021 har styrelsen i moderbolaget haft elva sammanträden utöver det konstituerande mötet i samband med årsstämman. Antalet styrelsemöten har under

2021 varit några fler än vanligt med anledning av pågående pandemi. Vid styrelsemötet i mars fastställdes styrelsens arbetsordning samt instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktör. I februari, maj och oktober fastställde styrelsen årsbokslut respektive delårsbokslut. Budget och affärsplan för 2022 beslutades vid styrelsemötet i december.

Styrelseordförande och de två vice ordförande ska genom kontakter med verkställande direktör följa bolagets och koncernens utveckling mellan styrelsemötena samt svara för att styrelsens ledamöter löpande får den information som krävs för att kunna fullfölja uppdraget.

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

Verkställande direktör ingår inte som ledamot, men är föredragande i styrelsen och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. Verkställande direktör ansvarar även för att beslut som fattas av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning.

Verkställande direktör leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen fastställda VD-instruktionen samt utifrån lagar och förordningar som reglerar verksamheten samt av ägaren fastställda styrdokument.

REVISIONSUTSKOTT. Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott i enlighet med regelverket i *Aktiebolagslagen*. Revisionsutskottets uppgifter är att övervaka koncernens finansiella rapportering, lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet, hålla sig informerad om revision av årsredovisning och koncernredovisning samt övervaka revisorns rapportering och dess opartiskhet.

Utskottet består av tre ledamöter: **Stefan Svensson**, **Gunnar Ekeröth** och **Tamara Nesic**. Utskottets arbetsordning är fastställd av styrelsen. Utskottet har under 2021 haft fyra möten. ■



Askimsviken

STYRELSE

Ledamöter



Kjell Björkqvist (L)

ordförande
Född 1941
Ordförande sedan 2019
Ledamot sedan 2015



Stefan Svensson (M)

1:e vice ordförande
Född 1955
Ledamot sedan 2019



Johan Svensson (V)

2:e vice ordförande
Född 1982
Ledamot sedan 2021
Suppleant 2019–2021
Ledamot 2017–2019



Tamara Nesic (S)

Född 1997
Ledamot sedan 2019



Jan Jörnmark (D)

Född 1959
Ledamot sedan 2019



Martin Nilsson (MP)

Född 1967
Ledamot sedan 2019



Bernt Sabel (S)

Född 1945
Ledamot sedan 2019



Erik Woxlin (KD)

Född 1989
Ledamot sedan 2019



Amalia Rud Pedersen (S)

Född 1993
Ledamot 2019–2022

STYRELSE

Arbetsstagarrepresentanter



Niklas Nordell (PTK)

Sedan 2020
Bostadsbolaget



Simon Kappelmark (LO)

Sedan 2019
Bostadsbolaget



Per-Åke Westlund (LO)

Sedan 2021
Poseidon

STYRELSE

Suppleanter



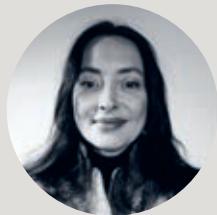
Jeta Ibishi (M)

Född 1996
Suppleant sedan 2021

Johannes Hultér (S)

Född 1975
Suppleant sedan 2019

Erica Friberg (V)

Född 1986
Suppleant sedan 2021

Tove Krabo (D)

Född 1974
Suppleant sedan 2019

Daniel Augustsson (C)

Född 1992
Suppleant sedan 2019

Gunnar Ekeröth (MP)

Född 1976
Suppleant sedan 2019

STYRELSE

Ersättare arbetstagarrepresentanter



Göran Helgegren (PTK)

Sedan 2021
Poseidon

Annika Berntsson (PTK)

Sedan 2020
Familjebostäder

Camilla Claesson (LO)

Sedan 2021
Familjebostäder

KONCERNLEDNING

Framtiden



Terje Johansson
Framtiden



Thorbjörn Hammerth
Familjebostäder



Kicki Björklund
Bostadsbolaget



Martin Blixt
Framtiden Byggtveckling



Sofia Gärdfors
Störningsjouren



Robert Hörnquist
GöteborgsLokaler



Lena Molund Tunborn
Poseidon



Michael Pirosanto
Gårdstensbostäder



Erik Windt-Wallenberg
Egnahemsbolaget

Koncernledning

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

Inom koncernen finns ett antal råd som driver och utvecklar frågor utifrån mål och uppdrag i affärsplanen. Råden bereder beslutsunderlag till koncernledning och ska verka för effektivisering och synergieffekter för koncernen. Under råden sorterar också ett antal koncerngemensamma grupper som arbetar på uppdrag av råden.

DOTTERBOLAG. Gårdstensbostäder har hyresgäster som ledamöter i styrelsen. Störningsjouren och Framtiden Byggtveckling har tjänstepersoner som ledamöter. Övriga dotterbolag har styrelser med politisk sammansättning.

REVISORER

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

En annan revision utförs av lekmannarevisorerna som utses av kommunfullmäktige. Lekmannarevisorerna granskar om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om den interna styrningen och kontrollen är tillräcklig. Information om arvode till valda revisorer återfinns i not 7.

LEKMANNAREVISORER

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

LEKMANNAREVISORSSUPPLEANTER

Gun Cederborg (V)
Birgitta Adler (S)

AUKTORISERAD REVISOR

PwC sedan 2007

HUVUDANSVARIG REVISOR

Karin Olsson

➤ ÅR 2021

Intern styrning och kontroll

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

■ FÖLJER STADENS OCH KONCERNENS STYRDOKUMENT

För att säkerställa att god moral, etik och integritet genomsyrar Göteborgs Stads verksamheter, har staden en policy mot mutor. Flera andra styrande dokument vägleder och stödjer ledning och medarbetare och bidrar till att forma styr- och kontrollmiljön. Dessa är till exempel Göteborgs Stads och koncernens styrande dokument för inköp och upphandling, ledning, medarbetare och arbetsmiljö, ekonomi och investeringar, finansiering, information och kommunikation samt riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll. Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning, instruktion för arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören, instruktion för ekonomisk rapportering samt attestinstruktion.

■ VÄRDERAR RISKER I BOLAG OCH KONCERN

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

fungerar som avsett. Styrelsen fastställer årligen koncernens samlade riskbild och interna kontrollplan. Kontrollplanen innehåller de områden som särskilt ska granskas för att undersöka om redan införda rutiner och processer fungerar som avsett.

■ KONTROLLER I DET DAGLIGA ARBETET

För att förebygga riskerna att inte uppnå mål och uppdrag, utför vi löpande kontrollaktiviteter i det dagliga arbetet. Kontrollaktiviteterna är till för att förebygga, upptäcka och rätta till fel och avvikelser. Exempel på kontrollaktiviteter är analytiska uppföljningar av verksamhet och resultat på olika nivåer i koncernen, avstämningar, bakgrunds- och behörighetskontroller, attester och utbetalningskontroller.

■ SÄKERSTÄLLER KORREKT INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Förvaltnings AB Framtiden har informations- och kommunikationsvägar för att säkerställa en korrekt och effektiv informationsgivning. Det kräver att olika delar inom organisationen kommunicerar och utbyter väsentlig och relevant information. Koncernledning och styrelse får löpande information om koncernen. Även information om dotterbolagens måluppfyllelse kommuniceras enligt fastställd tidsplan och vid ägardialogerna mellan moder- och dotterbolag. För att säkerställa

att informationsgivningen blir korrekt finns en gemensam policy och riktlinje för kommunikation i Göteborgs Stad.

■ LÖPANDE UPPFÖLJNINGAR OCH UTVÄRDERINGAR

Under året gör vi löpande och separata uppföljningar och utvärderingar på olika nivåer i organisationen, på såväl moderbolags-, dotterbolags- som koncernnivå. Vidare testar vi kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker för att inte nå verksamhetens mål hanteras på ett betryggande sätt. Vi gör dessa uppföljningar och utvärderingar för att säkerställa att den interna styrningen och kontrollen fungerar tillfredsställande, att avvikelser upptäcks och rättas till.

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



Hammarkullen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årets verksamhet

Ägarförhållanden

Förvaltnings AB Framtiden ägs till 100 procent av Göteborgs Stadshus AB, 556537-0888, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad. Göteborgs Stadshus AB äger direkt eller indirekt samtliga stadens bolag. Inom Göteborgs Stadshus AB är bolagen fördelade efter verksamhetsinriktning inom olika områden, bland annat bostäder och lokaler. Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag för Framtidenkoncernen. Förutom fyra allmännyttiga förvaltande bostadsbolag omfattas koncernen av två bolag för nyproduktion av bostäder, dels ett bolag för produktion av hyresrätter, dels ett bolag för produktion av bostadsrätter och egnahem. Utöver dessa bolag ingår även i koncernen ett förvaltande bolag för kommersiella lokaler samt ett bolag för störningsservice.

Verksamhet

Framtidenkoncernens verksamhet består av uthyrning, förvaltning och nyproduktion av bostäder. Koncernens uppdrag är också att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum samt att bidra till trygghet, trivsel och service inom fastighetsbeståndet. Dessutom fortsätter koncernen med särskilda insatser i stadens utsatta områden, det vi kallar våra utvecklingsområden.

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

Styrning

Framtidenkoncernen har en koncerngemensam affärsplan där nyproduktion, varsam renovering och utvecklingsområden är

fokus för de kommande åren. Koncerngemensamma måttal som fastställs med utgångspunkt i ägarens mål följs upp i löpande avstämningsmöten med dotterbolagen och rapporteras i koncernens system för avrapportering till staden.

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

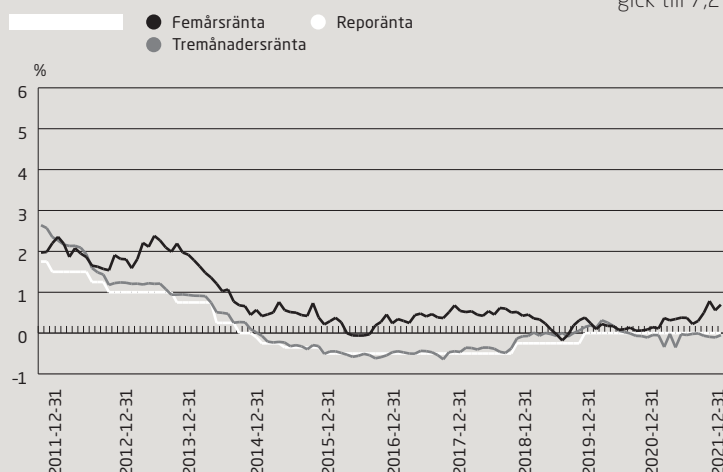
Marknaden

FINANSMARKNADEN

År 2021 präglades av stigande börser och fortsatt ekonomisk återhämtning efter covid-19. I takt med ökad vaccinationsgrad och lättade restriktioner steg den globala tillväxten med stöd av expansiv ekonomisk politik och statliga stödåtgärder. Stigande energipriser och ökad global efterfrågan, i kombination med utbudsbegränsningar och logistikproblem ledde till snabbt ökande inflation runt om i världen. Under tredje kvartalet dämpades den ekonomiska tillväxttakten i USA och euroområdet bland annat på grund av utbudsbrist och stigande energipriser. Mot slutet av året steg inflationen till de högsta nivåerna på många år i USA och euroområdet. De globala räntorna steg under hösten då centralbankerna var oroade för att inflationen skulle vara mer ihållande. Även smittspridningen ökade under senare delen av året och många länder återinförde restriktioner.

Den svenska ekonomin fortsatte att återhämta sig under året, trots att restriktioner höll tillbaka konsumtionen av tjänster och att flaskhalsproblem dämpade industriproduktionen. Under tredje kvartalet ökade svensk BNP med 4,7 procent i årstakt och främst bidrog hushållens konsumtion till ökningen. Även arbetsmarknaden visade en stark återhämtning där arbetslösheten mot slutet av året uppgick till 7,2 procent, dvs på en nivå som var före pandemin,

Reporäntan, tremånadersräntan och femårsräntan 2011–2021, %



medan långtidsarbetslösheten var fortsatt hög.

I likhet med övriga världen ökade den svenska inflationstakten kraftigt under 2021 och i december steg inflationen till 4,1 procent främst beroende på högre el- och drivmedelspriser. Det var den högsta nivån sedan 1993. Trots högre inflation än väntat och fortsatt ekonomisk återhämtning fortsatte Riksbanken med expansiv penningpolitik för att mildra effekterna av covid-19 och behöll reporäntan på 0 procent under hela året.

Femårsräntan steg kraftigt under hösten till följd av den stigande inflationen och varierade mellan cirka 0,10 och 0,70 procent under året. Tremånadsräntan var negativ större delen av året och varierade då mellan cirka -0,01 och -0,10 procent. Vid slutet av året uppgick kronan till cirka 10,25 kr mot euron och till cirka 9,05 kr mot dollarn.

FASTIGHETSMARKNADEN

I början av året präglades fastighetsmarknaden av en inledande osäkerhet på grund av covid-19, men fortsatte med en stabil och positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser. Rådande marknadssituation med låg ränta och brist på andra investeringsalternativ har medfört höga transaktionsvolymen, främst avseende direkta fastighetsinvesteringar men även för strukturaffärer på aktie- och bolagsmarknaden. Enligt Svefa finns det ett fortsatt köpintresse från investerare och utvecklingen har varit särskilt tydlig i framförallt i storstads- och tillväxtregionerna och främst för bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt. Till köparna hör främst svenska investerare. Det ökade intresset för nyproducerade bostadshyresfastigheter samt fastigheter för utbildning och vård/omsorgsboende har avseglats i sänkta direktavkastningskrav.

Göteborgsmarknadens andel av den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 10 procent där industri- och specialfastigheter utgjorde det största segmentet.

Baserat på genomförda transaktioner under 2021 av bostadsfastigheter i Göteborg är marknadens syn på direktavkastningskraven att de varierar mellan 1,4–4,3 procent.

Med hänsyn till fastighetsmarknadens utveckling har koncernens direktavkastningskrav för bostäder justerats ner i de flesta lägena. Jämfört med föregående årsskifte har direktavkastningskraven för bostäder sänkts med mellan -0,10 och -0,45 procent.

Efterfrågan på bostäder i Göteborg har varit fortsatt hög. Vid slutet av året var det cirka 247 000 personer som hade ködagar på Boplats. På privatbostadsmarknaden har priserna stigit och priserna på bostadsrätter och villor i Göteborg ökade med 5,4 respektive 13,0 procent jämfört med 3,5 respektive 7,7 procent 2020.

Fastigheterna

Fastighetsbeståndet uppgår till 5,3 miljoner kvm varav 4,8 miljoner kvm är bostäder och 0,5 miljoner kvm är lokaler. Antalet lägenheter är 75 235 och drygt hälften ligger i Frölunda, Högsbo, Kortedala, Kungsladugård, Majorna och i stadsområde Nordost.

Av den totala lokalytan på 0,5 miljoner kvm ägs 0,2 mil-

joner kvm av GöteborgsLokaler medan 0,3 miljoner kvm ägs av de bostadsförvaltande bolagen. Lokaler är i huvudsak ett komplement till bostadsbeståndet och är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna.

Koncernen äger cirka 38 700 parkeringsplatser.

Investeringar i fastigheter

Under 2021 har 3 895 mnkr (4 842) investerats i ny- och ombyggnader inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv. Av detta avsåg 1 637 mnkr (2 307) i nyproduktion, 130 mnkr (143) i konverteringar, 17 mnkr (19) i solesatsningar, 2 081 mnkr (2 185) i investeringar i befintligt bestånd och 31 mnkr (188) i förvärv.

Framtiden Byggutveckling har under året producerat hyresrätter bland annat på Mandolingatan i Västra Frölunda, Torpagatan i Björkekärr, Beväringsgatan i Kviberg, Fjällbo Park i Utby, Sisjödalen i Askim samt Titteridammsvägen i Angered.

Under 2021 har totalt 1 108 (568) nya hyresrätter färdigställt inom koncernen. Genom konverteringar och delningar har det netto tillkommit ytterligare 31 (81) bostäder.

Därutöver pågår nyproduktion av drygt 1 000 hyresrätter bland annat på Litteraturgatan i Backa, Grevegården i Tynnered, Selma Stad på Selma Lagerlöfs Torg samt på Övre Sanatoriegatan i Källtorp.

Fastighetsförsäljningar

Under året har totalt fastigheter för 90 mnkr (15) sålts, varav merparten avsåg försäljning av en fastighet i Tynnered för ombildning till bostadsrätter.

Annan byggverksamhet

Egnahemsbolaget har under året färdigställt 437 bostadsrätter (217) och 12 hyresrätter, varav totalt 405 (184) har avyttrats. Färdigställande har skett till bostadsrättsföreningar bland annat på Fjädermolnsgatan i Länsmansgården, i kvarteret Makrillen i Gamlestaden samt på Saffransgatan i Gårdsten.

Egnahemsbolaget har därutöver pågående projekt som omfattar drygt 270 bostäder, i områdena Selma Lagerlöfs Torg, Litteraturgatan i Backa, Fjällbo Park i Utby samt Sisjödalen i Askim.

Fastighetsvärdering

Alla koncernens fastigheter marknadsvärderas vid varje årsskifte samt ytterligare en gång i samband med delårsbokslut. För koncernens bostadsförvaltande bolag har Datschas värderingsverktyg använts vid den interna värderingen.

Värdering av koncernens kommersiella fastigheter sker via en extern oberoende värderare.

INTERNVÄRDERING – BOSTADSFÖRVALTANDE BOLAGS FASTIGHETSBESTÅND

Fastigheternas värde beräknas genom Datschas värderingsverktyg som ska spegla marknadsvärdet, det vill säga det mest sannolika priset på varje fastighet vid en tänkt försäljning. Syftet med värderingen är att möta kraven i årsredovisningslagen och IFRS om individuell fastighets-

värdering och beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling till grund för nedskrivningsprövning enligt årsredovisningslagen för dotterbolagens årsredovisningar samt koncernens rapportering till staden. Den interna värderingen beskrivs mer utförligt i not 16, Förvaltningsfastigheter.

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

EXTERNVÄRDERING – BOSTADSFÖRVALTANDE BOLAGS FASTIGHETSBESTÅND

För att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen externvärderas ett urval av fastigheterna varje år. De totalt 60 externvärderade bostadsfastigheterna är representativa för koncernens bostäder beträffande läge och standard. Värderingsinstituten Svefa och Newsec har haft i uppdrag att värdera hälften var. De externt värderade fastigheterna utgör 8,5 procent av marknadsvärdet på koncernens bestånd. Det bedömda värdet på de externvärderade bostadsfastigheterna överstiger internvärderingen på samma fastigheter med 9,1 procent (8,7).

Anledningen till värdeskillnaden beror på att värderingsinstituten har lägre direktavkastningskrav i främst de mest centrala A-lägena, där en betydande andel av bostadsfastigheterna förvärvas av bostadsrättsföreningar, men även i B- och C-lägen.

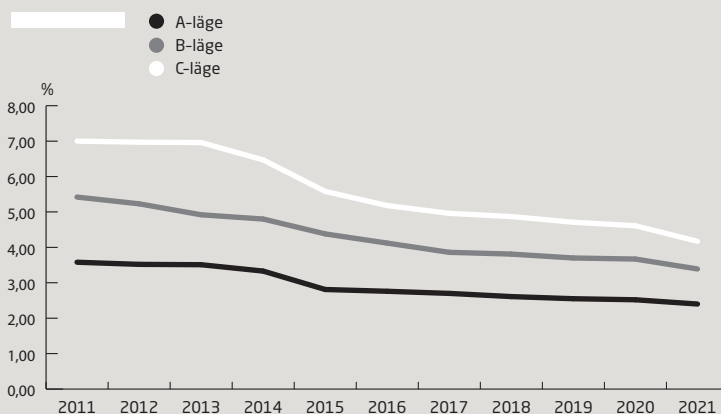
Fastigheternas värde

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett totalt avkastningsvärde på 125 161 mnkr (112 374) inklusive kommersiella fastigheter, marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 87 666 mnkr (76 689). Det totala värdet på 125 161 mnkr motsvarar 23 791 kr/kvm (21 603). Av det totala avkastningsvärdet på 125 161 mnkr utgör 122 847 mnkr de bostadsförvaltande bolagens samlade avkastningsvärde.

Samtliga fastigheter, mnkr	
Ingående värde 2021-01-01	112 374
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	3 895
Försäljningar	-90
Övrig värdeförändring	8 982
Utgående värde 2021-12-31	125 161

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen av bostadsfastigheter uppgick till 3,36 procent och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas analysverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 1,90 och 4,30 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter i hela Göteborg, har direktavkastningskraven

Direktavkastningskrav bostäder, %



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

i den interna värderingen sänkts i de flesta lägena. Jämfört med föregående årsskifte har avkastningskraven för bostäder sänkts med mellan -0,10 och -0,45 procentenheter.

För lokaler och övriga ytor inom de bostadsförvaltande bolagen varierade direktavkastningskravet mellan 5,20 och 7,80 procent. För lokaler avseende kommersiella fastigheter inom GöteborgsLokaler varierade direktavkastningskravet mellan 4,04 och 7,37 procent.

Läge	A	B	C
Direktavkastningskrav bostäder, %	1,90 – 3,60	3,00 – 3,95	4,05 – 4,30
Direktavkastningskrav lokaler inom bostadsbeståndet, %	5,20 – 6,10	6,90 – 7,50	7,50 – 7,80
Direktavkastningskrav kommersiella fastigheter, %	4,04 – 6,18	4,22 – 7,01	7,02 – 7,37

Värdeförändring

Koncernens fastigheter har i genomsnitt ökat i värde med 11,4 procent. Den totala värdeförändringen beror på sänkta direktavkastningskrav, investeringar, värdeförändringar i projektfastigheter och ökade kassaflöden. Värdeökningen på grund av investeringar visas dels genom värdeökning av projektfastigheter, dels genom ökade hyresintäkter. Fastigheter i nyproduktion och som genomgår större ombyggnader definieras som projektfastigheter. Marknadsvärdet per kvadratmeter ökade med 10,1 procent 2021 (3,0).

I tabellen på nästa sida redovisas de bostadsförvaltande bolagens marknadsvärde 122 847 mnkr och en översikt av den ekonomiska information som den interna värderingen är baserad på, uppdelat på läge:

		Läge			
Bostadsförvaltande bolag		A	B	C	Totalt
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12 2021	1 382	1 245	1 022	1 240
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	450	455	494	462
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2021	27	26	23	26
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	897	758	489	743
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	2,6	3,4	4,4	3,1
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	34 641	22 446	11 189	24 085
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	62 581	46 678	13 588	122 847

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

Finansiering

All finansiell verksamhet är samordnad inom koncernen och hanteras av moderbolaget. Från och med den första januari 2020 ansvarar Göteborgs Stads koncernbank för koncernens ränte- och finansieringsrisk inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.

Koncernens nyupplåning sker i första hand via stadens koncernkontostruktur. Tidigare ingångna låneavtal med Göteborgs Stads koncernbank kommer successivt att refinansieras via koncernkontostrukturen enligt en fastställd plan.

Koncernens likviditets- och finansieringsbehov säkras av Göteborgs Stad den kommande 12-månadersperioden. Koncernens långfristiga kapitalförsörjning fastställs beloppsmässigt i ett årligt lånetak beslutat av kommunfullmäktige.

Koncernen är i sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk,

valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk.

För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se not 47.

KREDITBETYG

Koncernen har av S & P Global Ratings tilldelats kreditbetyget AA-/Stabil/A-1+. Kreditbetyget prövas årligen av S & P Global Ratings.

FINANSIELL STÄLLNING

Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgick vid årsskiftet till 81 622 mnkr (71 897), vilket gav en soliditet på 64 procent (63). Utifrån beräknade fastighetsvärden på 125 161 mnkr och en kreditportfölj på 22 944 mnkr innebär detta en belåningsgrad på 18 procent (20).

Finansiella nyckeltal	2021	2020
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS	0,1	1,6
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, intern rapportering	1,2	1,3
Räntexponering, netto, mnkr	-22 944	-22 190
Kreditvolym, mnkr	-22 944	-22 190
Kreditportföljens marknadsvärde, mnkr	-23 021	-22 271
Derivatportföljens marknadsvärde, mnkr	-86	338
Räntetäckningsgrad, ggr	12,7	13,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3
Soliditet, %	64	63
Belåningsgrad, %	18	20

KREDITPORTFÖLJ

Förutom ett lån som upptagits under 2020 hos Kommuninvest på 412 mnkr är övriga lån upptagna av Göteborgs Stad med 22 532 mnkr. Den totala nominella lånevolymen uppgick vid årets slut till 22 944 mnkr (22 190). Under året har investeringar i förvaltningsfastigheter gjorts med 3 895 mnkr (4 842).

Under 2022 förfaller lån med 6 147 mnkr. Refinansiering av samtliga lån kommer att ske genom Göteborgs Stad.

Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var per den 31 december 2021 enligt denna värderingsmetod 23 021 mnkr (22 271), vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 22 944 mnkr (22 190).

RÄNTEEXPONERING

Vid slutet av 2021 uppgick ränteeponeringen till 22 944 mnkr, vilket är en ökning med 754 mnkr. Genomsnittlig räntesats avseende ränteeponeringen uppgick till 1,07 procent vid årets utgång, att jämföras med 1,2 procent vid utgången av 2020.

DERIVATPORTFÖLJ

Värdet av derivatportföljen var vid utgången av året -86 mnkr (-338). Derivatportföljens kontrakterade räntenivåer är lägre än de räntor som gällde vid värderingstillfället vilket speglas i värdet per årskiftet. Inga nya derivatkontrakt har ingåtts under 2021.

FINANSIELLA ÅTAGANDEN

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

LIKVIDITET OCH KREDITLÖFTEN

Göteborgs Stad garanterar koncernens kommande tolv månaders refinansieringsbehov. Outnyttjade kreditlöften avseende intern checkräkningslimit uppgick den 31 december 2021 till 703 mnkr (842). Totalt uppgick koncernens likvida medel inklusive outnyttjade kreditlöften till 703 mnkr (842).

Miljö

Koncernens totala energianvändning var 159,6 kWh/kvm (159,3), vilken innefattar normalårskorrigerad fjärrvärme, fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning. Normalårskorrigerad av fjärrvärme görs för att eliminera vädrets påverkan på den faktiska byggnadens behov och förbrukning och därmed kan förbrukningen jämföras mellan åren. Underlag för beräkning tas fram av SMHI. Den verkliga förbrukningen av fjärrvärme för värme och varmvatten är 135,9 kWh/kvm (123,0).

Hållbarhetsrapport

Koncernen omfattas av reglerna i ÅRL om hållbarhetsrapportering. Framtidenkoncernens hållbarhetsrapport 2021 omfattar samtliga dotterbolag och är en del av års- och hållbarhetsredovisningen.

Personal

Koncernen har vid årets utgång 1 210 (1 131) tillsvidareanställda, varav 552 kvinnor (500) och 658 män (631). Sjukfrånvaron under året uppgick till 4,5 procent (5,2).

Påverkan av covid-19

Trots pandemins stora påverkan globalt har koncernen endast fått en marginell finansiell påverkan.

Intern styrning och kontroll

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

Årets resultat

Resultat

Koncernens totalresultat för året uppgår till 9 726 mnkr att jämföra med 2 817 mnkr för 2020, en ökning med 6 909 mnkr.

Hyresintäkter

De samlade hyresintäkterna i koncernen uppgick under 2021 till 6 221 mnkr (5 977). Av dessa var 89,1 procent hyresintäkter från bostäder som uppgick till 5 543 mnkr (5 351). Ökningen består främst av intäkter från tillkommande ytor avseende nyproduktion och resultat från den årliga hyresförhandlingen, vilken gav en hyresökning på 1,7 procent från 1 maj 2021.

Intäkterna för lokaler uppgick till 452 mnkr (415), vilket är en ökning med 37 mnkr. Övriga hyresintäkter, som till största delen avser uthyrning av parkeringsplatser, ökade med 15 mnkr till 226 mnkr (211).

Vid årets slut fanns 88 (43) vakanta lägenheter, av det totala antalet lägenheter om 75 235. Det motsvarar en vakansgrad, uttryckt i procent av antal lägenheter, på 0,1 procent (0,1). Vakansgraden för lokaler var vid årsskiftet 6,7 procent (6,8) vilket motsvarar en yta på 33 388 kvm (33 767).

Förvaltningsintäkter

Förvaltningsintäkterna redovisas till 151 mnkr, vilket är 14 mnkr högre än 2020. Under förvaltningsintäkter redovisas främst intäkter hänfödda till Framtidens Bredband.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick till 3 030 mnkr, vilket är en ökning med 435 mnkr. Vid beräkning av driftskostnaderna per kvadratmeter uppgick dessa till 580 kr, vilket är en ökning med 79 kr per kvadratmeter.

Under 2021 har kostnaderna för värme och renhållning ökat med 97 mnkr respektive 16 mnkr, bland annat beroende på prisökningar och ökad förbrukning. Den ökade förbrukningen beror bland annat på tillkommande ytor samt att vädret var kallare under 2021. Kostnaderna för VA ökade med 12 mnkr beroende på prisökning och en viss ökad förbrukning, som reducerats av vattenoptimeringsprojekt. Elkostnaderna var dock cirka 2,5 mnkr lägre än föregående år, bland annat beroende på fortsatta vidtagna energibesparande åtgärder.

De taxebundna kostnaderna för värme, el, vatten och renhållning står för 36 procent av driftskostnaderna.

Kostnaderna för fastighetsskötsel, reparationer, driftadministration och övriga driftskostnader har ökat mot föregående år med 313 mnkr, där 86 mnkr är hänförliga till en omallokering från underhåll och investering och övrig varians beror bland annat på de extra insatser som gjorts inom våra utvecklingsområden, men också på ökade personalrelaterade kostnader samt ökade kostnader för köpta tjänster.

Driftskostnader, kr/kvm	2021	2020
Värme	-106	-88
El och gas	-26	-27
VA	-42	-40
Renhållning	-34	-32
Fastighetsskötsel	-135	-122
Reparationer	-90	-64
Driftsadministration	-109	-96
Övriga driftskostnader	-37	-31
Summa driftskostnader	-580	-501

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften/skatten uppgick till 143 mnkr, vilket är 5 mnkr högre än 2020. De flesta av koncernens lägenheter har en fastighetsavgift som uppgår till schablonbeloppet 1 459 kronor (1 429) per lägenhet. Övriga lägenheter och lokaler har fastighetsskatt kopplat till taxeringsvärde. För lägenheter motsvarar det 0,3 procent av taxeringsvärdet. För lokaler är procentsatsen 1 procent av taxeringsvärdet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under året uppgick värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna till 8 982 mnkr (690). Bakom årets höga värdeförändring ligger sänkta direktavkastningskrav med mellan -0,10 och -0,45 procent i de flesta lägena för bostäder, i enlighet med marknadens fortsatta ökade intresse för fastighetsinvesteringar. En annan bidragande förklaring till värdeökningen är ökade bruttointäkter på både bostäder, lokaler och parkeringsplatser. Se not 16, Förvaltningsfastigheter.

Centrala administrationskostnader

I den centrala administrationen ingår kostnader för styrelse, verkställande direktör och annan ledningspersonal, årsstämma och revision i dotterbolagen samt moderbolagets kostnader. Kostnaderna uppgick till 185 mnkr (164), vilket motsvarar 35,5 kr/kvm (31,6).

Annan byggverksamhet

Resultatet för koncernens byggverksamhet avseende bostadsrätter och egnahem redovisas till 175 mnkr, vilket är ett högre resultat med 201 mnkr i jämförelse med 2020. Under året har 393 bostäder (184) resultatavräknats.

Finansnetto

Framtidenkoncernens finansnetto uppgick under 2021 till 2 mnkr (-295), en förbättring med 297 mnkr. Merparten av förbättringen består av att värdet på derivatinstrumenten förändrats från en värdeminskning på 51 mnkr till en värdeökning med 252 mnkr, vilket ger en positiv påverkan på finansnettot med 302 mnkr. Värdeförändringen av

derivatinstrumenten beror främst på högre marknadsräntor jämfört med kontrakterade derivatavtal. Inga nya derivatavtal har ingåtts under året. Trots en högre lånevolym har ökningen av räntekostnaderna begränsats av lägre korta räntor.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden enligt intern rapportering var under året 1,2 procent, att jämföra med 1,3 procent under 2020. Vid beräkning enligt IFRS (inklusive värdeförändring i derivatportföljen) var den genomsnittliga finansieringskostnaden under året 0,1 procent, att jämföra med 1,6 procent under 2020.

Skatt på årets resultat

Kostnaden för bolagsskatt, aktuell skatt, beräknas för koncernen till 92 mnkr (109). Uppskjuten skattekostnad för året redovisas till 2 420 mnkr (640). Total skattekostnad för året redovisas till 2 512 mnkr (749).

Eget kapital

Vid slutet av året uppgick koncernens egna kapital till 81 622 mnkr (71 897). Soliditeten uppgick till 64 procent (63).

Ställda säkerheter

Koncernen har inga ställda säkerheter.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet utgörs främst av koncernledningsfunktioner. Intäkterna uppkommer genom att koncerngemensamma kostnader faktureras dotterbolagen. Faktureringen uppgick under 2021 till 72,6 mnkr (64,0) och rörelseresultatet uppgick till -2,7 mnkr (2,7).

Som bokslutsdispositioner redovisas förändring periodiseringsfond samt koncernbidrag, både lämnade och erhållna. Som ett led i en skattedisposition, där Göteborgs Stadshus AB har ett uppdrag att inom Göteborgs Stads bolagssfär samla skattemässiga resultat, lämnar moderbolaget -417,2 mnkr i koncernbidrag till Stadshus AB. Ett aktieägartillskott erhålls sedan från Stadshus AB på 331,2 mnkr, vilket motsvarar koncernbidraget med avdrag för skatt, 20,6 procent.

Inom koncernen har bolagens skattemässiga resultat utjämnats, med hänsyn till ränteavdragsbegränsningsreglerna, genom att Poseidon, Bostadsbolaget, Egnahemsbolaget, GöteborgsLokaler och Störningsjouren lämnat koncernbidrag till moderbolaget och sedan erhållit aktieägartillskott tillbaka enligt modellen ovan. Moderbolaget har lämnat koncernbidrag till Familjebostäder, Byggetveckling, Gårdstensbostäder och Bygga Hem och sedan erhållit utdelning tillbaka, som motsvarar 79,4 procent av koncernbidraget. Nettot av dotterbolagens skattemässiga koncernbidrag uppgår till 411,2 mnkr. Resultateffekten av koncernbidragen blir för moderbolaget -6 mnkr (-10). Utöver detta återförs periodiseringsfond med 4,3 mnkr. Sam-

mantaget resulterar koncernbidragen och återföringen av periodiseringsfonden i en bokslutsdisposition uppgående till -1,7 mnkr (-8,8). Se not 13.

I finansnettot ingår anteciperad utdelning med 77,5 mnkr (65,9). Av dessa är 75,9 mnkr (64,7) hänförliga till de skattemässiga utjämnarna, enligt ovan, som gjorts inom koncernen och kommer från Familjebostäder, Byggetveckling, Gårdstensbostäder och Bygga Hem. Res-terande 1,6 mnkr (1,2) är utdelning från dotterbolagen Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder och motsvarar 1,16 procent av respektive bolags aktiekapital.

Det egna kapitalet uppgick till 3 886 mnkr (3 480). Förändringen i eget kapital under året hänförs till aktieägartillskott från Stadshus AB på totalt 331,2 mnkr (422,5) samt årets resultat på 75,1 mnkr (62,6). Soliditeten uppgick till 14 procent (13).

Väsentliga händelser efter räkenskaps-årets slut men före undertecknande av årsredovisningen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskaps-årets utgång. Årsredovisning och koncernredovisning kommer att framläggas på årsstämman den 10 mars 2022.

→ Fem år i sammandrag, koncernen

(Belopp i mnkr om ej annat anges)	2021	2020	2019	2018	2017
Resultaträkning					
Hysesintäkter	6 221	5 977	5 607	5 405	5 283
Driftskostnader	-3 030	-2 595	-2 478	-2 373	-2 329
varav reparation	-473	-334	-308	-280	-296
Fastighetsavgift/-skatt	-143	-139	-127	-117	-114
Driftsöverskott	3 198	3 380	3 120	2 996	2 920
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8 982	690	5 304	3 976	3 045
Centrala kostnader, inkl. avskrivningar	-185	-164	-156	-150	-143
Finansnetto	2	-295	-219	-185	-100
Resultat före skatt	12 192	3 590	8 014	6 618	5 768
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	125 161	112 374	104 622	95 251	87 913
Övriga anläggningstillgångar	475	391	404	168	266
Omsättningstillgångar	1 448	1 808	1 407	1 035	631
Eget kapital	81 622	71 897	68 335	62 024	55 893
Avsättningar, inkl. uppskjuten skatteskuld	19 876	17 502	16 578	15 023	14 693
Låneskulder (räntebärande)	23 241	22 445	18 992	17 018	16 016
Rörelseskulder (ej räntebärande)	2 345	2 730	2 529	2 388	2 208
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 761	4 704	4 668	4 615	4 599
Lokalyta, kvm tusental	500	498	320	315	319
Lägenheter, antal	75 235	74 274	73 635	72 760	72 466
Parkeringsplatser, antal	38 716	37 488	37 572	38 387	38 557
Fastighetsinvesteringar, mnkr	3 895	4 842	4 088	3 452	3 055
Finansiellt					
Soliditet, %	64	63	64	64	63
Räntetäckningsgrad, ggr	12,7	13,0	12,1	10,3	9,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Belåningsgrad, %	18	20	18	18	18
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS	0,1	1,6	1,4	1,2	0,7
Genomsnittlig finansieringskostnad, % ¹⁾	1,2	1,3	1,5	1,7	1,9
Avkastning på totalt kapital, %	10,1	3,5	8,1	7,3	6,8
Avkastning på eget kapital, %	15,9	5,1	12,3	11,2	10,8
Personal					
Medelantal anställda	1 218	1 083	1 019	1 046	1 035
Sjukfrånvaro, %	4,5	5,2	5,0	4,9	5,1
Förvaltning					
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 188	1 159	1 128	1 097	1 073
Hysesbortfall lägenheter, kr/kvm	16	17	13	12	13
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	1014	942	829	796	791
Hysesbortfall lokaler, kr/kvm	104	96	79	73	68
Driftskostnader, kr/kvm	580	501	500	482	473
varav reparation, kr/kvm	90	64	62	57	60
Centrala kostnader inkl. avskrivningar, kr/kvm	35	32	32	30	29
Driftsöverskott, kr/kvm	612	653	629	609	593
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1
Vakansgrad lokaler, %	6,7	6,8	6,7	6,9	7,2
Nyckeltal					
Serviceindex	78	78	78	77	79
Inflytandeindex	71	72	72	71	72
Hållbart medarbetarengagemang ²⁾	82	80	-	78	-
Fastighetsresultat före underhåll ¹⁾	3 219	3 223	2 932	2 824	2 880

1) Intern rapportering, baserat på ÅRL och K3.

2) Koncernen deltar i Göteborgs Stads undersökning vartannat år, men mäter sedan 2020 regelbundet hållbart medarbetarengagemang.

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %

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

BELÅNINGSGRAD, %

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

BYGGVERKSAMHET

Avser Egnahemsbolagets produktion och försäljning av bostadsrätter och äganderätter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Färdigställda fastigheter plus mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

FASTIGHETSRESULTAT FÖRE UNDERHÅLL, ENLIGT INTERN RAPPORTERING

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

FRISKNÄRVARO, %

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

FÖRVALTNING

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

GENOMSNITTLIG FINANSIERINGSKOSTNAD, %, IFRS

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

GENOMSNITTLIG FINANSIERINGSKOSTNAD, %, INTERN RAPPORTERING

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

HÄNVISNINGSFÖRKORTNINGAR

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

LÄGENHETSYTA/LOKALYTA/LÄGENHETER/PARKERINGSPLATSER

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR (IFRS)

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD, GGR

Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

SOLIDITET, %

Redovisat eget kapital i förhållande till balansomsättningen.

VAKANSGRAD, LÄGENHETER

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

VAKANSGRAD, LOKALER

Vakant lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

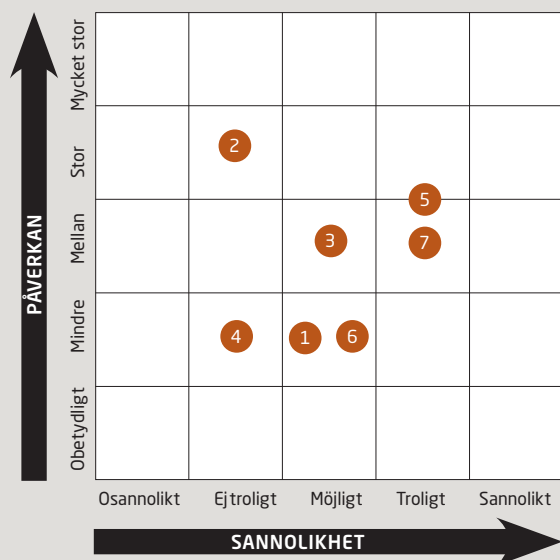
Risk- och känslighetsanalys

Riskanalys

Hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll, ökade produktionskostnader för nyproduktion samt finansiella kostnader är några av de parametrar som ligger till grund för koncernens resultatutveckling och för värderingen av tillgångar och skulder. Förändras marknaden, kostnadsbilden eller regelverket kan det ge stora effekter på både resultat och värden. Fastigheter är ändå förutsägbara tillgångar med kontrakterade intäkter och räntekostnader som oftast följer en viss löptid.

Koncernen agerar affärsmässigt genom långsiktig lönsamhet på investeringsportföljen där varje enskilt projekt balanserar flertalet olika parametrar som lönsamhet, hyresnivåer, kvalitet, volym och blandad bebyggelse med ambitionen att det ska leda till en positiv värdeutveckling och totalavkastning på det befintliga beståndet över tid. Affärsmässighet uppnås också genom att flera nyproduktionsprojekt uppförs i anslutning till befintlig bebyggelse och dess infrastruktur. Synergier kan också uppnås genom komplettering av det befintliga beståndet med nyproduktion på egen mark och inom befintlig förvaltning. Som ett led i att stärka affärsmässigheten har ett nytt ramverk införts bestående av ny investeringsriktlinje samt en strategi för sänkta nyproduktionskostnader.

Resultatposterna rangordnas efter vilken vikt de har för koncernens resultat och analyseras sedan efter grad av påverkan och sannolikhet för förändring.



1 VÄRDEFÖRÄNDRING

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

kas emellertid inte av värdeförändringarna. Sammantaget bedöms koncernen kortsiktigt påverkas i mindre utsträckning av sänkta fastighetsvärden.

2 BOSTADSHYROR

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

Vad gäller effekten av covid-19 bedöms att hyresinbetalningar och framtida betalningsförmåga inte får någon väsentlig påverkan. Koncernens ställningstagande är att inga vräkningar ska ske som en konsekvens av pandemin.

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

3 LÖPANDE UNDERHÅLL/INVESTERINGAR

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

4 LÖNEKOSTNADER; FASTIGHETSSKÖTSEL OCH DRIFTSADMINISTRATION

Kostnaden för fastighetsskötsel och driftsadministration drivs till största delen av organisationens utformning och lönekostnader. Risken för oväntade och större förändringar är låg, men det finns en viss risk på lång sikt eftersom även dessa kostnader har ökat mer än hyreshöjningarna under många år. Samtidigt har verksamheten successivt effektiviserats. Ökade satsningar på trygghetsskapande åtgärder samt förvaltning för att möta utmaningarna i de särskilt utsatta områdena kommer också att medföra ökade kostnader. Sannolikheten att dessa kostnader skulle utgöra en

risk för verksamheten bedöms inte som trolig och påverkan bedöms som mindre.

5 FINANSIELLA KOSTNADER

För ett fastighetsbolag är ränterisken och finansieringskostnaden betydande. Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet och låg belåningsgrad. Koncernen har också ett högt kreditbetyg, AA-/Stabil/A-1+, vilket årligen utvärderas av S & P Global ratings. Koncernens mål att producera ett stort antal nya bostäder årligen kommer successivt att leda till ökad skuldsättning och därmed ökade ränterisker och finansieringskostnader. En ytterligare riskfaktor är de skattemässiga reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.

All finansförvaltning är centraliserad till moderbolaget. Enligt beslut från Göteborgs stad ska upplåning främst ske via stadens koncernbank. Koncernens likviditets- och kapitalbehov säkras av Göteborgs Stad den kommande 12-månadersperioden.

Sannolikheten att de ökade finansiella kostnaderna ska utgöra en risk bedöms som trolig och dess påverkan på resultatet bedöms som mellan/stor.

6 KOSTNADER FÖR UPPVÄRMNING

Värmekostnaderna utgör 18 procent av de totala driftskostnaderna. Ett kontinuerligt arbete pågår med att minska användningen och därmed kostnaderna för fjärrvärme. Nybyggnation och större renoveringar av fastigheter sker med fokus på energieffektivitet för att på det sättet minska behovet av tillförd värme. Ett aktivt arbete pågår med att påverka hyresgästernas och kunders förbrukning av värme genom olika informationsinsatser och tekniska åtgärder. När det gäller fjärrvärme är koncernen beroende av Göteborg Energi som enda leverantör, vilket i sig kan vara en risk vid till exempel driftsavbrott, prisförändringar eller prismodellförändringar.

7 KOSTNADER FÖR KLIMATANPASSNINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Fysiska klimatförändringar är ett påtagligt faktum och nya regelverk med krav kopplade till fysiska klimatrisker är under uppbyggnad, till exempel EU-taxonomin. Risker för bland annat stigande havsnivåer, översvämningar, stormar och skyfall kan medföra ökade kostnader för försäkringspremier, högre kostnader för drift och underhåll samt lägre fastighetsvärden. Koncernens behov av mark för nyproduktion är fortsatt hög. Utvecklings- och projektkostnader riskerar att öka på grund av kommande kostnader för klimatanpassningar. Koncernen har gjort en genomlysning av vilka risker det befintliga fastighetsbeståndet utsätts för utifrån klimatförändringar och har identifierat fokusområden för fortsatt arbete med klimatanpassningar. Sannolikheten att ökade klimatanpassningar ska utgöra en risk bedöms som trolig och dess påverkan på resultatet bedöms som mellan.

Känslighetsanalys

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

Effekterna på tillgångarna	Förändring	Effekt på marknadsvärdet*	Effekt på soliditet
Hyra år 1	+/-1 %	+/-1,7 %	+/-0,2 %-enhet
Långsiktig vakansgrad/hyresbortfall	+1 %-enhet	-1,7 %	-0,2 %-enhet
Drifts- och underhållskostnad	+/-1 %	+/-0,6 %	+/-0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+/-1 %-enhet	+/-24,8 %	-4,7 %-enhet/+2,9 %-enhet

* Beräkningen i tabellen ovan avser bostadsföretagens förvaltningsfastigheter.

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

Nedanstående tabell visar att förändringar av fastigheters marknadsvärde med +/-10 respektive 25 procent inte får någon väsentlig påverkan på soliditeten som enligt koncernens mål långsiktigt ska uppgå till lägst 50 procent.

Förändring av marknadsvärde förvaltningsfastigheter	-25 %	-10 %	+/-0	10 %	25 %
Värde, mnkr	93 871	112 645	125 161	137 677	156 451
Belåningsgrad, %	24	20	18	17	15
Soliditet, %	59	63	64	66	67

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

Effekter på resultatet	Förändring	Effekt på årsresultat
Hyra	+/-1 %	+/-64 mnkr
Vakansgrad	1 %	-64 mnkr
Driftskostnader	+/-1 %	+/-30 mnkr

FINANSIELLA RISKER

Framtidenkoncernen är i sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditets- och refinansieringsrisk, valutarisk samt kredit- och motpartsrisk. All finansförvaltning inom koncernen är centraliserad till moderbolaget. Från och med den första januari 2020 ansvarar Göteborgs Stads koncernbank för hantering av koncernens ränte- och finansieringsrisk inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.

Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet, 64 procent (63), och låg belåningsgrad, 18 procent (20). Koncernen har ett högt kreditbetyg, AA-/Stabil/A-1+, vilket årligen utvärderas av S & P Global ratings. Detta har gett god tillgång till en bred långivarbas på såväl bankmarknaden som kapitalmarknaden.

I enlighet med Göteborgs Stads beslut om finansiell samordning sker upplåning i första hand via stadens koncernbank. Koncernens likviditets- och finansieringsbehov säkras av Göteborgs Stad den kommande 12-månadersperioden.

Vid utgången av året uppgick koncernens totala skuld till 22 944 mnkr (22 190), varav lån hos Göteborgs Stad 22 532 mnkr (21 778) och lån hos Kommuninvest 412 mnkr (412).

Den genomsnittliga räntan för koncernens finansiella portfölj vid utgången av 2021 uppgick till 1,07 procent och förväntas stiga måttligt under 2022 då ett lågt ränteläge väntas bestå under stor del av året.

För närmare information om finansiell riskhantering, se not 47.

Finansnettots räntekänslighet

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

på den räntenivå och de kreditmarginaler som gällde vid utgången av 2021 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

➔ *Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2020–2024, mnkr, koncernen:*

Effekter på finansnettot	2021	2022	2023	2024
Räntenivå 2021-12-31	-244	-195	-189	-185
Ränta +1 %-enhet		-246	-263	-280

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2021-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslig-

het, har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med 1 procentenhet för hela avkastningskurvan.

➔ *Kredit- och derivatportföljens räntekänslighet 2021-12-31, mnkr koncernen:*

Ränteantagande	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2021-12-31	-22 944	-23 021	-11 500	-86
Ränta +1 %-enhet	-22 944	-22 987	-11 500	220

➔ *Skuldportföljens räntekänslighet, mnkr, koncernen:*

Ränteantagande	Räntenettots förändring under 2022	Förändring av marknadsvärde derivat på balansdagen
Ränta +1 %-enhet	-51	306

Förslag till vinstdisposition

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

Ingående balanserade vinstmedel	3 467 687 363
Erhållet aktieägartillskott	331 256 800
Förändring fond för utvecklingsutgifter	117 908
Årets resultat	75 142 734
Summa	3 874 204 805

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

I ny räkning balanseras	3 874 205 805
--------------------------------	----------------------

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

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeförändringen

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

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

Utblick 2022

Den ökade spridningen av covid-19 och den nya varianten omikron skapar stor osäkerhet för den fortsatta globala ekonomiska återhämtningen. Hög inflation och stigande räntor medför att flera centralbanker blir mindre expansiva vilket leder till en nedtrappning av tillgångsköpen och även räntehöjningar, bland annat i USA.

Den svenska ekonomin väntas fortsätta att återhämta sig under större delen av 2022 främst beroende på hög global och inhemsk efterfrågan, trots att industriproduktionen dämpas av kvardröjande utbuds- och leveransproblem. Enligt Riksbankens räntebana väntas räntan att hållas kvar på noll under 2022 trots hög inflation. Marknaden prissätter dock en reporäntehöjning mot slutet av 2022 till följd av den höga inflationstakten.

Finansnetto, exklusive värdeförändring i derivatinstrument, beräknas bli måttligt högre jämfört med utfallet 2021. Räntenivåerna bedöms vara på en fortsatt låg nivå under större delen av 2022.

Göteborgs befolkning förväntas under 2022 att öka med cirka 6 000 till att bestå av cirka 594 000 invånare vid

nästa årsskifte. Som en följd av pandemin var befolkningsökningen lägre under 2021 än tidigare prognos. För 2022 bedöms efterfrågan på koncernens bostäder vara fortsatt hög och risken för vakanser låg.

Intäkterna bedöms öka främst beroende på det ökade antalet nyproducerade bostäder under 2021 samt den årliga hyreshöjningen. Driftskostnaderna och investeringarna bedöms öka med anledning av de nyproducerade bostäderna, den allmänna prisutvecklingen samt till följd av koncernens strategi om extrasatsningar i särskilt utsatta områden.

Antalet färdigställda bostäder, som under 2021 var på en hög nivå, bedöms minska under 2022.

Efterfrågan på bostäder är hög i Göteborg och staden planerar en fortsatt förtätning och utbyggnad. Göteborgs Stads mål är att det ska färdigställas 5 000 nya bostäder årligen från 2020 och att Framtidenkoncernen ska bidra till att detta mål nås genom att bibehålla koncernens andel av bostäder.

➔ Rapport över totalresultatet, koncernen

tkr	Not	2021	2020
Hysesintäkter	4	6 220 894	5 976 632
Förvaltningsintäkter	5	150 757	136 908
		6 371 651	6 113 540
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	6, 10	-3 030 191	-2 595 168
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-143 321	-138 699
		-3 173 512	-2 733 867
Driftsöverskott/bruttoresultat		3 198 139	3 379 673
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	8 982 020	689 767
Centrala administrationskostnader	7, 10	-185 355	-163 952
Byggverksamhet	8, 10	174 805	-26 183
Övriga rörelseintäkter/kostnader		20 317	5 707
Rörelseresultat	9, 11	12 189 926	3 885 012
Finansiella intäkter		4 072	6 070
Finansiella kostnader		-2 352	-300 731
Finansnetto	12	1 720	-294 661
Resultat efter finansnetto/resultat före skatt		12 191 646	3 590 351
Skatt på årets resultat	14	-2 511 849	-748 967
Årets resultat		9 679 797	2 841 384
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
<i>Poster som inte ska återföras i resultaträkningen</i>			
Aktuariell vinst/förlust på pensionsförpliktelse	31	57 762	-31 175
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust	14, 32	-11 899	6 422
Koncernens totalresultat för året		9 725 660	2 816 631
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		9 725 660	2 816 631
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Totalresultat för året		9 725 660	2 816 631

→ Rapport över finansiell ställning, koncernen

tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	14 450	18 687
		14 450	18 687
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	125 160 721	112 373 583
Inventarier	17	59 772	51 522
Nyttjanderättstillgång	18	297 495	254 757
Övriga anläggningstillgångar	19	3 865	10 216
		125 521 853	112 690 078
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21	49 548	29 918
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	12 838	1 698
Derivatinstrument	24	20 168	7 706
Andra långfristiga fordringar	25	11 170	10 986
		99 324	55 908
Summa anläggningstillgångar		125 635 627	112 764 673
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	27	868 719	920 244
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	28	24 216	44 693
Aktuella skattefordringar		79 048	89 273
Derivatinstrument	24	1 562	1 703
Fordran moderbolag		331 268	377 044
Övriga fordringar		39 118	266 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	104 466	108 830
		579 678	888 133
Kassa och bank	37,45	84	87
Summa omsättningstillgångar		1 448 481	1 808 464
SUMMA TILLGÅNGAR	26	127 084 108	114 573 137

→ Rapport över finansiell ställning, koncernen

tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		100 000	100 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		81 512 225	71 786 568
		81 622 225	71 896 568
Summa eget kapital		81 622 225	71 896 568
Långfristiga skulder	34		
Avsättningar för pensioner	31	437 280	488 903
Avsättningar för uppskjutna skatter	32	19 396 976	16 964 912
Övriga avsättningar	33	41 445	48 301
Skulder till kreditinstitut	36	412 000	412 000
Derivatinstrument	24	95 632	326 325
Leasingskuld		288 570	247 114
Skulder till Göteborgs Stad	35, 37, 43	21 935 000	21 320 000
		42 606 903	39 807 555
Kortfristiga skulder	34		
Leasingskuld		8 925	7 643
Skulder till Göteborgs Stad	35, 37, 43	596 760	458 148
Leverantörsskulder	38	648 178	584 078
Aktuella skatteskulder		15 150	12 143
Skulder till moderbolag		417 200	479 700
Övriga ej räntebärande skulder		70 528	180 573
Derivatinstrument	24	11 632	20 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	1 086 607	1 126 023
		2 854 980	2 869 014
Summa skulder	26	45 461 883	42 676 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 084 108	114 573 137

➔ Rapport över förändring i eget kapital, koncernen

tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa		
Ingående balans 2020-01-01	10 000	100 000	68 224 590	68 334 590	0	68 334 590
Transaktioner med aktieägaren:						
Effekt vid förvärv av dotterbolag			692 857	692 857		692 857
Förvärvat resultat	-	-	7 033	7 033		7 033
Aktieägartillskott	-	-	422 500	422 500	-	422 500
Koncernbidrag	-	-	-479 700	-479 700	-	-479 700
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	102 656	102 656	-	102 656
Summa transaktioner med aktieägaren	0	0	745 346	745 346	0	745 346
Totalresultat:						
Totalresultat	-	-	2 816 631	2 816 631	-	2 816 631
Summa totalresultat	0	0	2 816 631	2 816 631	0	2 816 631
Utgående balans 2020-12-31	10 000	100 000	71 786 568	71 896 568	0	71 896 568
Ingående balans 2021-01-01	10 000	100 000	71 786 568	71 896 568	0	71 896 568
Transaktioner med aktieägaren:						
Aktieägartillskott	-	-	331 257	331 257	-	331 257
Koncernbidrag	-	-	-417 200	-417 200	-	-417 200
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	85 943	85 943	-	85 943
Summa transaktioner med aktieägaren	0	0	0	0	0	0
Totalresultat:						
Övrigt	-	-	-3	-3	-	-3
Totalresultat	-	-	9 725 660	9 725 660	-	9 725 660
Summa totalresultat	0	0	9 725 657	9 725 657	0	9 725 657
Utgående balans 2021-12-31	10 000	100 000	81 512 225	81 622 225	0	81 622 225

→ Rapport över kassaflödesanalys, koncernen

tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		12 189 926	3 885 012
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	41	-8 948 040	-644 308
Erhållen ränta		4 130	4 651
Erlagd ränta	42	-268 628	-272 831
Betald skatt		30	-3 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 977 418	2 968 715
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	43	216 811	-318 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 194 229	2 650 335
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-2 127	-5 144
Investering i dotterbolag	48	-	-457 600
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-30 621	-1 036
Försäljning/amortering av finansiella anläggningstillgångar		6 109	9 996
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/pågående nyanläggningar		-3 879 296	-4 818 832
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark		90 240	27 595
Erhållna investeringsbidrag		15 875	-
Förändring av långfristiga fordringar		-19 499	8 327
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-28 404	-21 349
Försäljning av andra anläggningstillgångar		2 535	1 401
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 845 188	-5 256 642
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	44	753 612	2 672 062
Aktieägartillskott		377 044	469 491
Koncernbidrag		-479 700	-535 266
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		650 956	2 606 287
ÅRETS KASSAFLÖDE		-3	-20
Likvida medel vid årets början	45	87	107
Årets förändring av likvida medel		-3	-20
Likvida medel vid årets slut	45	84	87
Outnyttjade kreditlöften	34	831 092	841 852
Summa disponibla medel		831 176	841 939
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	46		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-22 678 964	-19 128 298
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-753 612	-3 440 536
Ökning av avsättningar		51 623	-110 110
Ökning/minskning av likvida medel		-3	-20
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-23 380 956	-22 678 964

→ Resultaträkningar, moderbolaget

tkr	Not	2021	2020
Förvaltningsintäkter	5	72 615	64 027
Bruttoresultat		72 615	64 027
Centrala administrationskostnader	7,10	-75 286	-61 328
Rörelseresultat	9,11	-2 671	2 699
Finansiella intäkter		355 886	342 705
Finansiella kostnader		-276 866	-274 814
Finansnetto	12	79 020	67 891
Resultat efter finansiella poster		76 349	70 590
Bokslutsdispositioner	13	-1 700	-8 800
Skatt på årets resultat	14	494	846
Årets resultat		75 143	62 636

→ Rapport över totalresultat, moderbolaget

tkr	Not	2021	2020
Årets resultat		75 143	62 636
TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		75 143	62 636

→ Balansräkningar, moderbolaget

tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	195	390
		195	390
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	686	886
		686	886
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	3 781 699	3 379 300
Fordringar hos koncernföretag		22 535 000	21 820 000
		26 316 699	25 199 300
Summa anläggningstillgångar		26 317 580	25 200 576
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 336 977	1 210 987
Skattefordran		1 369	1 212
Fordran moderbolag		331 257	377 044
Övriga fordringar		270	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	40 159	39 911
		1 710 032	1 629 354
Kassa och bank		12	8
Summa omsättningstillgångar		1 710 044	1 629 362
SUMMA TILLGÅNGAR		28 027 624	26 829 938

→ Balansräkningar, moderbolaget

tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Fond för utvecklingsutgifter		118	236
		12 118	12 236
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		3 799 062	3 405 051
Årets resultat		75 143	62 636
		3 874 205	3 467 687
Summa eget kapital		3 886 323	3 479 923
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	30	0	4 300
		0	4 300
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	32	1 416	1 921
		1 416	1 921
Långfristiga skulder			
	34, 35		
Skulder till kreditinstitut	36	412 000	412 000
Skulder till Göteborgs Stad	37, 43	21 935 000	21 320 000
		22 347 000	21 732 000
Kortfristiga skulder			
	34, 35		
Skulder till Göteborgs Stad	37, 44	596 760	458 148
Leverantörsskulder	38	6 357	3 006
Skulder till koncernföretag		708 211	593 585
Skulder till moderbolag		417 200	479 700
Skatteskuld		1 988	1 617
Övriga ej räntebärande skulder		3 253	2 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	59 116	72 888
		1 792 885	1 611 794
Summa skulder		24 139 885	23 343 794
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		28 027 624	26 829 938

→ Förändringar i eget kapital, moderbolaget

tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utvecklings- utgifter	Fritt eget kapital
Ingående balans 2020-01-01	10 000	2 000	354	2 982 432
Aktieägartillskott	-	-	-	422 501
Förändring fond för utvecklingsutgifter	-	-	-118	118
Årets resultat	-	-	-	62 636
Utgående balans 2020-12-31	10 000	2 000	236	3 467 687
Ingående balans 2021-01-01	10 000	2 000	236	3 467 687
Aktieägartillskott	-	-	-	331 257
Förändring fond för utvecklingsutgifter	-	-	-118	118
Årets resultat	-	-	-	75 143
Utgående balans 2021-12-31	10 000	2 000	118	3 874 205

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

→ Kassaflödesanalys, moderbolaget

tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 671	2 699
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	41	467	491
Erhållen ränta		279 907	275 408
Erlagd ränta	42	-288 769	-290 913
Betald skatt		-168	-186
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-11 234	-12 501
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	43	-217 968	121 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-229 202	108 890
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier		-72	-51
Förändring av långfristiga fordringar		-615 000	-3 165 000
Investering i dotterbolag		-	-457 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-615 072	-3 622 651
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	44	845 159	3 468 831
Lämnade aktieägartillskott		-433 872	-444 562
Erhållna aktieägartillskott		377 044	467 066
Erhållen utdelning		65 947	31 420
Erhållna koncernbidrag		552 000	565 600
Lämnade koncernbidrag		-562 000	-574 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		844 278	3 513 755
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 513 755	1 667 360
ÅRETS KASSAFLÖDE		4	-6
Likvida medel vid årets början	45	8	14
Årets förändring av likvida medel		4	-6
Likvida medel vid årets slut	45	12	8
Outnyttjade kreditlöften	34	831 092	841 852
Summa disponibla medel		831 104	841 860
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	46		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-22 267 468	-18 798 631
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-845 159	-3 468 831
Minskning/ökning av likvida medel		4	-6
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-23 112 623	-22 267 468

Noter

Not 1 – Allmän information

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

Förvaltnings AB Framtiden äger och förvaltar bostadsfastigheter samt bedriver byggverksamhet.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med

säte i Sverige. Adressen till moderföretaget är Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg. Koncernens rapportvaluta är svenska kronor.

Styrelsen har den 9 februari 2022 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Koncernens redovisningsprinciper

Not 2 – Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att ledningen gör vissa uppskattningar och bedömningar. Om utfallet visar sig vara skilt från uppskattningen eller bedömningen görs justering av de finansiella rapporterna. Dessa uppskattningar och bedömningar baseras på historiska erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Gjorda uppskattningar och bedömningar inverkar på de redovisade värdena avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER SOM TILLÄMPAS AV KONCERNEN

"IFRS (IFRIC-tolkningar) som trätt i kraft per den 1 januari 2021 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna. IFRS som är antagna och som skall tillämpas från 2022 och framåt väntas inte ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

PRINCIPER FÖR KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag över vilka moderbolaget, antingen direkt eller indirekt, har kontroll över. Moderföretaget kontrollerar ett företag när bolaget är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav och har möjlighet att påverka densamma genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag konsolideras från den dag då kontroll erhålls. De exkluderas från den dag då kontroll inte längre föreligger.

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med den så kallade förvärvsmetoden. Köpeskillingen för ett förvärv utgörs av överlåtna tillgångars och skulders verkliga värde. I köpeskillingen inkluderas även verkligt värde av en över-

enskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till sina verkliga värden på förvärvsdagen. I de fall det förekommer icke bestämmande inflytande värderas detta till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, klassificeras och redovisas som goodwill. Om köpeskillningen understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretags nettotillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultatet.

När ett förvärv inte avser ett rörelseförvärv utan enbart utgör ett så kallat tillgångsförvärv allokeras eventuellt övervärde till den eller de tillgångar som har förvärvats. Ett förvärv av en förvaltningsfastighet(er) i ett enskilt bolag klassificeras som ett tillgångsförvärv om det avser fastigheter med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten.

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande

Vid förvärv av innehav utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskillning och den faktiskt förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretags nettotillgångar, i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Försäljning av dotterbolag

När koncernen inte längre har kontroll (bestämmande inflytande) över ett dotterföretag redovisas en koncernmässig realisationspost i resultaträkningen. Det eventuella

kvarvarande innehavet värderas till sitt verkliga värde och klassificeras antingen som ett intresseföretag eller en finansiell placering beroende på ägarandelens storlek. Alla belopp tillhörande den avyttrade enheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat, redovisas som om koncernen hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna direkt. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat återförs till resultatet.

Intresseföretag

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Nyttjandeperioden uppgår till fem år.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

Alla koncernens fastigheter, med några enstaka undantag, klassificeras som förvaltningsfastigheter. I förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Förvaltningsfastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna värderas till sina respektive verkliga värden och värdeförändringar redovisas löpande i resultaträkningen. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde endast då det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med utgiften kommer koncernen tillgodo.

Samtliga förvaltningsfastigheter värderas internt. Tillämpad värderingsmetodik bygger på att de beräknade framtida betalningsströmmarna diskonteras och metoden beaktar fastigheternas hyresnivå och driftskostnader m. m. Verkliga drifts- och underhållskostnader har ersatts av normaliserade kostnader för respektive fastighet. Värdering av GöteborgsLokalers kommersiella förvaltningsfastigheter utförs av en extern oberoende värderare. Se vidare not 16.

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

Bostadsmoduler, inventarier och övriga anläggningstillgångar

Dessa anläggningstillgångar redovisas till sina respektive anskaffningsvärden minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Inventarier och övriga anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandetiden. Tillgångarnas respektive restvärden och nyttjandeperioder bedöms varje balansdag och justeras vid behov. En tillgång skrivs ned om dess redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde (det högsta av nyttjandevärde och nettoförsäljningsvärde).

Vinster och förluster som uppstår när dessa anläggningstillgångar avyttras beräknas genom att försäljningslikviden och tillgångens redovisade värde jämförs med varandra och redovisas som övriga rörelseintäkter/-kostnader.

Pågående ny- och ombyggnationer

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

Pågående ny- och ombyggnationer som inte avser förvaltningsfastigheter redovisas till sina historiska anskaffningsvärden och klassificeras som "Pågående ombyggnationer". Om det föreligger en indikation på att en icke förvaltningsfastighet har sjunkit i värde testas denna för nedskrivning och om en nedskrivning görs redovisas denna i resultaträkningen. Nedskrivning görs mot den anläggningstillgång det berör.

Avskrivningar

En anläggningstillgång skrivs planmässigt av under dess bestämda nyttjandeperiod. Förvaltningsfastigheter skrivs inte av eftersom de värderas till sina respektive verkliga värden.

Avskrivningar görs linjärt med följande procentsatser för olika anläggningstillgångar:

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

VARULAGER

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

I varulager återfinns de fastigheter som innehas för försäljning i den löpande verksamheten eller som är under byggnation eller exploatering för att säljas. Varulagret är värderat till direkta tillverkningskostnader med tillägg för viss andel i indirekta kostnader.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i ett avtalsförhållande. Finansiella

tillgångar tas bort från balansräkningen då rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut och koncernen har överfört alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen då förpliktelsen är reglerad.

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

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas baserat på hur de hanteras och förvaltas, dvs vilken affärsmodell som tillämpas för förvaltning av instrumenten. Samtliga finansiella instrument värderas initialt till sina respektive verkliga värden plus transaktionskostnader förutom vad avser de finansiella instrument som löpande värderas till sina verkliga värden över resultaträkningen. Vad avser dessa tillgångar så kostnadsförs transaktionskostnader löpande.

Räntebärande finansiella instrument:

Räntebärande finansiella tillgångar värderas antingen till:

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

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

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

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

Derivatinstrument:

Finansiella derivat innehåller enbart för att hantera de finansiella risker som koncernen är exponerat för (dessa finansiella risker presenteras mer ingående i not 46. Koncernen innehåller finansiella derivatinstrument, huvudsakligen räntesäkringsinstrument som används för att säkra framtida ränteflöden. Samtliga derivat värderas till sina respektive verkliga värden över resultaträkningen och de redovisas som antingen tillgång (omsättningstillgång eller anläggningstillgång) eller skuld (kort- eller långfristig). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Nedskrivning av finansiella tillgångar:

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

AVSÄTTNINGAR

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

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

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Koncernen har olika planer för ersättning efter avslutad anställning, däribland förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner.

Pensionsförpliktelser

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

En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering. Beräkningen av denna förmån är baserad på flera aktuella antagande såsom ränta, ålder, tjänstgöringstid och lön.

Den skuld som redovisas i balansräkningen avseende förmånsbestämda pensionsplaner utgörs av nuvärdet av de framtida förmånerna på balansdagen. Pensionsförpliktelser beräknas utifrån den så kallade "Projected unit credit method" och beräkningen görs årligen med hjälp av extern aktuarie. Nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen fastställs genom diskontering av uppskattade framtida kassaflöden med användning av en räntesats som baseras på bostadslåneobligationer som har löptider jämförbara med den aktuella pensionsförpliktelsen. Aktuariella vinster och förluster till följd av erfarenhetsbaserade justeringar och förändringar i aktuariella antaganden redovisas i övrigt totalresultat under den period de uppstår.

Inom Framtidenkoncernen finns ett antal personer som har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande utbetalningar till Alecta. ITP-planen som är finansierad genom försäkring i Alecta är en förmånsbestämd pensionsplan som omfattar flera arbetsgivare enligt UFR 6. För denna pensionsplan innebär detta att ett företag ska som huvudregel redovisa sin proportionella andel av den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen samt av de förvaltningsstillgångar och kostnader som är förbundna med pensionsplanen. Eftersom erforderliga uppgifter inte kan erhållas från Alecta redovisas denna förmånsbestämda plan som en avgiftsbestämd pensionsplan.

Ersättningar vid uppsägning

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

REDOVISNING AV LEASINGKONTRAKT

I ENLIGHET MED IFRS 16

Framtiden som leasegivare

Koncernen agerar leasegivare vad gäller uthyrning av fastigheter. Hyreskontrakten är i alla situationer operationella leasingkontrakt. Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att den del av erhållen hyresersättning som belöper på perioden redovisas som intäkter. De underliggande fastigheterna redovisas i balansräkningen i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

Framtiden som leasetagare

Alla leasingkontrakt som uppfyller definitionen av ett leasingkontrakt redovisas i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång tillsammans med motsvarande leasingsskuld. Tillgångar av lågt värde och tillgångar med en kontraktsperiod understigande 1 år redovisas inte i balansräkningen utan kostnadsförs löpande i resultaträkningen. Några kontrakt innehållande så kallade variabla ersättningar finns inte. Det föreligger inga optioner att förlänga de aktuella leasingavtalen så den kontraktsperiod som tillämpas är den ursprungliga kontraktsperioden för respektive kontrakt.

De värdemässigt mest betydande tillgångarna som leasas av Framtidenkoncernen utgörs av så kallade tomträtter. Tomträtt är en nyttjanderätt och är ett komplement till äganderätten till en fastighet. Det är bara stat och kommun som får upplåta en tomträtt. Innehavaren av en tomträtt har en rätt att använda marken över mycket lång tid. Tomrättstillgångar är eviga och skrivs av denna anledning inte av. De betalningar som görs med avseende på dessa tillgångar klassificeras av denna anledning som ränta istället för verksamhetens kostnader.

INTÄKTER

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

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

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

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

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

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

Förvaltningsintäkter redovisas löpande över tid.

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

Intäkter från kontrollavgifter redovisas i samma period som de utfärdas.

Aktivering av lånekostnader

Lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar en betydande tid i anspråk att färdigställa, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. När koncernens låne-

kostnad beräknas, i syfte att aktiveras, har dotterbolagens genomsnittliga finansieringskostnad använts.

INKOMSTSKATTER

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

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

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som 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. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder redovisas i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan redovisade 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 över-skott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar provas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

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

REDOVISNING AV UNDERHÅLLSKOSTNADER

Reparation i form av utbyte av mindre delar kostnadsförs medan utgifter för att byta ut komponenter redovisas som investering i fastigheten.

STATLIGA STÖD

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

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

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

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

ANDELAR KONCERNFÖRETAG

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 vad gäller IFRS 9 och redovisar finansiella instrument till anskaffningsvärde.

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

UPPSKJUTEN SKATT

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

KONCERNBIDRAG

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

FUSIONER

Fusioner redovisas enligt koncernvärdeметoden, vilket innebär att tillgångar och skulder övertas till värden som

har sin grund i den förvärvsanalys som upprättades vid det ursprungliga förvärvet av det överlåtande företaget. Fusionsdifferensen förs direkt till eget kapital.

Not 3 – Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS krävs att ledningen gör bedömningar och antaganden som påverkar värdet av redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa uppskattningar och bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser, som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. De uppskattningar och bedömningar som kan ha väsentlig effekt på det finansiella utfallet är följande:

Enstegstätade putsfasader

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

Förmånsbestämda pensionsförpliktelser

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

Redovisning av försäljning av egenupprättade fastigheter genom Brf

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

Fastighetsvärdering

När koncernens fastighetsbestånd inom de bostadsförvaltande bolagen värderas används Datschas värderingsverktyg. Värderingen baseras på en tioårig kassaflödeskalkyl samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnett tot för år elva. För beräkning av kassaflödet/driftsnett tot år 1 används bedömda hyror för 2022, schabloniserade drifts- och underhållskostnader samt utgående fastighetsskatt. För utvecklingen av driftsnett tot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, långsiktigt hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Dessa antaganden varierar beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder. Marknadsläget avspeglas även i direktavkastningskrav och kalkylräntor. Alla antaganden som görs utgår ifrån bedömningar gjorda

av externa värderingsinstitut. Eftersom en värdering ska spegla förväntade betalningskonsekvenser finns alltid en osäkerhet i bedömningen. Varje fastighet är dessutom unik och det är svårt att förutsäga hur priset vid en försäljning skulle utfalla. Ett bedömt marknadsvärde är alltid behåftat med ett visst osäkerhetsintervall. I normala fall uppgår det till mellan fem och tio procent. Koncernens marknadsvärden är baserade på ett antagande om att fastigheterna säljs som styckefastigheter och inte som portföljer med ett flertal fastigheter som skulle påverka jämnvikten mellan utbud och efterfrågan. Värderingen bygger också på ett antagande om att fastigheterna avyttras som förvaltningsobjekt, det vill säga den värdeökning som kan uppstå vid en försäljning till en bostadsrättsförening beaktas inte. De förvärv som gjorts av bostadsrättsföreningar kan därmed inte användas som underlag i värdebedömningen. Se även vidare not 16.

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

	Förändring	Effekt på marknadsvärdet	Effekt på soliditet
Hyra år 1	+/- 1 %	+/- 1,7 %	+/- 0,2 %-enhet
Långsiktig vakansdrag/hyresbortfall	+ 1 %-enhet	-1,7 %	- 0,2 %-enhet
Drift och underhållskostnad	+/- 1 %	-/+ 0,6 %	-/+ 0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 24,8 %	- 4,7 %-enhet/ + 2,9 %-enhet

Effekt på marknadsvärdet avser de bostadsförvaltande bolagens fastigheter i tabellen ovan.

Not 4 – Hyresintäkter

Koncernen	2021	2020
Bostäder	5 542 978	5 350 717
Lokaler	451 888	414 527
Fordonsplatser	226 028	211 388
	6 220 894	5 976 632

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

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

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

Koncernen	2021	2020
Inom ett år	396 515	392 836
Mellan 1–5 år	839 760	733 523
Över 5 år	183 515	226 227
	1 419 790	1 352 586

Not 5 – Förvaltningsintäkter

Koncernen	2021	2020
Förvaltningsuppdrag	18 809	13 673
Övriga förvaltningsintäkter	131 948	123 235
	150 757	136 908

Övriga förvaltningsintäkter utgörs till övervägande del av intäkter i samband med utbyggnad av Framtidens Bred-band.

Moderbolaget	2021	2020
Koncernarvode	52 000	52 000
Övrigt	20 615	12 027
	72 615	64 027

Not 6 – Driftskostnader

Koncernen	2021	2020
Värme	-553 519	-456 611
El	-138 210	-140 742
Vatten och avlopp	-219 165	-207 270
Renhållning	-180 024	-164 106
Fastighetsskötsel	-707 160	-634 019
Reparationer	-472 864	-334 243
Driftsadministration	-568 180	-498 976
Övrigt	-191 069	-159 201
	-3 030 191	-2 595 168

Not 7 – Arvode till valda revisorer

Koncernen	2021	2020
Arvode till PwC		
Revisionsuppdrag	-2 742	-2 534
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-33	-44
Skatterådgivning	-50	-42
Övriga tjänster	-115	-302
	-2 940	-2 922

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 1 650 tkr (1 510).

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

Moderbolaget	2021	2020
Arvode till PwC		
Revisionsuppdrag	-552	-588
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-27
Övriga tjänster	-	-233
	-552	-848

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 102 tkr (118).

Not 8 – Byggverksamhet

Koncernen	2021	2020
Intäkter byggverksamhet	1 196 527	471 168
Kostnader byggverksamhet	-1 021 722	-497 351
Summa byggverksamhet	174 805	-26 183

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

Intäktsredovisning sker vid slutbesiktning. Under året har 393 bostäder (184) sålts.

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

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

Avgångsvederlag

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

Vinstandels- och bonusplaner

Koncernen har inga vinstandels- och bonusplaner.

Not 9 – Personal

Koncernen	2021	2020
Medeltal anställda		
Kvinnor	543	462
Män	675	621
	1 218	1 083
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	-15 081	-15 013
Övriga anställda	-575 626	-516 063
	-590 707	-531 076
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	-4 304	-4 113
Övriga anställda	-71 179	-63 684
	-75 483	-67 797
Övriga sociala kostnader	-199 619	-187 284
Summa personalkostnader	-865 809	-786 157

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL STYRELSE, VD OCH VICE VD, KONCERNEN

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

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

Pensioner

De verkställande direktörerna inom koncernen kan enligt

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, koncern

2021	Grundlön/ styrelse- arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelseordförande	428	-	-	428
Övriga styrelseledamöter	990	-	-	990
Styrelsesuppleanter	233	-	-	233
Verkställande direktörer och vice verkställande direktör	13 430	72	4 304	17 806
Övriga ledande befattningshavare	47 866	523	10 567	58 956
Totalt	62 947	595	14 871	78 413

2020	Grundlön/ styrelse- arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelseordförande	408	-	-	408
Övriga styrelseledamöter	1 152	-	-	1 152
Styrelsesuppleanter	221	-	-	221
Verkställande direktörer och vice verkställande direktör	13 232	99	3 431	16 762
Övriga ledande befattningshavare	45 597	520	9 939	56 056
Totalt	60 610	619	13 370	74 599

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

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 46 personer (59) totalt i koncernen.

Företagsledningens könsfördelning

Koncernen, %	Kvinnor	Män
2021		
Styrelse	36	64
Vd och övriga ledande befattningshavare	48	52

2020		
Styrelse	32	68
Vd och övriga ledande befattningshavare	47	53

MODERBOLAGET	2021	2020
Medelantal anställda		
Kvinnor	15	14
Män	9	7
	24	21

Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	-2 359	-2 355
Övriga anställda	-18 218	-15 536
	-20 577	-17 891

Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	-590	-526
Övriga anställda	-5 310	-4 061
	-5 900	-4 587
Övriga sociala kostnader	-7 913	-6 772
Summa personalkostnader	-34 390	-29 250

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD, MODERBOLAGET

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

Ersättning till verkställande direktören i moderbolaget utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktör beslutas av stadsdirektören i Göteborgs Stad.

Pensioner

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

Avgångsvederlag

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

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, moderbolaget

2021	Grundlön/ styrelse- arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelseordförande	80	-	-	80
Övriga styrelseledamöter	341	-	-	341
Styrelsesuppleanter	71	-	-	71
Verkställande direktör	1 867	-	590	2 457
Övriga ledande befattningshavare	3 317	11	962	4 290
Totalt	5 676	11	1 552	7 239

2020	Grundlön/ styrelse- arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelseordförande	83	-	-	83
Övriga styrelseledamöter	345	-	-	345
Styrelsesuppleanter	82	-	-	82
Verkställande direktör	1 845	-	526	2 371
Övriga ledande befattningshavare	3 132	10	854	3 996
Totalt	5 487	10	1 380	6 877

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

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 3 personer (3).

Företagsledningens könsfördelning

Moderbolaget, %	Kvinnor	Män
2021		
Styrelse	22	78
Vd och övriga ledande befattningshavare	25	75
2020		
Styrelse	22	78
Vd och övriga ledande befattningshavare	25	75

Not 10 – Avskrivningar

Koncernen	2021	2020
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen inom driftskostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	-5 341	-7 322
Inventarier	-19 946	-21 534
Övriga anläggningstillgångar	-2 259	-2 283
	-27 546	-31 139
Planenliga avskrivningar inom centrala administrations-kostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	-350	-435
Inventarier	-393	-418
	-743	-853
Planenliga avskrivningar inom byggverksamhet		
Inventarier	-490	-550
	-490	-550
Summa avskrivningar	-28 779	-32 542
Moderbolaget	2021	2020
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	-195	-195
Inventarier	-272	-296
	-467	-491

Not 11 – Kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen	2021	2020
Kostnader för ersättningar till anställda	-862 159	-787 759
Avskrivningar	-28 779	-32 542
Material/tjänster	-3 289 162	-2 435 672
Lokalkostnader	-31 468	-33 065
Övriga kostnader	-193 862	-176 393
	-4 405 430	-3 465 431

Leasingkontrakt

Koncernen	2021	2020
Räntekostnader på leasingskuld	8 925	7 642
Kostnader för korttidsleasor och leasor av lågt värde	43 226	42 802

Operationella leasingkostnader

Moderbolaget	2021	2020
Inom 1 år	-4 944	-4 792
Mellan 1-5 år	-17 561	-18 704
Över 5 år	0	-1 925
	-22 505	-25 421
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-4 474	-4 751

I moderbolaget utgörs den operationella leasingen främst av lokalhyra. Lokalhyresavtalet är indexreglerat och följer utvecklingen av KPI.

Not 12 – Resultat från finansiella poster

Koncernen	2021	2020
Finansiella intäkter		
<i>Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar</i>		
Resultatandelar	384	408
Realisationsvinster	0	1 815
Utdelning	6	6
	390	2 229
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter	3 682	3 841
	3 682	3 841
Summa finansiella intäkter	4 072	6 070
Finansiella kostnader		
<i>Övriga räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader	-282 641	-280 670
Räntekostnader på leasingskuld	-8 925	-7 642
Värdeförändring derivatinstrument netto	252 088	-50 640
Övriga finansiella kostnader	-233	-317
	-39 711	-339 269
Aktiverad ränta i projekt	37 359	38 538
Summa finansiella kostnader	-2 352	-300 731
Finansnetto	1 720	-294 661

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 1,2 procent (1,3).

Finansieringskostnad

Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad uppgick 2021 till 1,21 procent (1,32) enligt intern rapportering. Den genomsnittliga finansieringskostnaden inklusive värdeförändring av derivatportföljen uppgick 2021 till 0,14 procent (1,56).

Moderbolaget	2021	2020
Finansiella intäkter		
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>		
Anticiperade utdelningar	77 477	65 947
	77 477	65 947
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter, koncernföretag</i>		
Ränteintäkter	278 409	276 758
	278 409	276 758
Summa finansiella intäkter	355 886	342 705
Moderbolaget	2020	2019
Finansiella kostnader		
<i>Övriga räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader	-265 339	-262 622
Övriga finansiella kostnader	-11 527	-12 192
	-276 866	-274 814
Summa finansiella kostnader	-276 866	-274 814
Finansnetto	79 020	67 891

Not 13 – Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2021	2020
Återföring periodiseringsfond	4 300	1 200
Erhållna koncernbidrag	548 105	552 000
Lämnade koncernbidrag	-554 105	-562 000
	-1 700	-8 800
Erhållna koncernbidrag		
Poseidon	71 000	216 000
Familjebostäder	-	9 000
Bostadsbolaget	313 105	325 500
GöteborgsLokaler	23 000	-
Egnahemsbolaget	140 000	-
Störningsjouren	1 000	1 500
	548 105	552 000
Lämnade koncernbidrag		
Göteborgs Stadshus AB	417 200	479 700
Familjebostäder	92 000	-
Egnahemsbolaget	-	54 000
Framtiden Byggutveckling	2 000	2 500
Bygga Hem	100	1 300
GöteborgsLokaler	41 305	8 000
Gårdstensbostäder	1 500	16 500
	554 105	562 000

Not 14 – Skatt på årets resultat

Koncernen	2021	2020
Aktuell skattekostnad	-91 685	-109 086
Uppskjuten skatt	-2 420 164	-639 881
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust	-11 899	6 422
	-2 523 748	-742 545

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen/totalresultatet

Koncernen	2021	2020
Obeskattade reserver	4 188	12 971
Finansiella instrument	-51 930	10 470
Förvaltningsfastigheter	-2 372 231	-664 476
Avsättningar	-752	330
Aktuariella resultat	-11 899	6 422
Övrigt	561	824
	-2 432 063	-633 459

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

Koncernen	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	12 191 646	3 590 351
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 procent	-2 511 479	-768 335
<i>Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:</i>		
Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-53	-127
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	390	-
Ej skattepliktiga intäkter	-11 503	3 008
Ej avdragsgilla kostnader	-1 392	-3 592
Schablonintäkt periodiseringsfond	-4	-326
Uppskjuten skatteintäkt p.g.a. sänkt skattesats	-	24 958
Justering avseende tidigare period	293	1 869
Årets skattekostnad	-2 523 748	-742 545

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 20,7 procent (20,7).

Under 2018 fattade Riksdagen 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.

Not 15 – Övriga immateriella anläggningstillgångar

Moderbolaget	2021	2020
Aktuell skattekostnad	-11	-191
Uppskjuten skatt	505	1 037
	494	846

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

Moderbolaget	2021	2020
Skattereduktion inventarier	3	-
Finansiella instrument	502	1 037
	505	1 037

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

Moderbolaget	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	74 649	61 790
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 procent	-15 377	-13 223
<i>Skatteeffekt av kostnader/ intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:</i>		
Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-53	-8
Ej skattepliktiga intäkter	15 960	14 113
Ej avdragsgilla kostnader	-34	-6
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	2	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	-4	-6
Justering avseende tidigare period	-	-24
Årets skattekostnad	494	846

Koncernen	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	97 683	94 690
Inköp	2 127	3 207
Försäljningar/utrangeringar	-1 360	-3 490
Förändring koncernstruktur	-	1 360
Omklassificeringar	-	1 916

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

	98 450	97 683
Ingående avskrivningar	-78 996	-71 326
Försäljningar/utrangeringar	794	509
Förändring koncernstruktur	-	-295
Årets avskrivningar	-5 798	-7 884

Utgående ackumulerade avskrivningar

	-84 000	-78 996
Utgående planenligt restvärde	14 450	18 687

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

Moderbolaget	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	975	975
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	975	975
Ingående avskrivningar	-585	-390
Årets avskrivningar	-195	-195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-780	-585
Utgående planenligt restvärde	195	390

De immateriella anläggningstillgångarna avser koncern-gemensamt intranät och diarie-/ärendehanteringssystem.

Not 16 – Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde (tkr)	2021	2020
Ingående balans 1 januari	112 373 583	104 622 362
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter köpta bolag	-	2 156 500
Omklassificering mark från varulager	-	78 500
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	3 895 358	4 841 926
Fastighetsförsäljningar	-90 240	-15 472
Övrig icke realiserad värdeökning	8 982 020	689 767
Utgående balans 31 december	125 160 721	112 373 583

Koncernens fastighetsbestånd värderas dels vid varje årsskifte och dels i samband med delårsbokslut där varje fastighet åsätts ett marknadsvärde (verkligt värde). För koncernens bostadsförvaltande bolag beräknas värdena i Datschas värderingsverktyg och ska spegla mest sannolikt pris vid en försäljning av varje fastighet på den öppna marknaden. Värdering av koncernens kommersiella fastigheter inom GöteborgsLokaler sker via en extern oberoende värderare. Samtliga fastighetsvärderingar i koncernen är att betrakta som nivå 3 enligt IFRS 13, eftersom inte någon indata är observerbar för utomstående.

För att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen för de bostadsförvaltande bolagens fastigheter externvärderas ett representativt urval av dessa fastigheter årligen av externa värderingsinstitut. De externvärderade fastigheterna utgör 5,0 procent av antalet och representerar 8,5 procent av marknadsvärdet.

VÄRDERINGSTEKNIK FÖR INTERNVÄRDERING

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

Direktavkastningskrav och kalkylränta styrs av vilket läge varje fastighet har. Alla bostadsfastigheter delas in i kategori A, B eller C med undergrupper A1–A5, B1–B5 samt C1–C3 beroende på läge och attraktivitet utifrån marknadens bedömning. A1-läget har högst efterfrågan, medan C3 karaktäriseras av lägst efterfrågan. Lägesindelningen styr också drifts- och underhållskostnaderna, tillsammans

med vilket värdeår varje fastighet har. Fastigheterna delas in i grupper efter värdeår. Värdeåret styrs av fastighetenas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsåtgärder.

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

UNDANTAG FRÅN VÄRDERINGSFÖRFARANDET

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

BEGRÄNSNINGAR

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

ANTAGANDEN

Värdetidpunkten för värderingen är 2021-12-31, vilket innebär att alla antaganden som ligger till grund för värdebedömningen speglar de förhållanden som vid detta datum var kända på marknaden. Värdena i nedanstående tabeller avser internvärdering av de bostadsförvaltande bolagens fastigheter.

Indata, 2021	Huvudsaklig informationskälla	Läge			Summa
		A	B	C	
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12-2021	1 382	1 245	1 022	1 240
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	450	455	494	462
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2021	27	26	23	26
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	897	758	489	743
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	2,6	3,4	4,4	3,1
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	34 641	22 446	11 189	24 085
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	62 581	46 678	13 588	122 847

Indata, 2020	Huvudsaklig informationskälla	Läge			Summa
		A	B	C	
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12-2020	1 351	1 208	990	1 207
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	449	456	496	463
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2020	27	25	23	25
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	868	722	459	712
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	2,7	3,6	4,6	3,2
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	31 977	20 122	9 882	21 920
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	57 317	41 037	11 789	110 144

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

AVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR

Avkastningskraven som har tillämpats på bostäderna har justerats ner i de flesta lägena. Jämfört med årsskiftet 2020 har avkastningskraven sänkts med mellan -0,10 och -0,45 procentenheter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i internvärderingen uppgick till 3,36 procent och består av det vägda avkastningskravet för bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas värderingsverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 1,90 och 4,30 procent beroende på läge. För de bostadsförvaltande bolagens lokaler och övriga ytor har direktavkastningskravet varierat mellan 5,20 och 7,80 procent.

KPI

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

HYROR OCH HYRESUTVECKLING

Ingående bruttohyror för bostäder har i det totala beståndet ökat med 3,8 procent sedan föregående års värdebedömning. Då ingår även ombyggda och nyproducerade fastigheter. Bruttohyror för lokaler har ökat med 6,8 procent och även hyran för parkering har ökat med 6,8 procent.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Dessa har i värderingen baserats på normaliserade kostnader för aktuell fastighetstyp, värdeår och läge. För bostäder uppgår dessa kostnader till mellan 350 och 525 kr/kvm. Den lägsta kostnaden avser centralt belägna nyproducerade fastigheter, till exempel bostäder på Torpagatan i Björkekärr. Lokaler i anslutning till bostäderna antas ha en något lägre drifts- och underhållskostnad. Genomsnittlig antagen drifts- och underhållskostnad för alla koncernens fastigheter är 470 kr/kvm (468). Drifts- och underhållskostnaderna antas följa KPI med tillägg för en extra kostnadsökning motsvarande 0,25 procent.

FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Fastighetsavgift/fastighetsskatt belastar driftsnettot i enlighet med de regler för fastighetsavgift/fastighets-skatt som gäller från december 2007. Det innebär att de flesta av koncernens fastigheter belastas med schablonbeloppet 1 459 kr per lägenhet.

	2021	2020
Taxeringsvärde mark	41 032 998	40 616 660
Taxeringsvärde byggnad	47 404 868	46 642 214
	88 437 866	87 258 874

Not 17 – Inventarier

Koncernen	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	318 931	268 024
Inköp	28 067	20 036
Försäljningar/utrangeringar	-26 213	-13 866
Omklassificeringar	7 795	-93 267
Förändring koncernstruktur	-	138 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	328 580	318 931
Ingående avskrivningar	-267 409	-219 053
Försäljningar/utrangeringar	24 450	13 597
Förändring koncernstruktur	-	-33 548
Årets avskrivningar	-25 849	-28 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	-268 808	-267 409
Utgående planenligt restvärde	59 772	51 522
Moderbolaget	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	2 392	2 341
Inköp	72	51
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 464	2 392
Ingående avskrivningar	-1 506	-1 210
Årets avskrivningar	-272	-296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 778	-1 506
Utgående planenligt restvärde	686	886

Not 18 – Nyttjanderättstillgångar

Koncernen	2021	2020
Ingående balans	254 757	242 069
Tillkommande kontrakt, i enlighet med IFRS 16	42 738	12 688
Utgående balans	297 495	254 757

Nyttjanderättstillgångar avser huvudsakligen tomträttsavtal.

Not 19 – Övriga anläggningstillgångar

Koncernen	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	55 713	154 930
Inköp	34	456
Utrangeringar/försäljningar	-8 301	-
Förändring koncernstruktur	-	92
Omklassificeringar	-33 564	-99 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 882	55 713
Ingående avskrivningar	-45 497	-144 417
Årets avskrivningar	-734	-753
Omklassificeringar	33 420	99 765
Förändring koncernstruktur	-	-92
Utrangeringar/försäljningar	2 794	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 017	-45 497
Utgående planenligt restvärde	3 865	10 216

Övriga anläggningstillgångar avser till största delen investeringar i annans fastighet.

Not 20 – Andelar
i koncernföretag

Moderbolaget	2021	2020
Ingående redovisat värde	3 379 300	2 487 828
Köp	-	457 600
Aktieägartillskott	403 399	433 872
Utgående redovisat värde	3 782 699	3 379 300

Koncernföretag	Organisations-nummer	Antal andelar	Bokfört värde
Bostads AB Poseidon	556120-3398	13 600	1 237 840
Göteborgs stads bostadsaktiebolag	556046-8562	400 000	1 222 042
Familjebostäder i Göteborg AB	556114-3941	27 500	426 264
Gårdstensbostäder AB	556536-0277	10 000	138 784
Göteborgs Egnahems AB	556095-3829	160 000	231 956
Bygga Hem i Göteborg AB	556643-7934	4 000	35 198
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	556082-4897	10 000	475 862
Framtiden Byggutveckling AB	556731-5170	5 000	10 500
Störningsjouren i Göteborg AB	556657-1443	5 000	3 253
			3 781 699

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

Samtliga aktier i GöteborgsLokaler förvärvades per 1 april 2020 för 457 600 tkr. Se vidare not 48.

Not 21 – Andelar i intresseföretag
och gemensamt styrda företag

Koncernen	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	29 918	31 677
Inköp	20 220	3 403
Försäljning	-	-204
Resultatandelar/ omklassificering	-590	-4 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 548	29 918
Utgående planenligt restvärde	49 548	29 918

Indirekt ägda	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde
Ellesbokomplementären AB	340	33	34
Gärdsås Utvecklings AB	490	49	49
Gärdsås Torgbolag KB	1	56	1 970
KB Ellesbo 2	-	33	1 967
Berguvsens samfällighetsförening	1	63	22 500
Hasslö garage-samfällighetsförening	1	98	23 028
Summa aktier och andelar			49 548

Indirekt ägda	Organisations-nummer	Årets resultat	Eget kapital
Ellesbo-komplementären AB	556432-9810	-	102
Gärdsås Utvecklings AB	556599-9694	-	111
Gärdsås Torgbolag KB	969673-5233	-5	3 649
KB Ellesbo 2	916844-6442	739	5 948
Berguvsens samfällighetsförening	717917-1355	-769	35 469
Hasslö garage-samfällighetsförening	717919-3458	25	2 650

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

Not 22 – Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	5 600	5 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 600	5 600
Utgående planenligt restvärde	5 600	5 600

Not 23 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	2 826	5 820
Inköp	11 140	-
Försäljning/Amortering	-	-2 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 966	2 826
Ingående nedskrivningar	-1 128	-1 500
Försäljning	-	372
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 128	-1 128
Utgående planenligt restvärde	12 838	1 698

Andra långfristiga värdepapper består mestadels av andelar i bostadsrättsföreningar.

Not 24 – Derivatinstrument

Derivatinstrument används för att reducera för ränterisken exponering. Koncernens riskhantering beskrivs i not 47 Finansiell riskhantering. Redovisat värde fördelar sig enligt nedan:

	2021-12-31		2020-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga				
Fristående derivat				
- räntederivat	20 168	-95 632	7 706	-326 325
Kortfristiga				
Fristående derivat				
- räntederivat	1 562	-11 632	1 703	-20 706

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Not 25 – Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2021	2020
Ingående fordran	10 986	9 975
Omklassificering	-	40
Tillkommande/avgående andelar	184	971
Utgående fordran	11 170	10 986

Not 26 – Finansiella instrument per kategori

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

2021-12-31	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella tillgångar	Summa tillgångar
Tillgångar i balansräkningen			
Derivatinstrument	21 730	-	21 730
Kundfordringar och andra fordringar	-	394 602	394 602
Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar	-	29 608	29 608
Likvida medel	-	84	84
	21 730	424 294	446 024

2021-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa skulder
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	-	-22 943 760	-22 943 760
Leasingskuld	-	-297 495	-297 495
Derivatinstrument	-107 264	-	-107 264
Leverantörsskulder	-	-648 178	-648 178
Övriga skulder	-	-487 728	-487 728
	-107 264	-24 377 161	-24 484 425

2020-12-31	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella tillgångar	Summa tillgångar
Tillgångar i balansräkningen			
Derivatinstrument	9 409	-	9 409
Kundfordringar och andra fordringar	-	688 327	688 327
Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar	-	18 284	18 284
Likvida medel	-	87	87
	9 409	706 698	716 107

2020-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa skulder
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	-	-22 190 148	-22 190 148
Leasingskuld	-	-254 757	-254 757
Derivatinstrument	-347 031	-	-347 031
Leverantörsskulder	-	-584 078	-584 078
Övriga skulder	-	-660 273	-660 273
	-347 031	-23 689 256	-24 036 287

Upplysning om verkligt värde

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

- **Nivå 1** – Noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder
- **Nivå 2** – Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (d.v.s. som prisnoteringar) eller indirekt (d.v.s. erhållna från prisnoteringar).
- **Nivå 3** – Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata.

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

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

Not 27 – Varulager m.m.

Koncernen	2021	2020
Pågående arbeten för annans räkning	868 719	920 244
	868 719	920 244

Not 28 – Kundfordringar

Koncernen	2021	2020
Kundfordringar	59 917	75 995
Avgår osäkra fordringar	-35 705	-31 302
Kundfordringar netto	24 212	44 693
varav kundfordringar inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	9 066	18 818

Per den 31 december 2021 var kundfordringar uppgående till 16 818 tkr (12 998) förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga. Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

Koncernen	2021	2020
Mindre än 3 månader	13 852	8 182
3–6 månader	640	1 715
Mer än 6 månader	2 326	3 101
	16 818	12 998

Per den 31 december 2021 har koncernen redovisat kundfordringar där nedskrivningsbehov föreligger på 35 705 tkr (31 302). Åldersanalysen av de osäkra kundfordringarna ser ut enligt följande:

Koncernen	2021	2020
Mindre än 3 månader	-4 329	-1 755
3–6 månader	-4 659	-5 033
Mer än 6 månader	-26 717	-24 514
Summa osäkra kundfordringar	-35 705	-31 302

Förändring i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

	2021	2020
Ingående balans 1 januari	-31 302	-25 999
Reservering för osäkra fordringar	-17 422	-16 917
Fordringar som skrivits bort under året	12 856	11 133
Återförda outnyttjade belopp	163	481
Utgående balans 31 december	-35 705	-31 302

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

Not 29 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2021	2020
Förutbetalda hyreskostnader	5 737	6 406
Förutbetalda PRI-kostnader	3 692	3 210
Förutbetalda licenser	2 289	2 199
Förutbetald arrende/tomträtt	449	449
Upplupna hyresintäkter	818	1 108
Upplupna förvaltningsintäkter	6 322	125
Upplupna försäkringsintäkter	9 965	34 972
Övrigt	75 194	60 361
	104 466	108 830
Moderbolaget	2021	2020
Förutbetalda hyreskostnader	1 093	1 155
Förutbetalda finansiella kostnader	-	-
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	22 014	23 511
Balanserad ränta derivatinstrument	8 117	11 251
Övrigt	8 935	3 994
	40 159	39 911

av förpliktelsen minskar och att det därmed uppstår en aktuariell vinst. En sänkning medför det motsatta scenariot.

- Inflationsrisk – högre inflation leder till högre skulder.
- Livslängdsantaganden – pensionsförpliktelserna innebär att de anställda som omfattas av planen ska erhålla förmånerna livet ut vilket medför att höjda livslängdsantaganden resulterar i högre pensionskulder.

Durationen på förpliktelsen, som används som grund för att fastställa diskonteringsräntan, uppgår till 16 år (18).

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

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

Koncernen %	2021	2020
Diskonteringsränta, den 1 januari	1,00	1,40
Diskonteringsränta, den 31 december	1,80	1,00
Framtida årliga löneökningar	3,00	3,00
Framtida årliga pensionsökningar	3,00	3,00
Personalomsättning	2,00-5,00	2,00-5,00
Inflation	2,00	2,00

Not 30 – Obeskattade reserver

Moderbolaget	2021	2020
Periodiseringsfond, 2015	-	4 300
	0	4 300

Samtliga koncernens pensionsförpliktelser är ofonderade.

Följande avsättning för pensionsförpliktelser har gjorts i balansräkningen:

Koncernen	2021	2020
Förpliktelsens nuvärde den 31 december	398 341	438 901
Löneskatt	38 939	50 002
Skuld som redovisas i balansräkningen den 31 december	437 280	488 903

Not 31 – Avsättningar för pensioner

FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER

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

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

- Förändring i obligationernas avkastning – om diskonteringsräntan ändras uppstår aktuariell vinst eller förlust. En ökning innebär att det beräknade värdet

Nedanstående tabell förklarar pensionsskuldens förändring, exkl. löneskatt:

Koncernen	2021	2020
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	438 901	407 458
Intjäning under året	16 881	14 890
Pensionsutbetalningar	-14 513	-14 436
Ränta	4 484	5 891
Aktuariell vinst (-)/förlust (+)	-47 412	25 098
Nuvärde av pensionsskuld vid årets slut	398 341	438 901

Avstämning av förändring av pensionsskulden:

Koncernen	2021	2020
Nettoskuld i balansräkningen vid årets ingång	488 903	451 070
Aktuariell vinst (-)/förlust (+) att redovisa i övrigt totalresultat	-58 380	31 834
Periodens pensionskostnad	21 270	20 435
Pensionsutbetalningar	-14 513	-14 436
Nettoskuld vid årets slut	437 280	488 903

Den aktuariella vinsten om 58 380 tkr består av:

- förlust på grund av erfarenhetsbaserade justeringar om 12 402 tkr
- vinst beroende på effekter av förändrade finansiella antaganden om 70 782 tkr
- det är inga förändringar i de demografiska antagandena

Periodens pensionskostnad avseende förmånsbestämda planer:

Koncernen	2021	2020
Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande år	16 881	14 890
Ränta på förpliktelsen	4 985	6 501
Justeringspost löneskatt	-596	-956
Pensionskostnader för förmånsbestämda planer	21 270	20 435

Koncernen förväntas att betala 15 688 tkr till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

Känslighetsanalys

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

Diskonteringsränta, +/- 0,5 %-enheter:	0,50 %	1,00 %	1,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	479 817	437 280	399 711
Löneökning +/- 0,5 %-enheter	2,50 %	3,00 %	3,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	422 867	437 280	454 093
Inflation, +/- 0,5 %-enheter	1,50 %	2,00 %	2,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	407 001	437 280	470 600
Livslängd, +/- 1 år	-1 år	DUS 14	+1 år
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	415 802	437 280	459 063

Avgiftsbestämda planer

Planerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till separata juridiska enheter, exempelvis försäkringsbolag. Storleken på premien baseras på lönen. Pensionskostnaderna för perioden ingår i resultaträkningen och uppgår till 55 592 tkr (48 348).

För ett flertal av koncernföretagen tryggas åtaganden för ålderspension och sjukpension för tjänstemän genom försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10 är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2021 har koncernen inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som en förmånsbestämd plan. Alecta saknar information om fördelning av intjänandet mellan arbetsgivare, för merparten av de intjänade pensionsförmånerna. Dessutom saknas ett i alla avseenden fastställt regelverk för hur eventuella överskott eller underskott som kan uppkomma ska hanteras. I första hand täcks förluster av Alectas kollektiva konsolideringskapital. Pensionsplaner enligt ITP som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Vid utgången av 2021 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå för förmånsbestämda försäkringar preliminärt till 169 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån mäter fördelningsbara tillgångar i förhållande till försäkringsåtagandet, beräknat enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 24 706 tkr (20 400). 2022-års premier beräknas uppgå till 10 346 tkr.

Koncernens andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta för 2021 uppgår till 0,06 procent. Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 per 31 december 2021 uppgår till 0,10 procent.

Not 32 – Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

Koncernen	2021	2020	Moderbolaget	2021	2020
Uppskjutna skatteskulder			Uppskjutna skatteskulder		
– Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter	19 411 573	17 039 342	– Finansiella instrument	1 419	1 921
– Obeskattade reserver	44 288	48 476	Uppskjutna skattefordringar		
Uppskjutna skattefordringar			– Övriga temporära skillnader	-3	-
– Finansiella instrument	-17 620	-69 550	Utgående balans	1 416	1 921
– Avsättningar	-40 114	-52 765			
– Övriga temporära skillnader	-1 151	-591			
Utgående balans	19 396 976	16 964 912			

Förändring avseende uppskjuten skatt, koncernen

2021	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastighet	Under-skott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	48 476	17 039 342	0	-69 550	-52 765	-591	16 964 912
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-4 188	2 372 231	-	51 930	752	-560	2 420 165
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	-	11 899	-	11 899
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-	-	-	-	-	-	0
Utgående balans	44 288	19 411 573	0	-17 620	-40 114	-1 151	19 396 976

2020

Ingående balans	51 373	16 133 920	0	-59 080	-46 013	233	16 080 433
Köpt bolag	10 074	240 946		-	-	-	251 020
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-12 971	664 476	-	-10 470	-330	-824	639 881
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	-	-6 422	-	-6 422
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-	-	-	-	-	-	0
Utgående balans	48 476	17 039 342	0	-69 550	-52 765	-591	16 964 912

Förändring avseende uppskjuten skatt, moderbolaget

2021	Obeskattade reserver	Förvaltnings- fastighet	Under- skott	Finansiella instrument	Avsätt- ningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	-	-	-	1 921	-	-	1 921
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-	-	-	-502	-	-3	-505
Utgående balans	0	0	0	1 419	0	-3	1 416

2020

Ingående balans	-	-	-	2 958	-	-	2 958
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-	-	-	-1 037	-	-	-1 037
Utgående balans	0	0	0	1 921	0	0	1 921

 Not 33 – Övriga avsättningar

Koncernen

2021	Garanti- åtaganden	Övrigt	Totalt
Ingående balans	48 301	-	48 301
Avsättning under året	7 334	-	7 334
Avsättning tagen i anspråk	-14 190	-	-14 190
Utgående balans	41 445	0	41 445

Koncernen

2020	Garanti- åtaganden	Övrigt	Totalt
Ingående balans	46 636	-	46 636
Avsättning under året	5 423	-	5 423
Avsättning tagen i anspråk	-3 758	-	-3 758
Utgående balans	48 301	0	48 301

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

Not 34 – Skuldernas förfallotider

Koncernen	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2021-12-31					
Skulder till Göteborgs Stad, förfall	596 760	-	-	21 935 000	22 531 760
Skulder till Göteborgs Stad, ränta	130 900	37 348	198 196	0	366 445
Extern låneskuld, förfall	-	-	412 000	-	412 000
Extern låneskuld, ränta	1 936	1 936	3 873	-	7 746
Leasingskuld	8 925	8 925	26 774	252 871	297 495
Skulder till moderbolag	417 200	-	-	-	417 200
Leverantörsskulder	648 178	-	-	-	648 178
Övriga rörelseskulder	85 678	-	-	-	85 678
Interimsskulder	1 086 607	-	-	-	1 086 607
Derivatinstrument	11 632	21 128	63 298	11 206	107 264
Summa skulder	2 987 817	69 337	704 141	22 199 077	25 960 372

Moderbolaget	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2021-12-31					
Skulder till Göteborgs Stad, förfall	596 760	-	-	21 935 000	22 531 760
Skulder till Göteborgs Stad, ränta	130 900	37 348	198 196	0	366 445
Extern låneskuld, förfall	-	-	412 000	-	412 000
Extern låneskuld, ränta	1 936	1 936	3 873	-	7 746
Skulder till koncernföretag	708 211	-	-	-	708 211
Skulder till moderbolag	417 200	-	-	-	417 200
Leverantörsskulder	6 357	-	-	-	6 357
Övriga rörelseskulder	5 241	-	-	-	5 241
Interimsskulder	59 116	-	-	-	59 116
Summa skulder	1 925 722	39 284	614 069	21 935 000	24 514 075

Koncernen/moderbolaget har erhållit bindande kreditlöften på 703 240 tkr (841 852).
I beloppet ingår kreditlöften från Göteborgs Stad med 703 240 tkr (841 852).

Not 35 – Finansiella skulder

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

Räntebärande skulder, mnkr

	Koncernen/moderbolaget			
	2021		2020	
	Nominellt/ redovisat värde	Marknads- värde	Nominellt/ redovisat värde	Marknads- värde
Skulder till Göteborgs Stad	22 532	22 610	21 778	21 853
Kommuninvest	412	411	412	418
Totalt	22 944	23 021	22 190	22 271

Kreditportföljens förfallostruktur
(inkl. kreditlöften) 2021-12-31

År	Koncernen/Moderbolaget	
	Belopp, mnkr	Andel, %
2022	6 147	27
2023	2 700	12
2024	10 635	46
2025	2 312	10
2026	1 150	5
Summa	22 944	100

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

Not 36 – Skulder till kreditinstitut

Koncernen/Moderbolaget	2021	2020
Lån Kommuninvest	412 000	412 000
	412 000	412 000

Not 37 – Skulder till Göteborgs Stad

Koncernen/Moderbolaget	2021	2020
Långfristigt lån hos Göteborgs Stad	21 935 000	21 320 000
Kortfristigt lån hos Göteborgs Stad	596 760	458 148
	22 531 760	21 778 148
Beviljat belopp, checkkredit	1 300 000	1 300 000

Not 38 – Leverantörsskulder

Koncernen	2021	2020
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	88 409	69 033
Leverantörsskulder, övriga	559 769	515 045
	648 178	584 078

Moderbolaget	2021	2020
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	489	494
Leverantörsskulder, övriga	5 868	2 512
	6 357	3 006

Not 39 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2021	2020
Upplupna räntekostnader	49 594	61 968
Upplupna sociala avgifter	29 533	27 600
Upplupna personalkostnader	57 220	55 422
Upplupna kostnader för underhåll	102 744	125 243
Upplupna kostnader för el, värme o likn.	154 410	126 447
Förutbetalda hyresintäkter	548 650	524 470
Upplupna ombyggnadskostnader	33 726	58 878
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	7 336	23 089
Övrigt	103 394	122 906
	1 086 607	1 126 023

Moderbolaget	2021	2020
Upplupna räntekostnader	49 594	61 968
Upplupna sociala avgifter	402	384
Upplupna personalkostnader	2 695	2 323
Balanserad ränta derivatinstrument	1 228	1 925
Övrigt	5 197	6 288
	59 116	72 888

Not 40 – Eventualförpliktelser

Koncernen	2021	2020
Ansvarsförbindelse PRI	4 757	4 656
Ansvarsförbindelse Fastigo	10 753	9 997
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	84 594	77 603
Övriga ansvarsförbindelser	861	861
	100 965	93 117

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

Moderbolaget	2021	2020
Borgensåtaganden, koncernföretag	242 553	232 764
Ansvarsförbindelse Fastigo	350	319
	242 903	233 083

Moderbolaget har gått i borgen för koncernföretag avseende pensionsskuld.

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

Koncernen	2021	2020
Avskrivningar, nedskrivningar och återföring nedskrivningar avseende immateriella, materiella och finansiella anläggningstillgångar	28 779	32 542
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-8 982 020	-689 767
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-206	-962
Avsättningar	4 623	9 782
Övrigt	784	4 097
	-8 948 040	-644 308

Moderbolaget	2021	2020
Avskrivningar, nedskrivningar och återföring nedskrivningar avseende immateriella, materiella och finansiella anläggningstillgångar	467	491
	467	491

Not 42 – Erlagda räntor

Koncernen	2021	2020
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-268 628	-272 831
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-37 359	-38 538
	-305 987	-311 369

Moderbolaget	2021	2020
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-288 769	-290 913
	-288 769	-290 913

Not 43 – Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital

Koncernen	2021	2020
Förändring av varulager	51 525	-393 918
Förändring av kortfristiga fordringar	311 709	-3 899
Förändring av avsättningar	-1 689	-3 061
Förändring av rörelseskulder	-144 734	82 498
	216 811	-318 380

Moderbolaget	2021	2020
Förändring av kortfristiga fordringar	-220 328	121 342
Förändring av rörelseskulder	2 360	49
	-217 968	121 391

Not 44 – Förändring skulder i finansieringsverksamheten

Koncernen

2021	Skulder till Göteborgs Stad	Skulder till Kommuninvest	Totalt
Ingående balans	21 778 148	412 000	22 190 148
Upptagna lån	753 612	-	753 612
Utgående balans	22 531 760	412 000	22 943 760

2020

Ingående balans	18 749 611	0	18 749 611
Upptagna lån	2 260 062	412 000	2 672 062
Övertagna skulder via förvärv	768 475	-	768 475
Utgående balans	21 778 148	412 000	22 190 148

Moderbolaget

2021	Skulder till Göteborgs Stad	Skulder koncernföretag	Skulder till Kommuninvest	Totalt
Ingående balans	21 778 148	77 328	412 000	22 267 476
Upptagna lån	753 612	91 547	-	845 159
Utgående balans	22 531 760	168 875	412 000	23 112 635

2020

Ingående balans	18 749 611	49 034	-	18 798 645
Upptagna lån	3 028 537	28 294	412 000	3 468 831
Utgående balans	21 778 148	77 328	412 000	22 267 476

Not 45 – Likvida medel

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

Not 46 – Nettolåneskuld

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

Not 47 – Finansiell riskhantering

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget. Målet för Framtidenkoncernens finansverksamhet är att samordna koncernens finansieringsbehov. Från och med den första januari 2020 ansvarar Göteborgs Stads koncernbank för koncernens ränte- och finansieringsrisk inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.

Framtidenkoncernen är i sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditets- och refinansieringsrisk, valutarisk samt kredit- och motpartsrisk.

Derivatinstrument innehas för att säkra befintlig ränteexponering mot förändringar i räntenivåer och valutakurser. Alla derivatinstrument värderas till verkligt värde och effekten av värdeförändringen redovisas i finansnettot. Räntederivat innehas för att få önskad räntebindningstid i den befintliga lånefinansieringen. Alla värdeförändringar på sådana instrument redovisas i finansnettot. Säkringsredovisning tillämpas inte. Inga nya derivatkontrakt har ingåtts under 2021.

Nedanstående tabeller visar nettoexponeringens ränteförfallstruktur och genomsnittliga ränta.

Nettoexponering avseende lån, placeringar och derivatinstrument, 2021-12-31, koncernen/moderbolaget

	Belopp, mnkr	Nominell ränta, %
2022	-5 397	1,3
2023	-2 200	0,9
2024	-9 735	1,1
2025	-2 312	0,8
2026	-1 400	0,8
2027	-1 200	0,8
2028	-500	0,7
2029	-200	0,5
Totalt	-22 944	1,1

Genomsnittlig effektiv räntesats avseende kreditportföljen inkl. derivat uppgår till 1,1 procent (1,2).

Koncernens nyupplåning sker i första hand via Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Tidigare ingångna låneavtal med Göteborgs Stads koncernbank kommer successivt att refinansieras via koncernkontostrukturen enligt en fastställd plan. Koncernens likviditets- och finansieringsbehov säkras av Göteborgs Stad den kommande 12-månadersperioden. Koncernens långfristiga kapitalförsörjning fastställs beloppsmässigt i ett årligt lånetak beslutat av kommunfullmäktige.

Den 31 december 2021 uppgick koncernens likvida tillgångar till 0 mnkr (0,1). Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2021 till 703 mnkr (842). Utestående kreditavtal avser outnyttjad intern checkkredit i Göteborgs Stads koncernkonto.

Moderbolagets likvida tillgångar uppgick till 0 mnkr (0) vid utgången av 2021. Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2021 till 703 mnkr (842). Utestående kreditavtal avser outnyttjad intern checkkredit i Göteborgs Stads koncernkonto.

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

Den 31 december 2021 fanns ingen valutaexponering.

Den 31 december 2021 uppgick koncernens samlade motpartsexponering i derivatinstrument till 0 mnkr (0) inklusive upplupna räntor, beräknat som nettofordran per motpart. För en enskild motpart uppgick högsta nettofordran till 0 mnkr (0). Vid beräkningen har så kallad netting tillämpats enligt gällande ISDA-avtal. Förvaltnings AB Framtiden har ISDA-avtal med samtliga externa finansiella motparter, vilka lägst ska ha kreditbetyget A3 hos Moodys och/eller kreditbetyget A- hos S & P Global ratings. För moderbolaget uppgick den samlade motpartsexponeringen till 0 mnkr (0).

Nedanstående tabell visar den löptidsvägda volymen avseende derivatexponering fördelat per kreditbetyg per den 31 december 2021:

Finansiella motparter med lång rating	Löptidsvägda derivatvolym, %
AAA/Aaa	-
AA+/Aa1	-
AA-/Aa3	48
A+/A1	22
A/A2	30
A-/A3	-

KOMMERSIELL KREDITRISK

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

MARKNADSVÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i

den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var 23 021 mnkr per den 31 december 2021 enligt denna värderingsmetod, vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 22 944 mnkr. Vid motsvarande värdering den 31 december 2020 översteg marknadsvärdet det nominella värdet med 81 mnkr.

Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserat på noterad marknadsränta för aktuell löptid.

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

	2021-12-31		2020-12-31	
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Ränteswappar, netto	-11 500	-86	-13 200	-338
Totalt	-11 500	-86	-13 200	-338

FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer koncernens finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2020 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2021-2024, mnkr, moderbolaget

	2021	2022	2023	2024
Räntenivå 2021-12-31	1,5	1	1	1
Ränta +1 %-enhet		2	2	2

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2021-2024, mnkr, koncernen

	2021	2022	2023	2024
Räntenivå 2021-12-31	-244	-195	-189	-185
Ränta +1 %-enhet		-246	-263	-280

KREDIT- OCH DERIVATPORTFÖLJERNAS RÄNTEKÄNSLIGHET

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2021-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med en procentenhet.

Kredit- och derivatportföljers räntekänslighet 2021-12-31, mnkr, koncernen/moderbolaget

Ränte- antagande	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
	Nominellt värde	Marknads- värde	Nominellt värde, netto	Marknads- värde
Räntenivå 2021-12-31	-22 944	-23 021	-11 500	-86
Ränta +1 %- enhet	-22 944	-22 987	-11 500	220

Not 48 – Företagsförvärv

Under 2020 förvärvades samtliga aktier i Förvaltnings AB GöteborgsLokaler från systerbolaget Higab för 457 600 tkr. Förvärvet skedde per 1 april 2020.

Köpeskilling förvärv dotterbolag 457 600

Tillgångar och skulder som redovisas till följd av förvärvet är följande:	Verkligt värde
Förvaltningsfastigheter/pågående ombyggnad	2 156 500
Övriga anläggningstillgångar	103 586
Omsättningstillgångar	28 666
Uppskjuten skatt	-251 020
Långfristiga skulder	-768 475
Kortfristiga skulder	-118 800
Förvärvade nettotillgångar	1 150 457
Skillnad köpeskilling/nettotillgångar	-692 857

Transaktionen gjordes till underpris inom ramen för en omstrukturering inom Göteborgs Stad. Köpeskillingen på 457 600 tkr baserades på bolagets egna kapital i koncernens rapportering till kommunen.

Skillnaden mellan köpeskillingen och de förvärvade nettotillgångarna redovisas direkt mot eget kapital som en transaktion med aktieägaren.

Not 49 – Upplysningar om närstående och koncerninterna transaktioner

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

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m.	2021	2020
Koncernen		
Intäkter, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	5	6
Kostnader, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	26	28
Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	99 094	198 239
Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	2 907	10 232
Moderbolaget		
Intäkter, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	100	99,9
Kostnader, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2,5	2,5
Göteborgs Stads nämnder och bolag	16	18
Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Bolag inom Framtidenkoncernen	-	-
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-	-
Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Bolag inom Framtidenkoncernen	-	-
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-	-

Vid köp och försäljning mellan bolag i Framtidenkoncernen tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljning av fastigheter sker dock till skattemässiga restvärden och andra anläggningstillgångar normalt till bokfört värde, vid köp och försäljning inom koncernen.

För upplysning om lån hos Göteborgs Stad se not 37.

⬇ Not 50 – Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande:

Ingående balanserade vinstmedel	3 467 687
Erhållet aktieägartillskott	331 257
Förändring fond för utvecklingsutgifter	118
Årets resultat	75 143
Summa	3 874 205
Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:	
I ny räkning balanseras	3 874 205

⬇ Not 51 – Händelser efter balansdagen

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

Årsredovisningens undertecknande

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

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt

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

Göteborg den 9 februari 2022

Kjell Björkqvist
Ordförande

Stefan Svensson
1:e vice ordförande

Johan Svensson
2:e vice ordförande

Tamara Nesic
ledamot

Martin Nilsson
ledamot

Kurt Eliasson
ledamot

Bernt Sabel
ledamot

Jan Jörnmark
ledamot

Erik Woxlin
ledamot

Terje Johansson
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 9 februari 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 9 februari 2022.

Bengt Bivall
av kommunfullmäktige
utsedd revisor

Lars-Ola Dahlqvist
av kommunfullmäktige
utsedd revisor

VÅRA FASTIGHETER

Fastighetsförteckning

■ <u>Nordost</u>	120
■ <u>Centrum</u>	125
■ <u>Sydvest</u>	133
■ <u>Hisingen</u>	137
■ <u>Totalt bostadsförvaltande bolagen</u>	141
■ <u>GöteborgsLokaler</u>	142
■ <u>Totalt Framtiden-koncernen</u>	142
■ <u>Karta över koncernens fastighetsbestånd</u>	144

Sedan årsskiftet 2020/2021 har Göteborgs Stad en ny organisation. Då upphörde den tidigare organisationen med tio stadsdelsnämnder och ersattes med nya facknämnder.

Istället för de tio stadsdelarna och social resursförvaltning skapades sex nya fackförvaltningar uppdelade på funktionsstöd, äldre samt vård- och omsorg och socialförvaltningar för Centrum, Hisingen, Nordost och Sydvest. En rad verksamheter fördes också över till redan befintliga fackförvaltningar i staden.

I och med den nya organisationen upphörde också stadsdelsnämnderna som geografisk indelning av Göteborgs Stad och ersattes av fyra nya stadsområden, som överensstämmer med socialförvaltningarnas indelning; Centrum, Hisingen, Nordost och Sydvest.

På följande sidor följer koncernens fastighetsförteckning, uppdelad per stadsområde.

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
NORDOST								
Angereds Centrum	PO	Angered 117:2	Betselvägen 20	2021	1 863	-	28	21 700
Angereds Centrum	PO	Angered 117:3	Titteridammsvägen	2021	3 404	-	55	102 582
Gunnilse	EH	Angered 3:16	Gunnilse		-	-	-	-
Rannebergen	BB	Angered 81:2	Fjällviolen 1	1974	5 754	-	92	47 600
Rannebergen	BB	Angered 81:3	Fjällviolen 5	1974	5 681	15	91	46 459
Rannebergen	BB	Angered 82:12	Fjällhavren 2	1973	3 661	1	59	30 600
Rannebergen	BB	Angered 82:13	Fjällhavren 5	1973	5 019	-	80	40 800
Rannebergen	BB	Angered 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3 984	-	60	33 400
Rannebergen	BB	Angered 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5 226	-	79	43 400
Rannebergen	BB	Angered 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3 956	27	59	33 074
Rannebergen	BB	Angered 82:2	Fjällglimmen 8	1973	-	948	-	-
Rannebergen	BB	Angered 82:21	Fjällnejlikan 4	1973	5 787	22	87	47 632
Rannebergen	BB	Angered 82:22	Fjällnejlikan 1	1972	4 563	-	69	37 800
Rannebergen	BB	Angered 82:23	Fjällsippa 4	1972	4 550	-	68	37 800
Rannebergen	BB	Angered 82:24	Fjällsippa 1	1972	4 563	120	69	37 867
Rannebergen	BB	Angered 82:25	Fjällsyran 4	1973	4 273	-	68	35 000
Rannebergen	BB	Angered 82:26	Fjällsyran 1	1973	4 281	-	69	35 000
Rannebergen	BB	Angered 82:27	Fjällveronika 4	1973	5 787	18	87	47 628
Rannebergen	BB	Angered 82:28	Fjällveronika 1	1973	3 957	-	59	32 800
Rannebergen	BB	Angered 82:29	Fjällveronika 9	1975	-	313	-	413
Rannebergen	BB	Angered 82:3	Fjällbinka 8	1975	3 411	191	56	28 939
Rannebergen	BB	Angered 82:4	Fjällbinka 5	1975	3 751	25	63	31 042
Rannebergen	BB	Angered 82:5	Fjällbinka 2	1975	4 523	-	75	37 600
Rannebergen	BB	Angered 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4 019	8	64	33 400
Rannebergen	BB	Angered 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5 965	16	96	49 245
Rannebergen	BB	Angered 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4 485	-	68	37 600
Rannebergen	BB	Angered 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5 477	1	82	46 001
Angereds Centrum	PO	Angered 85:1	Länkhavsgatan	1980	2 286	-	28	19 800
Angereds Centrum	PO	Angered 86:1	Fjäderhavsgatan	1982	546	-	6	8 838
Angereds Centrum	PO	Angered 87:1	Fjäderhavsgatan	1980	-	-	-	1 001
Angereds Centrum	PO	Angered 90:1	Fjäderhavsgatan	1980	3 776	-	46	38 532
Angereds Centrum	PO	Angered 90:2	Fjäderhavsgatan	1979	4 546	-	54	43 805
Angereds Centrum	PO	Angered 91:1	Fjäderhavsgatan	1979	10 714	-	132	106 493
Angereds Centrum	PO	Angered 92:1	Länkhavsgatan	1980	3 776	-	46	38 532
Angereds Centrum	PO	Angered 92:2	Länkhavsgatan	1979	4 471	309	60	45 831
Angereds Centrum	PO	Angered 92:3	Länkhavsgatan	1978	4 627	-	58	46 882
Angereds Centrum	PO	Angered 93:2	Angereds Torg	1978	5 056	1 099	64	59 557
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:12	Tellusgatan 42-48	1967	2 468	443	28	21 115
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:13	Tellusgatan 32-40	1967	3 913	145	44	30 611
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:16	Rymdtorget 1	1968	2 850	100	40	22 450
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:17	Rymdtorget 2	1968	2 832	100	40	22 203
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:18	Rymdtorget 3	1968	2 832	100	40	22 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:19	Rymdtorget 4	1968	2 832	85	40	22 277
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:20	Rymdtorget 5	1968	2 832	58	40	22 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:25	Rymdtorget 16-21	1968	2 675	-	42	21 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:26	Rymdtorget 22-27	1968	2 710	-	43	22 400
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:27	Rymdtorget 34-39	1968	2 674	-	42	22 600
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:28	Rymdtorget 46-51	1970	2 710	-	43	22 600
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:29	Rymdtorget 64-69	1968	2 632	-	41	21 400
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:30	Rymdtorget 28-33	1968	2 546	146	40	19 954
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:31	Rymdtorget 40-45	1970	2 710	-	43	21 400
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:32	Rymdtorget 52-57	1968	2 674	-	42	20 800
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:33	Rymdtorget 70-75	1968	2 713	-	42	21 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:34	Rymdtorget 58-63	1969	2 674	-	42	21 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:35	Rymdtorget 76-81	1969	2 713	-	42	21 400
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:38	Rymdtorget 6-7	1980	981	554	16	11 299
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:4	Tellusgatan 50-62	1967	3 772	-	49	29 600

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=Göteborgs Lokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:44	Tellusgatan 6-30	2018	15 038	1	171	182 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:45	Merkuriusgatan 25-73	1967	13 447	-	178	109 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:9	Merkuriusgatan 1-23	1977	6 864	-	87	57 200
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:1	Siriusgatan 30-54	1970	-	-	-	4 040
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:2	Siriusgatan 24-28	1970	5 073	14	71	40 000
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:3	Siriusgatan 16-22	1970	6 282	488	92	51 282
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:4	Siriusgatan 38-42	1970	4 860	37	72	38 400
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:5	Siriusgatan 30-36	1970	6 390	75	96	51 471
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:6	Siriusgatan 60-64	1973	5 068	-	72	41 000
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:7	Siriusgatan 54-58	1971	4 610	495	67	38 294
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:8	Siriusgatan 72-76	1970	4 860	54	72	38 400
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:9	Siriusgatan 66-70	1970	4 860	21	72	38 400
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:10	Siriusgatan 98-106	1972	9 023	19	146	73 400
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:6	Siriusgatan 78-120	1971	-	-	-	-
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:7	Siriusgatan 78-88	1971	10 772	710	160	89 061
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:8	Siriusgatan 90-96	1971	6 331	392	102	52 707
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:9	Siriusgatan 108-120	1971	12 667	48	189	102 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 4:1	Rymdtorget 10-15	1968	2 702	-	42	21 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	4 071	-	141	42 600
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:3	Saturnusgatan 1, 2, 3	1969	3 773	339	127	40 268
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:4	Saturnusgatan	1970	-	-	-	-
Östra Bergsjön	EH	Bergsjön 60:1	Östra Bergsjön	0	-	-	-	1 259
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:2	Jupitergatan 6	2013	119	-	1	2 696
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:3	Jupitergatan 8	2013	119	-	1	2 682
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:5	Jupitergatan 12	2013	119	-	1	2 659
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:6	Jupitergatan 14	2013	119	-	1	2 678
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:9	Jupitergatan 20	2013	119	-	1	2 669
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 61:4	Merkuriusgatan 2A-D/ Tellusgatan 70-76	2020	4 894	-	87	72 120
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:210	Merkuriusgatan	1986	-	-	-	1 132
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:261	Tellusgatan	1967	-	-	-	4 430
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 11:23	Brahegatan	1985	8 582	226	130	136 076
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 12:28	Brahegatan	1976	9 196	708	144	140 902
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 13:21	Holländaregatan	1983	966	20	20	15 400
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 13:27	Gamlestadsvägen	1983	5 742	447	80	89 208
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 14:11	Lars Kaggsatan	1936	4 162	43	84	62 164
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 15:8	Måns Bryntessonsgatan	1948	1 727	70	30	26 453
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 20:21	Måns Bryntessonsgatan	1982	1 691	1 488	32	32 436
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 30:1	Arfvidssonsgatan	1938	3 226	66	65	48 475
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:1	Gamlestadsvägen	1938	1 450	-	24	21 200
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:3	Lars Kaggsatan	1938	1 790	-	36	26 800
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:6	Nylöseatan	1981	2 981	57	41	44 971
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 4:9	Brahegatan	1989	5 993	3 573	175	152 205
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 5:9	Artillerigatan 30	2021	7 373	1 439	103	165 648
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 51:5	Batterigatan	1985	1 092	12	18	17 400
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:22	Holländareplatsen	2015	3 081	194	53	81 887
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:30	Holländareplatsen	1980	3 881	35	48	62 226
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:11	Artillerigatan	1983	3 750	1 034	60	64 180
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:18	Holländareplatsen	1981	3 262	119	49	49 933
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:20	Banérgatan	1981	1 416	-	18	20 800
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:3	Banérgatan	1981	430	-	6	6 450
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 9:18	Banérgatan	1981	949	-	22	13 800
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 1:4	Kanelgatan	1984	18 717	-	255	165 400
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 10:10	Salviagatan	1984	32 831	3 827	447	290 165
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 12:15	Kanel- och Peppargatan	1982	52 632	5 841	735	451 215
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 124:1	Gårdsten centrum	2021	-	-	-	220
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 124:2	Gårdsten centrum	2021	-	-	-	1 320
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 2:1	Timjansgatan 51	1971	-	430	-	1 229

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 3:13	Saffran- och Timjansgatan	1971	52 681	889	738	450 058
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:16	Muskotgatan	1986	39 473	1 170	541	341 452
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:19	Saffran- och Timjansgatan	2021	2 008	-	42	26 590
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:20	Saffran- och Timjansgatan	2019	-	-	-	23 000
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:14	Rosmaringatan	1976	-	-	-	3 822
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:15	Mejramgatan	1976	-	-	-	1 852
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:16	Mejramgatan	1998	-	-	-	852
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:17	Paprikagatan	2000	-	-	-	576
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:18	Paprikagatan	1975	-	-	-	9 716
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 45:9	Kanelgatan	1971	-	-	-	-
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 6:3	Gårdsten centrum	2004	2 158	6 246	45	67 424
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:11	Mejramgatan	1981	8 861	-	126	84 000
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:12	Mejramgatan	1974	9 906	317	140	91 820
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:13	Mejramgatan	1973	8 687	30	129	81 191
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:16	Rosmaringatan	1977	9 765	-	130	76 000
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:3	Rosmaringatan	1976	9 714	12	140	81 044
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:6	Paprikagatan	1976	8 952	-	128	77 000
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:7	Paprikagatan	1975	6 135	45	84	47 551
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:8	Paprikagatan	1983	6 496	811	96	65 240
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:9	Paprikagatan	1975	8 019	55	110	76 937
Lövgärdet	PO	Gårdsten 63:1	Kaprisgatan	1988	22 552	151	283	248 188
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 7:2	Salviagatan	2000	-	930	-	3 647
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:1		1988	-	-	-	522
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:2		1988	-	-	-	456
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:3		1988	-	-	-	511
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:4	Eriksbo Östergärde vid 10, 12	1988	-	-	-	496
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:5	Eriksbo Östergärde vid 23, 36	1988	-	-	-	496
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:1	Hjällbogärdet 1-2	1986	-	1 077	-	3 293
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:2	Hjällbogärdet 3-13, 31-33	1988	7 548	232	101	63 258
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:3	Hjällbogärdet 14-30	1984	9 635	444	128	81 097
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:1	Eriksbo Västergärde 2-14	1983	7 465	528	104	65 663
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:2	Eriksbo Västergärde 15-24	1985	6 238	-	77	51 600
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:3	Eriksbo Västergärde 25-34	1984	6 321	-	85	51 800
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:5	Eriksbo Östergärde 1-20	1984	10 929	726	157	93 725
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:6	Eriksbo Östergärde 21-43	1984	14 370	16	202	120 000
Hammarkullen	BB	Hjällbo 31:8	Gropens Gård 2-6	1968	15 477	509	204	129 896
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:10	Bredfjällsgatan 62-66	1969	4 853	138	79	45 881
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:11	Bredfjällsgatan 68	1969	-	387	-	-
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:2	Bredfjällsgatan 2-6	1969	5 768	1	92	48 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:3	Bredfjällsgatan 8-12	1979	6 126	91	85	55 091
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:4	Bredfjällsgatan 14-18	1979	5 868	326	85	52 351
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:5	Bredfjällsgatan 20-24	1974	5 782	395	83	52 183
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:6	Bredfjällsgatan 26-34	1974	8 483	530	125	76 748
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10 128	1 201	142	85 348
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:8	Bredfjällsgatan 50-54	1974	5 045	-	70	42 800
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:9	Bredfjällsgatan 56-60	1974	5 093	-	69	43 000
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:10	Sandeslättsgränd 1	1970	-	622	-	6 869
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:11	Hammarkulletorget 36-40	1970	5 009	1	68	41 800
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4 904	-	71	40 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4 793	-	69	39 200
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	-	334	-	714
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5 452	1	93	45 800
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4 630	-	80	38 800
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:40	Hammarkulletorget	2002	-	15 891	-	-
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5 758	-	83	47 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5 954	-	82	50 000
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4 505	-	61	37 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5 900	-	84	50 000

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=Göteborgs Lokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:2	Sandeslätt 39	1969	3 393	20	50	28 257
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:3	Sandeslätt 44	1969	4 197	-	60	34 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:4	Sandeslätt 51	1970	5 465	23	78	45 851
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:5	Sandeslätt 1	1970	3 970	-	58	33 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:6	Sandeslätt 8	1970	4 064	-	57	34 000
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:7	Sandeslätt 15	1970	4 580	12	64	37 836
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:8	Sandeslätt 23	1970	4 455	257	65	36 400
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:9	Sandeslätt 30	1970	4 998	-	75	41 800
Hjällbo	PO	Hjällbo 5:14	Bergsgårdsgården	1973	49 951	3 446	651	436 603
Hjällbo	PO	Hjällbo 6:8	Skolspåret	1967	45 622	7 300	591	409 251
Hjällbo	PO	Hjällbo 7:7	Sandspåret	1984	33 518	811	429	295 018
Hjällbo	PO	Hjällbo 9:4	Bondegården	1968	43 578	1 507	619	390 613
Södra Kortedala	PO	Kortedala 1:1	Månadsgatan	1992	3 045	181	51	42 250
Södra Kortedala	BB	Kortedala 10:1	Kalendervägen 5	1953	2 131	92	36	26 333
Norra Kortedala	PO	Kortedala 101:2	Aprilgatan	2002	10 328	352	172	161 185
Norra Kortedala	PO	Kortedala 102:1	Decemborgsgatan	1988	14 948	251	245	201 141
Norra Kortedala	PO	Kortedala 103:1	Aprilgatan	1988	3 415	646	58	48 292
Norra Kortedala	PO	Kortedala 105:6	Allhelgonagatan	1978	2 586	293	39	33 247
Södra Kortedala	BB	Kortedala 11:1	Kalendervägen 17	1966	2 115	41	36	26 396
Södra Kortedala	BB	Kortedala 12:1	Kalendervägen 6	1954	7 614	-	140	89 000
Södra Kortedala	BB	Kortedala 12:4	Tusenårsgatan 28	1979	1 231	72	21	16 326
Södra Kortedala	BB	Kortedala 13:1	Kalendervägen 16	1973	5 710	1	105	76 000
Södra Kortedala	BB	Kortedala 13:2	Tusenårsgatan 2	1974	8 412	374	149	107 841
Södra Kortedala	BB	Kortedala 134:7	Kortedala torg 2	2019	3 306	437	64	76 000
Södra Kortedala	BB	Kortedala 14:2	Tusenårsgatan 18	1979	1 581	29	27	19 752
Södra Kortedala	BB	Kortedala 140:2	Tideräkningsgatan 6-34	1964	8 388	124	109	102 494
Södra Kortedala	BB	Kortedala 15:2	Tusenårsgatan 7	1979	1 794	52	26	22 846
Södra Kortedala	BB	Kortedala 16:3	Tusenårsgatan 17	1986	2 227	123	36	29 604
Södra Kortedala	BB	Kortedala 19:2	Hundraårsgatan 5	1993	2 500	189	44	33 662
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:1	Månadsgatan	1992	8 714	132	137	121 087
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:2	Timgatan	1991	4 427	5	68	63 200
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:3	Timgatan	1991	2 209	37	34	32 499
Södra Kortedala	BB	Kortedala 23:1	Hundraårsgatan 8	1992	3 757	57	66	52 660
Södra Kortedala	BB	Kortedala 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4 372	87	65	57 955
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13 890	122	231	187 978
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:2	Halvsekelsgatan 2-10	1990	3 365	193	54	43 849
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:3	Kvartseklsgatan 13	1987	-	1 955	-	-
Södra Kortedala	BB	Kortedala 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4 024	425	78	53 141
Södra Kortedala	BB	Kortedala 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5 167	-	96	65 815
Södra Kortedala	BB	Kortedala 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3 838	-	72	49 228
Södra Kortedala	BB	Kortedala 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2 163	113	42	27 600
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5 878	-	114	74 992
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:3	Julianska gatan 10	1956	11 269	1	165	141 000
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:4	Skottårsgatan 2	1955	2 564	72	49	33 377
Södra Kortedala	BB	Kortedala 5:1	Kalendervägen 2	1990	1 542	743	18	22 683
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:10	Kalendervägen 28	1970	2 154	-	35	28 200
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:14	Kalendervägen 22	1953	-	410	-	1 135
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:2	Kalendervägen 36	1968	2 152	-	36	28 000
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:3	Kalendervägen 34	1969	2 152	-	36	28 000
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:4	Kalendervägen 32	1978	2 152	-	36	28 400
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:5	Kalendervägen 30	1969	2 154	2	36	28 600
Södra Kortedala	FB	Kortedala 54:2	Kalendervägen 83-91	1971	1 923	171	39	25 512
Södra Kortedala	FB	Kortedala 55:2	Kalendervägen 38	1968	2 152	-	36	28 000
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:1	Kalendervägen 109	1974	2 317	-	45	30 374
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:2	Kalendervägen 107	1954	2 162	-	40	27 698
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:5	Kalendervägen 103-105	1976	3 412	619	65	44 411
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:1	Kalendervägen 125	1954	1 124	73	23	14 301
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:3	Kalendervägen 123	1954	1 508	109	33	18 600

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:4	Kalendervägen 121	1954	1 586	16	35	19 629
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:5	Kalendervägen 119	1954	1 581	-	35	19 600
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:7	Kalendervägen 115	1963	1 772	21	34	22 857
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:8	Kalendervägen 113	1955	1 682	-	33	20 883
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:9	Kalendervägen 111	2007	822	-	14	11 167
Norra Kortedala	FB	Kortedala 58:1	Petrifångsgatan 1-13	1977	2 561	37	47	33 200
Norra Kortedala	FB	Kortedala 59:2	Sjusovaregatan 1-11	1955	2 300	81	43	29 714
Södra Kortedala	BB	Kortedala 6:1	Kalendervägen 1	1953	2 726	99	48	34 285
Norra Kortedala	FB	Kortedala 60:1	Sjusovaregatan 13-17	1955	1 177	76	23	15 124
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	1955	4 100	71	81	51 400
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:2	Sjusovaregatan 4-10	1975	1 558	-	26	19 883
Södra Kortedala	FB	Kortedala 62:1	Östra Midvintersgatan 28-42	1967	3 341	90	61	42 861
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:1	Kalendervägen 54-56	1955	2 070	914	36	31 368
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:12	Vårmånadsgatan 2-18	1984	3 873	29	73	51 200
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:2	Kalendervägen 52	1968	2 088	-	36	27 517
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:3	Kalendervägen 50	1965	2 070	-	36	27 114
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:4	Kalendervägen 48	1969	2 070	1	36	27 314
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:5	Kalendervägen 46	1968	2 176	-	38	28 717
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:6	Kalendervägen 44	1969	2 176	78	38	29 373
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:8	Vårmånadsgatan 20-30	1955	2 731	-	48	31 535
Södra Kortedala	FB	Kortedala 64:2	Vårmånadsgatan 11-17	1955	1 743	15	31	20 058
Södra Kortedala	FB	Kortedala 763:29	Vårmånadsgatan 20-30	1955	-	-	-	-
Norra Kortedala	FB	Kortedala 763:90	Sjusovareg 1-11	1955	-	-	-	-
Södra Kortedala	FB	Kortedala 763:95	Vårmånadsg / Ö:A Midvintersg	1981	-	-	-	461
Södra Kortedala	BB	Kortedala 8:1	Kalendervägen 29	1965	7 077	247	120	90 373
Norra Kortedala	PO	Kortedala 83:1	Vårfrugatan	1995	2 732	52	43	36 643
Norra Kortedala	PO	Kortedala 84:1	Vårfrugatan	1995	1 773	-	33	25 772
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:2	Adventsvägen	1956	5 424	-	96	66 827
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:3	Adventsvägen	1990	3 600	-	64	46 200
Norra Kortedala	PO	Kortedala 87:1	Adventsvägen 4	2019	7 633	-	128	161 000
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:2	Adventsvägen	1996	2 106	-	36	30 080
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:3	Annandagsgatan	1994	3 092	222	48	44 036
Södra Kortedala	BB	Kortedala 9:1	Månadsgatan 10	1953	4 929	63	90	61 583
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:4	Annandagsgatan	1993	5 366	131	82	74 681
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:5	Julaftonsgatan	1993	4 895	68	72	67 637
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:6	Julaftonsgatan	1992	5 110	17	77	69 263
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:8	Adventsvägen	1994	6 077	20	100	83 081
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:9	Adventsvägen	1994	1 917	-	36	25 800
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:3	Brittsommargatan	1970	8 765	30	127	110 452
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:4	Årstidsgatan	1980	2 744	45	56	37 739
Norra Kortedala	PO	Kortedala 94:1	Allhelgonagatan	1978	3 270	62	54	43 356
Norra Kortedala	PO	Kortedala 95:1	Allhelgonagatan	1981	1 986	62	36	26 432
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:2	Allhelgonagatan	1979	3 716	-	79	52 286
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:3	Brittsommargatan	1976	2 148	-	36	28 851
Norra Kortedala	PO	Kortedala 97:1	Allhelgonagatan	1979	2 902	-	51	40 521
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:10	Beväringsgatan	1959	3 419	127	50	51 783
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:56	Beväringsgatan	2021	3 973	286	83	187 096
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:6	Beväringsgatan	1959	6 864	215	102	107 183
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:7	Beväringsgatan	1959	6 892	198	102	101 980
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:8	Beväringsgatan	1959	6 892	292	102	103 130
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:9	Beväringsgatan	1959	6 892	247	102	103 432
Gamlestaden	PO	Kviberg 741:184	Hinderbanan	2014	5 976	618	83	153 257
Utby	FB	Utby 129:2	Fjällbo Park	1997	10 498	9 607	173	79 338
NORDOST					1 465 556	97 368	22 028	15 636 096

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=Göteborgs Lokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
CENTRUM								
Kungsladugård	BB	999990100	Parkeringsfast. distrikt 1	1964	-	-	-	16 286
Torpa	BB	999990400	Parkeringsfast. distrikt 4	1964	-	150	-	19 078
Redbergslid	PO	Bagaregården 2:10	Uddevallagatan	1976	5 140	121	85	127 842
Redbergslid	PO	Bagaregården 3:5	Falkgatan	1981	4 973	303	74	126 668
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:2	Lefflersgatan	1986	5 655	179	109	149 434
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:3	Nordåsgatan	2013	4 324	-	67	151 000
Bagaregården	PO	Bagaregården 35:7	Kobergsgatan	1986	5 076	63	80	133 268
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:12	Frödingsgatan	1986	738	-	12	18 800
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:13	Frödingsgatan	1971	2 523	-	60	54 400
Bagaregården	PO	Bagaregården 38:15	Frödingsgatan	1986	738	-	12	18 800
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:20	Kungälvsgatan	1981	1 274	350	16	33 020
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:6	Falkgatan	1976	1 052	-	21	23 600
Bagaregården	PO	Bagaregården 40:4	Sulitelmagatan	1980	1 743	45	21	43 082
Bagaregården	PO	Bagaregården 42:4	Sulitelmagatan	1970	2 379	17	39	59 000
Redbergslid	PO	Bagaregården 51:1	Ejdergatan	1982	2 186	121	34	54 694
Redbergslid	PO	Bagaregården 6:5	Ejdergatan	1979	4 784	341	67	117 312
Redbergslid	PO	Bagaregården 9:8	Bagaregårdsgatan	1990	7 122	246	115	189 745
Guldheden	PO	Guldheden 20:3	Doktor Saléns Gata	1950	2 186	544	24	55 673
Guldheden	PO	Guldheden 20:8	Doktor Heymans Gata	1951	2 566	1	38	62 000
Guldheden	PO	Guldheden 21:1	Doktor Saléns Gata	1995	3 234	119	48	87 869
Guldheden	PO	Guldheden 24:1	Doktor Belfrages Gata	1992	9 702	-	161	268 000
Guldheden	PO	Guldheden 25:1	Doktor Belfrages Gata	1995	4 914	76	76	134 613
Guldheden	PO	Guldheden 26:1	Doktor Saléns Gata	1950	1 700	1 052	30	48 697
Guldheden	PO	Guldheden 27:2	Doktor Heymans Gata	1951	10 094	48	146	243 654
Guldheden	PO	Guldheden 28:1	Doktor Billqvists gata	1976	7 561	223	213	205 775
Guldheden	PO	Guldheden 29:1	Doktor Billqvists Gata	1995	3 409	115	58	95 089
Guldheden	PO	Guldheden 30:1	Doktor Bondesons gata	1996	1 641	1 199	31	52 965
Guldheden	PO	Guldheden 31:1	Doktor Fries Torg	1992	1 208	861	12	35 672
Guldheden	PO	Guldheden 32:1	Syster Ainas Gata	1997	2 466	51	36	64 944
Guldheden	PO	Guldheden 32:2	Syster Ainas Gata	1997	2 328	-	34	62 000
Guldheden	PO	Guldheden 32:3	Syster Ainas Gata	1997	2 466	73	36	64 867
Guldheden	PO	Guldheden 34:3	Doktor Liborius Gata	1952	7 902	293	163	191 758
Guldheden	PO	Guldheden 36:3	Doktor Liborius Gata	1952	5 996	784	115	148 408
Guldheden	PO	Guldheden 36:4	Doktor Allards Gata	1992	4 091	54	47	120 366
Guldheden	PO	Guldheden 37:3	Doktor Liborius Gata	1995	2 466	-	36	64 663
Guldheden	PO	Guldheden 37:4	Doktor Liborius Gata	1995	-	500	-	-
Guldheden	PO	Guldheden 38:1	Doktor Liborius Gata	1997	2 604	-	38	68 597
Guldheden	PO	Guldheden 38:2	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	-	38	68 000
Guldheden	PO	Guldheden 38:3	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	-	38	68 000
Guldheden	PO	Guldheden 38:4	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	-	38	68 000
Guldheden	PO	Guldheden 38:5	Doktor Liborius Gata	1995	2 604	-	38	68 000
Guldheden	BB	Guldheden 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	58 182
Guldheden	BB	Guldheden 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11 605	12	228	290 077
Guldheden	BB	Guldheden 48:2	Doktor Sven Johanssons backe	2019	4 070	-	66	156 468
Guldheden	BB	Guldheden 48:3	Syster Estrids Gata 2	1969	2 209	4	30	55 556
Guldheden	BB	Guldheden 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1971	1 620	52	30	40 670
Guldheden	BB	Guldheden 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1969	1 628	-	24	38 823
Guldheden	BB	Guldheden 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1968	1 628	22	24	38 983
Guldheden	BB	Guldheden 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6 438	822	120	163 281
Guldheden	BB	Guldheden 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4 063	148	72	100 353
Guldheden	BB	Guldheden 54:4	Doktor Wengbergsgata 8	2005	5 813	-	66	177 266
Guldheden	BB	Guldheden 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1967	9 631	529	185	244 346
Guldheden	BB	Guldheden 56:1	Syster Emmas Gata 1	1964	1 836	-	36	46 687
Guldheden	BB	Guldheden 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3 366	133	66	85 830
Guldheden	BB	Guldheden 57:5	Doktor Westringsgata 14A	2003	1 811	471	23	53 273
Guldheden	PO	Guldheden 59:1	Doktor Sydows Gata	1952	1 836	44	32	44 395
Guldheden	PO	Guldheden 60:1	Doktor Sydows Gata	1952	3 916	35	69	94 894

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Guldheden	PO	Guldheden 61:3	Doktor Sydows Gata	1952	7 905	657	145	193 562
Guldheden	PO	Guldheden 63:1	Doktor Forselius Backe	1977	6 189	307	136	166 197
Guldheden	PO	Guldheden 63:2	Doktor Forselius Backe	1975	7 165	770	133	187 978
Guldheden	PO	Guldheden 63:3	Doktor Forselius Backe	1980	4 633	39	97	119 150
Guldheden	PO	Guldheden 64:1	Doktor Forselius Backe	1960	4 261	109	57	104 379
Guldheden	PO	Guldheden 64:2	Doktor Forselius Backe	1977	4 375	79	74	112 378
Guldheden	PO	Guldheden 64:3	Doktor Forselius Backe	1976	5 108	7	100	135 000
Guldheden	PO	Guldheden 64:4	Doktor Dahlströms gata	2017	2 497	-	49	94 000
Heden	FB	Gårda 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	585	111	18	16 190
Heden	FB	Gårda 31:12	Underåsgatan 6-8	1960	777	43	19	19 640
Heden	FB	Gårda 31:13	Underåsgatan 4	1960	347	-	6	8 560
Heden	FB	Gårda 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	1931	623	-	14	14 530
Heden	FB	Gårda 31:15	Åvägen 30	1960	501	104	10	13 106
Heden	FB	Gårda 31:16	Åvägen 28	1960	525	39	11	13 440
Heden	FB	Gårda 31:17	Gudmundsgatan 1	1972	471	57	13	11 988
Heden	FB	Gårda 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	633	-	17	15 800
Heden	FB	Gårda 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	605	35	16	15 531
Heden	FB	Gårda 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	604	-	17	15 200
Heden	FB	Gårda 31:21	Fabriksgratan 39	1960	481	-	11	11 798
Heden	FB	Gårda 31:22	Fabriksgratan 41	1960	481	-	11	11 798
Heden	FB	Gårda 31:23	Underåsgatan 10-12	1960	890	30	20	22 078
Heden	FB	Gårda 31:24	Underåsgatan 14-16	1960	893	-	18	22 000
Heden	FB	Gårda 31:5	Fabriksgratan 43	1960	647	71	13	16 348
Heden	FB	Gårda 31:6	Underåsgatan 20	1960	526	72	13	14 098
Heden	FB	Gårda 31:7	Underåsgatan 18	1960	335	-	6	8 249
Stampen	PO	Gårda 71:8	Anders Personsgatan	2012	23 978	446	317	827 633
Haga	PO	Haga 10:10	Landsvägsgatan	1985	8 307	946	107	300 967
Haga	PO	Haga 10:11	Frigångsgatan	1985	4 711	680	50	164 379
Haga	PO	Haga 11:15	Frigångsgatan	1990	8 856	290	115	309 361
Haga	PO	Haga 12:11	Haga Nygata	1987	2 715	244	43	92 715
Haga	PO	Haga 12:13	Frigångsgatan	1989	2 110	-	21	69 000
Haga	PO	Haga 12:6	Haga Nygata	1989	2 968	344	51	100 336
Haga	PO	Haga 13:15	Haga Nygata	1984	2 088	487	34	74 536
Haga	PO	Haga 13:16	Frigångsgatan	1984	5 830	187	80	197 825
Haga	PO	Haga 15:10	Landsvägsgatan	1986	4 795	253	74	163 380
Haga	PO	Haga 16:4	Bergsgatan	1989	11 452	1 092	155	427 800
Haga	PO	Haga 16:8	Bergsgatan	2007	2 479	260	24	103 772
Haga	PO	Haga 17:6	Bergsgatan	1983	5 650	1 775	78	224 000
Haga	BB	Haga 19:16	Pilgatan 1	1983	9 063	531	117	307 791
Haga	BB	Haga 2:1	Mellangatan 2A	1962	1 991	257	17	64 300
Haga	BB	Haga 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	2 014	537	21	72 173
Haga	BB	Haga 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1 244	176	14	39 706
Haga	BB	Haga 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	36 807
Haga	BB	Haga 20:19	Husargatan 31	1985	6 572	284	86	224 921
Haga	BB	Haga 20:20	Husargatan 43	1984	1 041	138	19	33 578
Haga	BB	Haga 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	28 253
Haga	BB	Haga 23:10	Pilgatan 22	1989	-	105	-	21 100
Haga	BB	Haga 23:22	Husargatan 22	1988	3 914	389	53	137 787
Haga	BB	Haga 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	16 487
Haga	BB	Haga 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	15 376
Haga	BB	Haga 24:15	Haga Nygata 25A	1986	591	510	11	27 265
Haga	BB	Haga 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	32 895
Haga	BB	Haga 24:3	Haga Nygata 27C	1987	942	481	12	34 978
Haga	BB	Haga 24:7	Husargatan 23	1989	2 202	51	32	76 640
Haga	BB	Haga 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1 362	431	25	52 468
Haga	BB	Haga 25:19	Pilgatan 4	1986	8 030	335	104	273 122
Haga	BB	Haga 5:10	Haga Nygata 10	1981	4 979	869	69	168 172
Haga	PO	Haga 8:3	Haga Nygata	1993	5 636	579	65	209 900

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=Göteborgs Lokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Haga	PO	Haga 9:6	Järntorget	1993	6 087	2 692	63	267 000
Heden	FB	Heden 16:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	1996	2 137	48	20	79 309
Heden	BB	Heden 22:12	Engelbrektsgatan 36	1989	16 996	1 568	221	501 200
Heden	BB	Heden 22:13	Bohusgatan 3	1991	20 280	1 049	270	600 200
Heden	FB	Heden 25:15	Hedåsgatan 10	1979	1 195	100	12	39 604
Heden	FB	Heden 25:19	Sten Sturegatan 3-11	1993	5 615	-	100	209 000
Heden	FB	Heden 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	1988	1 969	153	21	67 041
Heden	FB	Heden 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	1960	1 991	157	17	65 941
Heden	FB	Heden 26:16	Wadmansgatan 8	1930	1 142	113	11	37 388
Heden	FB	Heden 26:8	Hedåsgatan 11	1980	1 429	21	16	47 105
Heden	FB	Heden 26:9	Hedåsgatan 13	1991	1 398	51	20	50 841
Heden	FB	Heden 27:20	Wadmansgatan 5-7	1991	2 835	128	34	101 016
Heden	FB	Heden 27:5	Wadmansgatan 3	1991	994	-	9	34 800
Heden	FB	Heden 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	2 130	1 348	31	97 400
Heden	FB	Heden 27:9	Wadmansgatan 11	1991	1 073	-	16	38 400
Heden	FB	Heden 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1990	3 694	-	41	127 000
Heden	FB	Heden 30:14	Södra Vägen 30	1994	1 812	338	21	81 164
Heden	FB	Heden 31:8	Södra Vägen 36	1979	1 815	212	16	67 451
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	71 122
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A	1987	1 118	25	13	34 502
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A	1986	1 225	-	13	37 600
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	29 552
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1 240	190	15	43 278
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 43:11	Kungsgatan 5	1960	2 436	1 185	35	91 200
Johanneberg	FB	Johanneberg 22:3	Richertsgatan 14	1939	1 403	-	28	45 800
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	2 691	93	48	96 970
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	1 625	25	28	57 778
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	1 673	-	27	58 600
Johanneberg	FB	Johanneberg 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	1 366	80	22	44 595
Johanneberg	PO	Johanneberg 40:3	Wallenbergsgatan	1950	1 550	-	27	44 800
Johanneberg	PO	Johanneberg 41:5	Engdahls, Wallenbergsg	1950	3 314	91	71	111 479
Johanneberg	PO	Johanneberg 43:3	Wallenbergsgatan	1950	1 416	-	24	46 600
Johanneberg	PO	Johanneberg 44:6	Wallenbergsgatan	1950	1 622	117	32	53 754
Johanneberg	FB	Johanneberg 46:7	Spaldingsgatan 13	1970	1 748	1	29	58 600
Kallebäck	PO	Kallebäck 8:1	Kallebäcksvägen	1932	2 360	8	72	43 608
Olivedal	PO	Kommendantsängen 716:8	Landsväggsgatan	1971	706	326	13	27 077
Krokslätt	PO	Krokslätt 156:1	Framnäsgratan	1989	1 149	82	21	33 358
Krokslätt	PO	Krokslätt 160:1	Solgårdsgatan	1938	2 994	14	60	77 018
Krokslätt	PO	Krokslätt 161:1	Stuxbergsgatan	1938	1 746	-	39	46 000
Krokslätt	PO	Krokslätt 179:1	Eklandagatan	1950	2 992	354	64	82 453
Krokslätt	PO	Krokslätt 54:3	Glasmästaregatan	2009	18 328	179	270	544 327
Krokslätt	PO	Krokslätt 69:3	Fridkullagatan	1950	3 914	298	86	97 002
Krokslätt	PO	Krokslätt 70:1	Brushanegatan	1989	4 846	138	76	136 074
Krokslätt	PO	Krokslätt 76:3	Glasmästaregatan	1992	7 131	1 602	88	213 828
Krokslätt	FB	Krokslätt 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	2015	4 208	130	75	120 165
Krokslätt	PO	Krokslätt 99:1	Eklandagatan	1950	2 210	104	40	58 885
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	2 633	669	41	66 671
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:7	Birgittagatan 4	1973	592	13	12	14 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	1961	5 694	243	99	137 533
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 11:23	Slottsskogsgatan 7-9	1966	3 805	-	78	91 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:16	Birgittagatan 9-17	1960	3 216	8	56	75 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	1 526	240	18	36 196
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:18	Svanebäcksg 12-14/Ostindieg 11	1960	1 486	-	20	34 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:19	Svanebäcksgatan 2-10	1960	2 905	73	55	67 524
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	7 078	135	119	169 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:20	Silverkällegatan 7	1987	537	-	8	13 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:21	Silverkällegatan 9	1929	447	15	6	10 194
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	1967	692	-	11	16 200

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	8 086	1 123	148	246 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:31	Älvsborgsg 19/Ostindieg 12-18	1967	2 381	131	31	55 943
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	5 389	559	83	132 539
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 17:2	Strandridaregatan 3	1963	436	-	9	10 243
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	1982	964	63	14	23 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	687	166	11	17 707
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:7	Kennedygatan 20	1982	455	40	6	10 902
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	581	-	15	13 684
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	616	302	12	15 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	4 656	817	77	115 855
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:14	Jordhyttegatan 3	1993	1 362	-	30	37 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:15	Mariagatan 31-33	1965	1 401	-	18	32 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 21:23	Majstångsgatan 9-11	1957	4 496	109	96	110 336
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 21:25	Kennedyg 2-4, Ostindieg 20-22, Majstångsg 1-3	2018	4 501	-	63	153 709
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	3 834	334	56	94 704
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	8 258	743	112	203 661
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:2	Stilla Gatan 4	1956	462	21	11	11 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	3 220	332	51	77 960
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	1966	3 828	416	76	93 417
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	2 688	389	38	64 401
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 34:46	Svanebacksgatan 45 m fl	1980	6 524	208	96	157 570
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	574	17	10	14 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	569	34	12	13 600
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	904	-	14	22 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	2 344	138	35	56 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	486	61	11	11 776
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	5 417	166	120	132 203
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	1 438	70	20	35 580
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:37	Lugnet 7	1981	586	5	9	14 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:38	Lugnet 5	1960	516	42	14	12 800
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	3 791	353	52	93 471
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	7 232	748	137	176 139
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	4 618	318	71	110 496
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:4	Mariag 3,6 /Svanebacksg 22	1961	635	229	11	16 656
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:5	Mariagatan 4	1975	452	41	6	10 872
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	2 159	90	31	51 071
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 47:4	Oxhagsgatan 3	1940	-	1 866	-	-
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 47:5	Ståthållaregatan 19-23	1951	-	884	-	-
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	1964	2 319	247	45	56 175
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:12	Svanebacksgatan 1, 5-9	1964	1 666	106	25	39 268
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:2	Svanebacksgatan 3	1992	429	-	8	11 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 51:2	Fågelfångaregatan 15	1951	-	986	-	-
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 58:13	Svalebogatan 41	1948	2 902	107	60	56 516
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 6:18	Svanebacksgatan 11 m fl	1965	6 469	267	109	156 136
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:11	Svanebacksgatan 29-33	1983	1 460	44	21	36 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:12	Älvsborgsgatan 48-52	1992	1 536	127	16	37 807
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:5	Svanebacksg 35/Mariag 11	1983	722	303	10	19 886
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:12	Vänmötet 9	1987	476	18	12	11 384
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	11 207	1 189	178	272 199
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	554	15	12	13 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	649	58	11	15 904
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	702	80	11	17 035
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:15	Stjærnsköldsgatan 2 m fl	2009	6 375	86	126	174 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 79:10	Godhemsgatan 58-60	1981	2 291	106	34	53 251
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 79:4	Lugnet 12	1981	583	-	9	14 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	1 973	631	38	53 270
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:13	Svanebacksgatan 18 m fl	1960	1 425	57	27	34 089

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	586	168	8	14 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	852	58	11	19 953
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	1990	1 055	105	15	28 108
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	1982	1 888	75	33	45 600
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:6	Birgittagatan 16	1975	498	58	12	12 469
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1 646	-	31	37 988
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3 657	-	68	84 782
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	1976	3 717	120	73	89 347
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1 962	20	36	45 241
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2 172	675	37	52 828
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1 908	-	36	44 400
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3 339	45	61	77 878
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6 495	180	120	152 362
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1 617	21	30	37 645
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1 086	-	18	25 000
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1 935	158	36	45 539
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1 299	-	24	30 200
Kålltorp	PO	Kålltorp 103:1	Zachrissonsgatan	1980	1 226	246	25	29 575
Kålltorp	PO	Kålltorp 105:1	Zachrissonsgatan	1960	2 737	124	53	74 465
Kålltorp	PO	Kålltorp 106:1	Zachrissonsgatan	1960	2 894	140	59	63 280
Kålltorp	PO	Kålltorp 107:1	Zachrissonsgatan	1970	1 851	-	39	41 800
Kålltorp	PO	Kålltorp 108:5	Ättehögsatan	1960	1 881	27	36	51 039
Kålltorp	PO	Kålltorp 36:13	Stobéegatan	1983	934	-	15	23 400
Kålltorp	PO	Kålltorp 56:9	Qvidingsgatan	1982	814	57	15	20 509
Kålltorp	PO	Kålltorp 57:4	Qvidingsgatan	1977	604	-	12	15 489
Björkekärr	BB	Kålltorp 57:5	Övre Sanatoriegatan 5-19	2020	-	-	-	100 635
Kålltorp	PO	Kålltorp 58:5	Qvidingsgatan	1937	2 139	-	36	52 000
Kålltorp	PO	Kålltorp 59:12	Qvidingsgatan	1938	2 969	192	60	72 238
Kålltorp	PO	Kålltorp 59:13	Forsstenagatan	1938	2 802	247	51	62 816
Kålltorp	PO	Kålltorp 60:1	Björcksgatan	1977	3 928	482	75	102 616
Kålltorp	PO	Kålltorp 65:1	Intagsgatan	1978	1 240	-	30	28 000
Kålltorp	PO	Kålltorp 93:1	Ahrenbergsgatan	1970	5 212	10	93	129 000
Landala	BB	Landala 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	-	197	-	12 319
Landala	BB	Landala 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7 915	12 144	198	212 066
Landala	BB	Landala 10:21	Kapellgången 3	1973	4 679	17	80	116 276
Landala	BB	Landala 10:22	Landalagången 8	1973	5 774	768	96	148 000
Landala	BB	Landala 10:23	Landalagången 11	1973	5 648	209	92	138 725
Landala	BB	Landala 10:24	Landalagången 5	1973	4 253	54	68	104 354
Landala	BB	Landala 12:16	Landalabergen 4	1971	2 755	153	45	66 945
Landala	BB	Landala 12:17	Landalabergen 6	1971	2 720	91	45	65 689
Landala	BB	Landala 12:18	Landalabergen 8	1971	3 916	478	59	97 385
Landala	BB	Landala 12:23	Landalabergen 35	1972	3 327	-	67	81 000
Landala	BB	Landala 12:24	Landalabergen 22	1972	3 740	-	60	92 000
Landala	BB	Landala 12:25	Landalabergen 20	1971	2 578	-	40	63 000
Landala	BB	Landala 12:26	Landalabergen 31	1972	4 140	-	80	101 000
Landala	BB	Landala 12:27	Landalabergen 28	1982	3 994	-	60	96 000
Landala	BB	Landala 12:28	Landalabergen 17	1981	3 994	-	60	97 000
Landala	BB	Landala 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	-	16	45 400
Landala	BB	Landala 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1 255	63	27	45 400
Landala	BB	Landala 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9	-
Guldheden	BB	Landala 40:1	Egnahemsvägen 1	2016	3 012	104	44	107 164
Guldheden	BB	Landala 41:1	Egnahemsvägen 9-11	2016	1 762	2	24	61 200
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	1938	1 507	-	18	50 170
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	1937	1 481	-	21	48 786
Lorensberg	FB	Lorensberg 25:3	Södra Vägen 45	1966	1 329	160	10	48 505
Lunden	PO	Lunden 42:1	Hogenskildsgatan	1950	5 564	368	118	141 289
Lunden	PO	Lunden 52:1	Stavhopparegatan	1977	1 508	66	25	37 881
Lunden	PO	Lunden 53:3	Häcklöparegatan	1939	1 687	60	32	43 118

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Lunden	PO	Lunden 53:4	Stavhopparegatan	1960	1 969	82	40	50 414
Lunden	PO	Lunden 54:1	Valåsgatan	1940	1 676	124	35	43 420
Lunden	PO	Lunden 56:4	Trestegsgatan	1939	2 482	55	56	64 134
Lunden	PO	Lunden 57:1	Skogshyddegatan	1939	2 272	376	44	58 444
Lunden	PO	Lunden 61:4	Blekeslanten	1963	15 489	1 554	224	335 600
Lunden	PO	Lunden 61:5	Överstegatan	1950	2 120	15	48	53 234
Lunden	PO	Lunden 61:6	Ulfsparrégatan	1951	1 200	12	24	30 221
Kungsladugård	FB	Majorna 103:11	Ålvsborgsgatan 8 m fl	1973	7 998	236	130	189 764
Kungsladugård	FB	Majorna 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	2 072	270	32	51 912
Majorna	FB	Majorna 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	513	93	9	13 718
Majorna	FB	Majorna 111:7	Hellstedtsgratan 3-7	1986	2 604	1 978	42	112 253
Majorna	FB	Majorna 143:16	Slottsskogsgatan 18-36	1990	4 919	1 430	62	138 027
Majorna	FB	Majorna 143:2	Ärlegatan 10	1987	525	-	7	13 000
Majorna	FB	Majorna 143:3	Ärlegatan 8	1987	459	71	6	11 745
Majorna	FB	Majorna 143:4	Ärlegatan 6	1980	590	-	13	15 000
Majorna	FB	Majorna 143:5	Ärlegatan 4	1987	582	25	9	14 600
Majorna	FB	Majorna 143:6	Ärlegatan 2	1987	636	228	9	17 317
Majorna	FB	Majorna 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	796	127	13	20 555
Majorna	FB	Majorna 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	608	33	8	15 067
Majorna	FB	Majorna 144:5	Slottsskogsgatan 44-46	1976	1 228	1 172	17	38 849
Majorna	FB	Majorna 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	1 382	95	28	36 351
Majorna	FB	Majorna 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	1 624	80	32	46 392
Majorna	FB	Majorna 145:8	Slottsskogsgatan 52-54	1998	2 327	164	52	67 459
Majorna	FB	Majorna 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	1 431	186	25	35 079
Majorna	FB	Majorna 158:1	Märilspiksgatan 4 A-F / Kabelgatan 27-31	1969	5 073	771	96	131 360
Majorna	FB	Majorna 159:1	Märilspiksgatan 2 A-C	1986	1 135	-	22	29 800
Majorna	FB	Majorna 160:1	Ärlegatan 9-11	1979	2 454	55	46	61 553
Majorna	FB	Majorna 161:1	Ärlegatan 7	1986	1 433	85	26	35 600
Majorna	BB	Majorna 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	18 768
Majorna	BB	Majorna 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6 851	469	89	182 066
Majorna	BB	Majorna 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10 432	349	141	271 976
Majorna	BB	Majorna 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10 864	1 078	148	293 943
Majorna	BB	Majorna 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9 867	828	116	260 811
Majorna	BB	Majorna 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1 441	21	60 000
Majorna	BB	Majorna 213:14	Betzengsgatan 1	1971	8 400	1 040	86	222 079
Majorna	BB	Majorna 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8 422	1 331	184	229 513
Majorna	BB	Majorna 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6 510	697	133	178 617
Majorna	FB	Majorna 217:1	Kustgatan 3 A-B	1991	3 352	2 574	99	115 400
Stigberget	FB	Majorna 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	7 070	512	98	173 115
Stigberget	FB	Majorna 305:20	Djurgårdsgatan 21-23	1980	1 286	-	17	30 600
Stigberget	FB	Majorna 305:22	Allmänna Vägen 20/ Kommendörsgatan 14	2017	1 891	53	25	66 833
Stigberget	FB	Majorna 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	912	-	12	24 000
Stigberget	FB	Majorna 305:25	Kommendörsgatan 16-20	1980	2 572	40	36	61 000
Stigberget	FB	Majorna 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	571	-	9	12 649
Stigberget	FB	Majorna 307:12	Koopmansg 11-15/Amiral g 18-20	1950	3 056	63	56	73 466
Stigberget	FB	Majorna 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	1 406	45	20	33 400
Stigberget	FB	Majorna 307:4	Koopmansgatan 9	2000	432	-	8	12 200
Stigberget	FB	Majorna 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	2 896	85	49	73 546
Stigberget	FB	Majorna 309:30	Koopmansgatan 12	1979	480	37	12	12 000
Stigberget	FB	Majorna 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	1 851	25	36	46 600
Majorna	FB	Majorna 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	9 239	100	133	234 392
Majorna	FB	Majorna 315:10	Galateagatan 13	1985	1 475	50	21	37 600
Majorna	FB	Majorna 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	4 631	217	67	116 636
Majorna	FB	Majorna 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	7 306	72	102	174 246
Majorna	FB	Majorna 317:9	Kabyssgatan 8	1985	1 242	2	21	32 387
Stigberget	FB	Majorna 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	10 401	185	181	252 126

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=Göteborgs Lokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Stigberget	FB	Majorna 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	4 205	103	65	100 000
Stigberget	FB	Majorna 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	4 335	1 174	51	122 403
Stigberget	FB	Majorna 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	10 222	391	181	246 310
Stigberget	FB	Majorna 323:9	Ankargatan 1-55	1965	7 327	105	121	177 266
Majorna	FB	Majorna 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	1985	5 347	262	80	135 450
Stigberget	FB	Majorna 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	440	-	7	10 669
Stigberget	FB	Majorna 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	451	25	6	10 940
Stigberget	FB	Majorna 325:6	Klareborgsgatan 18-20	1960	1 040	-	16	24 800
Stigberget	FB	Majorna 326:10	Vingagatan 7	1960	535	20	8	12 600
Stigberget	FB	Majorna 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	5 895	321	94	144 897
Stigberget	FB	Majorna 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6-8	1962	846	294	12	22 328
Stigberget	FB	Majorna 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	580	90	12	14 419
Majorna	FB	Majorna 328:10	Buskärsgatan 1	1984	978	-	14	24 800
Majorna	FB	Majorna 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	3 049	140	44	74 589
Stigberget	FB	Majorna 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	886	-	18	22 400
Stigberget	FB	Majorna 329:18	Vargögatan 4-6	1990	1 511	-	22	38 800
Stigberget	FB	Majorna 329:19	Klareborgsgatan 24-26	1960	1 181	-	24	29 400
Stigberget	FB	Majorna 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	1 035	20	17	27 200
Stigberget	FB	Majorna 330:5	Såggatan 60-62	1990	1 862	29	29	48 200
Majorna	FB	Majorna 331:2	Såggatan 69	1950	531	-	8	12 400
Majorna	FB	Majorna 331:6	Paternostergatan 6	1977	-	1 317	-	9 656
Majorna	FB	Majorna 331:9	Paternostergatan 24-32	1957	6 966	79	103	168 514
Majorna	FB	Majorna 333:9	Godhemsgatan 16-30	1980	6 703	125	97	164 143
Majorna	FB	Majorna 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	677	57	12	16 400
Majorna	FB	Majorna 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	8 087	408	120	197 507
Stigberget	FB	Majorna 336:1	Hålekärrsgatan 14/Bangatan 67	1980	779	1	12	19 539
Stigberget	FB	Majorna 337:5	Spetsbergsgatan 6	1980	701	137	15	18 307
Stigberget	FB	Majorna 337:6	Spetsbergsgatan 4	1981	742	61	15	18 600
Stigberget	FB	Majorna 337:7	Vitögatan 1-5/Bangatan 65	1937	1 558	52	29	38 680
Stigberget	FB	Majorna 338:7	Söderlingsgatan 6-8	1987	987	116	21	27 224
Stigberget	FB	Majorna 338:9	Spetsbergsgatan 1-3	1989	2 308	-	32	60 000
Stigberget	FB	Majorna 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	808	-	11	20 400
Stigberget	FB	Majorna 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	589	-	6	14 600
Stigberget	FB	Majorna 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	579	-	9	14 800
Stigberget	FB	Majorna 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	726	10	14	19 000
Stigberget	FB	Majorna 340:11	Söderlingsgatan 11-17	1985	2 684	-	50	70 000
Stigberget	FB	Majorna 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	505	168	10	13 297
Stigberget	FB	Majorna 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	496	42	8	12 700
Stigberget	FB	Majorna 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	644	92	9	16 666
Stigberget	FB	Majorna 341:14	Söderlingsg 1-9/Ekedalsg 4-8	1985	6 020	596	99	160 031
Stigberget	FB	Majorna 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	878	-	18	24 400
Stigberget	FB	Majorna 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	2 536	60	52	74 474
Stigberget	FB	Majorna 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	433	909	9	-
Stigberget	FB	Majorna 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	1 983	180	31	52 925
Stigberget	FB	Majorna 343:14	Djurgårdsg 47/Oljekvarnsg 8-12	1991	2 573	78	45	70 499
Stigberget	FB	Majorna 344:4	Dahlströmshuset 5	2000	636	-	13	18 800
Stigberget	FB	Majorna 344:8	Stenklevsg 6-10/Fredbergsg 1	1978	3 000	43	51	75 238
Stigberget	FB	Majorna 345:1	Dahlströmshuset 6	1992	-	781	-	-
Stigberget	FB	Majorna 345:2	Dahlströmshuset 4	1938	961	42	23	22 000
Stigberget	FB	Majorna 345:5	Ekedalsgatan 7-9	1997	1 586	-	38	46 200
Stigberget	FB	Majorna 346:8	Ekedalsgatan 11-23	1985	5 261	292	88	136 505
Majorna	FB	Majorna 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	588	44	10	13 909
Stigberget	FB	Majorna 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	550	-	11	14 000
Stigberget	FB	Majorna 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	1980	717	115	9	18 080
Majorna	FB	Majorna 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	629	-	7	14 600
Kungsladugård	FB	Majorna 720:344	Klippan 8-24	2018	1 629	20	37	44 000
Stigberget	FB	Majorna 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	315	50	5	7 139
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5 568	658	74	196 124

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:12	Kronhusgatan 10	1985	664	163	9	24 099
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3 563	100	49	121 407
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3 471	489	48	123 868
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	209	26	55 567
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2 658	118	41	85 657
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 28:4	Kronhusgatan 2B	1982	799	182	12	28 970
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:1	Övre Spannmålsgratan 2A	1970	1 112	30	15	34 409
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	27 891
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	952	72	16	31 080
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:1	Mätaregatan 1	1984	2 886	-	34	95 673
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1 608	-	19	51 022
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	26 983
Olivedal	PO	Olivedal 2:12	Plantagegatan	1986	8 207	379	105	246 482
Olivedal	PO	Olivedal 2:6	Plantagegatan	1985	2 287	134	26	64 573
Masthugget	FB	Olivedal 22:38	Sjömansgatan 8	1976	1 024	1	16	26 200
Masthugget	FB	Olivedal 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	1965	6 320	299	111	161 410
Masthugget	FB	Olivedal 27:12	Jungmansgatan 41-63	1968	6 701	1 029	103	175 901
Masthugget	FB	Olivedal 28:11	Eldaregatan 3	2006	6 532	148	114	183 000
Masthugget	FB	Olivedal 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	1980	3 966	308	56	101 476
Masthugget	FB	Olivedal 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	967	150	20	26 168
Masthugget	FB	Olivedal 31:13	Flaggatan 3	1974	498	40	11	13 230
Masthugget	FB	Olivedal 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	1970	4 267	90	59	109 000
Olskroken	PO	Olskroken 13:16	Falkgatan	1976	1 459	-	36	32 800
Olskroken	PO	Olskroken 13:17	Sparvgatan	1990	3 396	-	44	92 370
Olskroken	PO	Olskroken 13:8	Svangatan	1981	2 925	245	44	74 710
Olskroken	PO	Olskroken 29:11	Borgaregatan	1983	7 844	1 070	101	208 571
Olskroken	PO	Olskroken 30:11	Borgaregatan	1983	3 598	-	49	103 074
Olskroken	PO	Olskroken 4:11	Borgaregatan	1983	11 636	96	155	294 317
Olskroken	PO	Olskroken 5:5	Borgaregatan	1983	7 344	3 514	101	219 800
Olskroken	PO	Olskroken 6:12	Bondegatan	1983	9 796	621	115	251 685
Olskroken	PO	Olskroken 7:14	Bondegatan	1983	2 639	6 709	33	69 611
Sanna	FB	Sandarna 1:8	Jordhyttgatan 2-4	1993	1 276	152	31	34 515
Sanna	PO	Sandarna 10:2	Orustgatan	1993	1 008	195	24	28 423
Sanna	PO	Sandarna 11:8	Jordhyttgatan	1962	2 776	129	52	67 863
Sanna	FB	Sandarna 12:4	Jordhyttgatan 11	1993	460	194	9	13 392
Sanna	FB	Sandarna 12:6	Jordhyttgatan 7	1997	614	46	11	16 200
Sanna	PO	Sandarna 14:2	Öckerögatan	1983	1 176	37	24	31 200
Sanna	PO	Sandarna 14:4	Orustgatan	1986	1 129	-	24	29 600
Sanna	PO	Sandarna 15:1	Karl Johansgatan	1971	1 116	369	24	30 980
Sanna	PO	Sandarna 15:2	Öckerögatan	1975	1 652	14	28	42 000
Sanna	PO	Sandarna 15:3	Öckerögatan	1987	1 047	19	24	27 599
Sanna	PO	Sandarna 15:6	Karl Johansgatan	1966	1 176	76	24	29 087
Sanna	FB	Sandarna 2:3	Asperögatan 4	1958	768	15	16	19 400
Sanna	FB	Sandarna 2:8	Jordhyttgatan 12	1991	1 008	75	16	26 600
Sanna	PO	Sandarna 26:1	Öckerögatan	1984	1 140	36	24	30 400
Sanna	PO	Sandarna 3:1	Jordhyttgatan	1939	4 945	145	110	124 431
Sanna	PO	Sandarna 4:5	Donsögatan	1993	952	248	16	28 061
Sanna	PO	Sandarna 5:8	Donsögatan	1986	6 346	537	103	163 980
Sanna	PO	Sandarna 6:7	Brännögatan	1984	3 539	38	65	86 463
Sanna	PO	Sandarna 7:2	Brännögatan	1986	1 152	22	24	29 497
Sanna	PO	Sandarna 8:10	Orustgatan	1968	3 820	88	80	97 217
Sanna	PO	Sandarna 8:11	Donsögatan	1986	2 280	12	40	58 039
Sanna	PO	Sandarna 9:2	Orustgatan	1991	1 484	396	17	41 665
Kallebäck	PO	Skår 50:1	Omvägen	1951	1 945	266	31	37 389
Kallebäck	PO	Skår 51:1	Omvägen	1951	7 629	348	142	141 003
Kallebäck	PO	Skår 52:2	Kallebäcksvägen	1974	5 152	555	76	99 275
Kallebäck	PO	Skår 54:1	Kallebäcksvägen	1980	4 507	116	77	85 052
Stampen	PO	Stampen 16:13	Norra Ågatan	2004	10 454	-	149	350 800

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=Göteborgs Lokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Stampen	PO	Stampen 16:14	Norra Ågatan	2004	2 171	-	78	74 000
Stampen	PO	Stampen 16:15	Norra Ågatan	2004	2 390	-	35	77 000
Stampen	PO	Stampen 16:16	Norra Ågatan	2004	2 390	-	35	77 000
Stampen	PO	Stampen 16:17	Norra Ågatan	2004	2 390	-	35	78 000
Stampen	FB	Stampen 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgatan 23	1955	2 054	212	39	59 821
Masthugget	PO	Stigberget 34:24	Fjärde Långgatan	1989	3 941	126	51	111 680
Björkekärr	BB	Sävenäs 105:1	Rosendalsgatan 12	1991	3 317	642	44	73 646
Björkekärr	BB	Sävenäs 106:2	Stabbegatan 4-8, 109-111	1977	1 779	217	33	34 675
Björkekärr	BB	Sävenäs 106:3	Lådspikaregatan 26-32	1986	1 546	20	29	28 779
Björkekärr	BB	Sävenäs 116:9	Lådämesgatan 18-32	1975	3 529	136	61	62 903
Björkekärr	BB	Sävenäs 131:3	Träkilsgratan 2	2004	-	-	-	306
Björkekärr	PO	Sävenäs 181:2	Smögengatan	2021	8 045	-	118	239 000
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:1	Träkilsgratan 53	1960	9 314	59	148	165 416
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:2	Träkilsgratan 3	1960	11 852	191	209	215 729
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:3	Spåntorget 3	1961	8 086	476	137	147 995
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12 742	407	216	229 697
Torpa	BB	Sävenäs 64:1	Kaggeledsgatan 39	2002	395	658	6	12 311
Torpa	BB	Sävenäs 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3 787	643	81	69 434
Torpa	BB	Sävenäs 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4 110	11	78	71 000
Torpa	BB	Sävenäs 66:1	Uddeholmssgatan 3A	1947	3 870	103	72	66 413
Torpa	BB	Sävenäs 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6 384	40	120	110 133
Torpa	BB	Sävenäs 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2 754	276	54	49 679
Torpa	BB	Sävenäs 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1 224	24	24	21 301
Torpa	BB	Sävenäs 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5 186	-	70	95 710
Torpa	BB	Sävenäs 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12 030	-	170	219 000
Torpa	BB	Sävenäs 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5 759	-	65	102 000
Torpa	BB	Sävenäs 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8 588	421	105	153 801
Torpa	BB	Sävenäs 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5 061	43	96	86 864
Torpa	BB	Sävenäs 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1 869	358	36	34 642
Torpa	BB	Sävenäs 74:1	Långedsgatan 1A	1963	1 836	-	36	32 200
Kärralund	PO	Torp 50:6	Gunn Wällgrens Gata	2018	13 283	1 406	209	537 753
Vasastaden	BB	Vasastaden 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	40	9	27 984
Vasastaden	BB	Vasastaden 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	14 496
Vasastaden	BB	Vasastaden 12:18	Viktoriegatan 11	1981	980	150	5	34 062
Vasastaden	BB	Vasastaden 15:13	Viktoriegatan 20	1982	1 070	314	15	42 041
Vasastaden	BB	Vasastaden 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3 285	398	32	124 136
Vasastaden	BB	Vasastaden 19:1	Engelbrektsgratan 3	1980	1 408	127	19	51 545
Vasastaden	BB	Vasastaden 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1 259	74	16	44 199
Vasastaden	BB	Vasastaden 7:14	Viktoriegatan 10	1980	789	243	9	30 560
Vasastaden	BB	Vasastaden 7:3	Storgatan 15 A	1986	860	116	11	33 158
Vasastaden	BB	Vasastaden 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1 278	493	16	50 060
Vasastaden	BB	Vasastaden 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	71 485
Vasastaden	BB	Vasastaden 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1 673	110	21	61 688
Änggården	FB	Änggården 14:2	Lillängsgatan 1-7	1970	-	3 432	-	-
Änggården	FB	Änggården 15:2	Lillängsgatan 2-6	1970	-	3 157	-	-
CENTRUM					1 533 645	142 069	24 738	41 760 138
SYDVÄST								
Södra Skärgården	FB	Donsö 203:2	D Gärde 2-15/Töttefällöv 4-14	1986	1 468	-	20	26 943
Södra Skärgården	FB	Donsö 207:3	Rävstensvägen 50-78	2017	3 140	-	60	68 200
Södra Skärgården	FB	Donsö 47:1	Ringkullevägen 1-5	1992	956	107	12	12 314
Önnered	FB	Fiskebäck 90:1	Kumleskärgsgratan 1-80	1994	6 055	1 267	61	150 996
Askim	BB	Hult 36:1	Askims Strandväg 2	2018	820	-	19	30 000
Askim	BB	Hult 37:1	Askims Strandväg 4-6	2018	1 650	-	38	61 000
Askim	BB	Hult 547:1	Hult Åsens väg 11-23	2020	6 876	494	103	208 013
Järnbrott	PO	Järnbrott 10:1	Televisionsgatan	1970	1 083	70	18	18 340
Högsbotorp	FB	Järnbrott 108:2	Markmyntsgatan 3	1970	2 712	1	56	48 649
Järnbrott	PO	Järnbrott 11:1	Televisionsgatan	1986	3 939	78	66	67 137

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:87	Elins Gård	2015	8 258	41	117	198 000
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:88	Idas Gård	2001	6 762	24	110	130 115
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:89	Fyrktorget	2000	2 290	678	37	53 183
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:90	Amandas Gård	1999	7 337	-	130	149 000
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:91	Amandas Gård	1998	3 805	7	66	74 807
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:92	Fredrikas Gård	1997	4 324	233	65	81 818
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:93	Fredrikas Gård	1997	4 632	-	70	86 553
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:94	Annas Gård	1996	4 632	120	69	89 242
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:95	Annas Gård	1996	7 028	473	114	135 929
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:96	Julianas Gård	1995	8 896	10	132	175 165
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:97	Julianas Gård	1995	3 851	18	62	73 658
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:99	Idas Gård	2001	2 754	-	46	53 000
Järnbrott	BB	Järnbrott 12:2	Kondensatorsgratan 3	1986	4 645	95	85	80 550
Högsbotorp	FB	Järnbrott 122:3	Skäpplandsgatan 7-11	2018	4 280	-	72	76 000
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:1	Spannlandsgatan 10-16	1961	5 954	55	96	95 145
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:2	Spannlandsgatan 5-9	1962	4 240	308	70	66 000
Högsbotorp	FB	Järnbrott 124:3	Marklandsgatan 17-19	1974	2 936	-	48	50 400
Järnbrott	BB	Järnbrott 13:1	Relägratan 8	1953	1 812	131	28	30 084
Tofta	BB	Järnbrott 133:10	Norra Dragspelsgratan 16	1983	5 571	321	88	112 551
Tofta	BB	Järnbrott 133:2	Norra Dragspelsgratan 4	1962	4 112	39	60	67 000
Tofta	BB	Järnbrott 133:3	Norra Dragspelsgratan 6	1962	4 112	71	60	67 000
Tofta	BB	Järnbrott 133:4	Norra Dragspelsgratan 8	1962	4 112	74	60	67 000
Tofta	BB	Järnbrott 133:5	Norra Dragspelsgratan 10	1962	4 112	101	60	67 136
Tofta	BB	Järnbrott 133:6	Norra Dragspelsgratan 12	1962	4 147	71	60	67 039
Tofta	BB	Järnbrott 133:7	Norra Dragspelsgratan 14	1963	3 802	39	55	62 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:1	Norra Dragspelsgratan 9	1962	5 454	-	83	87 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:10	Södra Dragspelsgratan 39	1963	3 774	1	55	62 018
Tofta	BB	Järnbrott 134:11	Södra Dragspelsgratan 41	1964	3 774	-	55	62 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:14	Pianogatan 18	1963	6 974	51	109	112 070
Tofta	BB	Järnbrott 134:15	Pianogatan 74	1968	3 125	12	43	49 800
Tofta	BB	Järnbrott 134:18	Södra Dragspelsgratan 43	1964	4 117	39	60	67 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:20	Pianogatan 50	1962	5 311	20	83	85 026
Tofta	BB	Järnbrott 134:3	Norra Dragspelsgratan 1	1962	5 373	40	82	85 061
Tofta	BB	Järnbrott 134:9	Södra Dragspelsgratan 37	1963	4 117	1	60	67 000
Tofta	BB	Järnbrott 136:1	Södra Dragspelsgratan 20	1963	3 427	60	50	56 000
Tofta	BB	Järnbrott 136:2	Södra Dragspelsgratan 22	1963	3 427	-	50	56 000
Tofta	BB	Järnbrott 136:3	Södra Dragspelsgratan 24	1963	3 427	49	50	54 013
Tofta	BB	Järnbrott 136:4	Södra Dragspelsgratan 26	1963	3 427	56	50	54 216
Tofta	BB	Järnbrott 136:8	Södra Dragspelsgratan 28	1963	3 427	39	50	51 200
Järnbrott	BB	Järnbrott 14:2	Relägratan 1	1952	3 300	90	60	57 944
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:1	Mandolingatan	1961	9 072	317	156	149 991
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:2	Mandolingatan	1962	9 353	259	170	158 345
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:3	Mandolingatan	1962	9 072	352	156	150 285
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:4	Mandolingatan	1962	9 355	261	170	158 000
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:6	Mandolingatan	1962	9 072	234	156	149 492
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:4	Marconigatan	1964	7 315	620	97	129 499
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:5	Marconigatan	1964	7 302	680	98	130 392
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:6	Marconigatan	1970	7 092	862	92	132 000
Kaverös	PO	Järnbrott 154:1	Dirigentgratan	1981	20 674	337	304	377 371
Kaverös	PO	Järnbrott 155:1	Barytongatan	1965	11 644	333	172	190 431
Kaverös	PO	Järnbrott 155:4	Kaverösterrassen	1996	1 854	522	22	50 716
Kaverös	PO	Järnbrott 156:1	Tunnlandsgatan	1965	11 695	376	180	192 612
Ängås	BB	Järnbrott 164:14	Briljantgratan 37	1967	10 445	15	129	163 065
Ängås	BB	Järnbrott 164:15	Briljantgratan 51	1967	6 296	232	86	111 793
Ängås	BB	Järnbrott 164:19	Topasgratan 13A	1967	-	179	-	985
Ängås	BB	Järnbrott 164:20	Topasgratan 4	1966	-	826	-	15 881
Ängås	BB	Järnbrott 164:25	Briljantgratan 50 B-C	2020	4 861	-	91	112 000
Ängås	BB	Järnbrott 164:3	Topasgratan 53-57	1966	5 558	8	75	86 017

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=Göteborgs Lokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Ängås	BB	Järnbrott 164:4	Topasgatan 5-12	1966	4 544	1 666	63	79 631
Ängås	BB	Järnbrott 164:5	Topasgatan 14-26	1967	6 650	26	94	104 110
Ängås	BB	Järnbrott 164:6	Topasgatan 27-39	1966	6 368	56	90	99 209
Ängås	BB	Järnbrott 164:7	Topasgatan 40-47	1966	3 430	18	49	54 072
Ängås	BB	Järnbrott 164:8	Topasgatan 48-52	1965	4 029	129	59	63 336
Tofta	PO	Järnbrott 166:11	Frölunda Kyrkogata	1996	6 113	60	99	119 147
Tofta	PO	Järnbrott 166:2	Järnbrotts Prästvåg	1977	-	520	-	-
Järnbrott	BB	Järnbrott 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3 867	138	67	67 877
Järnbrott	BB	Järnbrott 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2 080	-	32	33 759
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:1	Näverlursgatan	2016	8 550	104	122	194 854
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:2	Näverlursgatan	2017	8 590	212	123	190 252
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:3	Näverlursgatan	1964	7 887	41	102	125 048
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:4	Näverlursgatan	1965	6 962	1 034	90	116 788
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 186:3	Mandolingatan	2021	5 697	587	104	144 000
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 186:4	Mandolingatan	2021	7 634	455	133	156 114
Järnbrott	BB	Järnbrott 19:2	Antennngatan 9, Radiotorget 1-5	2017	5 122	1 050	87	115 610
Järnbrott	PO	Järnbrott 19:3	Flygradiogatan	1991	3 219	22	58	59 402
Kaverös	PO	Järnbrott 194:1	Kaverösporten	1999	2 639	-	36	80 200
Järnbrott	PO	Järnbrott 2:1	Flygradiogatan	1991	3 380	156	54	62 481
Järnbrott	BB	Järnbrott 20:1	Antennngatan 10	1954	472	806	15	8 297
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 217:1	Mandolingatan	2021	-	-	-	71 754
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 217:2	Mandolingatan	2021	6 627	914	130	178 068
Järnbrott	BB	Järnbrott 3:1	Bildradiogatan 14	1973	3 496	222	57	57 866
Järnbrott	BB	Järnbrott 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4 524	209	84	87 061
Järnbrott	PO	Järnbrott 5:1	Bildradiogatan	1987	5 730	686	96	102 525
Järnbrott	PO	Järnbrott 6:1	Rundradiogatan	1990	7 413	203	120	137 619
Högsbortorp	FB	Järnbrott 63:5	Bankogatan 3-5	1954	3 927	45	65	65 204
Högsbortorp	FB	Järnbrott 64:8	Riksdalersgatan	2021	-	-	-	16 800
Högsbortorp	FB	Järnbrott 65:1	Dollargatan 2-10	1952	1 788	105	30	30 641
Högsbortorp	FB	Järnbrott 66:1	Riksdalersgatan 7-21	1953	3 253	482	56	56 979
Högsbortorp	FB	Järnbrott 67:1	Riksdalersgatan 1-5	1953	2 763	-	51	46 273
Högsbortorp	FB	Järnbrott 67:2	Sterlingsgatan 2-10	1977	2 508	93	42	42 617
Högsbortorp	FB	Järnbrott 68:3	Örtugsgatan 1-23	1972	4 029	241	78	72 177
Högsbortorp	FB	Järnbrott 68:4	Riksdalersgatan 2-4	1953	1 988	153	34	34 500
Järnbrott	PO	Järnbrott 7:3	Rundradiogatan	1982	6 188	158	110	110 781
Högsbortorp	FB	Järnbrott 75:2	Järnmyntsgatan 2-8	1990	1 430	52	26	25 469
Högsbortorp	FB	Järnbrott 758:114	Riksdalersgatan 21	1967	-	-	-	1 680
Högsbortorp	FB	Järnbrott 758:572	Axel Dahlströms Torg	1964	-	-	-	3 181
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 758:66	Mandolingatan	1961	-	350	-	1 139
Högsbortorp	FB	Järnbrott 76:1	Järnmyntsg 1-7, Penningg 2	1972	4 557	55	77	71 600
Högsbortorp	FB	Järnbrott 77:2	Nickelmyntsgatan 1-11	1977	2 328	-	39	43 311
Högsbortorp	FB	Järnbrott 78:4	Penninggatan 1-15	1954	3 284	-	58	54 704
Järnbrott	BB	Järnbrott 8:2	Modulatorsgatan 1	1990	3 629	92	62	68 171
Högsbortorp	FB	Järnbrott 81:4	Bankogatan 12-38	1992	4 682	681	80	100 623
Högsbortorp	FB	Järnbrott 81:6	Markmyntsgatan 16-18, Bankog 10	2016	5 800	31	89	135 533
Högsbortorp	FB	Järnbrott 81:8	Markmyntsgatan 2-12	1954	3 837	1 262	64	72 573
Högsbortorp	FB	Järnbrott 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	2 858	889	54	59 225
Högsbortorp	FB	Järnbrott 84:1	Skiljemyntsgatan 2-14	1972	2 918	95	49	51 549
Högsbortorp	FB	Järnbrott 84:5	Markmyntsgatan 19	1985	-	-	-	-
Högsbortorp	FB	Järnbrott 84:6	Markmyntsgatan 7-17	1977	6 204	59	108	105 000
Högsbortorp	FB	Järnbrott 86:8	Bankogatan 35-43	1953	1 922	96	32	32 712
Högsbortorp	FB	Järnbrott 87:1	Bankogatan 19-33	1954	2 994	-	50	52 618
Högsbortorp	FB	Järnbrott 88:1	Skiljemyntsgatan 16-18	1967	3 148	86	57	53 000
Högsbortorp	FB	Järnbrott 89:6	Skiljemyntsgatan 3-19	1953	3 464	57	58	57 117
Järnbrott	PO	Järnbrott 9:1	Bildradiogatan	1988	2 918	116	48	52 268
Högsbortorp	FB	Järnbrott 90:1	Riksdalersgatan 48-52	1953	1 045	-	19	17 002
Högsbortorp	FB	Järnbrott 91:1	Riksdalersgatan 23-45	1953	8 892	785	170	155 257
Kaverös	FB	Järnbrott 91:2	Riksdalersgatan 47-57	2012	6 534	36	99	158 964

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:1	Sikelgatan 2-8	1953	1 350	78	24	24 212
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:3	Riksdalersgatan 42-46	1953	990	18	18	17 142
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:1	Bankogatan 7	1981	1 869	-	31	31 873
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:2	Bankogatan 9	1972	1 679	-	28	28 600
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:3	Bankogatan 11	1972	1 625	-	27	28 071
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:4	Bankogatan 13	1973	1 625	-	27	28 671
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:5	Riksdalersgatan 30-38	1953	1 996	198	46	35 887
Högsbotorp	FB	Järnbrott 94:1	Riksdalersgatan 10-26	1971	3 628	171	81	62 052
Högsbotorp	FB	Järnbrott 94:2	Rubelgatan 6	2017	-	2 016	-	50 848
Högsbohöjd	PO	Järnbrott s:103	Växelmyntsgatan	2014	-	216	-	-
Högsbotorp	FB	Järnbrott s:94	Bankogatan 43	2014	-	-	-	-
Askim	FB	Kobbegården 542:1	Sisjöbäckens väg 10-16	2021	2 090	-	30	46 923
Askim	FB	Kobbegården 543:2	Sisjöbäckens väg 31-33	2021	2 368	-	44	18 834
Askim	FB	Kobbegården 546:1	Sisjöbäckens väg 30-32	2021	-	-	-	23 923
Frölunda Torg	PO	Rud 760:43	Gånglåten	1963	-	-	-	-
Frölunda Torg	PO	Rud 760:44	Gånglåten	2004	-	-	-	6 318
Frölunda Torg	PO	Rud 9:2	Gånglåten	2003	12 059	100	181	232 582
Frölunda Torg	PO	Rud 9:3	Gånglåten	2003	11 096	269	172	213 955
Frölunda Torg	PO	Rud 9:4	Gånglåten	2003	11 850	1 012	181	230 482
Frölunda Torg	PO	Rud 9:5	Gånglåten	2001	5 086	72	85	94 314
Billdal	FB	Skintebo 525:1	Berguven 11-21, 18-22	2018	9 943	-	146	285 000
Billdal	FB	Skintebo 526:1	Berguven 24-28	2020	5 129	1	82	149 800
Billdal	FB	Skintebo 528:1	Berguven 1-7, 23-29	2017	4 272	16	60	31 932
Billdal	FB	Skintebo 530:1	Berguven 8	2017	1 865	-	28	14 736
Billdal	FB	Skintebo 532:3	Uggleberget 20	2019	2 147	-	31	70 200
Billdal	FB	Skintebo 532:4	Uggleberget 30	2019	1 453	-	21	41 000
Södra Skärgården	FB	Styrsö 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	402	-	6	5 308
Södra Skärgården	FB	Styrsö 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	103	-	2	2 359
Södra Skärgården	FB	Styrsö 3:335	Halsviksvägen 68-70	1952	186	-	2	3 090
Grevegården	FB	Tynnered 5:1	Grevegårdsvägen 2-40	1993	12 526	384	163	217 907
Grevegården	FB	Tynnered 6:3	Grevegårdsvägen 50-96	1994	14 962	215	203	259 992
Grevegården	FB	Tynnered 7:1	Grevegårdsvägen 100-194	1995	33 436	2 004	486	687 203
Hagen	EH	Älvsborg 755:495	Kungssten	0	-	-	-	1 028
Hagen	EH	Älvsborg 755:503	Kungssten	0	-	-	-	1 028
Hagen	EH	Älvsborg 755:504	Kungssten	0	-	-	-	1 028
Önnered	FB	Önnered 102:1	Önnereds Byväg 2-82	1983	2 068	-	40	74 080
Kannebäck	FB	Önnered 45:1	Opalgatan 83-125	1966	-	-	-	-
Kannebäck	FB	Önnered 45:12	Grevegårdsvägen 218-242	1966	7 075	110	99	109 496
Kannebäck	FB	Önnered 45:13	Opalgatan 83-107	1966	6 996	1 226	95	114 671
Kannebäck	FB	Önnered 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	1966	4 786	417	68	76 799
Kannebäck	FB	Önnered 45:2	Opalgatan 109-125	1966	4 928	-	68	75 000
Kannebäck	FB	Önnered 48:1	Opalgatan 1-75	1966	-	-	-	7 600
Kannebäck	FB	Önnered 48:10	Opalgatan 21-45	1966	6 688	-	98	102 350
Kannebäck	FB	Önnered 48:11	Bronsåldersgatan 40-64	1966	6 634	193	96	104 000
Kannebäck	FB	Önnered 48:12	Opalgatan 47-75	1966	7 149	224	106	112 663
Kannebäck	FB	Önnered 48:4	Bronsåldersgatan 66-80	1966	4 258	108	58	66 000
Kannebäck	FB	Önnered 48:9	Opalgatan 1-19	1966	5 109	-	73	78 000
Önnered	EH	Önnered 60:27	Kupeskärgatan 54	1969	115	-	1	3 177
Önnered	EH	Önnered 61:29	Kupeskärgatan 81	1970	84	-	1	2 490
Önnered	EH	Önnered 61:36	Kupeskärgatan 101	1970	84	-	1	2 490
Önnered	EH	Önnered 62:65	Tanneskärgatan 127	1970	84	-	1	2 561
Önnered	EH	Önnered 62:70	Tanneskärgatan 137	1970	84	-	1	2 566
Önnered	EH	Önnered 62:73	Tanneskärgatan 149	1970	84	-	1	2 561
Önnered	EH	Önnered 62:80	Tanneskärgatan 157	1970	84	-	1	2 566
Önnered	EH	Önnered 63:14	Tanneskärgatan 203	1970	116	-	1	3 370
Önnered	EH	Önnered 63:24	Tanneskärgatan 229	1970	116	-	1	3 370
Önnered	EH	Önnered 63:29	Tanneskärgatan 241	1970	116	-	1	3 312
SYDVÄST					776 521	36 178	12 092	14 618 358

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=Göteborgs Lokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
HISINGEN								
Tuve	BB	999990200	Parkeringsfast. distrikt 2	1964	-	-	-	22 707
Hjuvik	EH	Amhult 1:7	Amhult/Andalen		-	-	-	-
Hjuvik	EH	Amhult 1:8	Amhult/Andalen		-	-	-	-
Nolered	BB	Amhult 2:94	Olenas Lycka 1	2004	3 315	87	42	64 602
Nolered	BB	Amhult 2:95	Benjamins Lycka 1	2004	5 984	47	76	110 354
Nolered	BB	Amhult 2:96	Amhults Uppegård 1	2005	8 930	70	112	166 571
Nolered	BB	Amhult 2:97	Mörängens Lycka 1	2005	5 435	24	70	97 948
Hjuvik	EH	Amhult 3:1	Amhult/Andalen		-	-	-	-
Brunnsbo	BB	Backa 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2 483	31	37	32 242
Brunnsbo	BB	Backa 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8 608	286	130	111 964
Brunnsbo	BB	Backa 1:4	Brunnsbotoget 4	1965	5 700	685	88	75 623
Brunnsbo	BB	Backa 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5 714	445	96	76 330
Brunnsbo	BB	Backa 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6 085	-	101	79 000
Brunnsbo	BB	Backa 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5 451	5	90	71 018
Skälltorp	FB	Backa 104:3	Lisa Sass Gata 18	1993	3 119	336	107	55 081
Skälltorp	FB	Backa 104:4	Lisa Sass Gata 16	1995	3 044	410	99	52 372
Skälltorp	FB	Backa 104:5	Lisa Sass Gata 14	1993	3 277	250	105	58 317
Skogome	EH	Backa 210:3	S:t Jörgens väg 2	1992	-	1 300	-	11 852
Skälltorp	FB	Backa 261:1	Selma Lagerlöfs torg mfl.	2021	1 685	5 311	27	37 871
Backa	PO	Backa 264:1	Litteraturgatan	2021	-	-	0	61 170
Backa	PO	Backa 264:10	Litteraturgatan	2021	-	-	0	15 000
Backa	PO	Backa 264:11	Litteraturgatan	2021	-	-	0	23 485
Backa	PO	Backa 264:12	Litteraturgatan	2021	-	-	0	25 000
Backa	PO	Backa 264:3	Litteraturgatan	2021	-	-	0	53 170
Backa	PO	Backa 264:4	Litteraturgatan	2021	-	-	0	23 825
Backa	PO	Backa 264:5	Litteraturgatan	2021	-	-	0	24 710
Backa	PO	Backa 264:6	Litteraturgatan	2021	-	-	0	7 600
Backa	PO	Backa 264:7	Litteraturgatan	2021	-	-	0	39 000
Backa	PO	Backa 264:8	Litteraturgatan	2021	-	-	0	24 770
Backa	PO	Backa 264:9	Litteraturgatan	2021	-	-	0	25 170
Brunnsbo	BB	Backa 7:22	Folkvisegatan 15	1972	24 124	2 338	368	316 556
Brunnsbo	BB	Backa 7:3	Memoargatan	1965	6 422	43	112	83 293
Brunnsbo	BB	Backa 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5 700	62	88	72 343
Brunnsbo	BB	Backa 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 618	62	32	33 403
Brunnsbo	BB	Backa 7:6	Kåserigatan 3	1965	2 681	-	33	33 125
Brunnsbo	BB	Backa 7:8	Kåserigatan 4	1965	2 674	-	33	34 000
Brunnsbo	BB	Backa 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 618	12	32	32 847
Skälltorp	FB	Backa 75:10	Gåsagången 10-13	1970	2 092	-	36	25 000
Skälltorp	FB	Backa 75:11	Gåsagången 18-21	1970	2 096	37	36	25 601
Skälltorp	FB	Backa 75:12	Gåsagången 5-9	1970	2 615	75	45	31 554
Skälltorp	FB	Backa 75:13	Gåsagången 14-17	1970	2 104	7	36	25 600
Skälltorp	FB	Backa 75:14	Gåsagången 22-28/Akkas g 7-11	1970	3 661	401	42	44 310
Skälltorp	FB	Backa 75:2	Gåsagången 29-32	1970	2 104	36	36	25 562
Skälltorp	FB	Backa 75:3	Gåsagången 39-42	1970	2 104	-	36	25 200
Skälltorp	FB	Backa 75:4	Gåsagången 48-51	1970	2 104	-	36	25 200
Skälltorp	FB	Backa 75:5	Gåsagången 52-56	1970	2 630	37	45	32 027
Skälltorp	FB	Backa 75:6	Gåsagången 33-38	1970	2 513	154	43	30 165
Skälltorp	FB	Backa 75:7	Gåsagången 43-47	1970	2 619	44	45	31 621
Skälltorp	FB	Backa 75:8	Gåsagången 57-60	1970	2 116	78	24	24 782
Skälltorp	FB	Backa 75:9	Gåsagången 1-4	1970	2 092	146	36	25 576
Backa	PO	Backa 77:1	Markurellgatan	2000	5 204	150	72	74 993
Backa	PO	Backa 77:2	Markurellgatan	2006	5 084	-	72	74 023
Backa	PO	Backa 77:3	Markurellgatan	2006	5 084	89	72	74 023
Backa	PO	Backa 78:1	Baron Rogers Gata	1995	4 368	-	60	60 800
Backa	PO	Backa 78:2	Baron Rogers Gata	1985	8 641	50	122	107 283
Backa	PO	Backa 78:3	Baron Rogers Gata	1984	8 638	-	122	107 000
Backa	PO	Backa 78:4	Baron Rogers Gata	1970	4 492	18	64	53 400

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Backa	PO	Backa 79:1	Katjas Gata	1971	11 499	131	159	131 806
Backa	PO	Backa 79:10	Hjalmar Bergmans Gata	1992	4 760	299	76	68 362
Backa	PO	Backa 79:11	Hjalmar Bergmans Gata	1994	4 688	-	74	65 600
Backa	PO	Backa 79:12	Hjalmar Bergmans Gata	1994	4 688	-	74	64 600
Backa	PO	Backa 79:14	Wadköpingsgatan	2015	-	-	-	17 742
Backa	PO	Backa 79:15	Jacobs gata	2019	1 872	-	22	37 800
Backa	PO	Backa 79:16	Blendas gata	2021	3 349	-	45	23 800
Backa	PO	Backa 79:2	Julias Gata	1983	8 779	150	136	117 462
Backa	PO	Backa 79:3	Julias Gata	1971	4 272	58	57	53 123
Backa	PO	Backa 79:5	Jacobs Gata	1988	5 917	359	83	80 439
Backa	PO	Backa 79:6	Blendas Gata	2002	4 311	318	124	71 600
Backa	PO	Backa 79:7	Blendas Gata	2003	5 542	150	88	86 000
Backa	PO	Backa 79:8	Blendas Gata	1970	4 446	-	66	50 200
Backa	PO	Backa 79:9	Blendas Gata	1970	8 181	-	126	108 600
Brunnsbo	BB	Backa 866:578	Humoreskgatan 1	2005	-	413	-	4 335
Brunnsbo	BB	Backa 866:704	Anekdotgatan 4	2014	1 020	-	58	31 404
Skälltorp	FB	Backa 866:724	Nils Holgerssons Gata	1970	-	-	-	8 400
Skälltorp	FB	Backa 866:725	Akkas Gata 1/Gåsagången 21	1970	-	-	-	-
Skälltorp	FB	Backa 866:727	Akkas Gata 60	1970	-	-	-	-
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:4	Blidvädersgatan 63	1972	2 642	1 542	38	32 400
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:5	Blidvädersgatan 57	1989	2 508	428	36	27 529
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:6	Blidvädersgatan 49A	1969	3 901	79	66	46 008
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:7	Blidvädersgatan 41A	1989	3 901	198	66	46 985
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:8	Blidvädersgatan 33A	1991	4 554	214	78	57 188
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:1	Vårvädersgatan 1	1967	5 286	128	109	56 512
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:2	Vårvädersgatan 5	1967	5 286	72	109	54 159
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:3	Vårvädersgatan 9	1967	5 342	52	110	55 347
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2 672	26	55	27 471
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:5	Vårvädersgatan 15	1968	5 099	72	105	52 829
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:6	Vårvädersgatan 19	1968	4 008	62	83	41 588
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:6	Blidvädersgatan 7	1978	3 847	158	66	46 521
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:7	Blidvädersgatan 13	1987	4 392	98	79	52 689
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:8	Blidvädersgatan 21	1993	5 241	128	90	65 109
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:1	Långströmsgatan	1967	-	4 609	-	5 274
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:2	Långströmsgatan	1967	2 034	192	71	23 037
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:3	Långströmsgatan	1967	2 111	-	74	23 200
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:10	Dimvädersgatan 19	1958	9 076	564	130	82 196
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:11	Godvädersgatan 25	1968	12 679	323	184	112 233
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget 9-12	1986	5 395	1 302	99	53 889
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:15	Friskväderstorget 1	1959	-	813	-	4 291
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:16	Friskväderstorget 2-8	1991	11 770	3 313	140	144 400
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11 108	431	172	100 762
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8 406	807	129	79 985
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12 797	258	196	114 931
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10 485	149	163	93 717
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8 231	160	121	73 075
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9 176	418	149	85 639
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:10	Väderilsgatan	1981	6 107	-	110	64 600
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:13	Stackmolnsgatan	1965	9 236	435	150	91 532
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:14	Stackmolnsgatan	1978	4 708	167	77	53 847
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:2	Väderilsgatan	1996	4 725	584	84	55 125
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:4	Väderilsgatan	1982	3 206	-	47	32 272
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:5	Väderilsgatan	1979	1 548	162	18	15 288
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:6	Väderilsgatan	1981	3 069	164	45	32 162
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:7	Väderilsgatan	1995	1 680	-	24	18 569
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:9	Väderilsgatan	1996	4 725	154	84	53 727
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:3	Långströmsgatan	1966	2 111	-	74	23 000
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:4	Långströmsgatan	1967	2 111	-	74	23 000

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=Göteborgs Lokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:5	Långströmsgatan	1967	1 829	-	62	19 800
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 60:2	Klarvädersgatan 1-15	1979	7 620	284	105	67 129
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 61:6	Byvädersgatan 11	1959	9 128	558	127	81 472
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 730:369	Klimatgatan	1964	-	-	-	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 82:1	Daggdroppegatan	1973	2 360	20	31	21 600
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:768	Klimatgatan	1966	-	-	-	2 177
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:847	Klimatgatan	1966	-	-	-	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:848	Daggdroppegatan	1966	-	-	-	2 552
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 84:1	Klimatgatan	1973	10 538	348	154	101 051
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 87:1	Klimatgatan	1974	8 876	418	142	87 489
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 87:2	Daggdroppegatan	1972	7 172	149	92	65 797
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4 691	2	63	42 800
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2 564	-	35	23 200
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8 017	-	117	73 000
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4 890	-	75	46 084
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1 565	190	24	14 897
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5 141	-	77	47 000
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4 108	-	63	37 200
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3 477	52	49	31 644
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3 316	130	49	30 774
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2 571	-	37	23 200
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2 986	-	44	26 684
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2 564	-	35	23 200
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:5	Bernhards Gränd	1994	844	638	10	12 570
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:6	Bymolnsgatan	1993	5 138	12	57	58 131
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:7	Norra Fjädermolnsgatan	1993	22 998	2 095	299	252 080
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:8	Bernhards Gränd	1993	4 059	71	50	48 103
Rambergssstaden	PO	Brämaregården 2:13	Rambergsvägen	1963	5 228	151	102	91 264
Rambergssstaden	PO	Brämaregården 20:11	Jägaregatan	2006	3 548	-	72	77 000
Rambergssstaden	PO	Brämaregården 25:13	Hisingsgatan	1996	3 637	90	74	74 556
Rambergssstaden	PO	Brämaregården 27:2	Brämaregatan	1951	800	130	16	13 064
Rambergssstaden	PO	Brämaregården 27:9	Brämaregatan	1972	3 720	249	68	63 358
Rambergssstaden	PO	Brämaregården 29:5	Myntgatan	1983	1 981	88	25	36 231
Rambergssstaden	PO	Brämaregården 3:16	Östra Stillestorpsgatan	1980	835	10	14	14 813
Rambergssstaden	PO	Brämaregården 3:25	Bergavägen	1983	566	141	9	10 565
Rambergssstaden	PO	Brämaregården 3:26	Rambergsvägen	1983	1 132	20	16	19 421
Rambergssstaden	PO	Brämaregården 3:27	Östra Stillestorpsgatan	1983	1 064	-	17	18 800
Rambergssstaden	FB	Brämaregården 75:1	Virvelsvindsgatan 16	2008	7 033	738	123	158 590
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 13:6	Rundbäcksgatan	2014	5 641	148	92	164 684
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5 773	35	161	74 128
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 5:4	Vårlöksgatan 1	2015	1 194	66	20	28 079
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 5:5	Vårlöksgatan 3	2015	1 194	66	20	28 343
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 6:1	Smörbollsgatan 5	2015	1 184	52	20	28 239
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 6:4	Vårlöksgatan 2	2015	1 236	70	20	28 460
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 7:7	Smörbollsg 2-6/Tjärblomsg 1-5	2004	7 776	107	209	169 000
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 78:1	Rundbäcksgatan	2013	7 436	323	104	210 420
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 8:7	Tjärblomsg 2-6/Konvaljeg 1-5	2017	7 149	515	137	174 379
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabbeleks g 1	1994	3 576	586	83	67 068
Björlanda	EH	Kvislungeby 2:252	Torslanda/Björlanda		-	-	-	840
Jättesten	PO	Kyrkbyn 123:1	Baltzersgatan	2002	9 082	117	165	163 424
Jättesten	PO	Kyrkbyn 125:1	Jättestensgatan	1962	-	947	-	4 516
Jättesten	PO	Kyrkbyn 125:2	Baltzersgatan	2004	10 443	517	193	191 337
Jättesten	PO	Kyrkbyn 128:2	Jättestensgatan	1985	8 459	205	155	144 037
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 156:2	lnägogatan 17A	1987	1 816	-	32	29 377
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:13	Douglasgatan	1975	4 810	318	73	74 341
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:5	Lundbygatan	1988	563	33	11	9 643
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:6	Lundbygatan	1988	1 050	136	17	17 872
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:1	lnägogatan	1991	810	-	12	13 600

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 27:13	Inärogatan 19A	1986	1 816	4	32	29 053
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:2	Inärogatan	1997	984	-	18	16 800
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:3	Inärogatan	1997	1 263	-	21	21 600
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 33:1	Fyrväpplingsgatan	1994	7 603	82	118	148 934
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 34:1	Inärogatan	1997	2 681	12	49	48 600
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:1	Inärogatan	1997	1 370	-	25	24 200
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:2	Inärogatan	1997	1 320	-	24	23 400
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:3	Inärogatan	1997	1 320	-	24	24 200
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:1	Byalagsgatan	1997	2 173	174	39	38 180
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:2	Inärogatan	1974	2 176	133	39	35 462
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4 146	175	78	61 755
Jättesten	PO	Kyrkbyn 81:1	Jättestensg	2001	944	753	14	21 346
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:1	Eketrågatan	1992	2 979	392	45	51 391
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:2	Eketrågatan	1995	4 338	224	78	75 561
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:3	Eketrågatan	1996	2 163	-	39	37 342
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:4	Eketrågatan	1979	1 383	-	24	22 930
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 89:7	Kyrkbytorget 1	1989	1 493	1 323	56	35 940
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:1	Eketrågatan	1996	2 640	-	48	46 400
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:2	Eketrågatan	1996	1 320	-	24	23 400
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 91:1	Byalagsgatan	1998	4 074	561	73	72 308
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3 661	933	90	60 362
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 93:2	Eketrågatan 5	1952	6 024	-	119	90 000
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 94:2	Inärogatan 6	1983	1 101	63	19	19 217
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 95:1	Eketrågatan 3	1986	4 642	1 408	87	80 719
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:1	Eketrågatan 10A	1977	2 236	93	54	39 868
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:2	Eketrågatan 4	1984	5 853	584	111	100 705
Hjuvik	EH	Kärr 1:168	Amhult/Andalen		-	-	-	-
Kärä	EH	Kärä 2:6	Gerrebacka		-	-	-	666
Lindholmen	FB	Lindholmen 12:1	Arbetaregatan 6-14/ Lindholmsvägen 5-13	1993	-	3 435	-	78 000
Lindholmen	FB	Lindholmen 15:3	Släggaregatan 6/ Plåtslagaregatan 6	1994	569	1 752	8	54 200
Lindholmen	FB	Lindholmen 16:1	Släggaregatan 1-7/ Gjutaregatan 2-4	1992	1 507	-	21	36 200
Lindholmen	FB	Lindholmen 19:3	Gjutaregatan 8-10, Plåtslagareg 7	1995	655	-	12	19 809
Lindholmen	FB	Lindholmen 735:333	Lindholmsvägen 8-10/ Förmansgatan 1	1991	968	292	13	25 251
Lindholmen	FB	Lindholmen 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	842	-	13	24 200
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1 044	32	14	16 600
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 29:2	Stataregatan 2	1985	1 271	70	23	23 835
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1 479	140	27	27 579
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1 049	182	21	20 676
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1 358	222	26	26 060
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1 089	47	21	19 548
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 33:4	Östra keillersgatan 4A	1986	1 071	-	21	20 000
Kvillebäcken	PO	Rambergssstaden 40:1	Sunnanvindsgatan	1956	2 893	101	53	50 170
Kvillebäcken	PO	Rambergssstaden 41:2	Wieselgrensgatan	1986	5 419	517	94	103 705
Kvillebäcken	PO	Rambergssstaden 44:1	Sockenvägen	1956	2 461	38	48	43 029
Kvillebäcken	PO	Rambergssstaden 57:1	Alice Bonthronsgatan	1976	1 609	-	32	25 800
Kvillebäcken	PO	Rambergssstaden 58:1	Alice Bonthronsgatan	1968	1 694	341	35	28 670
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7 A	1946	4 308	-	91	71 000
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	11 147
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2 465	379	43	45 757
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	-	16	11 400
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2 057	-	57	45 400
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	-	70	40 400
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	40 937
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2 015	-	70	40 400
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2	1972	4 275	-	151	85 000

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=Göteborgs Lokaler

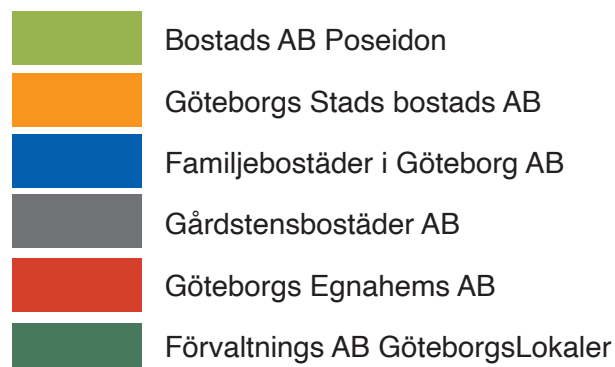
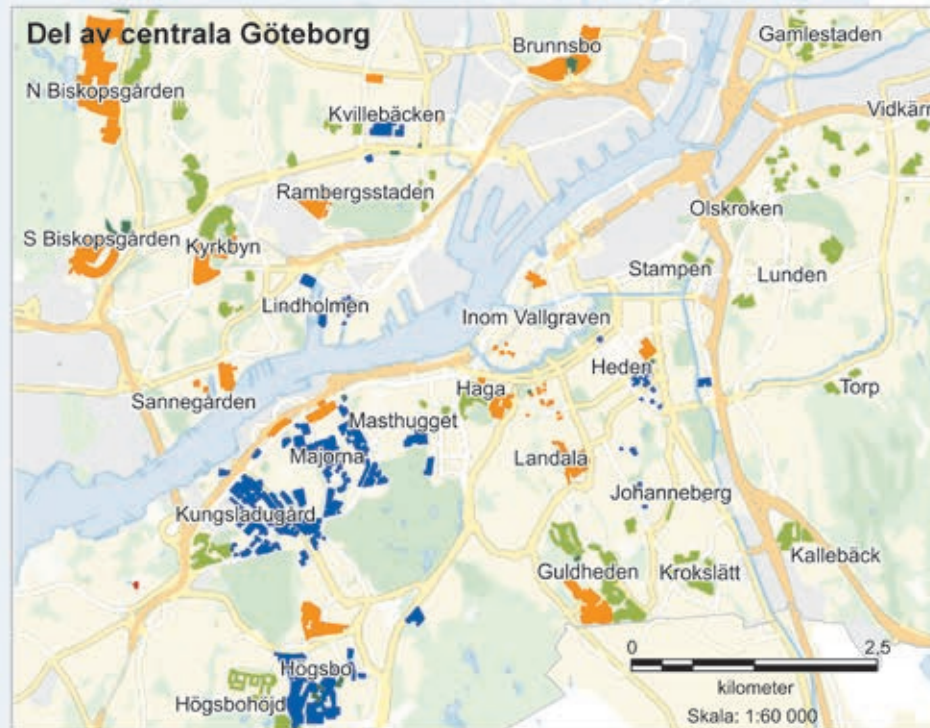
Stadsområde/ Primär- område	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	-	1 114	-	6 076
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 9:16	Gropegårdsgatan 1 A	1972	5 210	-	185	104 000
Rambergssstaden	BB	Rambergssstaden 9:9	Gropegårdsgatan 5	1964	-	-	-	-
Kyrkbyn	PO	Sannegården 16:1	Bautastensgatan	1983	5 414	135	113	86 359
Kyrkbyn	PO	Sannegården 17:2	Lambergsgatan	1969	543	-	17	-
Kyrkbyn	PO	Sannegården 19:1	Bautastensgatan	1983	681	100	12	11 705
Kyrkbyn	PO	Sannegården 20:1	Bautastensgatan	1986	1 137	298	32	19 211
Eriksberg	BB	Sannegården 28:28	Manövergången 2	2001	4 258	72	46	148 462
Eriksberg	BB	Sannegården 28:30	Maskinkajen 13	2001	11 562	677	142	377 145
Lindholmen	FB	Sannegården 33:1	Miraallén 65	2002	-	-	-	4 400
Lindholmen	FB	Sannegården 34:5	Miraallén 49-63	2002	6 076	498	87	193 037
Eriksberg	FB	Sannegården 38:1	Ångaren Ediths gata 10 mfl	2009	7 881	104	115	264 028
Eriksberg	FB	Sannegården 47:1	Östra Eriksbergsg 4-10	2004	3 968	56	52	126 551
Eriksberg	FB	Sannegården 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	5 277	451	72	172 758
Eriksberg	BB	Sannegården 55:1	Styrfarten 1	2010	9 878	109	163	329 288
Eriksberg	BB	Sannegården 56:1	Ostindiefararen 26	2009	7 058	118	105	223 545
Eriksberg	BB	Sannegården 57:1	Ostindiefararen 48	2008	8 545	113	121	285 299
Eriksberg	BB	Sannegården 68:1	Monsungatan 56	2012	5 947	175	86	200 037
Eriksberg	BB	Sannegården 74:1	Ostindiefararen	2010	5 829	136	80	190 643
Eriksberg	FB	Sannegården 83:1	Skonaren Ingos gata 4	2015	2 833	73	48	101 251
Skogome	EH	Skogome 1:42	Skogome		-	-	-	-
Nolered	BB	Torslanda 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1 960	-	30	40 092
Tuve	BB	Tuve 10:140	Norumshöjd 45	1967	4 194	5	56	50 012
Tuve	BB	Tuve 10:141	Norumshöjd 1	1966	2 377	-	31	28 600
Tuve	BB	Tuve 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	-	32	29 600
Tuve	BB	Tuve 10:143	Glöstorpsvägen 1 A	1966	-	262	-	3 230
Tuve	BB	Tuve 10:144	Norumshöjd 9	1966	2 443	-	32	29 400
Tuve	BB	Tuve 10:145	Norumshöjd 13	1967	2 443	10	32	29 641
Tuve	BB	Tuve 10:146	Norumshöjd 17	1968	3 795	327	50	47 108
Tuve	BB	Tuve 10:148	Nolehultsvägen 20	2019	6 238	-	113	137 600
Tuve	BB	Tuve 9:61	Norumshöjd 52	1979	17 375	151	227	213 760
Tuve	BB	Tuve 9:63	Norumshöjd 78	1968	4 124	1	56	49 600
Tuve	BB	Tuve 9:64	Norumshöjd 24	1967	12 547	79	169	151 417
Tuve	BB	Tuve 9:65	Norumshöjd 85	1979	12 445	78	157	152 416
HISINGEN					985 300	63 938	16 377	15 649 864
SUMMA BOSTADFÖRETAGENS FASTIGHETER					4 761 022	339 553	75 235	87 664 456

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler

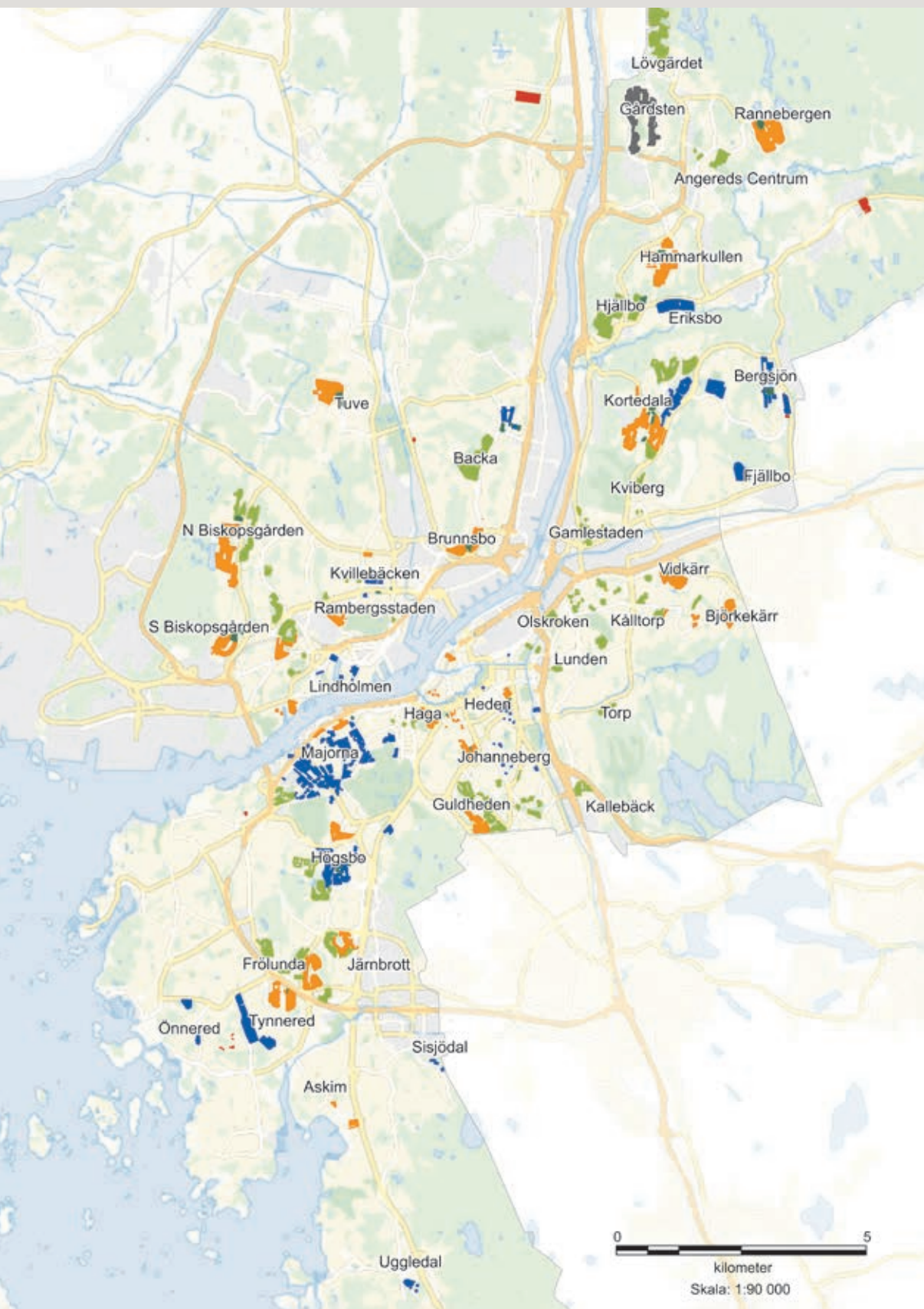
Stadsområde/ Primär- områden	Fastig- hets- ägare ¹⁾	Fastighets- beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta, kvm	Lokal- yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde, tkr ¹⁾
GÖTEBORGSLOKALERS FASTIGHETER								
NORDÖST								
Rannebergen	GL	Angered 81:1	Fjällblomman 7-10		-	8 868	-	0
Östra Bergsjön	GL	Bergsjön 2:41	Rymdtorget	2003	-	7 300	-	32 200
Hjällbo	GL	Hjällbo 60:3	Hjällbo Centrum	2001	-	9 933	-	24 006
Hjällbo	GL	Hjällbo 9:2	Hjällbo Lillgata 1-6	1988	-	16 215	-	83 400
Södra Kortedala	GL	Kortedala 134:4	Kortedala Torg	1957	-	7 875	-	35 723
Södra Kortedala	GL	Kortedala 134:6	Kortedala Torg	1958	-	2 630	-	13 349
Södra Kortedala	GL	Kortedala 136:7	Kortedala Torg	1983	-	8 735	-	42 412
Södra Kortedala	GL	Kortedala 17:1	Minutgatan 2	1956	-	1 364	-	4 441
Södra Kortedala	GL	Kortedala 21:4	Hundraårgatan 32		-	2 858	-	0
Södra Kortedala	GL	Kortedala 50:3	Första Majgatan/ Tideberäkningsgatan	1983	-	7 671	-	41 000
NORDÖST					-	73 449	-	276 531
CENTRUM								
Guldheden	GL	Guldheden 62:1	Dr Fries Torg 6-7		-	1 998	-	0
Heden	GL	Heden 24:12	Engelbrektsgratan 69-71	1975	-	4 735	-	62 000
Landala	GL	Landala 10:25	Amund Grefwegatan/ Landala- gången		-	1 780	-	0
Lorensberg	GL	Lorensberg 53:3	Kungssportsavenyn 18	1976	-	1 482	-	45 400
Majorna	GL	Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12		-	921	-	0
Torpa	GL	Sävenäs 66:2	Uddeholmshuset 5		-	528	-	0
Vasastaden	GL	Vasastaden 8:10	Bellmansgatan/ Haga Kyrkogata		-	1 509	-	0
CENTRUM					-	12 953	-	107 400
SYDVÄST								
Tofta	GL	Järnbrott 131:3	Högsbrogatan 40	1982	-	2 758	-	16 400
Ångås	GL	Järnbrott 164:2	Topasgatan 58-59		-	3 446	-	0
Högsbotorp	GL	Järnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	1954	-	2 209	-	12 067
Högsbotorp	GL	Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	1954	-	2 348	-	13 740
Södra Skärgården	GL	Styrsö 3:183	Brattenvägen 13		-	1 142	-	0
SYDVÄST					-	11 903	-	42 207
HISINGEN								
Brunnsbo	GL	Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	1965	-	2 784	-	13 338
Skälltorp	GL	Backa 104:1	Lisa Sass Gata 22-26	1971	-	2 921	-	16 400
Skälltorp	GL	Backa 104:7	Lisa Sass Gata 12		-	4 154	-	63 377
Skälltorp	GL	Backa 255:1	Selma Lagerlöfs Torg		-	0	-	0
Skälltorp	GL	Backa 256:1	Selma Lagerlöfs Torg	2018	-	5 376	-	0
Skälltorp	GL	Backa 257:1	Selma Lagerlöfs Torg	2018	-	5 839	-	75 821
Södra Biskopsgården	GL	Biskopsgården 29:14	Vårväderstorget	1990	-	11 973	-	55 277
Södra Biskopsgården	GL	Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1		-	770	-	4 769
Länsmansgården	GL	Biskopsgården 87:3	Länsmansstorget 2/ Klimatgatan 3	1978	-	2 925	-	12 912
Länsmansgården	GL	Biskopsgården 91:2	Länsmansstorget 1/ Daggdroppeg.		-	1 377	-	0
Länsmansgården	GL	Biskopsgården 99:1	Höstvädsgatan 1	1991	-	8 324	-	49 800
Brämaregården	GL	Brämaregården 72:8	Virvelvindsgatan 8 A		-	1 880	-	0
Rambergssåden	GL	Brämaregården 78:1	Kville Saluhall	2013	-	1 328	-	12 681
Kyrkbyn	GL	Kyrkbyn 89:6	Eketrägatan 12 Kyrkbytorget 6		-	1 843	-	0
Tuve	GL	Tuve 10:152	Norums Torg	1998	-	8 850	-	42 897
Torslanda	GL	Röd 135:1	Nordhagsvägen 2 A		-	1 716	-	0
HISINGEN					-	62 060	-	347 272
SUMMA GÖTEBORGSLOKALERS FASTIGHETER						160 365		773 410
SUMMA KONCERN					4 761 022	499 918	75 235	88 437 866

¹⁾ PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=Göteborgs Lokaler

Karta över koncernens fastighetsbestånd 2021



Copyright Göteborgs Stad



Framtidenkoncernen

Bostads AB Poseidon
Box 1, 424 21 Angered
031-332 10 00
info@poseidon.goteborg.se
poseidon.goteborg.se

Göteborgs Stads bostadsaktiebolag
Box 5044, 402 21 Göteborg
031-731 50 00
info@bostadsbolaget.se
bostadsbolaget.se

Familjebostäder i Göteborg AB
Box 5151, 402 26 Göteborg
031-731 67 00
familjebostader@familjebostader.se
familjebostader.se

Gårdstensbostäder AB
Box 4, 424 21 Angered
031-332 60 00
gbg@gardstensbostader.se
gardstensbostader.se

Göteborgs Egnahems AB
Box 4034, 422 04 Hisings Backa
031-707 70 00
egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se
egnahemsbolaget.se

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
Box 5265, 402 25 Göteborg
031-335 01 00
info@goteborgslokaler.se
goteborgslokaler.se

Bygga Hem i Göteborg AB
Sankt Jörgens väg 2
422 49 Hisings Backa
031-55 86 90

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

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



**Förvaltnings AB
Framtiden**
Sven Hultins Plats 2
412 58 Göteborg

Besöksadress
Johanneberg Science Park
Sven Hultins Plats 2
031-773 75 50
framtiden@framtiden.se
framtiden.se
organisationsnummer
556012-6012

Framtidenkoncernen
ingår i Göteborgs Stad



**Göteborgs
Stad**

☐ FOTO PER SIDA

Bild- förteckning

1: Illustration av Rebecca Elfart	15: Niklas Maupoix	27: Shutterstock	43: Niklas Maupoix
2: Beatrice Törnros/ Göteborg & Co	16: Frida Smith/ Göteborg & Co	29: Nerijus Maniūsis samt illustration från Shutterstock	45: Bostadsbolaget
4: Studiografen Victor Zackrisson/Göteborg & Co	17: Per Pixel Petersson/ Göteborg & Co	30: Illustration av Rebecca Elfart	47: Illustration av Rebecca Elfart
6: Sofia Sabel	18: Niklas Maupoix, Bostads- bolaget & Shutterstock	32: Shutterstock	48: Shutterstock & Niklas Maupoix
8: Niklas Maupoix & Tim Kristensson/Happy Visual	20: Sofia Sabel & Shutterstock	33: Illustration från Milk	53: Niklas Maupoix
9: Frida Winter/Göteborg & Co	21: Illustration av Rebecca Elfart samt Shutterstock	35: Illustration av Rebecca Elfart	57: Shutterstock
11: Niklas Maupoix	22: Niklas Maupoix	36: Shutterstock	58: Niklas Maupoix
12: Niklas Maupoix & Shutter- stock	25: Niklas Maupoix	37: Tim Kristensson/ Happy Visual	119: Niklas Maupoix
13: Sofia Sabel	26: Niklas Maupoix	39: Sofia Sabel	147: Peter Kvarnström/ Göteborg & Co
		41: Illustration av Rebecca Elfart	
		42: Illustration av Rebecca Elfart	



Kungsladugård



Förvaltnings AB Framtiden ■ Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg ■ 031-773 75 50 ■ framtiden.se

Deltagare

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN 556012-6012 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: TERJE JOHANSSON

Terje Johansson

2022-02-09 10:21:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL BJÖRKQUIST

Kjell Björkqvist

2022-02-09 10:24:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN SVENSSON

Stefan Svensson

2022-02-09 09:26:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN SVENSSON

Johan Svensson

2022-02-09 07:27:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: TAMARA NESIC

Tamara Nesic

2022-02-09 08:16:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Martin Nilsson

Martin Nilsson

2022-02-09 09:26:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KURT ELIASSON

Kurt Eliasson

2022-02-09 10:15:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID**2022-02-09 10:26:49 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERNT SABEL

Datum

Bernt Sabel

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID**2022-02-09 09:29:57 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan-Olof Henry Jörnmark

Datum

Jan Jörnmark

ledamot

195901216290

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID**2022-02-09 08:58:27 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Woxlin

Datum

Erik Woxlin

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige**Signerat med Svenskt BankID****2022-02-09 11:51:38 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARIN OLSSON

Datum

Karin Olsson

Leveranskanal: E-post

BENGT BIVALL Sverige**Signerat med Svenskt BankID****2022-02-09 10:25:36 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT ARNE BIVALL

Datum

Bengt Bivall

Leveranskanal: E-post

LARS-OLA DAHLQVIST Sverige**Signerat med Svenskt BankID****2022-02-09 13:32:14 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS OLA DAHLQVIST

Datum

Lars-Ola Dahlqvist

Leveranskanal: E-post



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 16-47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 9 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARIN OLSSON

Karin Olsson

2022-02-09 11:52:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förvaltnings AB Framtiden för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 59-114 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultatet och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-47, 49-58 samt 115-147. Utöver annan information i detta dokument så rapporterar bolaget till ägaren i rapporten "Årsrapport 2021 Förvaltnings AB Framtiden" som vi inhämtade före datumet för denna revisors rapport. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Förvaltnings AB Framtiden för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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



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

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

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

Göteborg den 9 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARIN OLSSON

Karin Olsson

2022-02-09 11:53:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Granskningsrapport för 2021

Till årsstämman i Förvaltnings AB Framtiden
Till kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr: 556012-6012

Vi, lekmannarevisorer i Förvaltnings AB Framtiden, har granskat bolagets verksamhet under 2021. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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 behövts för att ge rimlig grund för vår bedömning.

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

Göteborg den 9 februari 2022

Bengt Bivall
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Lars-Ola Dahlqvist
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige



**Göteborgs
Stad**

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Lekmannarevisor: Bengt Bivall

Lekmannarevisor: Lars-Ola Dahlqvist