Styrelsehandling nr: 8
Datum för styrelsemöte: 230210
Diarienummer: EH2023-0020

Handläggare: Marie Streifert
Telefon: 031-707 70 15
E-post: marie.streifert@egnahemsbolaget.se

Årsredovisning 2022

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB

1. Årsredovisning 2022, inklusive vinstdisposition, godkänns för framläggande på årsstämma.
2. Framtidens koncerngemensamma hållbarhetsrapport för 2022 godkänns.

Sammanfattning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 9 mnkr, vilket är en positiv avvikelse på 23 mnkr jämfört mot budget. I årsbokslutet har bolaget mottagit ett koncernbidrag om 3,5 mnkr och skatteskuld är beräknad till 2,6 mnkr. Bolagets redovisar resultat om 10 mnkr för 2022.

Årsredovisningslagen (ÅRL) innehåller från och med 2017 regler för hållbarhetsrapportering för större företag. Egnahemsbolaget omfattas av lagkravet. Genom att Förvaltnings AB Framtiden upprättar en koncerngemensam hållbarhetsrapport behöver dotterbolag enligt ÅRL inte upprätta egna rapporter utan kan hänvisa till moderbolagets rapport. För att detta ska vara möjligt måste den koncerngemensamma hållbarhetsrapporten vara beslutad och offentliggjord i samband med att de dotterbolag som omfattas av lagkravet på hållbarhetsrapportering fattar beslut om sina årsredovisningar för 2022. Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2022-02-08 om Framtidens års- och hållbarhetsredovisning för 2022, som på s. 16-47 innehåller koncernens hållbarhetsrapport.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolagets resultat för 2022 om 10 mnkr ger ett positivt bidrag till det ekonomiskt satta målet.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

1. Årsredovisning 2022

Ärendet

Egnahemsbolaget har i enlighet med Årsredovisningslagen tagit fram en årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen har genomgått revision av oberoende revisorer enligt god revisorssed. Revisorerna har funnit att årsredovisningen ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2022.

Beskrivning av ärendet

Beslut av bolagets årsredovisning för 2022.

2022



Årsredovisning

GÖTEBORGS EGNAHEMS AB

EGNAHEMSBOLAGET

För att hemma är bäst

Alla ska känna sig hemma i Göteborg



Innehåll

Detta är Egnahemsbolaget

Välkommen till Egnahemsbolaget	4-5
VD har ordet	6
Berättelsen om Egnahemsbolaget	7
Levererade projekt	8

Förvaltningsberättelse	**9**
Viktiga händelser 2022	10-11
Utsikter för 2023	12-14
Risk- och känslighetsanalys	16
Finansiering	17-18
Flerårsöversikt	19
Förändringar i eget kapital	20
Förslag till vinstdisposition	20

Finansiella rapporter

Resultaträkning	22
Balansräkning	23-24
Kassaflödesanalys	25
Noter	26-40

Övrigt

Underskrifter	41
Revisionsberättelse	42-43
Granskning av verksamhetsåret	44
Fastighetsförteckning	45
Styrelse, revisorer och ledning	46-47



Välkommen till Egnahemsbolaget

2022 går till historien som ett av de ovanligare åren i vår snart nittioåriga historia. Just som pandemin klingade av och alla trodde att nu skulle allt äntligen bli som vanligt igen, så bröt ett krig ut i Europa – och ändrade på allt, nästan i en handvändning. Det blev dyrare att bygga samtidigt som det blivit betydligt dyrare för kunderna att låna pengar.

Men, vi har tagit oss igenom både världskrig och konjunkturkrascher tidigare så vi ska klara även detta. Med vår vision framför oss och missionen i ryggmärgen så tar vi oss nu an 2023.

Vision

Alla ska känna sig hemma i Göteborg

Mission

Att förena Göteborg genom att bygga bostäder som fler har råd att köpa

Vårt manifest - sammanfattar vad vi gör och varför:

Sedan 1933 har Egnahemsbolagets uppgift varit att förverkliga drömmen om att äga sin egen bostad för fler göteborgare. Det gör vi genom att bygga bostäder som fler har råd att köpa och äga. På så sätt kan man säga att det är människors liv vi bygger, inte bara husen vi uppför.

I och med att vårt hjärta finns i Göteborg känns det extra fint att bygga här. Att blanda hustyper och ägandeformer har visat sig vara ett bra sätt att förena en stad. Därför har vi störst fokus på att bygga nya bostadsrätter och småhus i områden som har mest hyresrätter.

Vi vill göra det enklare att köpa sin egen bostad och guidar våra kunder under en av livets största investeringar, från dröm till verklighet.

Att människor ges möjlighet att äga sitt boende, i den stadsdel de trivs bäst, skapar stolthet och trivsel.

Alla ska känna sig hemma i Göteborg!

EGNAHEMSBOLAGET

För att hemma är bäst

Vd har ordet

Det har inte undgått någon att 2022 har varit ett omvälvande år. Efter ett efterlängtat slut på covidpandemin så kom nästa smäll, Ryssland invaderade Ukraina. Jag anade inte då att kriget skulle få de effekter det har haft på den ekonomiska situationen i Sverige. Vid årets slut var inflationen uppe och snuddade vid 10 procent med stigande räntor som följd. Dagligen nåddes vi av nyheter om familjer som inte hade råd att köpa julklappar eller julmat, energipriset som slog nya rekord och risken för brist på el var överhängande.

Bostadsmarknaden har påverkats kraftigt negativt. Andelen startade bostadsprojekt minskade med 25 procent. Prognosen för startade bostadsprojekt 2023 ser värre ut. Priserna på successionsmarknaden har på ett år sjunkit med över 10 procent. Påverkan på priserna av nyproducerade bostäder har påverkats och en tydlig trend mot slutet av 2022 var att andelen prissänkningar på nya bostäder ökade kraftigt. Parallellt med sjunkande priser har kostnaderna för att bygga bostäder ökat. Det började bli svårt att få ihop kalkylerna, om det ens var möjligt. Slutet på 2022 är dystert.

Nästa år blir en utmaning för alla inom byggbranschen om vi ska tro de analyser som fyller media. Stigande inflation och räntor, ökande byggkostnader och en vikande marknad. Hur länge kommer det att hålla i sig? De flesta verka vara överens om att inflationen kommer att fortsätta stiga till kvartal 1 för att därefter minska till cirka tre procent under hösten 2023. Med en viss eftersläpning från Riksbanken kommer räntorna att sänkas.

Trots det dystra läget kan det faktiskt innebära möjligheter för oss. Prognoser på antal startade bostäder nästa år har skrivits ned i omgångar. Med startade projekt menas de som fått startbesked. Ett rimligt antagande är att ett flertal av de projekt som fått startbesked väntar med att sätta spaden i backen just på grund av stigande räntor och ökade kostnader. Det kommer att drabba både fastighetsutvecklare och entreprenörer med tanke på att många projekt kommer att stanna av. Här finns möjligheter för Egnahemsbolaget att både förvärva byggrätter och att handla upp entreprenörer till konkurrenskraftiga priser.

Egnahemsbolaget har en relativt låg volym av bostäder som färdigställs under 2023-2024 och en stor volym av bostäder som planeras för färdigställande från 2025-2027. En period, som mycket pekar på, blir en återhämtning av marknaden. Våra kostnader för nyproduktion inklusive kostnaden för att köpa mark är idag lägre än genomsnittet i Göteborg (jämförelse utifrån statistik från SCB). Med en ökad konkurrens bland entreprenörer finns möjligheter att kostnaden minskar ytterligare.

Göteborg är en stad som växer och behovet av bostäder är fortsatt stort. Sedan 1933 har vi byggt bostäder för att de med sämre ekonomiska förutsättningar ska kunna köpa en bostad. Det kommer vi fortsätta göra. Egnahemsbolagets mission, att bygga bostäder som fler har råd att köpa, känns mer relevant nu än någonsin förut.



Erik Windt-Wallenberg
vd Göteborgs Egnahems AB



Berättelsen om Egnahemsbolaget

Under 2021 byggde vi vår tiotusende bostad. För att uppmärksamma och fira detta lanserade vi boken ”10 000 egna hem – berättelsen om Egnahemsbolaget” i april. I den berättar vi historien om såväl egnahemsrörelsen som bolaget.

Boklanseringen skedde på ett fullsatt frukostseminarium på Västsvenska Handelskammaren. Efter en presentation av författaren Magnus Brink följde ett idépolitiskt samtal på tre teman i förhållande till småhus. Det var ekonomi – hur bygga för fler – frågan som är egnahemsrörelsens DNA, det var klimat- och miljöfrågorna - hur bygger vi småhus utan att öka stadens klimatavtryck, och till sist stadsutveckling/segregation – hur får vi mer småhus i förorter som domineras av hyresrätter. I panelen fanns förutom vår vd Erik Windt-Wallenberg också stadsarkitekt Björn Siesjö, Fastighetsägarnas näringspolitiska talesperson Christina Heikel samt byggnadsnämndens ordförande Hampus Magnusson.

Boken har blivit mycket uppskattad och finns att låna på bibliotek och att köpa i bokhandel.

Levererade projekt under 2022



Sisjödal
10 radhus
I Sisjöns nybyggda område Sisjödal slutfördes under året 10 radhus om vardera 190 kvadratmeter i tre plan. Detta var sista etappen av tre för radhusen. Tidigare har vi i samma område även byggt ett flerfamiljshus med bostadsrätter.



Bostadsrättsföreningen Fjällbo Park
90 bostadsrätter
I Fjällbo, en del av Utby, har vi under året byggt Bostadsrättsföreningen Fjällbo Park med 90 bostadsrätter i 1-4 rum och kök. Husen i Fjällbo Park passar väl in i det mysiga området med sina vackra träfasader och spröjsade fönster.



Bostadsrättsföreningen Selma Park
111 bostadsrätter
Selma Stad är en av de stadsdelar som genomgått den största transformationen i Göteborg senaste åren. En pusselbit är Bostadsrättsföreningen Selma Park, med 111 bostadsrätter i 1-5 rum och kök. I tiovåningshuset finns lägenheter på 1–2 rum och kök. I femvåningshuset intill finns lägenheter i storlekar om 1–5 rum och kök.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs Egnahems Aktiebolag, 556095-3829, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Information om verksamheten
Egnahemsbolagets verksamhet består i att bygga nya bostadsrätter och småhus i områden som har en ensidig upplåteleseform framförallt i de områden som har mest hyresrätter.

Ägarförhållanden
Göteborgs Egnahems Aktiebolag ägs till 100 % av Förvaltningsaktiebolaget Framtiden, org nr 556012-6012. Göteborgs Egnahems AB har sitt säte i Göteborg.

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

Hållbarhetsupplysningar
Göteborgs Egnahems Aktiebolag omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Göteborgs Egnahems Aktiebolag har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Förvaltningsaktiebolaget Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2022 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på framtiden.se.

Viktiga händelser 2022

- Vi har under året färdigställt 211 bostäder i tre projekt, varav 10 är radhus med eget ägande, övriga lägenheter i flerfamiljshus i form av bostadsrätter.
- Inga detaljplaner har vunnit laga kraft eller blivit antagna.
- Inga bygglov har beviljats.

Februari
- 10 radhus färdigställdes i Sisjön.

April
- Frukostseminarium för branschen med boklansering av boken 10 000 egna hem, på Västsvenska Handelskammaren.

Maj
- Byggstartsbeslut Bostadsrättsföreningen Farmors Gård.

Augusti
- Internt processteam startar. Teamet bistår med att förvalta och utveckla bolagets processer i syfte att effektivisera bolagets verksamhet för att öka kundnyttan.

September
- Beslut om markförvärv i Tuve, vid Västra Tuvevägen.

Oktober
- Varumärkeskampanj

November
- Reviderat byggstartsbeslut Skra Bro (Brf Björlanda Ängar, Brf Kvisljungeby Ängar).
- Beslut om markförvärv samt byggstartsbeslut för Siriusgatan.
- Deltog på Chalmers VARM-mässa, rekrytering.
- Deltog på Bonytt-mässan, kundevent.
- Frukostseminarium för branschen på temat småhus, på Västsvenska Handelskammaren.

December
- 90 bostäder färdigställdes i Bostadsrättsföreningen Fjällbo Park, Utby.
- 111 bostäder färdigställdes i Bostadsrättsföreningen Selma Park.
- Beslut om förvärv av byggrätt i Gårdsten.

Varumärkeskampanj

Under oktober månad genomförde vi en varumärkeskampanj med syfte att öka vår kännedom bland göteborgarna. Vi marknadsförde Egnahemsbolaget digitalt på olika plattformar med bland annat banners samt även analogt runt om i staden på utomhustavlor, i trafikreklam, och hade även en helt egen spårvagn klädd i vår logotyp med budskapet ”för att hemma är bäst” rullandes under flera veckor. Efter genomförd kampanj har vi nått ut med vårt budskap till 32 procent av göteborgarna. En stark start för vår påbörjade kännedomsresa!







Utsikter för 2023

I skrivande stund ser 2023 ur många perspektiv oroligt ut. Samtidigt kan möjligheter skönjas. Största orosmolnet är inflationen med höjda räntorna som följd eftersom det påverkar kundernas betalningsförmåga. Till det kommer en förutspådd ökad arbetslöshet. Inflationen och därmed med viss eftersläpning räntorna spås därför plana ut under andra hälften av 2023 för att därefter sjunka.

Stigande räntor i kombination med skenande energipriser driver också upp kostnaderna för entreprenörer. För att hantera de risker som följer planerar vi verksamheten med hjälp av prognoser och scenarier. Målet är att balansera finansiella risker med de långsiktiga behoven för våra kunder, vår verksamhet och Göteborg som stad.

För 2023 och 2024 har vi bara 60 respektive 52 bostäder planerade för leverans. Med tanke på att många bedömare ser att bostadspriser väntas fortsätta falla till sommaren 2023 och sedan långsamt plana ut och vända uppåt så är det positivt ur risksynpunkt att ha så pass lite i portföljen för kommande året. Under 2025 ser vi i dagsläget åter en nivå av närmare 300 bostäder, så volymdippen är tillfällig. Vi vet dock att dessa prognoser ändras löpande, inte minst på grund av Stadens budget för 2023. Där finns bland annat ett volymmål på 2 300 bostäder per år från 2025 för Framtidenkoncernen, varav 600 ska vara bostadsrätter och eget ägande. Det statueras också att det ska byggas minst 500 småhus per år. Om detta ska bli verklighet behöver redan under 2023 mer mark börja tilldelas och avsättas för dessa bostadsformer.



Marknaden framåt
Samtidigt så ska marknaden också kunna svälja planerade volymer. Det innebär för vår del att kunderna ska kunna få lån och ha råd att betala av dessa.

Bostadspriser bedöms sjunka med 20 procent från toppen i februari 2022 fram till sommaren 2023. Därefter tror experterna att priserna stabiliseras för att vända svagt uppåt under 2024. För att detta ska ske behöver inflationen vända neråt rejält. I dagsläget är kristallkulorna ovanligt suddiga. Inte minst är läget i Ukraina med en orolig energimarknad som följd svårbedömt.

Samtidigt är bostadsbristen stor och Göteborg växer. Vi ser att våra kollegor i branschen i mångt och mycket nu pausar sin planerade nyproduktion. Det innebär att en viss efterfrågan ändå bedöms finnas kommande året. Med tanke på att vi levererar en prispressad produkt jämfört med många andra finns det hopp om fortsatt försäljning.

Full fart på hållbarhetsarbetet
Vi har tidigare haft som policy att följa Göteborgs Stads riktlinjer för miljöanpassat byggande. Nu har både Staden och koncernen växlat upp ambitionsnivåerna. Vi har med vägledning av koncernen påbörjat ett systematiskt miljöarbete och vi har nu en KMA-samordnare på plats för att ta fram ett miljöledningssystem. Systemet hjälper oss att kartlägga, planera, genomföra, följa upp och förbättra miljö- och klimatarbetet. Allt för att uppnå de av Staden satta klimatmål; att från referensår 2020 minska klimatavtrycket i nybyggnadsprojekt med 50 procent fram till 2025 och med 90 procent fram till 2030.

I våra nybyggnadsprojekt ska vi fokusera på att bygga klimatneutralt och energieffektivt. Vi ska främja en biologisk mångfald och ekosystemtjänster, öka cirkulärt byggande och användning av giftfria produkter.

Beslutade aktiviteter för ökad hållbarhet
Under året har Egnahemsbolaget tagit beslut om att följande åtgärder ska arbetas in i de projekt som färdigställs från och med 2023:

- Vi ska alltid erbjuda en bilpool i våra projekt där bostadsrättsföreningen tecknat avtal för de första två åren.
- Vi ska installera maximalt med solceller i våra projekt.
- För småhus med parkering på förgårdsmark ska vi installera en laddplats per bostad.
- För flerbostadshus med markparkering eller parkeringsanläggning ska vi installera laddplats på 50 procent av platserna.
- Vi ska i alla projekt värdera kostnaden för att uppföra parkeringsplatser mot att införa och ta kostnader för andra mobilitetsåtgärder, exempelvis ett fritt västtrafikkort per bostad i två år, cykelpool, lastcykelpool, cykelverkstad med mera.



Vi bedömer att hållbarhetsarbetet, utöver att bidra till ett minskat klimatavtryck, också kommer göra våra bostäder mer attraktiva på marknaden.

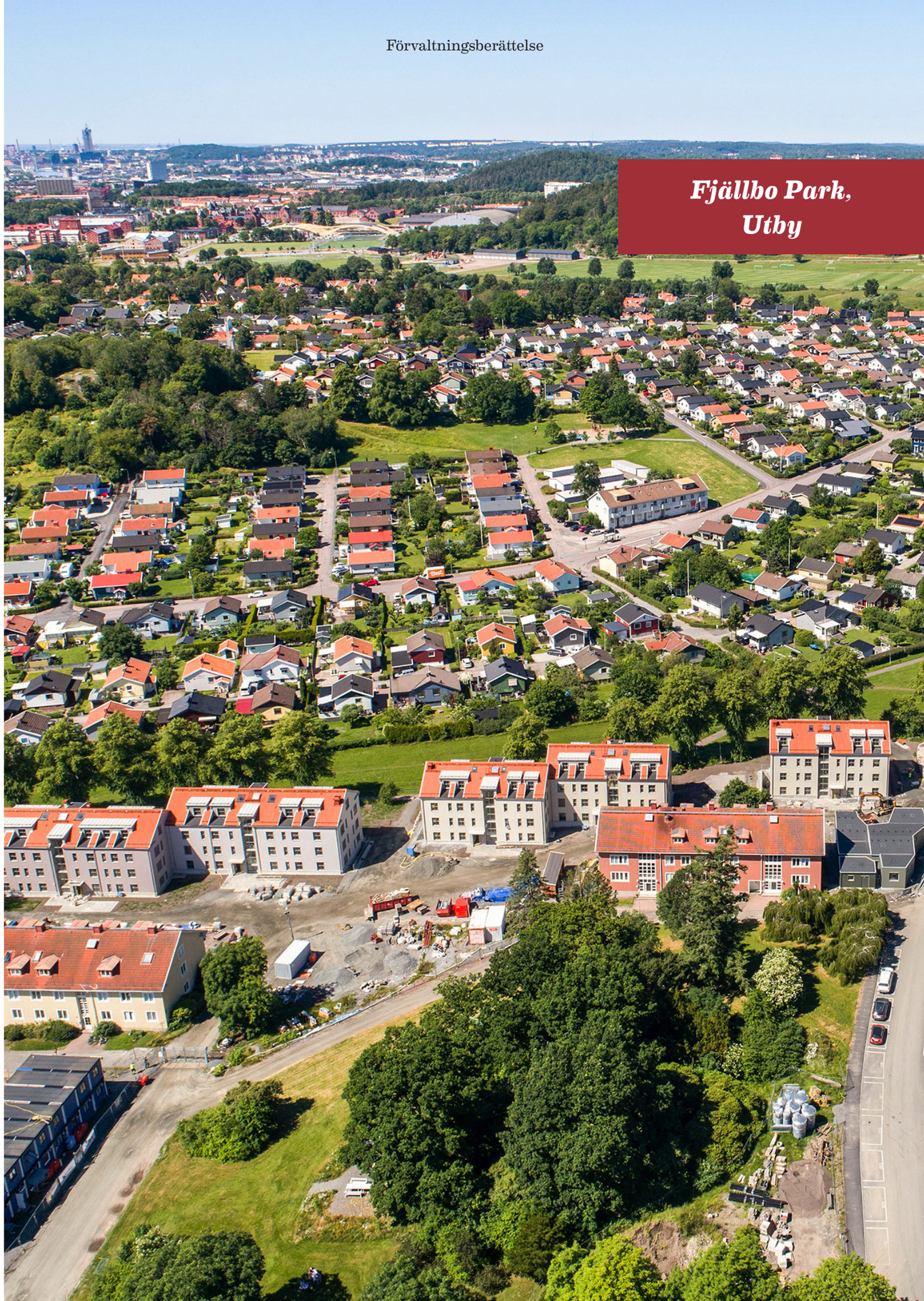
Attraktiv arbetsgivare
Även om vi är relativt okända i yngre målgrupper, vilket vi märker när vi rekryterar, så är det många som blir lockade av att arbeta hos oss på grund av vårt arbete för att bygga en mindre segregerad och en tryggare stad, det vill säga den sociala hållbarheten. Att vi nu också satsar på det ekologiska hållbarhetsperspektivet är positivt, för att inte säga avgörande, ur ett arbetsgivarperspektiv.

Samtidigt så är det i det dagliga arbetet som det avgörs om man är en attraktiv arbetsgivare. Jobbet ska vara roligt och meningsfullt. Och för att vardagen ska fungera när alla har mycket att göra behöver det vara lätt att göra rätt. Under 2022 började vi implementera det processorienterade arbetssätt som vi arbetat fram under 2021, med målet att underlätta och effektivisera det interna arbetet, utifrån målet att skapa största möjliga kundnytta. Under 2023 ska dessa interna processer komma på plats. Arbetet drivs av en intern arbetsgrupp där processledaren har en fast roll och övriga medlemmar väljs in på årlig basis för att sprida engagemang och kunskap i organisationen.









Fjällbo Park, Utby

Risk- och känslighetsanalys

Marknadens utveckling, motiverade medarbetare och en kostnadseffektiv produktion är alla viktiga parametrar med en avgörande inverkan på Egnahemsbolagets utveckling. Det är resultatet av Egnahemsbolagets uppdaterade riskanalys.

Marknadsrisken

Den överskuggande risken för kommande år är utvecklingen av bostadsmarknaden. Under 2023 så räknar vi med en relativt stillastående marknad, vilket ökar risken för att vi får fler osålda bostäder i vår ägo. Däremot ser vi i dagsläget att försäljningen vänder uppåt 2024, i takt med att räntehöjningarna avtar och räntan eventuellt istället sänks.

Motiverade medarbetare

Motiverade, kompetenta och engagerade medarbetarna är bolagets viktigaste tillgång. Samverkan mellan avdelningarna är av största vikt då vi arbetar med tvärfunktionella projektgrupper. För att säkerställa att det fungerar optimalt fortsätter vi implementera ett processorienterat arbetssätt under 2023.

Kostnadseffektiv produktion

Vi fortsätter arbetet för att nå vår mission: att göra det möjligt för fler att kunna köpa sin egen bostad, med fokus på stadens miljonprogramsområden. Detta är vårt existensberättigande och det är avgörande att vi fortsätter göra allt vi kan för att pressa priset på produktion, utan att tumma på kvaliteten på så väl själva produkten som hållbarhetsaspekten och stadsbyggnadsperspektivet.

Riskarbete - hot och möjligheter

Vi har länge löpande vidareutvecklat bolagets företagsövergripande riskanalys och därtill kopplad internkontrollplan. Ett antal risker, vilka kontrollåtgärder som finns på plats och hur riskerna ska hanteras framöver har identifierats. Bolaget arbetar kontinuerligt med att säkerställa att riskanalysen och internkontrollplanen hålls uppdaterade. Arbetet rapporteras löpande till styrelsen.



Selma Gård, Hisings Backa



Finansiering

Finansiell organisation och riskhantering

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

Finansnettots utveckling

Den svenska ekonomin var god under första delen av året och trots hög inflation och stigande räntor fortsatte ekonomin att växa och under tredje kvartalet uppgick BNP till 2,5 procent i årstakt främst beroende på ökade investeringar medan privatkonsumtionen minskade. Inflationstakten steg kraftigt under året från 4,1 procent till 10,2 procent i december, främst beroende på högre el- och drivmedelspriser. Riksbanken höjde styrräntan vid fyra tillfällen som vid slutet av året uppgick till 2,5 procent.

Femårsräntan steg under året till följd av den stigande inflationen och ökade från cirka 0,1 procent till cirka 3,3 procent mot slutet av året. Även tremånadsräntan steg från cirka 0,1 procent till cirka 2,7 procent mot slutet av året. Beroende på högre lånevolym samt högre ränteläge har koncernens upplåningskostnader ökat under året.

Göteborgs Egnahems Aktiebolags finansnetto uppgick år 2022 till -5 701 tkr (-10 460 tkr). I finansnettot ingår kostnads- och intäktsräntor.

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 4 759 tkr, detta beror främst på lägre lånevolymer.

Finansiell ställning

Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 193 311 tkr (183 408 tkr) och soliditeten uppgick till 30 procent (19 procent).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 350 000 tkr (573 333 tkr). Bolaget har tillgång till såväl en intern rörelsekredit som en intern lånelimit i Förvaltnings AB Framtidens kontostrukturer inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden.



Selma Park, Hisings Backa

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetersfaktorer

Finansiering och räntor
All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltningsaktiebolaget Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

En riskfaktor är reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges. Med det stigande ränteläget har risken ökat.

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

Finansnettots räntekänslighet 2023 – 2025, tkr

Ränteantagande	2022	2023	2024	2025
Räntenivå 2022-12-31	-5 701	-5 954	-5 575	-5 422
Räntenivå +1 procentenhet		-7 080	-6 853	-6 511
Räntenivå - 1 procentenhet		-4 768	-4 566	-4 302

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	730 910	1 233 330	472 386	38 238	112 756
Resultat efter finansiella poster	8 955	163 664	-27 355	-30 998	-27 880
Medelantal anställda	38	41	35	35	30
Fastigheter	47 203	43 178	43 652	16 416	18 541
Balansomslutning	640 459	946 612	1 225 265	848 776	445 520
Antal resultatavräknade bostäder	245	405	184	18	34
Avkastning på eget kap. (%)	5	90	neg	neg	neg
Avkastning på totalt kap. (%)	2	18	neg	neg	neg
Soliditet (%)	30	19	8	12	28
Justerad soliditet (%)	43	18	13	16	33

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.



Förändringar i eget kapital (tkr)

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Fond för utv. utgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 000	3 200	100	145 326	18 782	**183 408**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				18 782	-18 782	**0**
Överföring från bundna till fria reserver			-92	92		**0**
Årets resultat					9 903	**9 903**
Belopp vid årets utgång	16 000	3 200	8	164 200	9 903	**193 311**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	164 199 556
årets vinst	9 903 201
Summa	**174 102 757**

Disponeras så att:

till aktieägare utdelas	2 779 000
i ny räkning överföres	171 323 757
Summa	**174 102 757**

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 paragrafen aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Finansiella rapporter



Resultaträkning (tkr)

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Intäkter för bostadsproduktion	2	729 095	1 231 664
Hyres- & förvaltningsintäkter	3	1 815	1 666
Nettoomsättning	4	**730 910**	**1 233 330**
Produktionskostnader	2, 5	-646 977	-989 755
Drifts- & förvaltningskostnader	6, 7	-1 564	-2 338
Kostnad för sålda varor		**-648 541**	**-992 093**
Bruttoresultat		**82 369**	**241 237**
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	-67 937	-67 166
Övriga rörelseintäkter	14	224	53
Rörelseresultat		**14 656**	**174 124**
Resultat från finansiella poster			
Finansnetto	5, 15	-5 703	-10 460
Övriga ränteintäkter & liknande resultatposter		2	0
		-5 701	**-10 460**
Resultat efter finansiella poster		**8 955**	**163 664**
Bokslutsdispositioner	16	3 500	-140 000
Resultat före skatt		**12 455**	**23 664**
Skatt på årets resultat	17	-2 552	-4 882
ÅRETS RESULTAT		**9 903**	**18 782**

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	8	100
		8	**100**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19	1 868	1 944
Byggnader och mark	20	45 335	41 234
Inventarier	21	953	1 368
		48 156	**44 546**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	22	1 146	1 121
		1 146	**1 121**
Summa anläggningstillgångar		**49 310**	**45 767**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m	23		
Färdigställda bostäder		259 617	255 531
Pågående arbeten		161 499	622 500
		421 116	**878 031**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		128	197
Fordringar hos koncernföretag		113 655	14 278
Övriga fordringar	24	54 679	5 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	1 571	3 190
		170 033	**22 814**
Summa omsättningstillgångar		**591 149**	**900 845**
SUMMA TILLGÅNGAR		**640 459**	**946 612**

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	26, 27		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		16 000	16 000
Reservfond		3 200	3 200
Fond för utvecklingsutgifter		8	100
		19 208	**19 300**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		164 200	145 326
Årets resultat		9 903	18 782
		174 103	**164 108**
Summa eget kapital		**193 311**	**183 408**
Avsättningar	28		
Avsatt för pensioner, PRI		37 063	30 379
Övriga avsättningar		3 767	41 445
Summa avsättningar		**40 830**	**71 824**
Långfristiga skulder	29, 30		
Skulder till koncernföretag		350 000	500 000
Summa långfristiga skulder		**350 000**	**500 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 183	55 216
Skulder till koncernföretag		2 989	104 027
Aktuella skatteskulder		5 148	5 311
Övriga skulder	31	21 882	16 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	8 116	9 883
Summa kortfristiga skulder		**56 318**	**191 380**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**640 459**	**946 612**

Kassaflödesanalys (tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		14 657	174 124
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	-30 010	-3 649
Erhållen ränta		2	0
Erlagd ränta		-5 783	-10 936
Betald skatt		1 008	-6 674
		-20 126	**152 865**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		456 915	51 525
Förändring av kundfordringar och kortfristiga fordringar		-37 106	194 455
Förändring av leverantörsskulder och kortfristiga skulder		-33 324	-61 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**366 359**	**337 771**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 500	-603
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-4 500**	**-603**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av koncernkonto		-183 019	51 276
Upptagna lån		0	100 000
Amortering av lån		-150 000	-500 000
Lämnad utdelning		0	-42 444
Erhållna koncernbidrag		0	54 000
Lämnade koncernbidrag		-140 000	0
Erhållna aktieägartillskott		111 160	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-361 859**	**-337 168**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**0**	**0**

Noter (tkr)

Not 1.
Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt.

Intäkter för bostadsproduktion avser uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris och redovisas som intäkt när arbetet är väsentligen fullgjort (färdigställandemetoden).

Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på tillträdesdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas som övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader.

Immateriella tillgångar

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar	
Programvaror/IT	5 år

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	
Stomme och grund	50-100 år
Klimatskal	30-50 år
Stammar	30-70 år
Installationer	15-30 år
Inredning	20-30 år
Övrig byggnad	20-40 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Övriga byggnader	20-50 år
Inventarier	3-10 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna.

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt och intäkterna redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Leasetagare

Bolaget har ingått finansiella leasingavtal avseende bilar och kontorsmaskiner. Dessa är av mindre värde och redovisas därför som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal redovisas som intäkt respektive kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Färdigställda bostäder i byggverksamheten avser färdigställda men ej sålda bostäder.

Pågående arbeten i byggverksamheten, för ej kontraktskrivna bostäder, är värderade till 100 % av direkta tillverkningskostnader med tillägg för viss andel i indirekta kostnader, i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Resultatavräkning sker vid slutbesiktning och endast då bostäder sålts till kund.

Bolaget aktiverar interna kostnader relaterade till projekt, vilket innebär att hänsyn tas till de personalkostnader som går att aktivera i projekten.

Bolaget gör individuella värderingar per projekt. Eventuella förluster tas vid det tillfälle de uppstår i respektive projekt.

Varulagret värderas till det lägsta värdet av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår. Avsättningarna bedöms på balansdagen som antingen säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning. Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3).

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat genomsnittligt eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Justerad soliditet (%)

Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till balansomslutning justerad med övervärde fastigheter.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar,

uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. När risken inte längre bedöms kvarstå återförs eventuell avsättning till årets resultat.

Not 2.
Intäkter och kostnader för bostadsproduktion

Av årets intäkter för bostadsproduktion om 729 095 tkr (1 231 664 tkr) samt kostnader om -646 977 tkr (-989 755 tkr) avser 245 (405) resultatavräknade bostäder.

Not 3.
Hyres- och förvaltningsintäkter

Bolagets kontraktsportfölj består av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.

Samtliga konsultintäkter avser konsulttjänster till systerbolag inom Framtidenkoncernen.

	2022	2021
Hyresintäkter		
Bostäder	926	900
Övriga hyresintäkter	48	47
	974	**947**
Förvaltningsintäkter		
Konsultintäkter	489	**368**
Övriga förvaltningintäkter	352	**351**
	841	**720**
Summa hyres- och förvaltningsintäkter	**1 815**	**1 666**

Not 4.
Verksamhetsområden och geografiska områden

Bolaget bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad med kunder inom samma geografiska område. Verksamheten omfattar entreprenadverksamhet, konsultverksamhet samt uthyrning och förvaltning av fastigheter.

Not 5.
Upplysningar om närstående och koncerninterna transaktioner

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag anges i % nedan.

Vid köp och försäljning mellan koncernföretag sker det till bokfört värde. Under året har bolaget köpt mark i Tuve av Göteborg Energi.

Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver vad som anges i not 13, ersättning till styrelse, VD och övrig personal, har inte förekommit.

	2022	2021
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2	4
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	0	0
	2	**4**
Andel av total kostnad i rörelseverksamhet exkl fastighetsskatt, av- och nedskrivningar		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2	2
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	5	3
	7	**5**
Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0	100
Externt	100	0
	100	**100**
Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	100	100
	100	**100**

Not 6.
Drifts- och förvaltningskostnader

	2022	2021
Uppvärmning, energi och V/A	191	225
Tomträttsavgäld	113	141
Samfällighetsavgift	221	238
Avskrivningar i förvaltningen	475	475
Övriga driftskostnader	564	1 260
	1 564	**2 339**

Not 7.
Avskrivningar och utrangeringar

	2022	2021
Planenliga avskrivningar & utrangeringar inom administration och försäljning		
Immateriella anläggningstillgångar	92	108
Avskrivning inventarier	415	382
Utrangering inventarier	0	112
	507	**603**
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	475	475
Inventarier	0	0
	475	**475**
Summa avskrivningar och utrangeringar	**982**	**1 078**

Not 8.
Avskrivningar och utrangeringar

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 579 tkr (723 tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	401	525
Senare än ett år men inom fem år	292	3 781
Senare än fem år	0	0
	693	**4 306**

Uppgifterna i denna not inkluderar även finansiella leasingavtal, vilka redovisas som operationella. Dessa avtal består av bilar och kontorsmaskiner som normalt leasas 1-4 år.

Not 9.
Arvode till revisorer

	2022	2021
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	202	223
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
	202	**223**
Lekmannarevisorer		
Lekmannarevision	164	177
	164	**177**

Utöver arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde.

Not 10.
Försäljnings- och administrationskostnader

	2022	2021
Försäljnings- & administrationskostnader	61 081	66 666
Aktiverat arbete för egen räkning	-5 607	-7 924
Centrala kostnader	12 463	8 424
	67 937	**67 166**

Företagets försäljningsverksamhet bedrivs integrerat med den övriga administrativa verksamheten, varför kostnaden för försäljning och administration redovisas tillsammans.

Not 11.
Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	26	29
Män	12	12
	38	**41**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, verkställande direktör och styrelsesuppleanter	1 428	1 357
Övriga anställda	22 095	24 205
	23 523	**25 562**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse, verkställande direktör och styrelsesuppleanter	521	400
Pensionskostnader för övriga anställda	8 372	4 195
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 293	7 928
	16 186	**12 523**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**39 709**	**38 085**

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats. För ytterligare information om ersättningar till styrelse och VD, se not 13.

	2022	2021
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	75 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	25 %

Not 12.
Pensioner och uppsägningstider

Pensioner

VD har haft premiebestämd pension på 30 % av ordinarie lön. Pensionsförmånerna för ledande befattningshavare motsvarar i ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder. Övriga pensionshavare följer den kollektiva tjänstepensionen enligt ITP-plan.

Uppsägningstider

Med övriga ledande befattningshavare har avtal träffats med uppsägningstider enligt gällande kollektivavtal, individuella överenskommelser kan förekomma. VD har uppsägningstid om 6 månader.

Not 13.
Principer för ersättningar till styrelse och VD

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej styrelsearvode.

Fortsättning Not 13.

Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktören beslutas av moderbolagets verkställande direktör i samråd med Göteborg Stad.

2022	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	88	0	0	88
Övriga styrelseledamöter	174	0	0	174
Styrelsesuppleanter	41	0	0	41
Verkställande direktör	1 125	7	521	1 653
Övriga ledande befattningshavare	4 381	27	1 259	5 667
	5 809	**34**	**1 780**	**7 623**
2021				
Styrelseordförande	114	0	0	114
Övriga styrelseledamöter	87	0	0	87
Styrelsesuppleanter	33	0	0	33
Verkställande direktör	1 123	9	400	1 532
Övriga ledande befattningshavare	4 146	39	722	4 907
	5 503	**48**	**1 122**	**6 673**

Övriga förmåner avser kost- och reserelaterade förmåner.

Not 14.
Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga verksamhetsintäkter	224	53
	224	**53**

Not 15.
Finansnetto

	2022	2021
Finansiella poster hänförbara till bolagets skulder		
Räntor koncernföretag	-5 673	-10 456
Övriga räntekostnader	-30	-4
	-5 703	**-10 460**
Finansiella poster hänförbara till bolagets finansiella anläggningstillgångar		
Realisationsresultat	0	0
Övriga ränteintäkter	2	0
	2	**0**
Finansnetto	**-5 701**	**-10 460**

Not 16.
Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	3 500	0
Lämnade koncernbidrag	0	-140 000
	3 500	**-140 000**

Lämnade och erhållna koncernbidrag är till Förvaltnings AB Framtiden.

Not 17.
Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 577	-4 907
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	25	25
Totalt redovisad skatt	**-2 552**	**-4 882**

Temporära skillnader föreligger i det fall tillgångars eller skulders redovisade resepektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnad har resulterat i en uppskjuten skattefordran avseende tillgångar om 1 146 tkr (1 121 tkr).

Forts. Not 17.

Avstämning av effektiv skatt		**2022**		**2021**
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt	0	12 455	0	23 664
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 566	20,60	-4 875
Ej avdragsgilla kostnader	0	14	0	-7
Justering avseende skatter föregående år	0	0	0	0
Skattemässigt resultat försäljning fastighet	0	0	0	0
Skattemässiga avskrivningar fastighet	0	0	0	0
Redovisad effektiv skatt	**20,49**	**-5 552**	**20,63**	**-4 882**

Not 18. Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	634	634
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**634**	**634**
Ingående avskrivningar	-534	-426
Årets avskrivningar	-92	-108
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-626**	**-534**
Utgående redovisat värde	**8**	**100**

Övriga immateriella anläggningstillgångar avser IT-projekt.

Not 19. Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	3 326	3 326
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 326**	**3 326**
Ingående avskrivningar	-1 382	-1 306
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-76	-76
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 458**	**-1 382**
Utgående redovisat värde	**1 868**	**1 944**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 868	1 944
Verkligt värde	41 200	41 200
Bokfört värde byggnader	1 782	1 858
Bokfört värde mark och markanläggning	86	86
	1 868	**1 944**

I samband med årsbokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av schabloniserade kostnader för respektive fastighet.

För småhus värderas dessa enligt ortsprismetoden. Metoden innebär att man bland genomförda transaktioner söker de fastigheter med egenskaper som liknar värderingsobjektet och därefter görs en analys av dessa transaktioner för att bedöma värdet.

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Not 20.
Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 689	46 689
Inköp	4 500	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**51 189**	**46 689**
Ingående avskrivningar	-5 456	-5 057
Årets avskrivningar	-399	-399
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 855**	**-5 456**
Utgående redovisat värde	**45 334**	**41 233**
Bokfört värde byggnader	7 734	8 133
Bokfört värde mark	37 600	33 100
	45 334	**41 233**

Not 21.
Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 442	2 951
Inköp	0	603
Utrangeringar	0	-112
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 441**	**3 442**
Ingående avskrivningar	-2 073	-1 691
Årets avskrivningar	-416	-382
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 488**	**-2 073**
Utgående redovisat värde	**953**	**1 369**

Not 22.
Uppskjuten skattefordran

Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder/-fordringar enligt nedan:

2022-12-31	**Uppskjuten skattefordran**	**Uppskjuten skatteskuld**	**Netto**
Förvaltningsfastigheter	146	0	146
Mark som ingår i posten pågående projekt	999	0	999
	1 146	**0**	**1 146**

2021-12-31	**Uppskjuten skattefordran**	**Uppskjuten skatteskuld**	**Netto**
Förvaltningsfastigheter	122	0	122
Mark som ingår i posten pågående projekt	999	0	999
	1 121	**0**	**1 121**

Förändring av uppskjuten skatt	**Belopp vid årets ingång**	**Belopp vid årets utgång**
Förvaltningsfastigheter	122	146
Mark som ingår i posten pågående projekt	999	999
	1 121	**1 145**

Not 23.
Pågående arbeten och varulager

Pågående arbeten	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Aktiverade nedlagda utgifter	161 499	633 248
Fakturerade delbelopp	0	-13 520
	161 499	**619 728**

Varulager	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Färdigställda bostäder	238 893	240 239
Ägda bostäder	20 724	18 064
	259 617	**258 303**

Ägda bostäder avser bostäder som Egnahemsbolaget tagit över ägandet av andelen i bostadsrätts-föreningen fram tills dessa säljs.

Ingående värde består av 8 bostäder. Under året har varulagret ökat med 3 bostäder netto vilket ger ett utgående värde om 11 bostäder. Under året har ny värdering gjorts för de bostäder som ligger i varulager vilket resulterat i en nedskrivning om 3 mnkr.

Not 24.
Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Reversfordran bostadsrätter	53 605	800
Momsfordran	0	0
Övriga poster	1 074	4 349
	54 679	**5 149**

Not 25.
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda PRI-kostnader	0	0
Förutbetalda abonnemangs- och IT-kostnader	1 258	796
Förutbetalda resekostnader	38	83
Förutbetalda hyreskostnader	80	426
Övriga förutbetalda kostnader	195	1 885
	1 571	**3 190**

Not 26.
Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvot värde, kr
Antal aktier	160 000	100
	160 000	

Not 27.
Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition	2022-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	164 200
årets vinst	9 903
	174 103
Disponeras så att:	
till aktieägare utdelas	2 779
i ny räkning överföres	171 324
	174 103

Not 28.
Avsättningar

Pensioner och liknande förpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	30 379	28 250
Årets avsättningar/nyintjänad pension	1 980	1 955
Under året ianspråktagna belopp/utbetalningar	-1 316	-988
Ränta	988	1 038
Övrigt	5 032	124
	37 063	**30 379**

Övriga avsättningar	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	41 446	48 301
Årets avsättningar	1 387	3 416
Under året ianspråktagna belopp	-6 518	-1 689
Under året återförda belopp	-32 548	-8 582
	3 767	**41 446**

Avsättning för pensioner avser premier för ITP 2-planens ålderspension inklusive värdesäkring. Pensionsutfästelsen tryggas genom en kreditförsäkring hos PRI Pensionsgaranti.

Under 2021 fattade PRI beslut om förändringar i beräkningsgrunderna gällande ålderspensionen för ITP2 som är tryggad i egen regi. Förändringarna började gälla från den 1 januari 2022 och är anledningen till att den totala pensionsskulden har ökat.

Övriga avsättningar avser i huvudsak kostnaden för bedömda garantiåtaganden för uppförda bostäder. Årets återföring är till största delen hänförlig till upplösning av tidigare avsättningar för PUTS-fasader.

Not 29.
Långfristiga skulder

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget. Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal.
Se även not 32, finansiell riskhantering.

Beviljad kredit på koncernkonto uppgår till 300 000 tkr (300 000 tkr).

Skulder till koncernföretag saknar fastställd amorteringsplan.

Not 30. Finansiell riskhantering

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

Not 31. Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Handpenningar från kunder	1 350	12 450
Övriga kortfristiga skulder	20 532	8 125
	21 882	**20 575**

Not 32. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Sociala avgifter inkl löneskatt	5 076	3 297
Upplupna personalkostnader	1 806	2 851
Övriga poster	1 234	3 734
	8 116	**9 882**

Not 33. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	982	965
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	0	112
Ökning/minskning av avsättningar	-30 992	-4 726
	-30 010	**-3 649**

Not 34. Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	741	608
Ansvarsförbindelse Fastigo	655	691
	1 396	**1 299**

Not 35. Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Förvaltningsaktiebolaget Framtiden, organisationsnummer 556012-6012, med säte i Göteborg.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Göteborgs Stadshus AB, organisationsnummer 556537-0888, med säte i Göteborg. Göteborgs Egnahems Aktiebolag står under bestämmande inflytande från moderbolaget och från moderbolagets ägare Göteborgs Stadshus AB samt dess ägare, Göteborgs Stad.

Not 36. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga andra väsentliga händelser har inträffat utöver den ordinarie verksamheten efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 10 februari 2023 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 8 mars 2023.

GÖTEBORG 10 FEBRUARI 2023

Joel Wickman
Ordförande

Per Lind
1:e vice ordförande

Helén Ohlsson
2:a vice ordförande

Anna Johansson
Ledamot

Jöran Fagerlund
Ledamot

Holger Eriksson
Ledamot

Jens Lindström
Ledamot

Erik Windt-Wallenberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 februari 2023.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 10 februari 2023.

Stefan Dahlén
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Bengt Arne Bivall
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Göteborgs Egnahems Aktiebolag, org.nr 556095-3829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs Egnahems Aktiebolag för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 9-40 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göteborgs Egnahems Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Göteborgs Egnahems Aktiebolag.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-8 samt 45-47. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Göteborgs Egnahems Aktiebolag för år 2022 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 Göteborgs Egnahems Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 10 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Önfelt

Auktoriserad revisor

Granskning av verksamhetsåret 2022

Till årsstämman i Göteborgs Egnahems AB, org.nr 556096-3829
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Göteborgs Egnahems AB, har granskat bolagets verksamhet under 2022. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv. En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse.

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

Göteborg den 10 februari 2023.

Bengt Bivall
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Stefan Dahlén
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Fastighetsförteckning

Fastighet		Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Bostäder area	Lokaler area	Total area	Taxerings-värde kkr
Backa 210:3	210:3	Sankt Jörgens väg 2	1992			1 300	1 300	10 584
Summa				–	–	1 300	1 300	10 584
Önnered	60:27	Kupeskärsg 54	1970	1	115		115	3 177
Önnered	61:29	Kupeskärsg 81	1970	1	84		84	2 490
Önnered	61:36	Kupeskärsg 101	1970	1	84		84	2 490
Önnered	62:65	Tanneskärsg 127	1970	1	84		84	2 561
Önnered	62:70	Tanneskärsg 137	1970	1	84		84	2 566
Önnered	62:73	Tanneskärsg 149	1970	1	84		84	2 561
Önnered	62:80	Tanneskärsg 157	1970	1	84		84	2 566
Önnered	63:14	Tanneskärsg 203	1970	1	116		116	3 370
Önnered	63:24	Tanneskärsg 229	1970	1	116		116	3 370
Önnered	63:29	Tanneskärsg 241	1970	1	116		116	3 312
Summa				10	967	–	967	28 463
Total				**10**	**967**	**1 300**	**2 267**	**39 047**

Fastighet		Lägenheter antal	Bostäder area	Lokaler area	Total area	Taxerings-värde kkr
Amhult	1:7	taxeringsvärde < 1 000 kronor				0
Amhult	1:8	taxeringsvärde < 1 000 kronor				0
Amhult	3:1					0
Angered	3:16					0
Backa	866:872					0
Backa	212:3					0
Backa	210:4	taxeringsvärde < 1 000 kronor				0
Bergsjön	60:1					1 259
Brännö	4:125	småhusenhet med värde < 1 000 kronor				0
Brännö	4:126	småhusenhet med värde < 1 000 kronor				0
Kvisljungeby	2:252					840
Kärra	1:168	taxeringsvärde < 1 000 kronor				0
Kärra	2:6					666
Skogome	1:42	taxeringsvärde < 1 000 kronor				0
Sävenäs	166:1					0
Sävenäs	176:1					0
Tuve	9:59					0
Älvsborg	755:495					3 084
Älvsborg	755:503					
Älvsborg	755:504					
Summa						**5 849**

Styrelse, revisorer och ledning

Ägare

Göteborgs Egnahems AB är en del av Framtidenkoncernen som ägs av Göteborgs Stadshus AB som ingår i Göteborgs Stad.

Styrelse		Född år	Invald i styrelsen år
Joel Wickman (m)	Ledamot, ordförande	1983	2019
Per Lind (l)	Ledamot, 1:e vice ordf	1949	2015
Helén Ohlsson (mp)	Ledamot 2:e vice ordf	1968	2019
Anna Johansson (s)	Ledamot	1971	2019
Jöran Fagerlund (v)	Ledamot	1972	2019
Holger Eriksson (d)	Ledamot	1954	2019
Jens Lindström (s)	Ledamot	1975	2020
Susanne Grandin Biörnerud (m)	Suppleant	1944	2016
Carl Styvén (s)	Suppleant	1974	2020
Bettan Andersson (v)	Suppleant	1964	2019

Arbetstagarrepresentanter	
Jennie Tunbratt	Unionen
Linnea Jagersjö Rosell	Unionen

Företagsledning		Född år	Anställd år
Erik Windt-Wallenberg	Verkställande direktör	1969	2015
Anette Johansson	Marknad- och försäljningschef	1966	2017
Annika Mayer	Kommunikationsansvarig	1962	2017
Marie Streifert	Chef ekonomi och adminstration	1966	2020
Maria Henriksson	Byggchef	1965	2015
Maria Hultgren	HR-ansvarig	1973	2021
Johannes Wallgren	Chef affärsstöd	1982	2022

Revisorer		Född år
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Huvudansvarig – Åsa Önfelt		1971
Stefan Dahlén (sd)	Lekmannarevisor	1967
Bengt Arne Bivall (v)	Lekmannarevisor	1946
Hans-Göran Gustafsson (sd)	Lekmannarevisorssuppleant	1950
Gun Cederborg (v)	Lekmannarevisorssuppleant	1948

Plan för styrelsearbetet

Januari	Markförvärv Litteraturgatan, verksamhetsplan 2022, samlad riskbild 2022, arbetsmiljöplan 2022, vd-rapport, delårsrapport GDPR juni-dec 2021, utvärdering Styrelse/VD, styrelsens rapport.
Februari	Årsbokslut 2022, årsredovisning 2022, årshjul för styrelsearbete.
	Rapport: Vd-rapport, projektportfölj, projekt-ekonomi, försäljningsläge, styrelsens rapport.
Mars	Årsstämma: ärenden enligt bolagsordning.
	Konstituerande styrelsemöte: Firmateckning/ beslut, arbetstagarrepresentanter, styrelsens arbets-ordning inkl. attestinstruktion.
Maj	Byggstartsbeslut Litteraturgatan Kv 7, utökad projektutvecklingsram, styrelsens yttrande till stadsrevisionen, delårsbokslut 03/31, vd-rapport, prognos 2, bokslut 04/30, projektportfölj, projekt-ekonomi, försäljningsläge, styrelsens rapport.
Juli	Vd-rapport, bokslut 05/31, estimat 1 2022, utblick 2023, projektportfölj, projektekonomi, försäljningsläge, styrelsens rapport.
September	Markförvärv Tuve, vd-rapport, bokslut 07/31, prog-nos 3, verksamhetsuppföljning 2, projekt-portfölj, projektekonomi, försäljningsläge, styrel-sens rapport.
Oktober	Egnahemsbolagets policy för personuppgiftsbe-handling, delårsbokslut 08/31.
	Rapport: Vd-rapport, delårsbokslut 08/31, budget 2023, projektportfölj, projektekonomi, försäljnings-läge, styrelsens rapport.
November	Köp av fastighet och byggstart Siriusgatan, byggstart Skra Bro.
	Rapport: Vd-rapport, Styrelsens rapport
December	Budget 2023, Sponsring 2023, Egnahemsbolagets strategiska inriktningsdokument, Markförvärv Gårdsten.
	Rapport: Vd-rapport, Utkast verksamhetsplan, Verksamhetsuppföljning 3, Uppföljning 2 intern-kontrollplan, Projektportfölj, Projektekonomi, Aktuellt försäljningsläge, Sammanträdesdatum och innehåll styrelsesammanträden 2023, Styrelsens rapport.

Styrelse, vd och suppleanter

Styrelse och vd



Joel Wickman
Ordförande



Per Lind
Ledamot, 1:e vice ordf



Helén Ohlsson
Ledamot, 2:e vice ordf



Anna Johansson
Ledamot



Jöran Fagerlund
Ledamot



Holger Eriksson
Ledamot



Jens Lindström
Ledamot



Erik Windt-Wallenberg
Verkställande direktör

Suppleanter



Bettan Andersson
Suppleant



Carl Styvén
Suppleant



Susanne Björnerud Grandin
Suppleant



Kullen, Hammarkullen

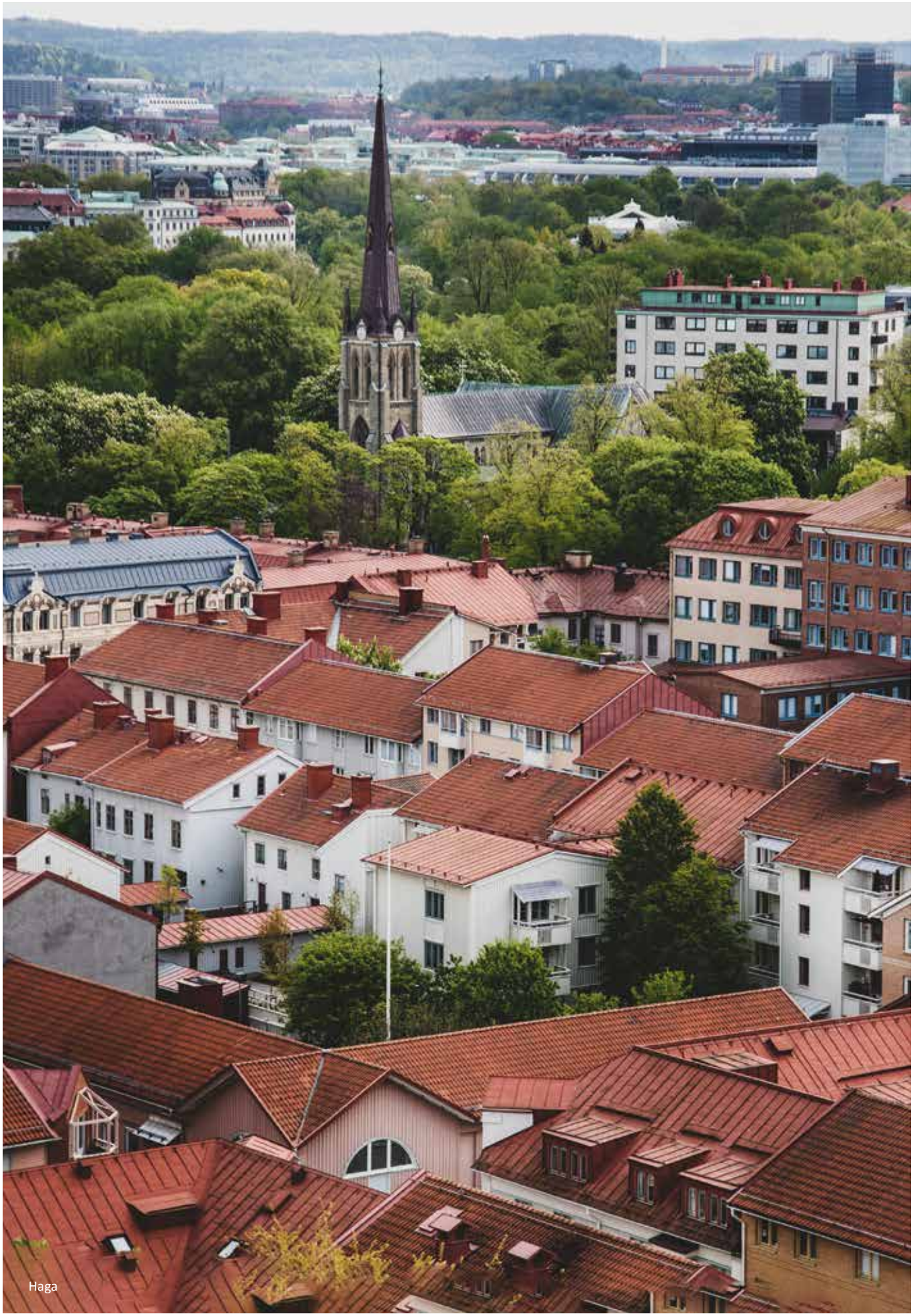
EGNAHEMSBOLAGET

För att hemma är bäst



Års- och hållbarhets-redovisning 2022

Förvaltnings AB Framtiden



Haga

Års- och hållbarhets-redovisning 2022

Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger här års- och hållbarhetsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen för räkenskapsåret 2022.

Års- och hållbarhets-redovisningen godkändes på styrelsemöte den 8 februari 2023 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 2022

Inledning

- Vd har ordet 6
- Året i korthet 8
  - Viktiga händelser under 2022 9
- Koncernen 10
  - Vår affärsidé 11
  - Koncernens bolag 11
- Vår värdekedja 12
- Omvärld och marknad 14

↘ ÅR 2022

Hållbarhets-rapport

- Intressentdialog 16
- Hållbarhet – en del av vår vision 17
- Våra väsentliga hållbarhetsfrågor 18
  - Fokus 2022 22
  - Nyproduktion 24
  - Varsam renovering 26
  - Utvecklingsområden 28
  - Nöjda hyresgäster 32
  - Attraktiv arbetsgivare 36
  - Mänskliga rättigheter 38
  - God ekonomi och effektiv verksamhet 40
  - Vår gemensamma miljö 44
- Revisorns yttrande 48

Bergsjön



↘ ÅR 2022

Årsredovisning

- Våra fastigheter 50
- Bolagsstyrning 52
- Förvaltningsberättelse 58
  - Årets verksamhet 59
  - Årets resultat 64
  - Fem år i sammandrag 66
  - Definitioner 67
  - Risk- och känslighetsanalys 68
  - Förslag till vinstdisposition och Utblick 2023 71
- Finansiella rapporter och noter 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 2022 118
- Koncernens fastighetsbestånd 119
  - Fastighetsförteckning 120
  - Karta över koncernens fastighetsbestånd 148



Nöjda hyresgäster, hög nyproduktion och ökad finansiell osäkerhet

EFTER ETT PAR ÅR med konsekvenser av en pandemi började 2022 med lättade restriktioner och nya förhoppningar. Men läget ändrades snabbt när Ryssland invaderade Ukraina. Året kom sedan att präglas av ökad osäkerhet, som ledde till snabbt stigande priser på bland annat energi och byggmaterial. Inflationstakten och räntorna steg till följd av detta, med kännbara effekter för hela fastighetssektorn. Men trots svårare tider har vi i stort kunnat driva vår verksamhet som planerat.

UNDER ÅRET FORTSATTE vi att bygga många nya bostäder. Totalt blev det 775 nya hyresrätter, bostadsrätter och egnahem. De senaste fyra åren har vi bidragit med omkring 4 200 bostäder, vilket är nivåer vi inte sett på många decennier. För att över tid kunna bibehålla en hög byggtakt, även om konjunkturen riskerar att bidra till kraftigt minskat byggande i det korta perspektivet, arbetar vi löpande med att utveckla nyproduktionsprocessen. Det handlar bland annat om att förvärva fler byggrätter och öka nyttjande av egen mark. Under året förvärvades en ny byggrätt med möjlighet till nyproduktion av cirka 175 bostäder.

NÄR RESTRIKTIONERNA KRING pandemin togs bort under våren kunde vi åter arbeta som vanligt gentemot våra hyresgäster. Resultaten från höstens hyresgästenkät visade att detta uppskattades. Våra hyresgäster har blivit nöjdare med oss, tryggare i sina områden och upplever att det blivit renare och snyggare. Det gäller hos alla fyra dotterbolag **Poseidon**, **Bostadsbolaget**, **Familjebostäder** och **Gårdstensbostäder**.

Under året lanserade vi en ny möjlighet för de boende i koncernens bostadsförvaltande bolag att söka omflyttning i hela vårt bestånd. Den nya lösningen heter *omflyttningsplatsen.se* och vi hoppas den ska förenkla för våra hyresgäster att byta bostad vid behov. Bland alla insatser i våra utvecklingsområden under året vill jag lyfta fram *Lights On*, som håller tio skolor öppna före och efter lektionstid, samt våra *Framtidshubbar* som ska hjälpa människor till jobb, utbildning eller eget företagande.

På miljöområdet arbetade vi vidare med vårt samordningsuppdrag för hållbart byggande i staden och inom koncernen fattade vi beslut om att öka takten i vår satsning på solenergi. Vår nya solenergiplan sträcker sig till 2030 och syftar till att vi ska sätta solceller på alla fastigheter där det är möjligt. Vi fortsatte även med vårt arbete kring mobilitet och parkering. Något som har positiva effekter både för miljön och vår förmåga att bygga fler bostäder.

I FLERA AV STADENS särskilt utsatta områden är näringslivet engagerade för att vi ska nå mål som att fler klarar skolan, får arbete och startar nya företag. 2021 inleddes ett samarbete i Tynnered med **Volvo Cars** och **Stena Fastigheter**. Under 2022 följde ytterligare samarbeten, först i Biskopsgården med **Willhem AB** och **Volvokoncernen** och i slutet av året i Bergsjön med **Fastighets AB Balder** och industrikoncernen **Saab**. En viktig part i dessa samarbeten är även **Business Region Göteborg**.

2022 HAR PRÄGLATS av stor finansiell osäkerhet. Koncernen har hanterat denna situation väl, trots vår exponering på marknaden. Ökad inflation och därmed höjda räntor har påverkat avkastningskraven negativt. Det har lett till att värdet på våra fastigheter minskat även efter att vi investerat i värdebevarande åtgärder i befintligt bestånd samt i nyproduktion. Vår belåningsgrad och soliditet är dock fortsatt god, vilket ger oss handlingsutrymme i en osäker tid.

När vi nu stänger 2022 är det med blandade känslor. En oro för vart världen är på väg blandas med stolthet över vad vi i **Framtidenkoncernen** åstadkommit. Jag är förhoppningsfull att vi, trots ett tuffare läge, fortsatt kommer kunna bidra till utvecklingen i Göteborg.

TERJE JOHANSSON,
VD

Året i korthet

ANTAL LÄGENHETER

75 767
lägenheter
(2021: 75 235 lägenheter)

NYPRODUKTION, INKL. KONVERTERINGAR

775
bostäder
(2021: 1 576 bostäder)

SERVICE-INDEX

78,9

(2021: 78,2)



FASTIGHETS-VÄRDE

123 512
mnkr
(2021: 125 161 mnkr)

TOTAL ENERGIMÄNGD

149,4
kWh/kvm
(2021: 159,6 kWh/kvm)

INFLYTANDE-INDEX

72,4

(2021: 71,0)

ANTAL LÄGENHETER I TRYGGHETSBOENDEN

973
lägenheter
(2021: 818 lägenheter)



TRYGGHET

77,2

(2021: 75,7)

PRODUKT-INDEX

75,5

(2021: 74,3)

ANTAL PRAKTIK- OCH FERIEPLATSER

1 039
stycken
(2021: 879 stycken)



I BACKSPEGELN

Viktiga händelser under 2022

- Vi färdigställde 775 bostäder för inflyttning.
- Vi förvärvade en byggrätt i Sannegården med möjlighet att bygga 175 nya bostäder.
- Vi har underhållit och investerat i våra fastigheter för 2,5 miljarder kronor.
- Vi har minskat vår totala energianvändning med 6 procent jämfört föregående år.
- Vi har ingått nya samarbeten med näringslivet för utveckling i Bergsjön och Biskopsgården.
- I årets hyresgästenkät pekar de flesta resultat uppåt.
- Vi har lanserat *omflyttningsplatsen.se*.
- Vi ökar takten i vår solenergisatsning.

Guldheden

Här är Framtiden

Var fjärde göteborgare bor hos oss. Framtidenkoncernen äger och förvaltar 75 767 lägenheter över hela Göteborg och har 1 289 anställda. Det gör oss till Sveriges störst allmännytta. Vår ägare är Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Koncernen består av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och våra dotterbolag. Vi har en stark finansiell ställning, låg belåningsgrad och en soliditet på 64 procent (64).



Tuve

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 bostadsbolag som äger och förvaltar koncernens hyresrätter. Utöver de åtta ingår **Bygga Hem i Göteborg AB**, som förvärvar, äger och förvaltar byggrätter.

- **Bostads AB Poseidon** (**Poseidon**) har hand om cirka 28 400 lägenheter.
- **Göteborgs stads bostads AB** (**Bostadsbolaget**) har hand om cirka 24 800 lägenheter.
- **Familjebostäder i Göteborg AB** (**Familjebostäder**) har hand om cirka 19 800 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, utryckningar 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.



3

Förvaltning

Den dagliga och långsiktiga skötseln av våra fastigheter sker i förvaltningen. Dagligen har medarbetare från **bostadsförvaltande bolag, GöteborgsLokaler** och **Störningsjouren** 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.



4

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.

Ett år med nya utmaningar

2022 var året då vi såg slutet på pandemirestriktionerna i Sverige. Vi såg fram emot en återgång till mer normala förhållanden och många lärdomar skulle dras av pandemin. Det låg optimism i luften. Detta kom snabbt av sig när Ryssland invaderade Ukraina. Konsekvenserna av ett stort krig i Europa i kombination med lättade restriktioner efter pandemin skapade en osäker och instabil situation i världen. Något vi ser konsekvenser av även i Göteborg.

1. Globalisering – inte lika självklart

I MÅNGA ÅR har globaliseringen varit en av de starkaste drivkrafterna i utvecklingen. Vi har sett en ökad rörlighet av människor, produkter, kapital och information. Det har varit en stark motor med många positiva inslag. Vi har också haft en lång tid av ökad urbanisering, något som ställt krav på staden och dess aktörer. Att verka för att utveckla staden till att fungera som en nod i det globala samspelet samtidigt som dess invånare har en välfungerande vardag har varit en av de stora utmaningarna.

Hur kommer synen på oss själva och staden att påverkas när globaliseringen nu hamnat i ett nytt ljus? När transporter kan försenas i månader på grund av ett virus eller leveranser helt utebli på grund av krig höjs många röster runt om i världen om att ta hem produktion från utlandet, skydda egna industrier och bli mer självförsörjande. Det är ett tydligt trendbrott mot den ordning som bidragit till vår utveckling under lång tid. Idag vet vi inte om denna trend kommer att hålla i sig.

2. Klimatet – orkar vi?

ENLIGT MÅNGA BEDÖMARE gör vi för lite för att klara de internationella klimatmål som satts upp. Och tiden är knapp. Samtidigt är trenden att det blir allt svårare att få världens länder att vidta nödvändiga åtgärder för att bromsa den negativa klimatutvecklingen. Det är nu vi alla behöver kliva fram och göra vad vi kan för att förändra beteenden och vanor när det gäller till exempel transporter, produktion och återvinning. Konsekvenserna om vi inte lyckas är svåra att överblicka.

I fastighetssektorn ökar utmaningarna i takt med att kostnaderna ökar. Målet att hålla produktionskostnaderna nere måste ställas mot vikten av att ta miljö- och klimathänsyn vid nyproduktion och investeringar i nya energikällor. För att hitta en bra balans blir lösningar som ökat återbruk allt viktigare. Samtidigt behövs resurser för att vidta nödvändiga åtgärder för att hantera de kortsiktiga effekterna av klimatförändringarna, som ökad nederbörd och stigande havsnivåer.

3. Den nya tekniken – möjligheter och hot

FÖRHOPPNINGARNA ÄR STORA på att ny teknik ska bidra till att lösa samhällsutmaningar, som klimatkrisen. Men ny teknik bidrar inte bara till ett ökat välstånd. Den påverkar vårt sätt att leva och hur vi uppfattar vår omvärld, något som märks inte minst i den ökande användningen av digitala tjänster. Samtidigt medför ny teknik nya risker, något som hamnade i blickfånget under året. Att teknik och system inte begränsas av traditionella landsgränser märktes tydligt då cyberattacker förekom mot både länder och företag långt ifrån världens konflikthärdar. De juridiska aspekterna blir också mer komplexa i takt med den tekniska utvecklingen. I många fall går den tekniska utvecklingen så snabbt att lagstiftarna inte hinner med, detta bidrar till en ökad osäkerhet.

I fastighetssektorn är förväntningarna fortsatt stora att ny teknik ska leda till bättre service och kostnadseffektiviseringar. Men nya sätt att arbeta och nya affärsmodeller kommer också att ställa nya krav.

4. Ny situation på marknaden

UNDER 2022 FÖRÄNDRADES situationen i omvärlden kraftigt. Coronarestriktionerna lättades, men effekterna av pandemin var fortfarande påtagliga och situationen förvärrades av Rysslands invasion av Ukraina. Detta bidrog till snabbt ökande energi- och materialpriser, vilket drev upp inflationen, som i sin tur ledde till ökade marknadsräntor. Läget skapade stor ekonomisk osäkerhet i världen och de stora ekonomierna USA, Kina och euroområdet bromsade in. Trots hög inflation och stigande räntor fortsatte den svenska ekonomin att växa och under tredje kvartalet uppgick BNP till 2,5 procent i årstakt, främst beroende på ökade investeringar medan privatkonsumtionen minskade.

Efter flera år med stigande priser och sjunkande direktavkastningskrav försämrades förutsättningarna på fastighetsmarknaden med ökad inflationstakt, stigande energi- och materialpriser och höjda räntor. Även tillgången till finansiering blev mer osäker för fastighetsmarknaden. Under första



delen av året var transaktionsvolymerna höga men efter sommaren minskade antalet genomförda transaktioner till följd av det osäkra ekonomiska läget. Även antalet påbörjade nya bostäder minskade under året till följd av prisuppgångar inom byggsektorn. Efterfrågan på bostäder i Göteborg har dock varit fortsatt god. Vid slutet av året fanns det nästan 270 000 personer registrerade på Boplats. Priserna på bostadsrätter och villor i Göteborg minskade med 9,4 respektive 13,6 procent jämfört med en ökning med 5,4 och 13,0 procent 2021.

Så strukturerar vi hållbarhets-rapporten

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; **Poseidon**, **Bostadsbolaget**, **Familjebostäder**, **Framtiden Byggutveckling** och **Egnahemsbolaget**.



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.





Hållbarhet – en del av vår vision

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden. Så lyder vår koncerngemensamma 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 allbolagen, aktiebolagslagen, kommunallagen, ägardirektiv, bolagsordning, Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning samt anvisningar från kommunstyrelsen, 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 och 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 RISKHANTERAR 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 MÄTETAL 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 koncernledningen 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 dem 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 2022

Vårt mål 2022 har varit att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa minst 3000 nya bostäder under perioden 2021–2023.



Risk

Risk för att inte nå målen avseende volym bostäder, blandning av boendeformer och lägre produktionskostnader. Risken ökar med bristande tillgång till byggrätter samt ökade energi- och materialpriser. Ökad risk för sjunkande försäljningspriser och efterfrågan på bostads- och äganderätter.

Styrande dokument

Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion, lägre produktionskostnader och utvecklingsområden. Riktlinje för projekt och investeringar och plan för solenergi.

Hantering av risk

Implementerade strategier för investeringar i nyproduktion och lägre produktionskostnader. Samverkan med planerande förvaltningar i staden. Förvärv av byggrätter och möjlighet att ställa om bostads- och äganderättsprojekt till hyresrätter.

HÅLLBARHETSFRÅGA 2

Varsam renovering



Mål 2022

Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i cirka 50 procent av lägenheterna renovera med minimerad standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att kunna bo kvar efter renovering.

Risk

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

Styrande dokument

Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering och riktlinje för projekt och investeringar.

Hantering av risk

Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar samt hyresintäktsstrategi. Kontinuerliga förhandlingar inom samtliga områden. Lokalt och nationellt samarbete inom treparten. Följer löpande utvecklingen av priser på material och energi. Förstärkt uppföljning av investeringar i befintligt bestånd.

HÅLLBARHETSFRÅGA 3

Utvecklingsområden

Mål 2022

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 samt ökad risk för minskad blandning av boendeformer i förväntat konjunkturläge. Risk för att de lokala torgen påverkas av social oro och kriminell verksamhet.



Styrande dokument

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden samt för investeringar i nyproduktion.

Hantering av risk

Struktur för styrning och genomförande av strategin och process för tillämpning av nolltolerans mot kriminell verksamhet. Kvalitetssäkrad uthyrningsprocess för uthyrning av lokaler. Ny kompetensplattform för medarbetare samt ny strategi för lokala torg.

HÅLLBARHETSFRÅGA 4

Nöjda hyresgäster

Mål 2022
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 lokaler. **Framtidenkoncernens** riktlinje för varsam renovering.

Hantering av risk
Riktlinjen för varsam renovering ger möjlighet att påverka boendekostnaden. 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 2022
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 utvecklingsområden.

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 incidenthantering och löpande uppföljning av medarbetarnas upplevelse av säkerhet och trygghet. Bakgrundskontroller vid rekryteringar. Översyn av trygghetsgruppernas arbetssätt samt kompetensstärkande insatser genom ny kompetensplattform.

HÅLLBARHETSFRÅGA 6

Mänskliga rättigheter

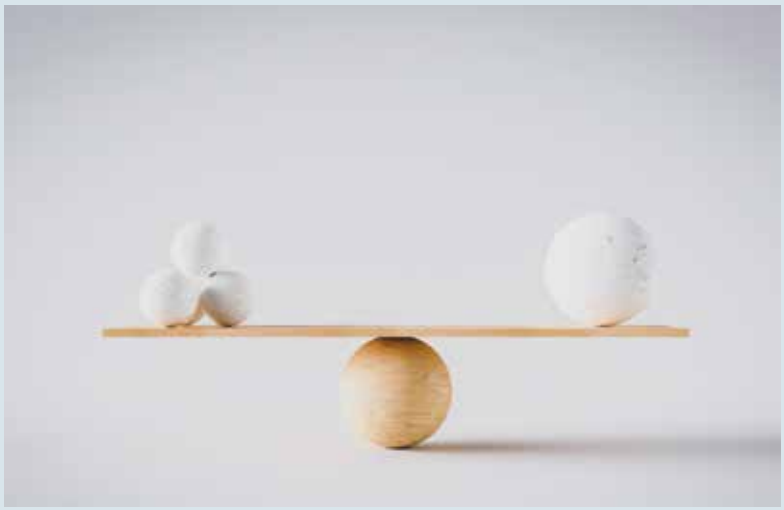
Mål 2022
Våra hyresgästers trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostad ska utvecklas. Transparens och likabehandling vid uthyrning och hyressättning.

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 lokaler. **Göteborgs Stads** riktlinjer för arbetet med att förebygga avhysningar, mot våld i nära relation 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 2022

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

Risk

Risk för ökade räntekostnader till följd av vår nyproduktion och lånevolym. Risk för negativa värdeförändringar på grund av höga produktionskostnader, begränsade hyror och ökade direktavkastningskrav.

Styrande dokument

Framtidenkoncernens finansiella strategi och **Göteborgs Stads** riktlinje för finansverksamheten. **Göteborgs Stads** riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll, riktlinjer för representation, gåvor, mutor, jäv och bisyssla.

Hantering av risk

Risken för ökade räntekostnader hanteras genom koncernens finansiella strategi. Mål för eget genererat kassaflöde ställs på dotterbolag. Rutiner för hantering av styrande dokument och övriga lagar och regler som koncernen omfattas av. Oannonserade platskontroller och egna granskningar av förtroendekänsliga processer. **Göteborgs Stads** visselblåsarfunktion.



HÅLLBARHETSFRÅGA 8

Vår gemensamma miljö

Mål 2022

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, riktlinje för varsam renovering samt ny plan för solenergi.

Hantering av risk

Identifierat områden för arbete med klimatanpassning. Pilotprojekt för halverad klimatpåverkan i nyproduktion samt pågående arbete med handlingsplan för halverad klimatpåverkan. Utvecklingsprojekt för storskaligt återbruk. Riktlinje för varsam renovering som anger att klimatkrav ska ställas vid upphandling och återbruk alltid ska utredas.

Gamlestan

Fokus 2022

Våra *tre viktigaste hållbarhets-frågor* 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 reno-vering* 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. Under 2022 har vi fokuserat på att sänka våra produktionskostnader med 30 procent och att cirka 50 procent av det vi bygger i utvecklingsområden ska vara bostads- och äganderätter.

Uppnådda resultat 2022

✓ Vi har färdigställt 775 nya bostäder för inflyttning under 2022. Av dem var 491 hyresrätter, 211 bostads- eller äganderätter och 73 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. 2022 reviderade vi vår riktlinje till att målsättningen är cirka 50 procent av lägenheterna ska renoveras endast med basnivå.

Så här arbetar vi för att nå målen

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

Uppnådda resultat 2022

✓ Vi har underhållit och investerat i våra fastigheter motsvarande 2 520 mnkr under 2022. I koncernen pågår vid årsskiftet 33 större projekt som berör totalt cirka 9 700 lägenheter, varav 7 000 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. 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

✓ Fastställd struktur för styrning, ledning och uppföljning av strategin. Styrkort för uppföljning av insatser och effekter av strategin, vilket sker tre gånger per år. Årlig lägesbild utgör grunden för fortsatta prioriteringar av åtgärder och insatser per område.

Uppnådda resultat 2022

✓ Genomförandet av insatserna i strategin sker i huvudsak enligt plan. Årets sammanfattande bedömning har inte resulterat i några förändringar. I årets hyresgästundersökning ökade den upplevda tryggheten med i snitt 2,4 procent i våra utvecklingsområden jämfört med föregående år. 68 nya bostäder har färdigställts i utvecklingsområdena under året.

HÅLLBARHETSFRÅGA 1

Nyproduktion

Fortsatt hög byggtakt



Göteborg behöver fler bostäder. Med stadens ambition att fortsätta växa och skapa attraktiva boenden måste nya bostäder tillföras marknaden. Bostäder med olika upplåtelseform, i olika områden och för olika målgrupper.

DE SENASTE ÅREN HAR byggtakten inom **Framtidenkoncernen** slagit rekord. Och även 2022 fortsatte den historiskt sett höga byggtakten. Av årets totalt 775 färdigställda bostäder är 211 nya bostads- och äganderätter, 491 nya hyresrätter och 73 nya bostäder som skapats genom konvertering av outnyttjade utrymmen som vindar och förråd.

Inflyttning i nya hyresrätter har skett i Kviberg, Sisjön, Backa, Angered, Tynnered samt Björkekärr och i nya bostadsrätter och eget ägande i Sisjön, Backa och Utby. Under året har nya byggprojekt startats för hyresrätter i Högsbo, Backa, Masthuggskajen, Kålltorp och Gamlestaden.

FRAMTIDENKONCERNEN HADE under 2022 i uppdrag att hålla nere produktionskostnaderna i enlighet med koncernens *Strategi för lägre produktionskostnader*. Målet var att lägre kostnader skulle leda till 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 arbetet mot segregation i staden.

I rådande ekonomiska läge med kraftigt ökade priser på energi- och material, högre räntor och allmän osäkerhet finns en befogad risk att ny- och ombyggnationer skjuts på framtiden. Även om vår ambition är att fortsätta förverkliga planerade byggnationer inom utsatt tid så är risken betydande att projekt flyttas fram eller i värsta fall ställs in.

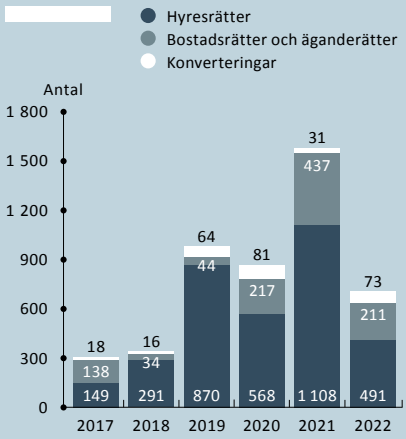
Mobilitet är en viktig del i arbetet för att nå lägre produktionskostnader. En del i det arbetet handlar om att kunna erbjuda andra lösningar än resor med egen bil och därigenom minska behovet av nya parkeringsplatser. Effekten blir att vi kan sänka våra kostnader både genom att inte behöva bygga så många parkeringsanläggningar och genom att vi kan bygga fler bostäder när inte stora ytor behövs för parkeringar.

ATT BYGGA NYA BOSTÄDER är en viktig del i **Framtidenkoncernens** arbete med att utjämna skillnaderna mellan stadens olika områden. Vi vet att en variation av bostadstyper och upplåtelseformer i ett område bidrar till att minska segregationen. Idag dominerar ofta hyresrätten i stadens utvecklingsområden. **Framtidenkoncernen** arbetar därför aktivt för att tillföra bostäder 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 vi hela tiden med att utveckla nyproduktionsprocessen. En fråga som aktualiseras med ökade förväntningar på hög produktionstakt är att koncernen säkerställer en långsiktig tillgång till en större byggrättsportfölj. Det var därför glädjande när vi i slutet av året förvärvade fastigheten Sannegården 26:1, vilken möjliggör produktion av 175 nya bostäder. ■



Färdigställda bostäder



775

Antal färdigställda bostäder 2022.

↘ HÅLLBARHETSFRÅGA 2

Varsam renovering

Renovering i olika nivåer

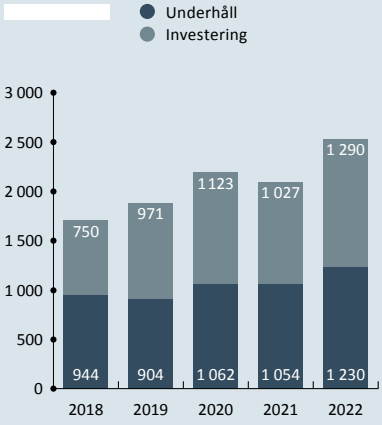
Vårt mål är varsam renovering. Därför erbjuder vi alltid en ”basnivå” vid renovering. Genom att välja basnivån kan våra hyresgäster påverka att hyran inte höjs mer än nödvändigt.

VI SKA RENOVERA våra fastigheter varsamt för att värdesäkra våra fastigheter och värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar. 2022 har vi underhållit och investerat i våra fastigheter för 2,5 miljarder kronor vilket är mer än någonsin tidigare. Under året har vi renoverat lägenheter i bland annat Amhult, Björkekärr, Guldheden, Gärdsås och Lövgärdet. För närvarande pågår cirka 30 större underhålls- och renoveringsprojekt som berör totalt cirka 9 700 lägenheter, varav cirka 7 000 ligger i något av koncernens utvecklingsområden.

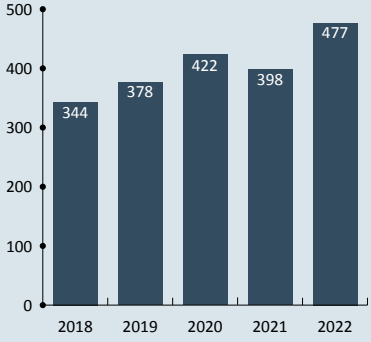
Vi har som mål att renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i cirka 50 procent av lägenheterna renovera med minimerad standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att kunna bo kvar efter renovering. Vi har konkretiserat målet i en riktlinje som utgår från vårt uppdrag att 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.

GENOM ATT ERBJUDA en ”basnivå” vid renovering kan lägenheter renoveras genom underhåll och i så stor utsträckning som möjligt med bibehållen standard, vilket medför att hyran inte påverkas mer än nödvändigt. Basnivån, som kan variera mellan olika projekt, ska erbjudas alla hyresgäster och enbart innehålla de åtgärder som är nödvändiga för att upprätthålla fastigheternas långsiktiga tekniska funktion och den lägsta acceptabla nivån för att långsiktigt värdesäkra fastigheterna. I samband med att vi reviderade vår riktlinje under 2022 beslutade vi också att återbruk av material i möjligaste mån ska utföras i alla projekt.

Investering och underhåll i befintligt bestånd, mnkr



Investering och underhåll i befintligt bestånd, kr/kvm

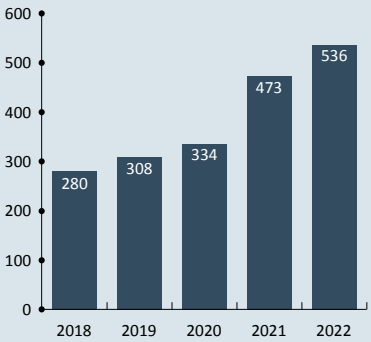




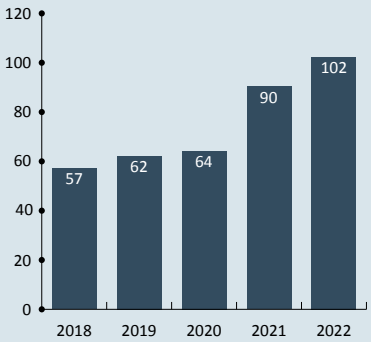
2500

miljoner kronor har satsats på underhåll och investeringar i våra fastigheter.

Reparationer, mnkr



Reparationer, kr/kvm



HÅLLBARHETSFRÅGA 3

Utvecklings-områden

Vi fortsätter fokusera



Vår satsning *Strategi för utvecklingsområden* är inne på sitt tredje år. Vi får löpande signaler om att vi är på rätt väg, både från polisen och från våra egna hyresgästundersökningar. Nu fortsätter vi fokusera på arbetet, med målet att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden.

FÖRRA ÅRET GICK VI från sex till fem särskilt utsatta områden i Göteborg när Tynnered flyttades ned ett steg på polisens lista. Att ett område nedgraderas på polisens lista är en signal om att kriminella krafters inverkan på lokalsamhället minskar och i takt med det ökar möjligheten för övriga aktörer att bidra till fortsatt förändring. Även om det inte kom någon ny lista över utsatta områden från polisen i år har vi fått fortsatt positiva signaler på att vårt arbete gör skillnad. I vår egen hyresgästundersökning, **AktivBo**, ser vi en positiv trend i många av de faktorer vi följer upp.

Den upplevda tryggheten har ökat med i snitt 2,4 procent i våra utvecklingsområden. Både Lövgärdet och Hjällbo har klivit upp och ligger idag över koncernsnittet i frågan. Även den upplevda attraktiviteten i våra utvecklingsområden förbättras och ökade i år med 2,8 procent. Roligt i sammanhanget är att våra hyresgäster även blivit mer positiva till oss och det arbete vi gör.

FÖR ATT BYGGA VIDARE på det fina resultat vi uppnått, och öka våra chanser att nå målet, har vi fokuserat på att stärka våra medarbetares kompetens kring strategin. Med kompetens menar vi medarbetarnas kunskap, förmåga och vilja att utföra en uppgift. För detta syfte har vi utvecklat en kompetensplattform, *Allt vi kan*. I den första delen som lanserades repeterade vi strategin och varför det är så viktigt att vi, var och en, gör allt vi kan för att lyckas.

Under flera år har **Framtiden** haft i uppdrag att verka för att ombilda hyresrätter till bostadsrätter i våra utvecklingsområden. Vi arbetar därför aktivt för mer blandade upplåtelseformer i våra utvecklingsområden. En hög andel av nyproduktionen ska bestå av bostadsrätter och egnahem och vi verkar aktivt för att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Under 2021 ombildades 58 lägenheter ur **Bostadsbolagets** bestånd i Tynnered. Efter pandemins begränsningar har vi under 2022 arbetat med insatser i Hjällbo, Bergsjön och Biskopsgården. Ombildning i utvecklingsområden är generellt sett en lång process och innebär omfattande informationsinsatser. I takt med det förändrade konjunkturläget har vi märkt att våra hyresgäster blivit försiktigare. Under 2022 genomfördes inte någon ombildning i våra utvecklingsområden.

Arbetet med strategin anpassas och utvecklas hela tiden och för att sätta mer fokus på en viktig del i arbetet antogs under året en *Strategi för lokala torg*.

VI FÖLJER NOGA FÖRÄNDRINGARNA på en rad indikatorer i våra utvecklingsområden och sammanställer uppföljningar tre gånger per år. De fem forskningsprojekt som pågår för att följa arbetet har löpt på under året. De tittar bland annat på hur förändring i fysisk miljö påverkar brottligheten och hur vi kan bygga attraktiva bostäder och yttre miljöer och därigenom höja områdenas socioekonomiska status.



2,4 %

Ökning av den upplevda tryggheten i våra utvecklingsområden.

HÅLLBARHETSFRÅGA 3

Utvecklings-områden



Satsningar på skola och arbete

I enlighet med vår *Strategi för utvecklingsområden* ska vi arbeta med både trygghetsskapande och stadsutvecklande insatser för att bidra till utvecklingen i stadens särskilt utsatta områden. Bland de stadsutvecklande delarna ingår sociala insatser för att skapa bättre förutsättningar för de boende.

UNDER 2022 HAR Framtidenkoncernen arbetat aktivt med två stora satsningar vilka har fokus på skola respektive arbete. Att skapa framtidstro genom att hjälpa barn och ungdomar att klara skolan och vuxna att hitta möjligheter till egen försörjning är viktiga steg för att bryta segregation och utanförskap.

Vår satsning *Lights On* har tagit fart ordentligt under året. Satsningen ska bidra till att halvera andelen elever utan gymnasiebehörighet på tio av stadens skolor, alla belägna i utsatta områden. Över 4 000 elever och deras vårdnadshavare berörs. Verksamheten 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. *Lights On* utgör en av delarna i stadens arbete *Skola som arena* med mål att skapa en mötesplats i skolans lokaler, dit alla som bor i området är välkomna för att delta i eller leda olika kostnadsfria aktiviteter utanför lektionstid. Förutom att bidra till att fler elever klarar skolan vill vi med en aktiv mötesplats bidra till att skapa ökad trygghet i området.



4000

Antal elever som berörs av satsningen Lights On

ATT HA ETT arbete skapar stolthet och trygghet samtidigt som det ger möjlighet att planera och drömma för framtiden. I syfte att bidra till att fler personer når egen försörjning genom arbete, entreprenörskap och studier har vi beslutat att öppna sex Framtidshubbar i våra utvecklingsområden. Hubbarna finns lokalt och är öppna för alla, oavsett utbildningsnivå eller nuvarande jobbsituation. Framtidshubbarna tar inte över andras ansvar men hjälper människor att hitta rätt, förstå och våga ta steget. Det kan handla om rekryteringsträffar, hjälp med CV-skrivning eller stöd för att komma i kontakt med rätt personer för att utveckla sin företagsidé. Framtidshubbarna är ett initiativ av **Framtidenkoncernen**, i samarbete med bland annat **Göteborgs Stad** och **Göteborgs Stadsmission**.

Alla vinner på att Göteborg blir en stad utan särskilt utsatta områden och det är tillsammans vi kan skapa riktig förändring. Därför var det ett viktigt steg när vi 2021 inledde ett samarbete i Tynnered tillsammans med **Volvo Cars** och det privata bostadsföretaget **Stena Fastigheter**. Att näringslivet aktivt går in och visar att stadens utveckling är viktig även för dem har ett stort signalvärde. Och när lokala fastighetsägare går samman innebär det att förändringar kommer stora delar av området till godo, inte bara de som bor i ett visst bestånd.

UNDER 2022 HAR Tynnered följts av två ytterligare handslag om samarbete. Först i Biskopsgården där både **Willhem AB** och **Volvokoncernen** klev fram och i slutet av året i Bergsjön tillsammans med **Fastighets AB Balder** och industrikoncernen **Saab**. I alla dessa områden är målen för samverkan konkreta, arbetet ska bland annat bidra till att fler klarar skolan, får arbete och startar nya företag i respektive område. **Business Region Göteborg** är den fjärde parten i samverkan, de spelar en betydelsefull roll i arbetet med att skapa kontakter ut i näringslivet.

DOKU SOPA DAGEN

Vi plockade skräp

Våra utvecklingsområden kännetecknas av hög arbetslöshet, hög brottslighet och andra sociala problem. Något 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 för utvecklingsområden är att det ska vara helt och rent. 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 skapa oss en god bild av problemet. 2021 togs därför en sop-app fram för dokumentation och kategorisering av skräp. Vi utbildade vår personal i hur den ska användas och informerade boende om projektet. Vi skapade också en modell för hur vi ska kunna följa upp effekterna av olika åtgärder mot nedskräpning.

2022 ville vi, som del i forskningsprojektet, under en dag samla in och dokumentera allt skräp i våra utvecklingsområden. Syftet var att kvantifiera, illustrera och jämföra skräpmängder inom och mellan olika områden. Den stora skillnaden mot vårt löpande arbete var att vi fick en ögonblicksbild av hur det ser ut i hela området. Förutom att det blev rent och snyggt kommer kunskapen bland annat användas för att se i vilka delar av ett område nedskräpning är särskilt omfattande. Vår förhoppning är att resultaten ska hjälpa oss att hitta nya smarta lösningar för skräphantering och bidra till renare områden. Dagen satte också fokus på hur mycket arbetstid som går åt till att hantera nedskräpning.

Arbetet genomfördes den 13 oktober, och över 300 medarbetare deltog i det som fick namnet *Dokusopadagen*. Totalt registrerades över 21 000 foton i vår sop-app.

HÅLLBARHETSFRÅGA 4

Nöjda hyresgäster

Nöjdare hyresgäster



Efter ett par år med restriktioner till följd av coronapandemin, vilka inneburit stora anpassningar i vår dagliga förvaltning, lättade det äntligen under 2022. Större delen av året har vi kunnat arbeta som vanligt med service samt inre och yttre underhåll.

PANDEMIN FICK STORA konsekvenser för **Framtidenkoncernens** verksamheter. Periodvis hade vi enbart digitala visningar, höll boservicekontor och receptioner stängda, pausade informationsinsatser för ombildningar till bostadsrätter och hade anpassade rutiner för hembesök. Allt för att bidra till minskad smittspridning och vara rädda om både hyresgäster och medarbetare.

Givet det tuffa läget var våra hyresgäster tålmodiga och visade stor förståelse trots minskad servicenivå, begränsade hyresgästaktiviteter och en ökning av antalet rapporterade störningar. Det speglades i stabila resultat i bolagens serviceindex. Tidigt på året lättades alla restriktioner och togs sedan bort helt. Det innebar att vi under stora delar av 2022 kunde bedriva våra verksamheter som vanligt.

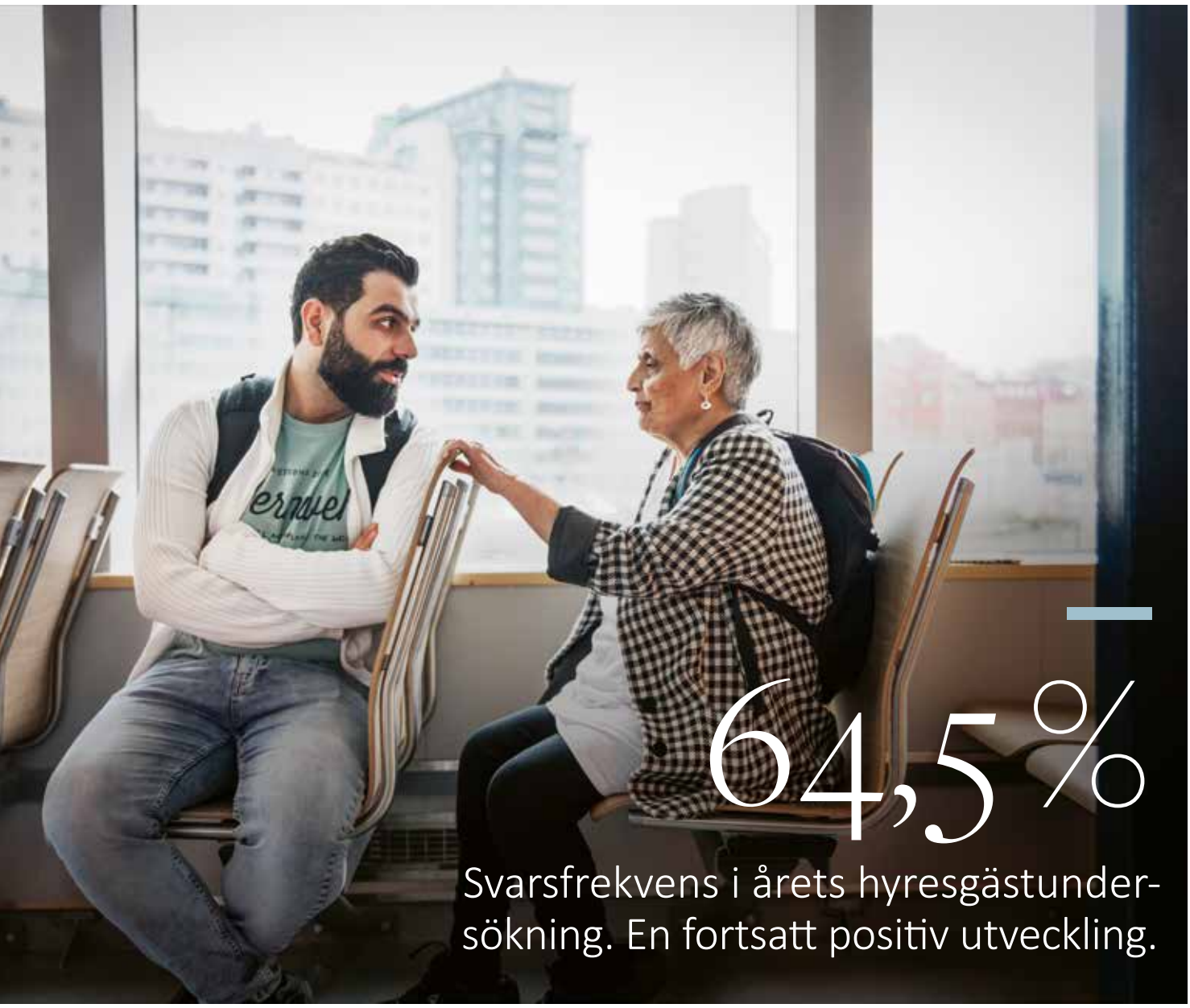
VI GENOMFÖRDE UNDER hösten vår årliga hyresgästundersökning för att få information om hur våra hyresgäster upplever sin boendesituation och oss som hyresvärd. Denna undersökning ger oss en bild av vad som fungerar bra och vad vi behöver utveckla ytterligare. Resultatet påverkar våra prioriteringar under året som kommer. Undersökningen går ut till hälften av alla våra lägenheter och i år var svarsfrekvensen 64,5 procent, vilket är ett nytt rekord för koncernen.

Som tidigare år kan vi konstatera att de som bor hos oss över lag är nöjda med sitt boende och den service vi erbjuder. Vårt serviceindex, vilket visar hur nöjda våra hyresgäster är med oss och vårt arbete, ökade till 78,9. När det gäller produktindex, det vill säga hur nöjda hyresgästerna är med lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön, så ökar det med över en procent i koncernen som helhet. Resultaten avseende upplevd trygghet fortsätter att öka. Det gäller såväl för koncernen som helhet som för våra utvecklingsområden. Resultaten i våra utvecklingsområden närmar sig övriga områden, vilket innebär att skillnaderna mellan hur hyresgäster i våra utvecklingsområden upplever tryggheten och koncernsnittet fortsätter att minska.

Resultaten från årets kundundersökning visar att våra särskilda satsningar i utvecklingsområden ger resultat och att våra hyresgäster uppskattar det som görs. Samtidigt visar den generella utvecklingen att vi även klarat av att utveckla vår verksamhet i stadens övriga områden.

UNDER PANDEMIN HADE flera av **GöteborgsLokalers** hyresgäster, särskilt i stadens centrala delar, en tuff period. Under 2022 ökade åter antalet besökare till våra torg och handelsplatser. Men det tillkom också nya utmaningar såsom stigande inflation och högre energipriser. Positivt var att besökarna, enligt koncernens hyresgästundersökning, är mycket nöjda med sina lokala torg.

TIDIGARE KUNDE BOENDE hos **Poseidon**, **Bostadsbolaget** och **Familjebostäder** endast söka intern omflyttning hos sin respektive hyresvärd. Men i slutet av 2022 lanserades en koncerngemensam intern omflyttningsplats. ■



Resultat från hyresgästundersökningen

	2022	2021	2020	2019	2018
Serviceindex	78,9	78,2	78,2	78,2	77,4
Produktindex	75,5	74,3	74,5	74,8	73,6
Inflytandeindex	72,4	71,0	71,6	71,8	70,8
Trygghet	77,2	75,7	74,6	75,6	74,1
Ta kunden på allvar	81,9	81,1	82,7	82,5	82,5

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 mätområdena i senaste enkäten.

Kontrakt och uthyrning

	2022	2021	2020
Antal lägenheter i koncernen	75 767	75 235	74 274
Antal avställda lägenheter (evakuering, renovering etc)	774	796	595
Antal godkända andrahandskontrakt	949	837	764
Antal pågående bosociala kontrakt (Fastighetskontoret och övriga)	1 091	1 257	1 633
Antal kontrakt som förmedlas via Boplats	5 723	6 190	4 774
Antal kontrakt som förmedlas via Omflyttningsplatsen	1 416	1 728	1 674



Ny omflyttningsplats

Som en stor aktör i staden vill vi kunna möta mångas behov av bostad. Inom koncernen är det därför viktigt att kunna erbjuda ett brett utbud av bostäder med variation i storlek, standard och prisbild över hela staden. Det är också viktigt att på ett enkelt sätt kunna erbjuda hyresgäster möjlighet att byta bostad när behovet uppkommer. I detta syfte har koncernen haft ett uppdrag från ägaren att skapa en koncerngemensam omflyttningsplats.

Tidigare kunde boende hos **Poseidon**, **Bostadsbolaget** och **Familjebostäder** söka intern omflyttning hos sin respektive hyresvärd. Men sedan december 2022 finns *omflyttningsplatsen.se*. En koncerngemensam omflyttningsplats som ger boende hos **Poseidon**, **Bostadsbolaget**, **Familjebostäder** och **Gårdstensbostäder** möjlighet att söka omflyttning i hela vårt bestånd. Om livssituationen förändras eller om man vill flytta till en annan stadsdel kan internomflyttning vara ett bra sätt att kunna anpassa sitt boende efter omständigheterna. Det är boendetiden i nuvarande lägenhet som avgör vem som får erbjudande om en ledig lägenhet vid en omflyttning. Denna möjlighet har varit efterfrågad av våra hyresgäster och lösningen har arbetats fram gemensamt i koncernen med målet att på bästa sätt möta hyresgästernas önskemål.

I snitt får runt 1 500 hyresgäster per år nya kontrakt genom internomflyttning hos något av våra bolag.

Likt tidigare är principen att när en lägenhet blir ledig läggs den först ut på omflyttningsplatsen. Undantaget är lägenheter som har kortare inflyttningsdatum än tre månader eller blir lediga efter en intern omflyttning – de lägenheterna annonseras direkt på **Boplats**.

HÅLLBARHETSFRÅGA 4

Nöjda hyresgäster

Framtidens mobilitet

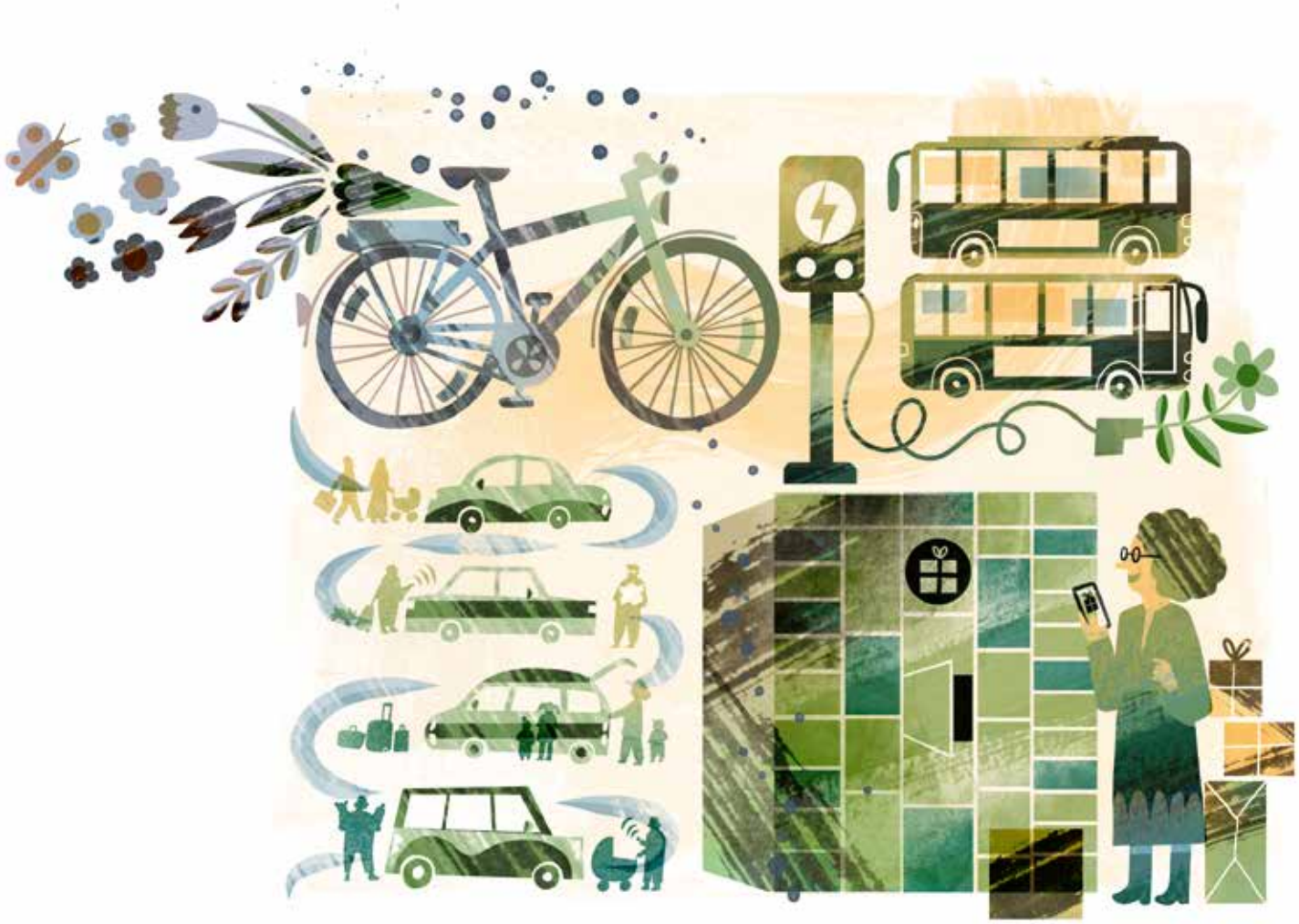
Framtidenkoncernen satsar på hållbara mobilitetslösningar. Satsningen är en del i koncernens arbete med att öka takten i omställningen till ett mer hållbart samhälle. Och fördelarna är många för klimatet, hyresgästerna och hela staden.

UNDER 2021 fastställde **Framtidenkoncernen** en målbild för mobilitetsarbetet. 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 slår också fast att de som bor i koncernens bostäder, senast år 2025, ska ha tillgång till ett grunderbjudande av mobilitetstjänster som skapar förutsättningar för att resa mer hållbart.

Begreppet mobilitet omfattar alla sorters fysiska transporter av både människor och varor. Och för att minska klimatpåverkan måste vi minska användningen av fossila bränslen vid transporter. **Framtidens** satsning på mobilitet är därför en viktig del i koncernens hållbarhetsarbete, med fokus på minskad klimatpåverkan. Genom att skapa goda möjligheter till hållbart resande vill vi även bidra till minskade luftföroreningar och minskat buller. Därigenom skapas förutsättningar för en trevligare närmiljö och bättre hälsa i stadens bostadsområden.

HÅLLBARA MOBILITETSLÖSNINGAR handlar bland annat om att underlätta för människor att välja bort bilen. Det kan handla om bättre gång- och cykelvägar, cykelrum med fler funktioner, möjlighet att ladda elbil, cykel- och bilpooler, cykelverkstäder och tavlor med information om kollektivtrafik. Men det kan också handla om leveransboxar eller lokaler för hemarbete så att man inte behöver resa alls.

Med arbetet vill vi vara med och inspirera människor att tänka nytt och börja fundera på



sina vanor. Redan idag har koncernen totalt sett fler parkeringar än vad som efterfrågas och om behovet minskar ytterligare kan fler ytor frigöras för områdesutveckling. Det kan till exempel ge plats för nya mobilitetslösningar, grönytor eller nya bostäder. Om vi dessutom kan nyttja befintliga parkeringar mer effektivt behöver inte lika många nya byggas. Eftersom byggnation av parkeringar är kostnadsdrivande, särskilt de som byggs under mark eller i parkeringshus, kan det i sin tur bidra till lägre kostnader vid nyproduktion av bostäder. Som ett led i utvecklingen ses även prisbilden för parkeringsplatser över för att harmonisera med staden.

KONCERNEN HAR med satsningen vidgat perspektivet kring en framtidsanpassad mobilitet. Detta är inte ett projekt. Arbetet med de olika delarna i mobilitetssatsningen kommer, i takt med att de rullas ut, integreras i förvaltningen. Förutom nämnda fördelar är koncernens förhoppning att fler och bättre förutsättningar för hyresgästerna att resa till och från sina hem också bidrar till en mer jämlik stad. Var du bor ska inte hindra dig från att ta del av allt det Göteborg har att erbjuda.

2030

Vi har ett attraktivt och effektivt mobilitetserbjudande som bidrar till hållbart resande och nöjdare hyresgäster.

HÅLLBARHETSFRÅGA 5

Attraktiv arbetsgivare

Året då mycket blev som vanligt igen



2022 blev ett år då vi kunde börja leva som vanligt igen. Våra verksamheter och arbetsplatser återgick till mer normala förhållanden. Samtidigt var det året då nya flexibla arbetssätt testades.

ÄVEN OM ÅRET inleddes med kvarliggande restriktioner till följd av coronapandemin så lättades dessa snart och inom **Framtidenkoncernen** kunde vi börja återgå till det normala. Både verksamhetsmässigt och rent praktiskt, vi kunde vara på kontoren, ha möten och umgås som tidigare. Ett verktyg i detta arbete var *Framtidens flexibla arbetssätt*. En koncerngemensam anvisning som togs fram under pandemin som ett stöd i utvecklingen av våra arbetssätt både under och efter det att anpassningar på grund av pandemin inte längre var nödvändiga. Att hitta nya flexibla arbetssätt gynnar både organisationen och medarbetarna. Vi ser det som del i vår strävan att fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare.

Hållbart medarbetarengagemang (HME) uppmättes 2022 till 83,6. Det är fortsatt högt och en positiv utveckling jämfört med 81,7 förra året. Detta indikerar att koncernen klarat återgången efter pandemin bra och att vi kunnat erbjuda ett hållbart arbetsliv. Det signalerar också att vi fortsatt uppfattats som en attraktiv arbetsgivare bland befintliga medarbetare.

FLERA ÅTGÄRDER HAR genomförts de senaste åren i syfte att öka säkerhet och trygghet samt minska risken för tystnadskultur och otillåten påverkan i koncernen. Detta arbete har fortsatt även 2022.

I slutet av året togs beslut om en reviderad version av vår koncerngemensamma *Anvisning för personsäkerhet*. I denna har vi tagit in erfarenheter från de senaste årens händelser för att tydligt utveckla arbetet med personsäkerhet i en riktning som bidrar till att ge det stöd som efterfrågas. Ett annat viktigt steg var införandet av den koncerngemensamma kompetensplattformen *Allt vi kan*. I en första modul under 2022 repeterade våra medarbetare varför vi ska göra allt vi kan för att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden. Men redan i modul två, vilken lanseras i början av 2023, kommer vi att fördjupa oss i frågor kring säkerhet och trygghet för våra medarbetare.

VÅRT ARBETE HAR givit resultat. I de särskilda uppföljningar som görs bland våra medarbetare med fokus på hur de upplever sin arbetsmiljösituation, inte minst då det gäller säkerhet och trygghet, ser vi en positiv utveckling. Resultatet 2022 blev 8,5 vilket kan jämföras med 8,4 föregående år.

Framtidens lösningar är inte att göra mer av det vi redan gör utan att hitta nya lösningar. Därför behöver vi skapa goda förutsättningar för våra medarbetare att tänka nytt och vara innovativa på jobbet. Från och med 2022 försöker vi även mäta detta. Vårt första *Innovationsindex* landade på 6,9.

1 039 PERSONER HAR under året getts möjlighet till ett sommarjobb eller praktik hos något av koncernens dotterbolag. 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.



Attraktiv arbetsgivare

	2022	2021	2020	2019	2018
Antal tillsvidareanställda	1 289	1 210	1 131	1 049	1 017
Antal visstids- eller timavlönade	200	160	111	127	129
Personalomsättning tillvidareanställda %	13	9	7	10	10
Sjukfrånvaro totalt %	5,4	4,5	5,2	5,0	4,9
Inkluderande arbetsplats*	8,4	8,4	8,0		
Trygg och säker arbetsmiljö*	8,5	8,4	8,2		
Innovation**	6,9				
Hållbart medarbetarengagemang***	83,6	81,7	79,7	-	78
Arbetstillfällen genom social hänsyn i upphandling	19	31	12	34	37
Antal praktik- och ferieplatser	1 039	879	884	680	553

* Mäts från 2020 i koncernens egna temperaturmätningar.
** Mäts från 2022 i koncernens egna temperaturmätningar.
*** Framtiden ingår i Göteborg Stads medarbetarenkätundersökning som mäter hållbart medarbetarengagemang (HME). Vi deltar bara i undersökningen varannat år, men mäter regelbundet HME med hjälp av våra egna temperaturmätningar vars värde anges i tabellen.

HÅLLBARHETSFRÅGA 6

Mänskliga rättigheter

Hos oss kan alla söka bostad



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 förmedlas efter kötid. 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 kontraktsinnehavaren 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 2022 FÖRMEDLADES 5 723 kontrakt via **Boplats** och 1 416 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 775 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 155 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 2022 förmedlades 449 lägenheter för att minska hemlösheten i Göteborg.

STÖRNINGSJOUREN ANSVARAR FÖR merparten av koncernens arbete för att komma till rätta med oriktiga kontrakt, för att få lägenheter att gå ut till den riktiga bostadsmarknaden igen. I år har vi fått in drygt 1 600 tips om oriktiga hyresförhållanden och 567 lägenheter har övergått till riktiga kontrakt.

Under 2022 har **Framtiden** fått ett övergripande ansvar för att tillhandahålla rutiner, arbetssätt och kontrollåtgärder gällande oriktiga hyresförhållanden för samtliga bolag och förvaltningar som förfogar över boenden i **Göteborgs Stad**. Uppdraget innebär att **Störningsjouren** kommer bistå andra bolag och förvaltningar i frågor och ärenden med syftet att höja kompetensen och antal riktiga hyresavtal i staden som helhet.

Störningsjouren kommer också att erbjuda kompetens och rådgivning till bolag och förvaltningar så att de på sikt kan utföra egna kontroller av sitt bestånd.

I BÖRJAN AV sommaren 2022 antog **Göteborgs Stad** en ny riktlinje för arbetet med att förebygga avhysningar. **Framtiden** har en viktig roll i detta arbete och ansvarar för att ta en aktiv och tidig kontakt med hyresgäster som är sena med hyran eller stör sina grannar. Vi ansvarar också för att ge information om möjligheten att söka stöd från socialtjänsten. Vår ambition är att försöka hitta gemensamma lösningar, tillsammans med socialtjänsten, som syftar till kvarboende.



Kategoribostäder

	2022	2021	2020	2019	2018
Antal lägenheter i trygghetsboende	973	818	800	738	629
Antal bostäder med särskild service (BMSS)	363	354	348	348	322
Antal 55+ bostäder	731	762	717	717	717
Antal bostäder med självförvaltning	64	64	64	64	64
Antal bostäder med kooperativ hyresrätt	60	60	60	60	60
Antal studentbostäder	209	220	255	255	255
Antal bostäder med bogemenskap	111	111	70	62	62
Antal bostäder i livsstilsboende (tex Next step)	229	229	229	229	229
Summa	2 740	2 618	2 543	2 473	2 338



Oannonserade kontroller på byggarbetsplatser

Framtidenkoncernen arbetar aktivt med att minska risken för att ha avtal med oseriösa leverantörer eller underentreprenörer. I arbetet ingår att kontinuerligt följa upp och pröva leverantörernas seriositet, bland annat genom samarbete inom **Kunskapscentrum i Göteborgs Stad** där även aktörer som **Polisen**, **Kronofogden**, **Ekobrottsmyndigheten**, **Säkerhetspolisen** och **Tullen** ingår. I koncernens upphandlingar ställer vi krav på arbetsrättsliga villkor i enlighet med LOU och **Upphandlingsmyndighetens** rekommendationer. Vi utreder och i förekommande fall utesluter leverantörer med onormalt låga anbud för att motverka osund konkurrens. Vi ställer krav på god arbetsmiljösamordning med kvalifikationer för Bas P och Bas U.

Vi gör också externa uppföljningskontroller av vårt byggherreansvar samt punktinsatser med stickprovskontroller för arbetsmiljöfrågor och ID-06 (att rätt person är på rätt plats, med rätt utbildning och kunskap samt är kopplad till rätt arbetsgivare/företag). Detta för att förhindra förekomst av fusk och svart arbetskraft.

Under 2022 har vi upphandlat oannonserade platsbesök på byggarbetsplatser för att stärka vår uppföljning av arbetsrättsliga villkor. Platsbesöken görs för att förbättra och utveckla kontrollen under entreprenadtiden.

Ekonomisk brottslighet och illegal arbetskraft är negativt för samhället, bland annat genom uteblivna skatteintäkter och bristande kontroll av respekt för mänskliga rättigheter. Att genomföra arbetsplatskontroller på byggarbetsplatser är ett sätt för oss att motverka svartarbete och ekonomisk brottslighet. I samband med platsbesöken kontrolleras de personer som befinner sig på arbetsplatsen. Samtliga ID-06-kort skannas och kontrolleras. Efteråt får vi en rapport där faktisk närvaro jämförs med personliggaren och där andra eventuella brister som upptäckts noteras.

HÅLLBARHETSFRÅGA 7

God ekonomi och effektiv verksamhet

Finansiell strategi

För att nå koncernens beslutade mål genomför 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. Särskilt i år – givet en omvärld som präglats av osäkerhet i form av stigande räntor, hög inflation och ett generellt kostnadstryck orsakat av höga energipriser och efterdyningar av pandemin som fortsatt påverkar de globala transportkedjorna. 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.


Frölunda Torg

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.

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 de största riskerna stigande räntenivåer, ökade lånevolymer samt förändrade direktavkastningskrav. 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. Därför arbetar vi systematiskt med intern styrning och kontroll. Vi följer stadens riktlinjer för representation, gåvor, mutor, jäv och bisyssla och för styrning, uppföljning och kontroll. **Framtidenkoncernen** 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 där vi bedömer att risken är störst för att bli utsatt 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 2022 har en anmälning, som avslutats utan påföljande åtgärd, berört något av bolagen i **Framtidenkoncernen**.

HÅLLBARHETSFRÅGA 7

God ekonomi och effektiv verksamhet



Stabila i en osäker tid

Inflation, skenande elpriser och höjda räntor. 2022 har präglats av allt annat än ett normalt marknadsläge, men koncernens långsiktiga mål om belåningsgrad och soliditet gör att den finansiella situationen är fortsatt god.

UNDER 2022 FÖRÄNDRADES situationen i omvärlden kraftigt. Samtidigt som effekterna av coronapandemin fortfarande är påtagliga förvärrades situationen av Rysslands invasion av Ukraina. En tydlig konsekvens av detta är stigande el- och materialpriser som driver upp inflationen, vilket i sin tur lett till ökade marknadsräntor. När styrräntan stiger påverkar det också marknadens avkastningskrav och ökade avkastningskrav föranleder minskade fastighetsvärden. Detta är naturligtvis en bekymmersam situation, till vilken **Framtidenkoncernen** måste anpassa sig. Trots effekterna på marknaden har vi en fortsatt finansiellt stabil verksamhet.

Framtidenkoncernen har under de senaste åren positionerat sig väl med en balanserad ränteportfölj och har arbetat för att säkerställa ett stabilt ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. Därmed står vi med en god beredskap i en osäker tid som denna. Vår soliditet och belåningsgrad innebär

19 %

är koncernens belåningsgrad.

att vi har låg risk och stor finansiell flexibilitet, vilket gör det möjligt att fortsatt agera på marknaden. **Framtidenkoncernens** långsiktiga mål är en belåningsgrad om max 30 procent. Vid utgången av 2022 uppgick koncernens totala lånevolym till 23 691 miljoner kronor vilket ger en belåningsgrad på 19 procent.

EN KONSEKVENS AV de störda transportkedjorna till följd av pandemin och den ansträngda energisituationen är att materialpriserna har ökat. Att producera nya bostäder blir därmed mer kostsamt. För **Framtidenkoncernen** syns en nedgång i antalet nyproducerade och färdigställda bostäder under året, 775 bostäder jämfört med 1 576 rekordåret 2021. Bostadsproduktionen ligger dock fortfarande på en historiskt sett hög nivå och utvecklingen under 2022 följer koncernens prognoser. Effekterna av de ökade materialpriserna märks, men spås få större påverkan på kommande investeringar än i pågående projekt. De totala fastighetsinvesteringarna under 2022 uppgick till 3 888 miljoner kronor, varav 1 027 miljoner kronor avsåg nyproduktion.

I EN TID då energipriserna når rekordnivåer är det extra viktigt att fokusera på energibesparande åtgärder som kan dämpa effekterna av ökade spotpriser. Exempel på sådana åtgärder är att sätta upp solceller. De investeringar som görs bör påverka förbrukningen positivt. Ökade energipriser slår mot alla – mot koncernen, våra hyresgäster, våra fastighetsägande dotterbolag och inte minst mot energikrävande verksamhet som fordons- och stålindustrin. Om det osäkra konjunkturläget leder till att stora Göteborgsbaserade arbetsgivare tvingas varsla finns det risk att det i förlängningen indirekt slår även mot oss som fastighetsägare. Det kan innebära en ökad risk för minskad efterfrågan, men den största risken ligger i att arbetslösheten i våra utvecklingsområden kan öka och därmed riskerar tryggheten att minska.

Framtidenkoncernens stabila ekonomiska situation borgar för att vi kan fortsätta genomföra de planerande extrasatsningarna i enlighet med strategin för utvecklingsområden 2020–2030. Målet är att inget område ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden.

DET OPERATIVA KASSAFLÖDET, före investeringar i nyproduktion uppgick 2022 till 181 miljoner kronor. En minskning från 857 miljoner 2021. Den främsta orsaken är de planerade extrasatsningar som genomförs i koncernens utvecklingsområden.

Enligt 2022 års värdering utförd av kreditvärderingsinstitutet S&P behåller **Framtidenkoncernen** sitt goda kreditbetyg, AA-.

TROTS EN TURBULENT omvärldssituation stänger **Framtidenkoncernen** resultatåret 2022 med starka finanser, finansiell handlingsfrihet och flexibilitet. Vi kan själva agera och äga framtiden, dock medvetna om att högre energipriser, inflation och räntenivåer manar till prioriteringar och noggranna överväganden framöver.

HÅLLBARHETSFRÅGA 8

Vår gemensamma miljö

Vår gemensamma framtid

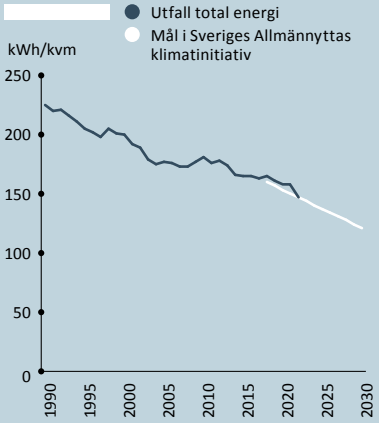
Framtidenkoncernen påverkar miljön på många sätt. Vi kan bidra genom att både minska vår egen klimatpåverkan och hjälpa våra hyresgäster att leva mer hållbart.

FRAMTIDENKONCERNEN ÄR sedan flera år med i *Allmännyttans klimatinitiativ*, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Ambitionen är att tillvarata allmännyttans gemensamma kraft, med målet att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030. Dessutom ska vår energianvändning ha minskat med 30 procent jämfört med år 2007.

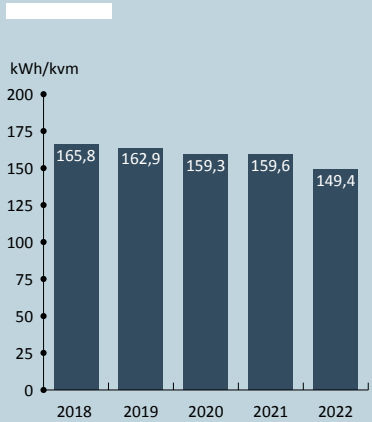
Den fjärrvärme vi använder för uppvärmning av våra fastigheter står idag för de största utsläppen av koldioxid inom koncernen. Närmare bestämt 98 procent. Att minska energianvändning i befintligt bestånd är därför ett av våra viktigaste miljömål. Sedan 1990 har våra koldioxidutsläpp minskat med cirka 80 procent och energianvändningen per kvadratmeter har minskat med 30 procent i våra fastigheter. Koncernens totala mängd köpt energi, mätt i kWh/kvm, har under 2022 minskat med sex procent jämfört 2021. För de bostadsförvaltande bolagen innebär det att årets minskning gör att vi ligger i nivå med vad som krävs för att nå målet i klimatinitiativet till år 2030.

MÖJLIGHETEN ATT utnyttja våra fastigheter för att installera solceller är en viktig del i vårt arbete för att minska vår klimatpåverkan. Potentialen i detta arbete har blivit allt tydligare och under 2022 antog koncernen därför en ny solenergiplan för åren 2023–2030. Här skruvas ambitionsnivån upp och målsättningen är att vi till 2030 ska ha solceller

Total energi BOA/LOA**



Total mängd köpt energi* BOA/LOA**





på alla fastigheter i koncernen där det är möjligt.

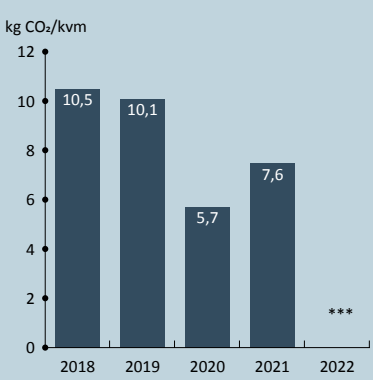
En annan del av hållbarhetsarbetet handlar om att minska på mängden avfall. Under 2022 var det genomsnittliga restavfall som producerades per lägenhet 316 kg. Det är en minskning med sju procent sedan 2021. Utsorteringen av matavfall har minskat något och av de cirka 30 procent som matavfallet utgör så sorteras sju procent ut av hyresgästerna i dagsläget.

SEDAN 2021 har **Framtiden** samordningsansvar för strategin *Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande*, inom stadens miljö- och klimatprogram. Det handlar om hållbart byggande vid både nybyggnation, och ombyggnation/renovering av byggnader och anläggningar samt lokalanpassningar. Totalt berörs 23 förvaltningar och bolag i **Göteborgs Stad**.

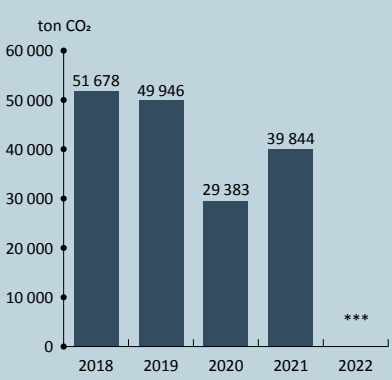
Nyproduktion är ett område med stor klimatpåverkan och vi följer **Göteborgs Stads** krav på miljöanpassat byggande för en energieffektiv förvaltning. 2020 tog vi beslut om en *Strategi för investeringar i nyproduktion*. I den beskrivs hur vi ska göra för att vår nyproduktionsportfölj ska bidra till ekologisk hållbarhet. Det handlar bland annat om att i varje upphandling ställa klimatkrav så att all påbörjad bostadsbyggnation efter 2025 sker med minst halverad klimatpåverkan jämfört med år 2020.

Pilotprojektet för halverat klimatavtryck från uppförandet av en byggnad i **Selma Stad** har löpt vidare under 2022. ■

Totalt koldioxidutsläpp BOA/LOA**



Totalt koldioxidutsläpp



* Total mängd köpt energi innefattar värme (normalårskorrigerad med energiindex), fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning.
** BOA = bostadsarea
LOA = lokalarea
*** Koldioxidutsläppen för 2022 beräknas först när beräkningsgrunden är klar.

HÅLLBARHETSFRÅGA 8

Vår gemensamma miljö

Takten ökar i omställningen



Göteborgs Stad har ett tydligt miljö- och klimatprogram, som ska bidra till att uppnå målet att Göteborg ska vara en ekologiskt hållbar stad 2030. För att vara med och bidra till måluppfyllelsen ökar vi nu, tillsammans med branschen, takten i vårt omställningsarbete.

REDAN 2017 SÅG koncernen stor potential i att utnyttja våra fastigheter för att sätta upp solceller. Beslut fattades om en satsning på solel med målet att på fem år installera solceller med minst 10 000 kW effekt. En satsning som var bra både för miljön och ekonomin. Den snabba utvecklingen av tekniken och behovet av mer lokalt producerad el har gjort att situationen blivit mer gynnsam för att utöka vår satsning. Det resulterade i att en ny solenergiplan för åren 2023–2030 antogs hösten 2022. Och nu höjer vi ambitionsnivån rejält, målsättningen är att till 2030 ha solceller på alla fastigheter i koncernen där det är möjligt. Det innebär att vi i princip ska installera solceller på alla befintliga hyresfastigheter, maximera mängden solceller vid nyproduktion av hyresrätter samt alltid förse nybyggda bostads- och äganderätter med solceller där det är möjligt. Sammanlagt beräknas detta ge en effekt om 35 000 kWp*, vilket med dagens förbrukning motsvarar nära 10 000 lägenheters årsanvändning.

FASTIGHETS- OCH BYGGSEKTORN står för cirka en femtedel av Sveriges klimatpåverkan och cirka en tredjedel av det totala avfallet i Sverige. Samtidigt återvinns en mycket liten del av det bygg- och inredningsmaterial som rivs eller byts ut. För **Framtiden**, som är ansvariga för **Göteborgs Stads** strategi *Hållbart byggande* i Miljö- och klimatprogrammet, har det varit viktigt att samla stadens byggande förvaltningar och bolag i frågan. I våra fastigheter finns mängder av produkter som kan återbrukas. Tillsammans behöver branschen bli bättre på att inventera och tillgängliggöra det byggmaterial som går att återanvända. En annan del är att ställa krav på återbruk vid upphandling. Därför var det en självklarhet för koncernen att tillsammans med nästan 40 andra privata och offentliga fastighetsägare underteckna en avsiktsförklaring med syftet att återbruk och andra cirkulära lösningar ska öka markant vid ny- och ombyggnation i staden. Genom att många fastighetsägare i allt högre grad efterfrågar återbruk, ges förutsättningar för en professionell marknad att växa fram. Målet med detta *Handslag för återbruk* är att tillsammans verka för att en väl utvecklad återbruksmarknad etableras till 2025.

GÖTEBORGS STAD HAR under flera år arbetat för att stärka sitt miljö- och klimatarbete. 2020 kom *Göteborgs Stads anvisning för systematisk miljöledning*, 2021 antogs *Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram* och i början av 2022 kom en ny miljöpolicy, *Göteborgs Stads policy för den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling*. För att på ett strukturerat sätt hantera frågorna har arbetet med ett koncerngemensamt miljöledningssystem initierats under året. Det handlar bland annat om att definiera och lista miljöaspekter och -risker i koncernen, att göra bedömningar per bolag, omvärldsbevaka och kompetensutveckla samt sätta lokala miljömål, inklusive mätetal och indikatorer. ■

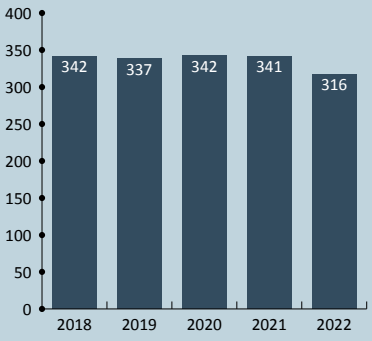
* kWp – kilowatt peak, denna enhet används när man mäter toppeffekten för en solcellsanläggning.



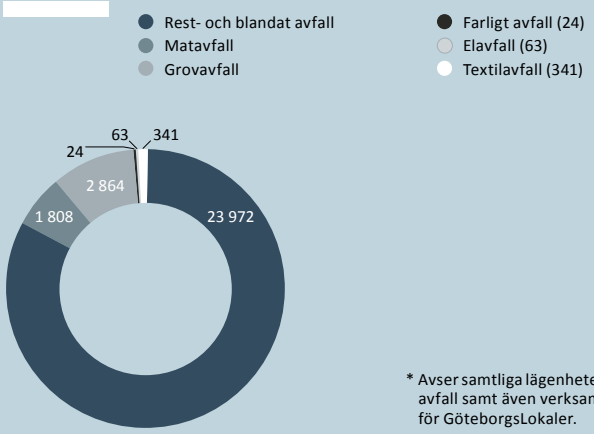
10 000

Så många lägenheters årsanvändning av el motsvarar vår nya solenergisatsning.

Rest- och blandat avfall, kg/lgh



Avfall totalt 2022*, ton



* Avser samtliga lägenheters hushållsavfall samt även verksamhetsavfall för GöteborgsLokaler.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Förvaltningsaktiebolaget Framtiden, org. nr 556012-6012



Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 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

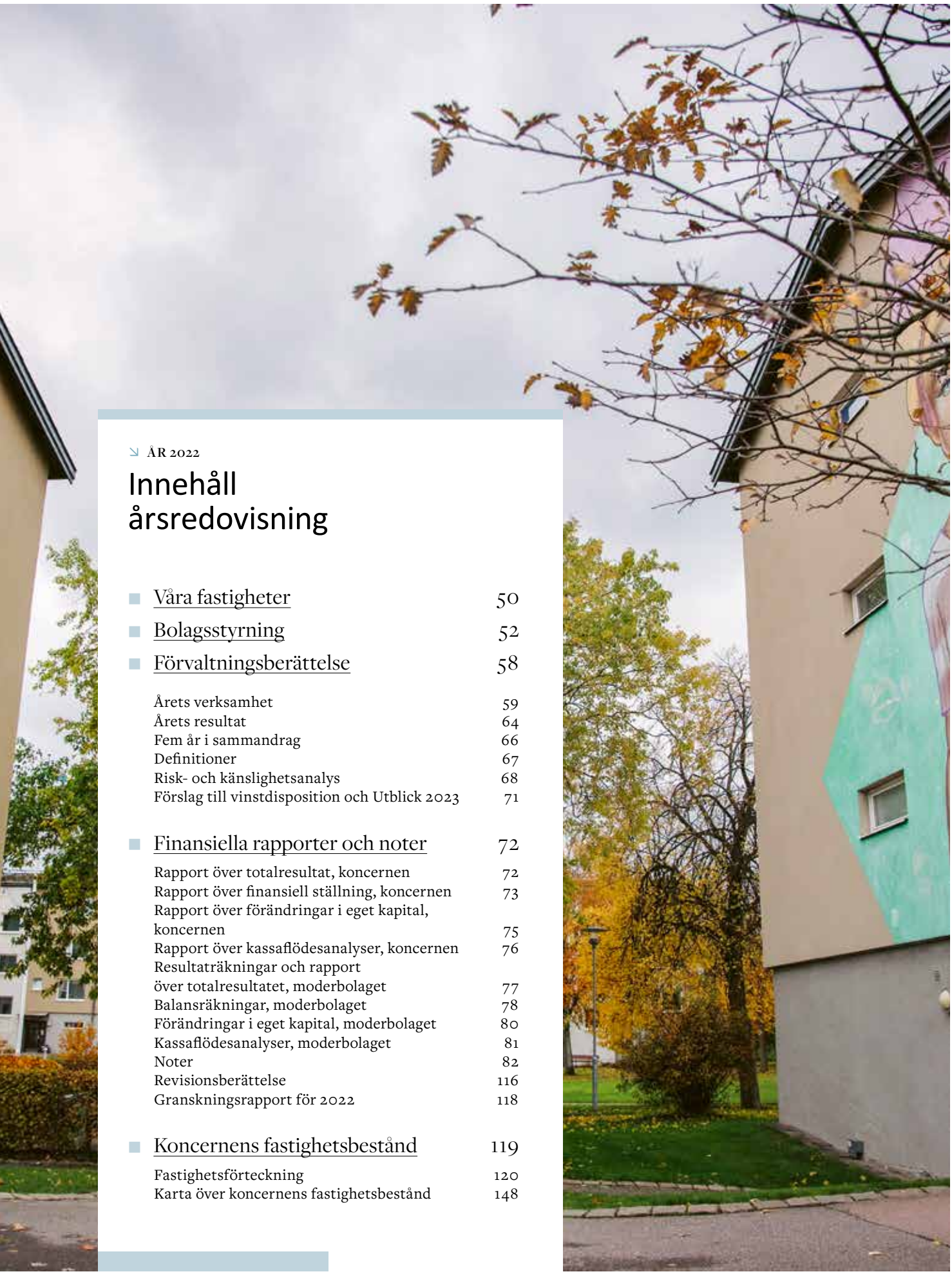
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg 8 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor


Lundby



↘ ÅR 2022

Innehåll årsredovisning

- Våra fastigheter 50
- Bolagsstyrning 52
- Förvaltningsberättelse 58

Årets verksamhet 59
Årets resultat 64
Fem år i sammandrag 66
Definitioner 67
Risk- och känslighetsanalys 68
Förslag till vinstdisposition och Utblick 2023 71

- Finansiella rapporter och noter 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 2022 118

- Koncernens fastighetsbestånd 119

Fastighetsförteckning 120
Karta över koncernens fastighetsbestånd 148

Våra fastigheter

I GÖTEBORG FINNS OMKRING 296 000 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 områdena. **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. Kommunala såväl som privata. Alla ansökningar av lägenheter på **Boplats** rangordnas efter sökandes kötid.

KONCERNENS FASTIGHETER

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare med drygt 75 700 bostadslägenheter och drygt 501 000 kvm lokaler. Av koncernens totalt 5 292 000 kvm utgörs drygt 90 procent av bostäder och cirka 10 procent av lokaler. Det beräknade hyresvärdet för 2023 uppgår till knappt 7,0 mdkr där bostäderna står för merparten. Vid årsskiftet hade koncenen fastigheter till ett värde av 123 512 miljoner kronor.

Bostäder

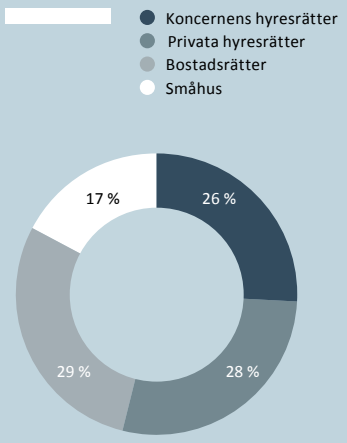
Hos koncernens förvaltande bolag bor omkring en fjärdedel av Göteborgs befolkning. Under året fick 8 316 hushåll (8 625) en ny bostad i något av koncernens dotterbolag genom att antingen flytta till eller byta bostad inom koncernen. Det motsvarar en av- och omflyttning på cirka 11 procent (12).

Vid slutet av 2022 hade koncernen 75 767 lägenheter, vilket är drygt 500 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 2023 på 1 261 kr/kvm och år. Omräknat till en vanlig lägenhet, till exempel en tvåa på 57 kvm, innebär det en månadshyra på 5 989 kr.

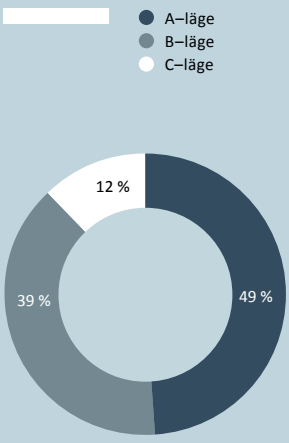
Det genomsnittliga värdeåret var 1979 (1979). Närmare 40 procent av fastigheterna är folkhemsfastigheter byggda från slutet av 1940-talet och ett drygt decennium framåt. Drygt 30 procent av koncernens lägenheter är från miljonprogrammet och byggdes 1965–1975. Med över 8 700 bostäder i landshövdingehus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

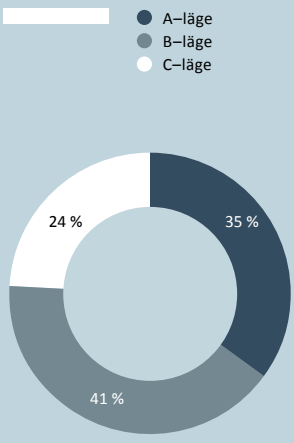
Marknadsandelar – hela bostadsmarknaden Göteborgs Stad

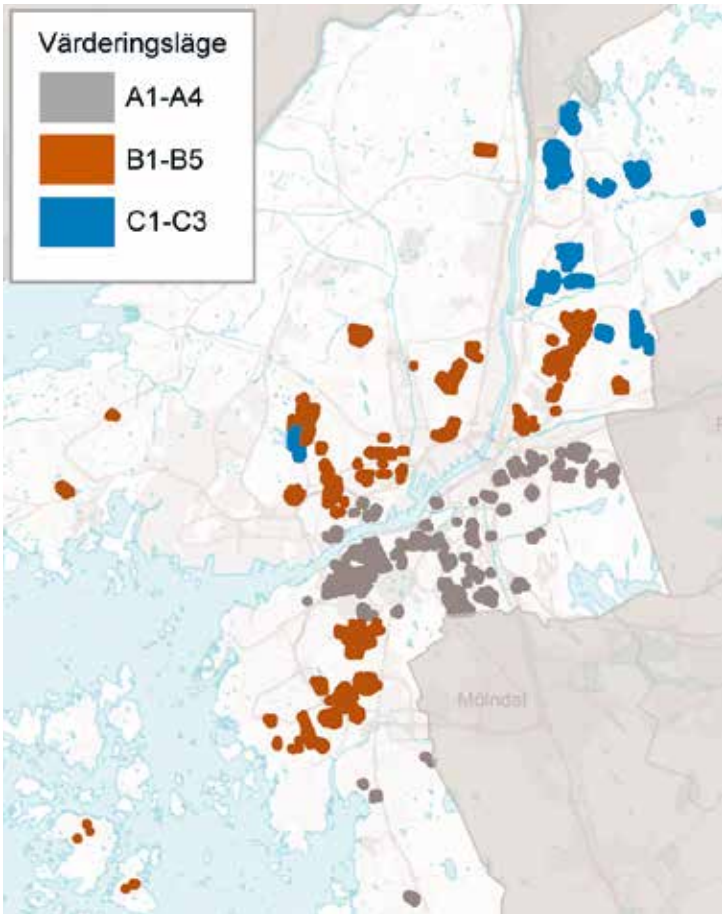


Andel av marknadsvärde per läge



Bostadsyta per läge





En beskrivning av denna indelning och dess effekter på beståndets marknadsvärde finns i not 16, Förvaltningsfastigheter. Av koncernens totala bostadsyta finns 35 procent i A-lägen, 41 procent i B-lägen och 24 procent i C-lägen. Av det totala marknadsvärdet finns 49 procent i A-lägen, 39 procent i B-lägen och 12 procent i C-lägen.

Lokaler

Koncernen äger drygt 501 000 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 37 procent av koncernens lokalyta och 37 procent av bruttohyran. Andra stora hyresgäster är **Närhälsan** inom Västra Götalandsregionen och **ICA**. **Framtidenkoncernen** äger drygt 39 800 parkeringsplatser.

INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL

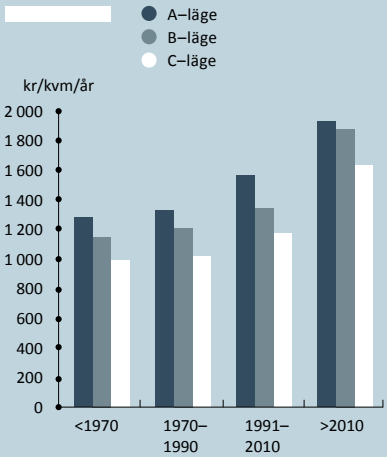
Befintligt bestånd

En betydande del av koncernens fastigheter är byggda under efterkrigstiden fram till och med miljonprogrammets slut. Räknat på antalet bostäder utgör dessa fastighetstyper cirka 70 procent av beståndet. **Framtidenkoncernen** arbetar strukturerat med fleråriga underhållsplaner och idag har majoriteten av folkhemsbebyggelsen och mer än hälften av miljonprogramsbebyggelsen genomgått större åtgärder. Under 2022 har underhåll och investeringar i befintligt bestånd gjorts med i genomsnitt 477 kr/kvm (398), totalt 2 520 mnkr (2 081).

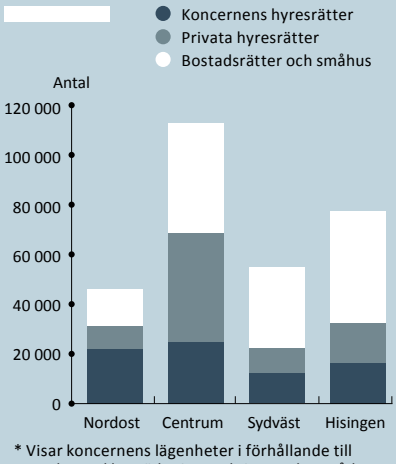
Nyproduktion

Under 2022 har investeringar gjorts i nyproduktion med 1 027 mnkr (1 637). Ett flertal stora nyproduktionsprojekt är pågående i olika faser av färdigställande.

Hyra efter värdeår och marknadsläge

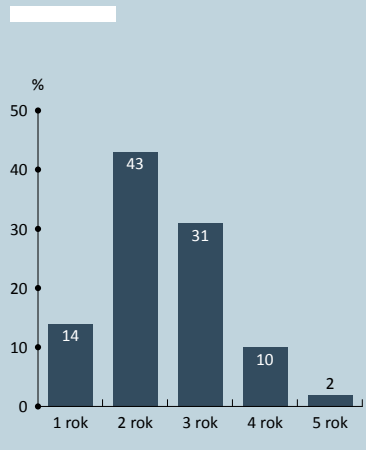


Bostäder i Göteborgs stadsområden*



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

Lägenhetssammansättning



Så styrs bolaget

Framtidenkoncernen har under 2022 bestått av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och nio dotterbolag. Bolagsstyrningen omfattar olika system genom vilka ägaren direkt och indirekt styr moderbolaget och dess dotterbolag, samt formas av både interna och externa styrinstrument.

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

Årsstämman beslutar om:

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

STYRELSE. Styrelsen för **Förvaltnings AB Framtiden** består av nio ordinarie ledamöter och sex suppleanter. 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 2022 har styrelsen i moderbolaget haft tolv sammanträden utöver det konstituerande mötet i samband med årsstämman. Vid konstituerande möte 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 2023 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. Utskottets 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.

Utskottet består av tre ledamöter: **Stefan Svensson**, **Gunnar Ekeroth** och **Tamara Nesic**. Utskottets arbetsordning är fastställd av styrelsen. Utskottet har under 2022 haft fyra möten.

Tuve



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



Lars Kérla (D)

Född 1967
Ledamot sedan 2022



Martin Nilsson (MP)

Född 1967
Ledamot sedan 2019



Kurt Eliasson (S)

Född 1950
Ledamot sedan 2022



Erik Woxlin (KD)

Född 1989
Ledamot sedan 2019



Claudia Nistor-Pedrini (S)

Född 1977
Ledamot sedan 2022

STYRELSE

Arbetstagarrepresentanter



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

Vakant (S)



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 Ekeroth (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



Dan Sandén
Framtiden Byggutveckling



Sofia Gärdsfors
Störningsjouren



Robert Hörnquist
GöteborgsLokaler



Lena Molund Tunborn
Poseidon



Jehan Mansour
(t.f.) 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 Byggutveckling** 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 arbetar med 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 Byggutveckling** 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**.

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 2022

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 riktlinje för representation, gåvor, mutor, jäv och bisyssla. Även 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 samt 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 utvecklingen av den interna styrningen och kontrollen.



Majorna

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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, ett bolag för att äga och förvalta byggrätter samt ett bolag för störningsservice.

Verksamhet

Framtidenkoncernens verksamhet består av nyproduktion, uthyrning och förvaltning 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 särskilt 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 mätetal som fastställs med utgångspunkt i ägarens mål följs upp i löpande avstämningsmöten med dotterbolagen och rapporteras i koncernens system för avrapportering till staden.

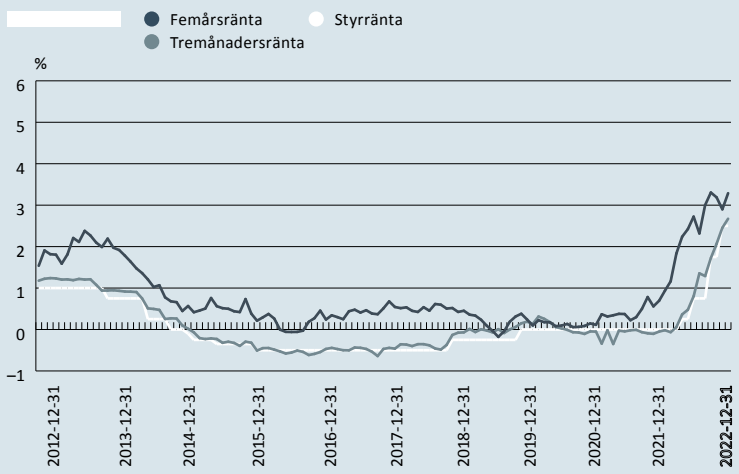
Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med stadens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

Marknaden

FINANSMARKNADEN

År 2022 präglades främst av Rysslands invasion av Ukraina, skenande inflation, stigande räntor och energikris vilket ledde till en stor ekonomisk osäkerhet i världen. De stora ekonomierna USA, Kina och euroområdet bromsade in med vikande konjunktur och inflationen fortsatte att stiga till nivåer som inte setts på decennier. Många centralbanker stramade åt penningpolitiken i hög takt och tillväxtutsikterna försämrades. Tidigare hade pandemin påverkat den globala ekonomin med utbudschocker som bidrog till att inflationen steg till höga nivåer i Sverige och i omvärlden. De globala räntorna steg under året efter kraftiga höjningar av centralbankerna som var oroade för den höga inflationstakten. Inom euroområdet dämpades tillväxten i de flesta länderna under det tredje kvartalet,

Styrräntan, tremånadersräntan och femårsräntan 2012–2022, %



men bland annat i de fyra största ekonomierna Tyskland, Frankrike, Italien och Spanien var BNP-utvecklingen fortfarande positiv. Även USA:s BNP steg det tredje kvartalet, främst drivet av en stigande export medan den inhemska efterfrågan hade en dämpad utveckling.

Den svenska ekonomin var god under första delen av året, då restriktionerna från pandemin hade lättats och konsumtionen av varor och tjänster ökade. BNP-tillväxten hölls dock tillbaka av lägre export. Trots hög inflation och stigande räntor fortsatte den svenska ekonomin att växa och under tredje kvartalet uppgick BNP till 2,5 procent i årstakt främst beroende på ökade investeringar medan privatkonsumtionen minskade.

Den svenska inflationstakten steg från 4,1 procent i början av året till 10,2 procent i december, främst beroende på högre el- och drivmedelspriser. Riksbanken höjde styrräntan vid fyra tillfällen som vid slutet av året uppgick till 2,5 procent.

Femårsräntan steg under året till följd av den stigande inflationen och ökade från cirka 0,1 procent till som högst 3,4 procent under hösten och uppgick till cirka 3,3 procent mot slutet av året. Även tremånadsräntan steg från cirka 0,1 procent till cirka 2,7 procent mot slutet av året.

FASTIGHETSMARKNADEN

Efter flera år med stigande priser och sjunkande direktavkastningskrav försämrades förutsättningarna på fastighetsmarknaden med kraftigt ökad inflationstakt, stigande energipriser och höjda räntor. Även tillgången till finansiering blev mer osäker för fastighetsmarknaden.

Under första delen av året var transaktionsvolymerna höga men efter sommaren minskade antalet genomförda transaktioner till följd av det osäkra ekonomiska läget. Den totala transaktionsvolymen minskade med cirka 35 procent lägre volym jämfört med 2021. Enligt Newsec var det segmenten bostäder och kontor som minskade mest medan segmentet logistik ökade.

Göteborgsmarknadens andel av den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka sex procent, att jämföra med cirka tio procent de senaste åren.

Även antalet påbörjade nya bostäder minskade under året till följd av prisuppgångar inom byggsektorn. Enligt Boverket var prognosen för bostadsbyggandet hög under första halvåret 2022 men senare under året minskade antalet påbörjade bostäder med 14 procent jämfört med toppåret 2021.

Med hänsyn till fastighetsmarknadens utveckling har koncernens direktavkastningskrav för bostäder justerats upp i alla lägen. Jämfört med föregående årsskifte har direktavkastningskraven för bostäder höjts med mellan 0,10 och 0,30 procentenheter.

Efterfrågan på bostäder i Göteborg har varit fortsatt hög. Vid slutet av året fanns det nästan 270000 personer registrerade på Boplats. På privatbostadsmarknaden har priserna fallit och priserna på bostadsrätter och villor i Göteborg minskade med 9,4 respektive 13,6 procent jämfört med en ökning med 5,4 respektive 13,0 procent 2021.

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 75767 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 miljoner kvm av GöteborgsLokaler medan 0,3 miljoner kvm ägs av de bostadsförvaltande bolagen. Lokalerna är i huvudsak ett komplement till bostadsbeståndet och är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna.Koncernen äger drygt 39 800 parkeringsplatser.

Investeringar i fastigheter

Under 2022 har 3888 mnkr (3895) investerats i ny- och ombyggnader inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv. Av detta avsåg 1027 mnkr (1637) i nyproduktion, 96 mnkr (130) i konverteringar, 22 mnkr (17) i solelsatsningar, 2520 mnkr (2081) i investeringar i befintligt bestånd och 223 mnkr (31) i förvärv.

Framtiden Byggutveckling har under året producerat hyresrätter bland annat på Beväringsgatan i Kviberg, Sisjödal i Askim, Selma Stad på Selma Lagerlöfs Torg, Litteraturgatan i Backa, Torpagatan i Björkekärr samt Titteridammsvägen i Angered.

Under 2022 har totalt 491 (1108) nya hyresrätter färdigställts inom koncernen. Genom konverteringar och delningar har det tillkommit ytterligare 73 (31) bostäder.

Därutöver pågår nyproduktion av drygt 800 hyresrätter bland annat på Mandolingatan i Västra Frölunda, Selma Stad på Selma Lagerlöfs Torg, Litteraturgatan i Backa, Smörslottsgatan i Robertshöjd samt på Övre Sanatoriegatan i Kålltorp.

Fastighetsförvärv

Under året har förvärv av fastigheter genomförts för kommande nyproduktion bland annat i Robertshöjd samt på Masthuggskajen. Genom bolagsförvärv har koncernen också förvärvat en fastighet i Sannegården med tillhörande byggrätter.

Fastighetsförsäljningar

Det har inte avyttrats några fastigheter under året (90 mnkr).

Annan byggverksamhet

Under 2022 har Egnahemsbolaget färdigställt 211 bostadsrätter och äganderätter (437 bostads- och äganderätter samt 12 hyresrätter). Totalt har 245 (405) bostäder avyttrats under året. Färdigställande har skett till bostadsrättsföreningar på Selma Lagerlöfs Torg och Fjällbo Park i Utby. Äganderätter har färdigställts på Sisjövägen i Askim.

Egnahemsbolaget har därutöver pågående projekt i nyproduktion som omfattar 60 bostäder i området kring Selma Lagerlöfs Torg.

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 fastighetsvärdering 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 8,9 procent av marknadsvärdet på koncernens bostadsförvaltande bolagens bestånd. Det bedömda värdet på de externvärderade bostadsfastigheterna överstiger internvärderingen på samma fastigheter med 6,6 procent (9,1).

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 123 512 mnkr (125 161) inklusive kommersiella fastigheter, marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Det totala värdet överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 84 798 mnkr (87 666). Det totala värdet på 123 512 mnkr motsvarar 23 341 kr/kvm (23 791). Av det totala avkastningsvärdet på 123 512 mnkr utgör 120 952 mnkr de bostadsförvaltande bolagens samlade avkastningsvärde.

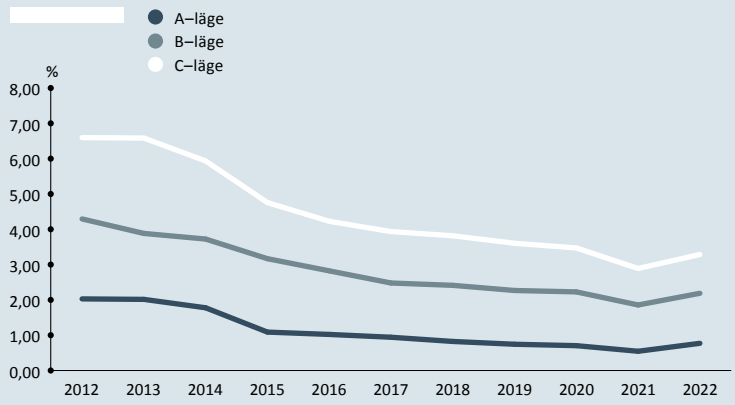
Samtliga fastigheter, mnkr	
Ingående värde 2022-01-01	125 161
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	3 888
Omklassificering mark/varulager	–30
Försäljningar	0
Övrig värdeförändring	–5 507
Utgående värde 2022-12-31	**123 512**

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen av bostadsfastigheter uppgick till 3,59 procent och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas analysverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,00 och 4,60 procent beroende på läge. Med hänsyn till de försämrade förutsättningarna på fastighetsmarknaden med bland annat ökad inflation och höjda räntor har direktavkastningskraven i den interna värderingen höjts i alla lägen. Jämfört med föregående årsskifte har avkastningskraven för bostäder höjts med mellan 0,10 och 0,30 procentenheter.

För lokaler och övriga ytor inom de bostadsförvaltande bolagen varierade direktavkastningskravet mellan 5,30 och 7,90 procent. För lokaler avseende kommersiella fastigheter inom GöteborgsLokaler varierade direktavkastningskravet mellan 4,16 och 7,59 procent.

Läge	A	B	C
Direktavkastningskrav bostäder, %	2,00 – 3,70	3,20 – 4,25	4,35 – 4,60
Direktavkastningskrav lokaler inom bostadsbeståndet, %	5,30 – 6,20	6,80 – 7,50	7,50 – 7,90
Direktavkastningskrav kommersiella fastigheter, %	4,16 – 6,25	4,39 – 7,36	7,26 – 7,59

Direktavkastningskrav bostäder, %



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

Värdeförändring

Koncernens fastigheter har i genomsnitt minskat i värde med 1,3 procent. Den negativa värdeförändringen beror främst på de ökade direktavkastningskraven i enlighet med marknadens bedömning. Den negativa förändringen uppvägs till viss del av investeringar, värdeförändringar i projektfastigheter samt 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 minskade med –1,9 procent 2022 (10,1).

I tabellen nedan redovisas de bostadsförvaltande bolagens marknadsvärde 120 952 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 2022	1 442	1 324	1 090	1 310
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	470	474	516	483
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2021	30	28	25	28
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	934	816	533	790
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	2,8	3,7	4,7	3,4
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	33 409	22 180	11 348	23 574
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	60 638	46 455	13 858	120 952

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 finansieringbehov 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 46.

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 80 018 mnkr (81 622), vilket gav en soliditet på 64 procent (64). Utifrån totalt beräknade fastighetsvärden på 123 512 mnkr och en kreditportfölj på 23 691 mnkr innebär detta en belåningsgrad på 19 procent (18).

Finansiella nyckeltal	2022	2021
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS	–1,3	0,1
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, intern rapportering	1,3	1,2
Ränteexponering, netto, mnkr	–23 691	–22 944
Kreditvolym, mnkr	–23 691	–22 944
Kreditportföljens marknadsvärde, mnkr	–23 702	–23 021
Derivatportföljens marknadsvärde, mnkr	532	-86
Räntetäckningsgrad, ggr	11,0	12,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3
Soliditet, %	64	64
Belåningsgrad, %	19	18

KREDITPORTFÖLJ

Förutom ett lån som upptagits under 2020 hos Kommuninvest på 412 mnkr är övriga lån upptagna av Göteborgs Stad med 23 279 mnkr. Den totala nominella lånevolymen uppgick vid årets slut till 23 691 mnkr (22 944). Under året har investeringar i förvaltningsfastigheter gjorts med 3 888 mnkr (3 895).

Under 2023 förfaller lån med 5 839 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 2022 enligt denna värderingsmetod 23 702 mnkr (23 021), vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 23 691 mnkr (22 944).

RÄNTEEXPONERING

Vid slutet av 2022 uppgick ränteexponeringen till 23 691 mnkr, vilket är en ökning med 747 mnkr. Genomsnittlig räntesats avseende ränteexponeringen uppgick till 1,40 procent vid årets utgång, att jämföras med 1,07 procent vid utgången av 2021.

DERIVATPORTFÖLJ

Värdet av derivatportföljen var vid utgången av året 532 mnkr (–86). Derivatportföljens kontrakterade räntenivåer är lägre än de räntor som gällde vid värderingstillfället vilket speglas i värdet per årskiftet. Inga nya derivatkontrakt har ingåtts under 2022.

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, vilket årligen uppdateras. Outnyttjade kreditlöften från Göteborgs Stad avseende checkräkningslimit uppgick den 31 december 2022 till 661 mnkr (703). Därutöver har kommunfullmäktige fastställt ett lånetak för 2023 som uppgår till 29 000 mnkr. Vid utgången av året uppgick koncernens låneskuld till Göteborgs Stad till 22 640 mnkr exklusive utnyttjad intern checkräkningskredit.

Miljö

Koncernens totala energianvändning var 149,4 kWh/kvm (159,6), vilken innefattar normalårskorrigerad fjärrvärme, fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning. Normalårskorrigering 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 var 123,1 kWh/kvm (135,9).

Hållbarhetsrapport

Koncernen omfattas av reglerna i ÅRL om hållbarhetsrapportering. Framtidenkoncernens hållbarhetsrapport 2022 omfattar samtliga dotterbolag och är en del av års- och hållbarhetsredovisningen.

Personal

Koncernen har vid årets utgång 1 289 (1 210) tillsvidareanställda, varav 609 kvinnor (552) och 680 män (658). Sjukfrånvaron under året uppgick till 5,4 procent (4,5).

Påverkan av covid-19

Under året har en viss ökning av tidigare uppskjutna underhållsåtgärder på grund av pandemin genomförts i fastigheterna. Därutöver har ingen större påverkan noterats.

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 –1 605 mnkr att jämföra med 9 726 mnkr för 2021, vilket är en minskning med 11 330 mnkr, främst beroende på värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivatinstrument samt positiva skatteeffekter.

Hyresintäkter

De samlade hyresintäkterna i koncernen uppgick under 2022 till 6 447 mnkr (6 221). Av dessa var 89,0 procent hyresintäkter från bostäder som uppgick till 5 736 mnkr (5 543). Ökningen består främst av intäkter från färdigställda bostäder samt från den generella hyresförhandlingen, vilken gav en hyresökning på 1,2 procent från 1 mars 2022.

Intäkterna för lokaler uppgick till 464 mnkr (452), vilket är en ökning med 12 mnkr. Övriga hyresintäkter, som till största delen avser uthyrning av parkeringsplatser, ökade med 21 mnkr till 247 mnkr (226).

Vid årets slut fanns 85 (88) vakanta lägenheter, av det totala antalet lägenheter om 75 767. Det motsvarar en vakansgrad, uttryckt i procent av antal lägenheter, på 0,1 procent (0,1). Vakansgraden för lokaler var vid årsskiftet 6,3 procent (6,7), vilket motsvarar en yta på 31 751 kvm (33 388).

Förvaltningsintäkter

Förvaltningsintäkterna redovisas till 142 mnkr, vilket är 9 mnkr lägre än 2021. Under förvaltningsintäkter redovisas främst intäkter hänförda till Framtidens Bredband.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick till 3 252 mnkr, vilket är en ökning med 222 mnkr sedan 2021. Vid beräkning av driftskostnaderna per kvadratmeter uppgick dessa till 616 kr, vilket är en ökning med 36 kr per kvadratmeter.

Under 2022 har kostnaderna för el, vatten och renhållning ökat med 12 mnkr för respektive kostnadsslag, främst beroende på prisökningar. Värmekostnaderna var dock lägre under 2022 med 35 mnkr främst beroende på mildare väder, även om prisökningar har påverkat negativt.

De taxebundna kostnaderna för värme, el, vatten och renhållning står för 34 procent av driftskostnaderna.

Kostnaderna för fastighetsskötsel, reparationer, driftadministration och övriga driftskostnader har ökat mot föregående år med 222 mnkr. Det förklaras främst av högre kostnader i våra utvecklingsområden med cirka 120 mnkr, högre personalrelaterade kostnader samt prisökningar på tjänster inom reparationer och fastighetsskötsel.

Driftskostnader, kr/kvm	2022	2021
Värme	–98	–106
El och gas	–28	–26
VA	–44	–42
Renhållning	–36	–34
Fastighetsskötsel	–143	–135
Reparationer	–102	–90
Driftsadministration	–129	–109
Övriga driftskostnader	–36	–37
Summa driftskostnader	**–616**	**–580**

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften/skatten uppgick till 153 mnkr, vilket är 10 mnkr högre än 2021. De flesta av koncernens lägenheter har en fastighetsavgift som uppgår till schablonbeloppet 1 519 kronor (1 459) per lägenhet. Övriga lägenheter och lokaler har fastighetsskatt kopplat till taxeringsvärde. För lägenheter motsvarar det 0,3 procent av taxeringsvärdet. För lokaler är procentsatsen 1 procent av taxeringsvärdet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under året uppgick värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna till –5 507 mnkr (8 982). Bakom årets negativa värdeförändring ligger bland annat höjda direktavkastningskrav med mellan 0,10 och 0,30 procentenheter i alla lägen för bostäder. Den negativa förändringen uppvägs till viss del av investeringar och ökade bruttointäkter på 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 208 mnkr (185), vilket motsvarar 39,4 kr/kvm (35,5).

Annan byggverksamhet

Resultatet för koncernens byggverksamhet avseende bostads- och äganderätter redovisas till 27 mnkr, vilket är ett lägre resultat med 148 mnkr i jämförelse med 2021. Under året har 245 bostäder (393) resultatavräknats.

Finansnetto

Framtidenkoncernens finansnetto uppgick under 2022 till 349 mnkr (2), en förbättring med 347 mnkr. Merparten av förbättringen består av att värdet på derivatinstrumenten förändrats från en värdeökning på 252 mnkr till en värdeökning med 617 mnkr, vilket ger en positiv påverkan på finansnettot med 365 mnkr. Värdeförändringen av derivatinstrumenten beror främst på högre marknadsräntor jämfört med kontrakterade derivatavtal. Inga nya derivatavtal har ingåtts under året.

En högre lånevolym i kombination med högre räntenivåer har ökat lånekostnaderna.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden enligt intern rapportering var under året 1,3 procent, att jämföra med 1,2 procent under 2021. Vid beräkning enligt IFRS (inklusive värdeförändring i derivatportföljen) var den genomsnittliga finansieringskostnaden under året positiv med 1,3 procent, att jämföra med negativa 0,1 procent under 2021.

Skatt på årets resultat

Kostnaden för bolagsskatt, aktuell skatt, beräknas för koncernen till –3 mnkr (–92). Uppskjuten skatteintäkt för året redovisas till 440 mnkr (–2 420). Total skatteintäkt för året redovisas till 437 mnkr (–2 512). Årets skatteintäkt är främst beroende på den negativa värdeförändringen på förvaltningsfastigheterna.

Eget kapital

Vid slutet av året uppgick koncernens egna kapital till 80 018 mnkr (81 622). Soliditeten uppgick till 64 procent (64).

Ställda säkerheter

Koncernen har inga ställda säkerheter.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet utgörs främst av koncernledningsfunktioner. Intäkterna uppkommer genom att koncerngemensamma kostnader faktureras dotterbolagen. Faktureringen uppgick under 2022 till 77,5 mnkr (72,6) och rörelseresultatet uppgick till 1,6 mnkr (–2,7).

Som bokslutsdispositioner redovisas koncernbidrag, både lämnade och erhållna. Inom koncernen har bolagens skattemässiga resultat utjämnats, med hänsyn till ränteavdragsbegränsningsreglerna, genom att Poseidon, Bostadsbolaget, Byggutveckling, Bygga Hem och Störningsjouren lämnat koncernbidrag till moderbolaget och sedan erhållit aktieägartillskott tillbaka, motsvarande koncernbidragen med avdrag för skatt, 20,6 procent. Moderbolaget har lämnat koncernbidrag till Familjebostäder, Egnahemsbolaget, Gårdstensbostäder och GöteborgsLokaler och sedan erhållit utdelning tillbaka, som motsvarar 79,4 procent av koncernbidraget. Nettot av dotterbolagens skattemässiga koncernbidrag uppgår till –9 mnkr (411,2). Resultateffekten av koncernbidragen blir för moderbolaget –9 mnkr (–6). Se not 13.

I finansnettot ingår anteciperad utdelning med 47,0 mnkr (77,5). Av dessa är 43,7 mnkr (75,9) hänförbara till de skattemässiga utjämningarna, enligt ovan, som gjorts inom koncernen och kommer från Familjebostäder, Egnahemsbolaget, Gårdstensbostäder och GöteborgsLokaler. Resterande 3,3 mnkr (1,6) är utdelning från dotterbolagen Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder och motsvarar 2,46 procent av respektive bolags aktiekapital.

Det egna kapitalet uppgick till 3 929 mnkr (3 886). Förändringen i eget kapital under året hänförs till årets resultat på 42,7 mnkr (75,1). Soliditeten uppgick till 14 procent (14).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut men före undertecknande av årsredovisningen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång. Årsredovisning och koncernredovisning kommer att framläggas på årsstämman den 8 mars 2023.

Fem år i sammandrag, koncernen

(Belopp i mnkr om ej annat anges)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultaträkning					
Hyresintäkter	6 447	6 221	5 977	5 607	5 405
Driftskostnader	–3 252	–3 030	–2 595	–2 478	–2 373
varav reparation	–536	–473	–334	–308	–280
Fastighetsavgift/-skatt	–153	–143	–139	–127	–117
Driftsöverskott	3 184	3 198	3 380	3 120	2 996
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–5 507	8 982	690	5 304	3 976
Centrala kostnader, inkl. avskrivningar	–208	–185	–164	–156	–150
Finansnetto	349	2	–295	–219	–185
Resultat före skatt	–2 120	12 192	3 590	8 014	6 618
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	123 512	125 161	112 374	104 622	95 251
Övriga anläggningstillgångar	964	475	391	404	168
Omsättningstillgångar	718	1 448	1 808	1 407	1 035
Eget kapital	80 018	81 622	71 897	68 335	62 024
Avsättningar, inkl uppskjuten skatteskuld	19 320	19 876	17 502	16 578	15 023
Låneskulder (räntebärande)	23 989	23 241	22 445	18 992	17 018
Rörelseskulder (ej räntebärande)	1 867	2 345	2 730	2 529	2 388
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 790	4 761	4 704	4 668	4 615
Lokalyta, kvm tusental	502	500	498	320	315
Lägenheter, antal	75 767	75 235	74 274	73 635	72 760
Parkeringsplatser, antal	39 866	38 716	37 488	37 572	38 387
Fastighetsinvesteringar, mnkr	3 888	3 895	4 842	4 088	3 452
Finansiellt					
Soliditet, %	64	64	63	64	64
Räntetäckningsgrad, ggr	11,0	12,8	13,0	12,1	10,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Belåningsgrad, %	19	18	20	18	18
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS	–1,3	0,1	1,6	1,4	1,2
Genomsnittlig finansieringskostnad, % [1)]	1,3	1,2	1,3	1,5	1,7
Avkastning på totalt kapital, %	–1,9	10,1	3,5	8,1	7,3
Avkastning på eget kapital, %	–2,6	15,9	5,1	12,3	11,2
Personal					
Medelantal anställda	1 280	1 218	1 083	1 019	1 046
Sjukfrånvaro, %	5,4	4,5	5,2	5,0	4,9
Förvaltning					
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 220	1 188	1 159	1 128	1 097
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	19	16	17	13	12
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	1 047	1 014	942	829	796
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	123	104	96	79	73
Driftskostnader, kr/kvm	616	580	501	500	482
varav reparation, kr/kvm	102	90	64	62	57
Centrala kostnader inkl. avskrivningar, kr/kvm	208	35	32	32	30
Driftsöverskott, kr/kvm	603	612	653	629	609
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
Vakansgrad lokaler, %	6,3	6,7	6,8	6,7	6,9
Nyckeltal					
Serviceindex	79	78	78	78	77
Inflytandeindex	72	71	72	72	71
Hållbart medarbetarengagemang [2)]	84	82	80	-	78
Fastighetsresultat före underhåll [1)]	3 003	3 219	3 223	2 932	2 824

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 hänförbara till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

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

BYGGVERKSAMHET
Avser Egnahemsbolagets produktion och försäljning av bostadsrätter och äganderätter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Färdigställda fastigheter plus mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

FASTIGHETSRESULTAT FÖRE UNDERHÅLL, ENLIGT INTERN RAPPORTERING
Driftsöverskott plus övriga intäkter/kostnader minskat med centrala kostnader, exkl. poster av jämförelsestörande karaktär exempelvis rearesultat fastighetsförsäljningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar.

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

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

GENOMSNITTLIG FINANSIERINGSKOSTNAD, %, IFRS (INKL VÄRDEFÖRÄNDRING DERIVATINSTRUMENT)
Redovisat finansnetto korrigerat för ränteintäkter, kostnader för PRI och aktiverad ränta samt rearesultat, nedskrivning och återföring av nedskrivning avseende andelar i bostadsrättsföreningar, dividerat med genomsnittlig lånevolym.

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

HÄNVISNINGSFÖRKORTNINGAR

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

LÄGENHETSYTA/LOKALYTA/LÄGENHETER/PARKERINGSPLATSER
Lägenhetsyta kvm, lokalyta kvm, lägenheter antal, parkeringsplatser antal redovisas per balansdagen.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR (IFRS)
Rörelseresultat minskat med värdeförändring förvaltningsfastigheter i förhållande till finansnettot (orealiserade vinster derivatinstrument i finansnettot har exkluderats).

SKULDSÄTTNINGSGRAD, GGR
Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

SOLIDITET, %
Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

VAKANSGRAD, LOKALER
Vakant lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

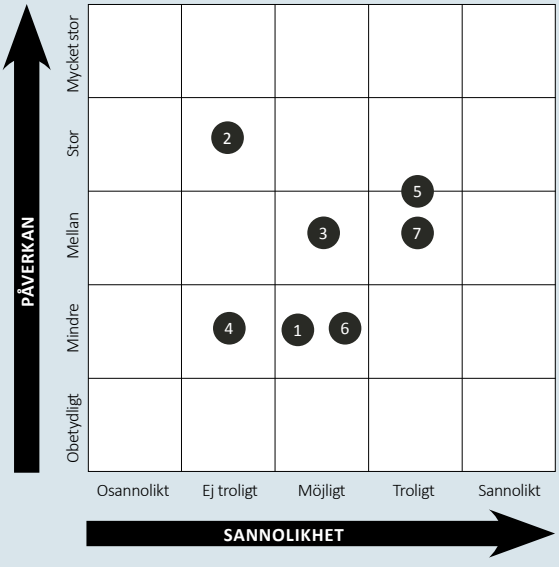
Risk– och känslighetsanalys

Riskanalys

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

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

2 BOSTADSHYROR/VAKANSER

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. För att säkerställa en hyra i linje med hyresgästernas värderingar, har koncernens dotterbolag tillsammans med Fastighetsägarna GFR och Hyresgästföreningen utarbetat en modell för hyressättning som ska spegla den enskilda fastighetens kvaliteter.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög och risken för vakanser bedöms som låg, eftersom Göteborg har haft brist på bostäder under många år. En ökad byggtakt i högkostnadsmiljö som förutsätter högre hyror för att nå en ekonomisk balans, kan leda till en ökad vakansrisk i nyproduktionen.

Skulle vakanser eller andra hyresbortfall uppstå i större omfattning, 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 fortsatt 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, vilken årligen uppdateras.

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 OCH EL

Värmekostnaderna utgör 16 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 för att påverka hyresgästers användning 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. Koncernen är exponerad för elförbrukningsrisk (profilrisk). Koncernens elavtal omfattar energianskaffning och leverans av elkraft och elcertifikat. Från och med 2023 sker prissäkring för en viss förbrukningsvolym över en fastslagen tidsperiod. Den elförbrukning som överstiger eller understiger den prissäkrade förbrukningen för varje tidsperiod köps eller säljs för rörligt pris.

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 %	+/–1,6 %	+/–0,2 %-enhet
Långsiktig vakansgrad/ hyresbortfall	+1 %-enhet	–1,6%	–0,2 %-enhet
Drifts- och underhållskostnad	+/–1 %	–/+0,6 %	–/+0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+1 %-enhet	–23,4 %	–4,5 %-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 fastigheternas 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	92 634	111 161	123 512	135 863	154 390
Belåningsgrad, %	26	21	19	17	15
Soliditet, %	59	62	64	65	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 %	+/–66 mnkr
Vakansgrad	1%	–66 mnkr
Driftskostnader	+/–1 %	–/+33 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 (64), och låg belåningsgrad, 19 procent (18). 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 23 691 mnkr (22 944), varav lån hos Göteborgs Stad 23 279 mnkr (22 532) och lån hos Kommuninvest 412 mnkr (412).

Den genomsnittliga räntan för koncernens finansiella portfölj vid utgången av 2022 uppgick till 1,40 procent och förväntas stiga under 2023 då ett högre ränteläge väntas under året.

För närmare information om finansiell riskhantering, se not 46.

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 2022 samt en omedelbar och bestående ränteförändring med plus respektive minus en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2023–2025, mnkr, koncernen:

Effekter på finansnettot	2022	2023	2024	2025
Räntenivå 2022-12-31	–273	–376	–362	–344
Ränta +1%-enhet		–445	–432	–412
Ränta –1%-enhet		–302	–290	–274

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2022-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet, har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med plus respektive minus en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Kredit- och derivatportföljens räntekänslighet 2022-12-31, mnkr koncernen:

	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
Ränteantagande	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2022-12-31	–23 691	–23 702	–9 400	532
Ränta +1 %-enhet	–23 691	–23 678	–9 400	715
Ränta –1 %-enhet	–23 691	–23 725	–9 400	341

Skuldportföljens räntekänslighet, mnkr, koncernen:

Ränteantagande	Räntenettots förändring under 2022	Förändring av marknadsvärde derivat på balansdagen
Ränta +1%-enhet	–69	183
Ränta –1%-enhet	73	–191

Förslag till vinstdisposition

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

Ingående balanserade vinstmedel	**3 874 204 805**
Förändring fond för utvecklingsutgifter	117 908
Årets resultat	42 696 701
Summa	**3 917 019 414**

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

I ny räkning balanseras	**3 917 019 414**

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

Utblick 2023

Under 2023 väntas den svenska ekonomin ytterligare bromsas upp av hög inflation och stigande räntor som bidrar till att Sverige kan gå in i en lågkonjunktur. Riksbanken förväntas höja styrräntan ytterligare under 2023 och först mot slutet av året börja sänka styrräntan om inflationen minskar till normala nivåer.

Finansnettot, exklusive värdeförändring i derivatinstrument, beräknas bli mer negativt jämfört med utfallet 2022 främst till följd av ett högre ränteläge och ökad lånevolym på grund av nyproduktion. Räntenivåerna bedöms fortsätta vara på en hög nivå under större delen av 2023.

Göteborgs befolkning förväntas under 2023 att öka med cirka 6 000 till att bestå av cirka 600 000 invånare vid nästa årsskifte och efterfrågan på koncernens bostäder väntas vara fortsatt hög.

I rådande ekonomiska läge med kraftigt ökade priser på byggmaterial, högre räntor och allmän osäkerhet är det en befogad risk att ny- och ombyggnationer skjuts på framtiden, även om vår ambition är att fortsätta förverkliga planerade byggnationer inom utsatt tid så är risken betydande att projekt flyttas fram eller i värsta fall ställs in.

Koncernens intäkter bedöms öka bland annat beroende på tillkommande nyproduktion, ombyggnationer, tillval samt förhandlad årlig hyreshöjning. Driftskostnaderna bedöms också öka bland annat drivet av generellt högre kostnadsnivåer och ökade personalkostnader med anledning av vår satsning i utvecklingsområdena.

Antalet färdigställda bostäder, som under 2022 uppgick till 775 bostäder, bedöms minska under 2023.

Efterfrågan på bostäder är hög i Göteborg och staden planerar en fortsatt förtätning och utbyggnad. Göteborgs Stads budgetmål är att det ska färdigställas 25 000 nya bostäder fram till 2028. Framtidenkoncernens målsättning är att färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025, varav 600 ska vara bostadsrätter eller äganderätter.

Rapport över totalresultatet, koncernen

tkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	4	6 447 070	6 220 894
Förvaltningsintäkter	5	142 195	150 757
		6 589 265	6 371 651
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	6, 10	–3 252 338	–3 030 191
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		–152 900	–143 321
		–3 405 238	–3 173 512
Driftsöverskott/bruttoresultat		**3 184 027**	**3 198 139**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	–5 506 801	8 982 020
Centrala administrationskostnader	7, 10	–208 071	–185 355
Byggverksamhet	8, 10	27 111	174 805
Övriga rörelseintäkter/kostnader		34 444	20 317
Rörelseresultat	9, 11	**–2 469 290**	**12 189 926**
Finansiella intäkter		11 087	4 072
Finansiella kostnader		–279 372	–254 440
Värdeförändring derivatinstrument		617 553	252 088
Finansnetto	12	349 268	1 720
Resultat efter finansnetto/resultat före skatt		**–2 120 022**	**12 191 646**
Skatt på årets resultat	14	436 697	–2 511 849
Årets resultat		**–1 683 325**	**9 679 797**
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen			
Aktuariell vinst/förlust på pensionsförpliktelse	30	99 187	57 762
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust	14, 31	–20 433	–11 899
Koncernens totalresultat för året		**–1 604 571**	**9 725 660**
Totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		–1 604 571	9 725 660
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Totalresultat för året		**–1 604 571**	**9 725 660**

Rapport över finansiell ställning, koncernen

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	3 643	14 450
		3 643	14 450
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	123 512 427	125 160 721
Inventarier	17	72 376	59 772
Nyttjanderättstillgång	18	298 767	297 495
Övriga anläggningstillgångar	19	9 584	3 865
		123 893 154	125 521 853
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21	49 109	49 548
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	3 902	12 838
Derivatinstrument	24	509 978	20 168
Andra långfristiga fordringar	25	11 096	11 170
		579 685	99 324
Summa anläggningstillgångar		**124 476 482**	**125 635 627**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	27	421 116	868 719
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	28	33 665	24 216
Aktuella skattefordringar		32 216	79 048
Derivatinstrument	24	22 251	1 562
Fordran moderbolag		0	331 268
Övriga fordringar		112 047	39 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	96 394	104 466
		296 573	579 678
Kassa och bank	36, 44	14	84
Summa omsättningstillgångar		**717 703**	**1 448 481**
SUMMA TILLGÅNGAR	26	**125 194 185**	**127 084 108**

Rapport över finansiell ställning, koncernen

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		100 000	100 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		79 907 655	81 512 225
		80 017 655	81 622 225
Summa eget kapital		**80 017 655**	**81 622 225**
Långfristiga skulder	33		
Avsättningar för pensioner	30	338 566	437 280
Avsättningar för uppskjutna skatter	31	18 977 977	19 396 976
Övriga avsättningar	32	3 767	41 445
Skulder till kreditinstitut	35	412 000	412 000
Derivatinstrument	24	0	95 632
Leasingskuld		289 804	288 570
Skulder till Göteborgs Stad	34, 36, 42	22 640 000	21 935 000
		42 662 114	42 606 903
Kortfristiga skulder	33		
Leasingskuld		8 963	8 925
Skulder till Göteborgs Stad	34, 36, 44	638 692	596 760
Leverantörsskulder	37	593 780	648 178
Aktuella skatteskulder		12 990	15 150
Skulder till moderbolag		0	417 200
Övriga ej räntebärande skulder		134 145	70 528
Derivatinstrument	24	210	11 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	1 125 636	1 086 607
		2 514 416	2 854 980
Summa skulder	26	**45 176 530**	**45 461 883**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**125 194 185**	**127 084 108**

Rapport över förändring i eget kapital, koncernen

				Hänförligt till moderbolagets aktieägare		
tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
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
Övrigt	0	0	–3	–3	0	–3
Årets resultat	-	-	9 679 797	9 679 797	-	9 679 797
Övrigt totalresultat	-	-	45 863	45 863	-	45 863
Totalresultat	0	0	9 725 660	9 725 660	0	9 725 660
Utgående balans 2021-12-31	**10 000**	**100 000**	**81 512 226**	**81 622 226**	**0**	**81 622 226**
Ingående balans 2022-01-01	10 000	100 000	81 512 226	81 622 226	0	81 622 226
Årets resultat	-	-	–1 683 325	–1 683 325	-	–1 683 325
Övrigt totalresultat	-	-	78 754	78 754	-	78 754
Totalresultat	0	0	–1 604 571	–1 604 571	0	–1 604 571
Utgående balans 2022-12-31	**10 000**	**100 000**	**79 907 655**	**80 017 655**	**0**	**80 017 655**

Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen

tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–2 469 313	12 189 926
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	40	5 508 141	–8 948 040
Erhållen ränta		3 937	4 130
Erlagd ränta	41	–276 154	–268 628
Betald skatt		29 442	30
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 796 053**	**2 977 418**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	42	430 097	216 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 226 150**	**3 194 229**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		–155	–2 127
Investering i dotterbolag		–6 649	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		–2 554	–30 621
Försäljning/amortering av finansiella anläggningstillgångar		26 627	6 109
Investeringar i byggnader/markanläggningar/ mark/pågående nyanläggningar		–3 960 265	–3 879 296
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark		0	90 240
Erhållna investeringsbidrag		88 396	15 875
Förändring av långfristiga fordringar		2 801	–19 499
Investeringar i andra anläggningstillgångar		–35 764	–28 404
Försäljning av andra anläggningstillgångar		354	2 535
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–3 887 209**	**–3 845 188**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	43	746 932	753 612
Aktieägartillskott		331 257	377 044
Koncernbidrag		–417 200	–479 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**660 989**	**650 956**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**–70**	**–3**
Likvida medel vid åres början	44	**84**	**87**
Årets förändring av likvida medel		–70	–3
Likvida medel vid årets slut	44	**14**	**84**
Outnyttjade kreditlöften	33	661 308	831 092
Summa disponibla medel		**661 322**	**831 176**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	45		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		–23 380 956	–22 678 964
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		–746 932	–753 612
Ökning av avsättningar		98 714	51 623
Ökning/minskning av likvida medel		–70	–3
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**–24 029 244**	**–23 380 956**

Resultaträkningar, moderbolaget

tkr	Not	2022	2021
Förvaltningsintäkter	5	77 521	72 615
Bruttoresultat		**77 521**	**72 615**
Centrala administrationskostnader	7, 10	–75 890	–75 286
Rörelseresultat	9, 11	**1 631**	**–2 671**
Finansiella intäkter		347 415	355 886
Finansiella kostnader		–298 443	–276 866
Finansnetto	12	48 972	79 020
Resultat efter finansiella poster		**50 603**	**76 349**
Bokslutsdispositioner	13	–9 000	–1 700
Skatt på årets resultat	14	1 094	494
Årets resultat		**42 697**	**75 143**

Rapport över totalresultat, moderbolaget

tkr	Not	2022	2021
Årets resultat		42 697	75 143
TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		**42 697**	**75 143**

Balansräkningar, moderbolaget

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	0	195
		0	195
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	902	686
		902	686
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	3 818 223	3 781 699
Fordringar hos koncernföretag		23 240 000	22 535 000
		27 058 223	26 316 699
Summa anläggningstillgångar		**27 059 125**	**26 317 580**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		797 677	1 336 977
Skattefordran		1 302	1 369
Fordran moderbolag		0	331 257
Övriga fordringar		87	270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	40 664	40 159
		839 730	1 710 032
Kassa och bank		7	12
Summa omsättningstillgångar		**839 737**	**1 710 044**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 898 862**	**28 027 624**

Balansräkningar, moderbolaget

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Fond för utvecklingsutgifter		0	118
		12 000	12 118
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		3 874 323	3 799 062
Årets resultat		42 697	75 143
		3 917 020	3 874 205
Summa eget kapital		**3 929 020**	**3 886 323**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	31	244	1 416
		244	**1 416**
Långfristiga skulder	33, 34		
Skulder till kreditinstitut	35	412 000	412 000
Skulder till Göteborgs Stad	36, 42	22 640 000	21 935 000
		23 052 000	**22 347 000**
Kortfristiga skulder	33, 34		
Skulder till Göteborgs Stad	36, 43	638 692	596 760
Leverantörsskulder	37	5 319	6 357
Skulder till koncernföretag		215 345	708 211
Skulder till moderbolag		0	417 200
Skatteskuld		1 578	1 988
Övriga ej räntebärande skulder		3 668	3 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	52 996	59 116
		917 598	1 792 885
Summa skulder		**23 969 598**	**24 139 885**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**27 898 862**	**28 027 624**

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utvecklings-utgifter	Fritt eget kapital
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**
Ingående balans 2022-01-01	10 000	2 000	118	3 874 205
Förändring fond för utvecklingsutgifter	-	-	–118	118
Årets resultat	-	-	-	42 697
Utgående balans 2022-12-31	**10 000**	**2 000**	**0**	**3 917 020**

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

Kassaflödesanalyser, moderbolaget

tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 631	–2 671
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	40	368	467
Erhållen ränta		294 127	279 907
Erlagd ränta	41	–286 222	–288 769
Betald skatt		–11	–168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**9 893**	**–11 234**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	42	–6 576	–217 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 317**	**–229 202**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier		–389	–72
Förändring av långfristiga fordringar		–705 000	–615 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–705 389**	**–615 072**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	43	746 932	845 159
Amortering av räntebärande skulder	43	–45 200	0
Lämnade aktieägartillskott		–402 399	–433 872
Erhållna aktieägartillskott		331 257	377 044
Erhållen utdelning		77 477	65 947
Erhållna koncernbidrag		548 105	552 000
Lämnade koncernbidrag		–554 105	–562 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**702 067**	**844 278**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**–5**	**4**
Likvida medel vid årets början	44	**12**	**8**
Årets förändring av likvida medel		–5	4
Likvida medel vid årets slut	44	**7**	**12**
Outnyttjade kreditlöften	33	661 308	831 092
Summa disponibla medel		**661 315**	**831 104**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	45		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		–23 112 623	–22 267 468
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		–701 732	–845 159
Minskning/ökning av likvida medel		–5	4
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**–23 814 360**	**–23 112 623**

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.

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Sverige. Adressen till moderföretaget är Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg.

Koncernens redovisningsvaluta är svenska kronor.

Koncernens redovisningsprinciper

Not 2 – Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att ledningen gör vissa uppskattningar och bedömningar som inverkar på värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Om det faktiska utfallet skiljer sig från gjorda nämnda uppskattningar och bedömningar görs justeringar av de finansiella rapporterna. Dessa uppskattningar och bedömningar baseras huvudsakligen på historiska erfarenheter och gjorda antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER SOM TILLÄMPAS AV KONCERNEN

Förändringar och uppdateringar, som har trätt i kraft per den 1 januari 2022 har inte haft någon inverkan på innehållet i de finansiella rapporterna. Förändringar och uppdateringar som är antagna och som skall tillämpas från och med 1 januari 2023 och framåt väntas inte ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

PRINCIPER FÖR KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag vilka moderbolaget, antingen direkt eller indirekt, kontrollerar. 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 överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas på förvärvsdagen till sina verkliga värden. I de fall det förekommer något icke bestämmande inflytande i bolaget värderas detta intresse till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, klassificeras och redovisas som goodwill. Om köpeskillingen understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultatet.

När det rör sig om ett så kallat tillgångsförvärv snarare än ett rörelseförvärv allokeras eventuella övervärden 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 köpeskilling och den faktiskt förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar, i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Försäljning av dotterbolag

När koncernen inte längre har kontroll (bestämmande inflytande) över ett dotterföretag redovisas en koncern-

mässig 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 efter försäljningen. Alla belopp tillhörande den avyttrade enheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat inkluderas vid beräkningen av realisationsresultatet. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat återförs till resultatet som en del av den gjorda realisationsberäkningen.

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 intresseföretaget redovisar koncernen inga ytterligare förluster om inte koncernen har påtagit sig en förpliktelse eller gjort betalningar för intresseföretagets räkning.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till sina respektive anskaffningsvärden 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. Värderingsmetodiken baseras på diskonterade framtida betalningsströmmar och metoden beaktar fastigheternas hyresnivå och driftskostnader m.m. Verkliga drifts- och underhållskostnader har ersatts av normaliserade kostnader för respektive fastighet. GöteborgsLokalers kommersiella förvaltningsfastigheter värderas 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 när kontroll över fastigheten erhålls vilket under normala omständigheter är när äganderätten övergår till koncernen.

Bostadsmoduler, inventarier och övriga anläggningstillgångar

Dessa anläggningstillgångar redovisas till sina respektive anskaffningsvärden minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångar 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. En realisationsvinst eller realisationsförlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad i resultaträkningen.

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 fastighet, som inte är en förvaltningsfastighet, har sjunkit i värde testas denna för nedskrivning och en eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen.

Avskrivningar

En anläggningstillgång skrivs planmässigt av under dess 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 eller då 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 vad avser förvaltningen av dem. Samtliga finansiella instrument värderas initialt till sina respektive verkliga värden plus transaktionskostnader med undantag av de finansiella instrument som löpande värderas till sina verkliga värden över resultaträkningen. Vad avser dessa tillgångar så kostnadsförs transaktionskostnader löpande.

Räntebärande finansiella instrument
Räntebärande finansiella tillgångar värderas antingen till:

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

Samtliga räntebärande tillgångar innehas (affärsmodell) för att erhålla löpande betalningar i form av amorteringar och ränta. Alla räntebärande tillgångar redovisas och värderas av denna anledning till sina respektive upplupna anskaffningsvärden i enlighet med effektivräntemetoden. Ränteintäkter redovisas i resultaträkningens finansnetto. Eventuella realisationsvinster och förluster som uppstår när dessa tillgångar avyttras eller av annan anledning 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 leasingskuld värderas till sina respektive upplupna anskaffningsvärden.

Derivatinstrument
Finansiella derivat innehas enbart för att hantera de finansiella risker som koncernen är exponerat för (dessa finansiella risker presenteras mer ingående i not 46). Koncernen innehar 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, däribland 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 och denna baseras på det historiska utfallet.

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 aktuariella 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 att de uppskattade fram-

tida kassaflödena diskonteras med hjälp av en räntesats som baseras på bostadslåneobligationer med en löptid jämförbar 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 som innebär att det görs fortlöpande betalningar till Alecta. ITP-planen som är finansierad genom försäkring i Alecta är enligt UFR 6 en förmånsbestämd pensionsplan som omfattar flera arbetsgivare. Som huvudregel ska ett företag redovisa sin proportionella andel av den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen samt av de förvaltningstillgångar och kostnader som är knutna till pensionsplanen. Eftersom erforderliga uppgifter inte kan erhållas från Alecta för att göra dessa beräkningar 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 skuldför 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

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.

Framtiden som leasetagare

Alla leasingkontrakt som uppfyller definitionen av ett leasingkontrakt redovisas i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång tillsammans med motsvarande leasingskuld. 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 tomträtten utgör 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. Tomträttstillgångar är eviga och skrivs av denna anledning inte av. De betalningar som görs med avseende på dessa tillgångar klassificeras därför 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 former av variabla avgifter.

Intäkter inom koncernen redovisas vid ett tillfälle i tiden eller över tid beroende på vilket sätt kontrollen 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 av-

seende 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 lånekostnad beräknas, i detta syfte, har dotterbolagens genomsnittliga finansieringskostnad använts som utgångspunkt.

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 hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skatteskulder redovisas i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att fordran ska 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 uppfyller och kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget.

Statliga stöd som har erhållits för att anskaffa tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde.

Statliga bidrag som har erhållits för att täcka löpande kostnader periodiseras och redovisas i resultaträkningen i den period eller över samma perioder som de kostnader redovisas och som 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 tilläggsköpeskillingar hanteras dessa enligt bestämmelserna om avsättning. Omvärderingar av tilläggsköpeskillingar redovisas som en justering av 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.

UPPSKJUTEN SKATT

De belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. Sambandet mellan redovisning och beskattning gör att uppskjuten skatte-

skuld inte särredovisas i juridisk person avseende obeskattade reserver. Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i resultat- och balansräkning.

KONCERNBIDRAG

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

FUSIONER

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

Not 3 – Uppskattningar och bedömningar

De uppskattningar och bedömningar som kan komma att ha väsentlig effekt på redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader är följande:

Förmånsbestämda pensionsförpliktelser

Vid beräkning av den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen har antaganden gjorts avseende bland annat diskonteringsränta och inflation. Se vidare not 30.

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 driftsnettot för år elva. För beräkning av kassaflödet/driftsnettot år 1 används bedömda hyror för 2023, schabloniserade drifts- och underhållskostnader samt utgående fastighetsskatt. För utvecklingen av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, långsiktigt hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Dessa antaganden varierar beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder. Marknadsläget avspeglas även i direktavkastningskrav och kalkylräntor. Alla antaganden som görs utgår ifrån bedömningar gjorda av externa värderingsinstitut. Eftersom en värdering ska spegla förväntade betalningskonsekvenser finns alltid en osäkerhet i bedömningen. Varje fastighet är dessutom unik och det är svårt att förutsäga hur priset vid en försäljning skulle utfalla. Ett bedömt marknadsvärde är alltid behäftat med ett visst osäkerhetsintervall. I normala fall uppgår det till mellan fem och tio procent. Koncernens marknadsvärden är baserade på ett antagande om att fastigheterna säljs som styckefastigheter och inte som portföljer med ett flertal fastigheter som skulle påverka jämvikten 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.

Rådande marknadsförutsättningar, i form av rådande ränteläge, inflation och andra makroekonomiska förutsättningar, har skapat en ökad osäkerhet vad gäller värdering av fastighetsinnehavet.

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 %	+/–1,6 %	+/–0,2 %-enhet
Långsiktig vakansdrag/hyresbortfall	+1 %-enhet	–1,6 %	–0,2 %-enhet
Drift och underhållskostnad	+/–1 %	–/+0,6 %	–/+0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+1 %-enhet	–23,4 %	–4,5 %-enhet

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

Not 4 – Hyresintäkter

Koncernen	2022	2021
Bostäder	5 736 303	5 542 978
Lokaler	464 226	451 888
Fordonsplatser	246 541	226 028
	6 447 070	**6 220 894**

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

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

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

Koncernen	2022	2021
Inom ett år	413 799	396 515
Mellan 1–5 år	995 112	839 760
Över 5 år	314 616	183 515
	1 723 527	**1 419 790**

Not 5 – Förvaltningsintäkter

Koncernen	2022	2021
Förvaltningsuppdrag	16 944	18 809
Övriga förvaltningsintäkter	125 251	131 948
	142 195	**150 757**

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

Moderbolaget	2022	2021
Koncernarvode	53 000	52 000
Övrigt	24 521	20 615
	77 521	**72 615**

Not 6 – Driftskostnader

Koncernen	2022	2021
Värme	–518 385	–553 519
El	–149 982	–138 210
Vatten och avlopp	–230 759	–219 165
Renhållning	–191 721	–180 024
Fastighetsskötsel	–754 488	–707 160
Reparationer	–536 265	–472 864
Driftsadministration	–680 146	–568 180
Övrigt	–190 592	–191 069
	–3 252 338	**–3 030 191**

Not 7 – Arvode till valda revisorer

Koncernen	2022	2021
Arvode till PwC		
Revisionsuppdrag	–2 879	–2 742
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–92	–33
Skatterådgivning	0	–50
Övriga tjänster	–3	–115
	–2 974	**–2 940**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 1 797 tkr (1 650).

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

Moderbolaget	2022	2021
Arvode till PwC		
Revisionsuppdrag	–575	–552
Revisionsverksamhet utöver revisonsuppdraget	–92	-
	–667	**–552**

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

Not 8 – Byggverksamhet

Koncernen	2022	2021
Intäkter byggverksamhet	729 095	1 196 527
Kostnader byggverksamhet	–701 984	–1 021 722
Summa byggverksamhet	**27 111**	**174 805**

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

Intäktsredovisning sker vid slutbesiktning. Under året har 245 bostäder (393) sålts.

Not 9 – Personal

Koncernen	2022	2021
Medelantal anställda		
Kvinnor	586	543
Män	694	675
	1 280	**1 218**
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	–15 393	–15 081
Övriga anställda	–627 898	–575 626
	–643 291	**–590 707**
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	–3 888	–4 304
Övriga anställda	–79 872	–71 179
	–83 760	**–75 483**
Övriga sociala kostnader	–240 978	–199 619
Summa personalkostnader	**–968 029**	**–865 809**

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

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

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

Pensioner

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

Avgångsvederlag

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

Vinstandels- och bonusplaner

Koncernen har inga vinstandels- och bonusplaner.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningahavare, koncernen

2022	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	422	-	-	**422**
Övriga styrelseledamöter	1 281	-	-	**1 281**
Styrelsesuppleanter	312	-	-	**312**
Verkställande direktörer och vice verkställande direktör	13 378	99	3 888	**17 365**
Övriga ledande befattningshavare	47 800	671	10 891	**59 362**
Totalt	**63 193**	**770**	**14 779**	**78 742**

2021	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	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**

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

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 52 personer (46) totalt i koncernen.

Företagsledningens könsfördelning

Koncernen, %	Kvinnor	Män
2022		
Styrelse	34	66
Vd och övriga ledande befattningshavare	51	49
2021		
Styrelse	36	64
Vd och övriga ledande befattningshavare	48	52

MODERBOLAGET	2022	2021
Medelantal anställda		
Kvinnor	15	15
Män	9	9
	24	24
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	–2 441	–2 359
Övriga anställda	–19 294	–18 218
	–21 735	–20 577
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	–611	–590
Övriga anställda	–4 806	–5 310
	–5 417	–5 900
Övriga sociala kostnader	–8 150	–7 913
Summa personalkostnader	–35 302	–34 390

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD, MODERBOLAGET

Till styrelsens 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

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

Avgångsvederlag

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

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, moderbolaget

2022	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	84	-	-	84
Övriga styrelseledamöter	386	-	-	386
Styrelsesuppleanter	113	-	-	113
Verkställande direktör	1 884	-	611	2 495
Övriga ledande befattningshavare	3 263	19	922	4 204
Totalt	5 730	19	1 533	7 282

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

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
2022		
Styrelse	22	78
Vd och övriga ledande befattningshavare	25	75
2021		
Styrelse	22	78
Vd och övriga ledande befattningshavare	25	75

Not 10 – Avskrivningar

Koncernen	2022	2021
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen inom driftskostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	–2 893	–5 341
Inventarier	–18 664	–19 946
Övriga anläggningstillgångar	–709	–2 259
	–22 266	**–27 546**
Planenliga avskrivningar inom centrala administrationskostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	–351	–350
Inventarier	–266	–393
	–617	**–743**
Planenliga avskrivningar inom byggverksamhet		
Inventarier	–507	–490
	–507	**–490**
Summa avskrivningar	**–23 390**	**–28 779**

Moderbolaget	2022	2021
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	–195	–195
Inventarier	–173	–272
	–368	**–467**

Not 11 – Kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen	2022	2021
Kostnader för ersättningar till anställda	–938 527	–862 159
Avskrivningar	–23 390	–28 779
Material/tjänster	–3 001 846	–3 289 162
Lokalkostnader	–39 163	–31 468
Övriga kostnader	–362 118	–193 862
	–4 365 044	**–4 405 430**

Leasingkontrakt

Koncernen	2022	2021
Räntekostnader på leasingskuld	8 963	8 925
Kostnader för korttidsleasar och leasar av lågt värde	43 259	43 226

Operationella leasingkostnader

Moderbolaget	2022	2021
Inom 1 år	–5 260	–4 944
Mellan 1– år	–12 560	–17 561
Över 5 år	0	0
	–17 820	**–22 505**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	–4 966	–4 474

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

Not 12 – Resultat från finansiella poster

Koncernen	2022	2021
Finansiella intäkter		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Resultatandelar	266	384
Realisationsvinster	7 192	0
Utdelning	6	6
	7 464	**390**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	3 623	3 682
	3 623	**3 682**
Summa finansiella intäkter	**11 087**	**4 072**
Finansiella kostnader		
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	–298 857	–282 641
Räntekostnader på leasingskuld	–8 963	–8 925
Övriga finansiella kostnader	–125	–233
	–307 945	**–291 799**
Aktiverad ränta i projekt	**28 573**	**37 359**
Summa finansiella kostnader	**–279 372**	**–254 440**
Värdeförändring derivatinstrument	**617 553**	**252 088**
Finansnetto	**349 268**	**1 720**

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

Finansieringskostnad

Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad uppgick 2022 till 1,26 procent (1,21) enligt intern rapportering. Den genomsnittliga finansieringskostnaden inklusive värdeförändring av derivatportföljen uppgick 2022 till –1,32 procent (0,14).

Moderbolaget	2022	2021
Finansiella intäkter		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Anteciperade utdelningar	47 002	77 477
	47 002	**77 477**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter, koncernföretag		
Ränteintäkter	300 413	278 409
	300 413	**278 409**
Summa finansiella intäkter	**347 415**	**355 886**
Finansiella kostnader		
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	–287 758	–265 339
Övriga finansiella kostnader	–10 685	–11 527
	–298 443	**–276 866**
Summa finansiella kostnader	**–298 443**	**–276 866**
Finansnetto	**48 972**	**79 020**

Not 13 – Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2022	2021
Återföring periodiseringsfond	0	4 300
Erhållna koncernbidrag	46 000	548 105
Lämnade koncernbidrag	–55 000	–554 105
	–9 000	**–1 700**
Erhållna koncernbidrag		
Poseidon	10 000	71 000
Bostadsbolaget	30 900	313 105
GöteborgsLokaler	-	23 000
Egnahemsbolaget	-	140 000
Framtiden Byggutveckling	2 500	-
Bygga Hem	100	-
Störningsjouren	2 500	1 000
	46 000	**548 105**
Lämnade koncernbidrag		
Göteborgs Stadshus AB	-	417 200
Familjebostäder	45 000	92 000
Egnahemsbolaget	3 500	-
Framtiden Byggutveckling	-	2 000
Bygga Hem	-	100
GöteborgsLokaler	4 000	41 305
Gårdstensbostäder	2 500	1 500
	55 000	**554 105**

Not 14 – Skatt på årets resultat

Koncernen	2022	2021
Aktuell skattekostnad	–2 734	–91 685
Uppskjuten skatt	439 431	–2 420 164
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust	–20 433	–11 899
	416 264	**–2 523 748**

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen/totalresultatet

Koncernen	2022	2021
Obeskattade reserver	571	4 188
Finansiella instrument	–127 216	–51 930
Förvaltningsfastigheter	573 384	–2 372 231
Avsättningar	–6 077	–752
Aktuariella resultat	–20 433	–11 899
Övrigt	–1 231	561
	418 998	**–2 432 063**

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

Koncernen	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	–2 120 022	12 191 646
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 procent	436 725	–2 511 479
Skatteeffekt av kostnader/ intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-	–53
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	–78	390
Ej skattepliktiga intäkter	–18 567	–11 503
Ej avdragsgilla kostnader	–2 281	–1 392
Schablonintäkt periodiseringsfond	-	–4
Justering avseende tidigare period	465	293
Årets skattekostnad	**416 264**	**–2 523 748**

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 19,6 procent (20,7).

Moderbolaget	2022	2021
Aktuell skattekostnad	–78	–11
Uppskjuten skatt	1 172	505
	1 094	**494**

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

Moderbolaget	2022	2021
Skattereduktion inventarier	–3	3
Finansiella instrument	1 175	502
	1 172	**505**

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

Moderbolaget	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	41 603	74 649
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 procent	–8 570	–15 377
Skatteeffekt av kostnader/ intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/ skattepliktiga:		
Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-	–53
Ej skattepliktiga intäkter	9 682	15 960
Ej avdragsgilla kostnader	–18	–34
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	-	2
Schablonintäkt periodiseringsfond	-	–4
Årets skattekostnad	**1 094**	**494**

Not 15 – Övriga immateriella anläggningstillgångar

Koncernen	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	98 450	97 683
Inköp	155	2 127
Försäljningar/utrangeringar	-	–1 360
Omklassificeringar	–7 626	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**90 979**	**98 450**
Ingående avskrivningar	–84 000	–78 996
Försäljningar/utrangeringar	-	794
Årets avskrivningar	–3 336	–5 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–87 336**	**–84 000**
Utgående planenligt restvärde	**3 643**	**14 450**

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

Moderbolaget	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	975	975
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**975**	**975**
Ingående avskrivningar	–780	–585
Årets avskrivningar	–195	–195
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–975**	**–780**
Utgående planenligt restvärde	**0**	**195**

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

Not 16 – Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde (tkr)	2022	2021
Ingående balans 1 januari	125 160 721	112 373 583
Omklassificering mark från varulager	–29 730	-
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	3 888 237	3 895 358
Fastighetsförsäljningar	0	–90 240
Övrig icke realiserad värdeökning	–5 506 801	8 982 020
Utgående balans 31 december	**123 512 427**	**125 160 721**

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 4,9 procent av antalet och representerar 8,9 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 marknadens direktavkastningskrav.

Direktavkastningkrav och kalkylränta styrs av vilket läge varje fastighet har. Alla bostadsfastigheter delas in i kategori A, B eller C med undergrupper A1–A5, B1–B5 samt C1–C3 beroende på läge och attraktivitet 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 fastigheternas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsåtgärder.

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

För effekter vid förändringar av parametrar i värderingen se vidare not 3.

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 2022-12-31, 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.

		Läge			
Indata, 2022	Huvudsaklig informationskälla	A	B	C	Summa
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12-2022	1 442	1 324	1 090	**1 310**
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	470	474	516	**483**
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2022	30	28	25	**28**
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	934	816	533	**790**
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	2,8	3,7	4,7	**3,4**
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	33 409	22 180	11 348	**23 574**
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	60 638	46 455	13 858	**120 952**

		Läge			
Indata, 2021	Huvudsaklig informationskälla	A	B	C	Summa
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.

AVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR

Avkastningskraven som har tillämpats på bostäderna har höjts i alla lägen. Jämfört med årsskiftet 2021 har avkastningskraven höjts med mellan 0,10 och 0,30 procentenheter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i internvärderingen uppgick till 3,59 procent och består av det vägda avkastningskravet för bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas värderingsverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,00 och 4,60 procent beroende på läge. För de bostadsförvaltande bolagens lokaler och övriga ytor har direktavkastningskravet varierat mellan 5,30 och 7,90 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 4,2 procent sedan föregående års värdebedömning. Då ingår även ombyggda och nyproducerade fastigheter. Bruttohyror för lokaler har ökat med 6,9 procent och bruttohyror för parkering har ökat med 11,8 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 370 och 550 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 490 kr/kvm (470). Drifts- och underhållskostnaderna antas följa KPI med tillägg för en extra kostnadsökning motsvarande 0,25 procent.

FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Fastighetsavgift/fastighetsskatt belastar driftsnettot i enlighet med de regler för fastighetsavgift/fastighetsskatt som gäller från december 2007. Det innebär att de flesta av koncernens fastigheter belastas med schablonbeloppet 1 519 kr per lägenhet.

	2022	2021
Taxeringsvärde mark	41 067 239	41 032 998
Taxeringsvärde byggnad	56 448 736	47 404 868
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**97 515 975**	**88 437 866**

Not 17 – Inventarier

Koncernen	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	328 580	318 931
Inköp	30 369	28 067
Försäljningar/utrangeringar	–4 386	–26 213
Omklassificeringar	6 503	7 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**361 066**	**328 580**
Ingående avskrivningar	–268 808	–267 409
Försäljningar/utrangeringar	4 317	24 450
Årets avskrivningar	–24 199	–25 849
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–288 690**	**–268 808**
Utgående planenligt restvärde	**72 376**	**59 772**

Moderbolaget	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	2 464	2 392
Inköp	389	72
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 853**	**2 464**
Ingående avskrivningar	–1 778	–1 506
Årets avskrivningar	–173	–272
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–1 951**	**–1 778**
Utgående planenligt restvärde	**902**	**686**

Not 18 – Nyttjanderättstillgångar

Koncernen	2022	2021
Ingående balans	297 495	254 757
Tillkommande kontrakt, i enlighet med IFRS 16	1 272	42 738
Utgående balans	**298 767**	**297 495**

Nyttjanderättstillgångar avser huvudsakligen tomträttsavtal. För uppgift avseende räntekostnader, korttidsleasar och lease av lågt värde se not 11 och avseende leasingskuld se not 26.

Not 19 – Övriga anläggningstillgångar

Koncernen	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	13 882	55 713
Inköp	244	34
Utrangeringar/försäljningar	–1 092	–8 301
Omklassificeringar	6 000	–33 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 034**	**13 882**
Ingående avskrivningar	–10 017	–45 497
Årets avskrivningar	–525	–734
Omklassificeringar	0	33 420
Utrangeringar/försäljningar	1 092	2 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 450**	**-10 017**
Utgående planenligt restvärde	**9 584**	**3 865**

Övriga anläggningstillgångar avser till största delen investeringar i annans fastighet.

Not 20 – Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2022	2021
Ingående redovisat värde	3 781 699	3 379 300
Aktieägartillskott	36 524	402 399
Utgående redovisat värde	**3 818 223**	**3 781 699**

Koncernföretag	Organisations-nummer	Antal andelar	Bokfört värde
Bostads AB Poseidon	556120-3398	13 600	1 245 780
Göteborgs stads bostads AB	556046-8562	400 000	1 246 577
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	35 277
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	556082-4897	10 000	475 862
Framtiden Byggutveckling AB	556731-5170	5 000	12 485
Störningsjouren i Göteborg AB	556657-1443	5 000	5 238
			3 818 223

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

Not 21 – Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	49 548	29 918
Inköp	-	20 220
Resultatandelar/ omklassificering	-439	-590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**49 109**	**49 548**
Utgående planenligt restvärde	**49 109**	**49 548**

Indirekt ägda	Antal andelar	Kapital–andel %	Bokfört värde
Ellesbokomplementären AB	340	33	34
Gärdsås Utvecklings AB	490	49	49
Gärdsås Torgbolag KB	1	56	1 936
KB Ellesbo 2	-	33	1 967
Berguvens samfällighets-förening	1	63	22 095
Hasslö garagesamfällighet-sförening	1	78	23 028
Summa aktier och andelar			**49 109**

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	–111	3 538
KB Ellesbo 2	916844-6442	16	5 964
Berguvens samfällighetsförening	717917-1355	–724	34 745
Hasslö garages-amfällighetsförening	717919-3458	23	27 173

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

Not 22 – Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2022	2021
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	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	13 966	2 826
Inköp	18	11 140
Omklassificering	156	-
Försäljning/Amortering	–9 110	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 030**	**13 966**
Ingående nedskrivningar	–1 128	–1 128
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–1 128**	**–1 128**
Utgående planenligt restvärde	**3 902**	**12 838**

Andra långfristiga värdepapper består mestadels av andelar i bostadsrättsföreningar.

Not 24 – Derivatinstrument

Derivatinstrument används för att reducera för ränteriskexponering. Koncernens riskhantering beskrivs i not 46 Finansiell riskhantering. Redovisat värde fördelar sig enligt nedan:

	2022-12-31		2021-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga				
Fristående derivat				
– räntederivat	509 978	-	20 168	–95 632
Kortfristiga				
Fristående derivat				
– räntederivat	22 251	–210	1 562	–11 632

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Not 25 – Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2022	2021
Ingående fordran	11 170	10 986
Tillkommande/ avgående andelar	–74	184
Utgående fordran	**11 096**	**11 170**

Not 26 – Finansiella instrument per kategori

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

2022-12-31	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella tillgångar	Summa tillgångar
Tillgångar i balansräkningen			
Derivatinstrument	532 229	-	532 229
Kundfordringar och andra fordringar	-	145 712	145 712
Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar	-	20 598	20 598
Likvida medel	-	14	14
	532 229	**166 324**	**698 553**

2022–12–31	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa skulder
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	-	–23 690 692	–23 690 692
Leasingskuld	-	–298 767	–298 767
Derivatinstrument	–210	-	–210
Leverantörsskulder	-	–593 780	–593 780
Övriga skulder	-	–134 145	–134 145
	–210	**–24 717 384**	**–24 717 594**

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**

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 baserad på noterad marknadsränta för aktuell löptid. I värdet ingår inte upplupen ränta. Forward rate Agreement (FRA) värderas genom att den avtalade räntan jämförs med den officiella marknadsnoteringen för respektive kontrakt. Marknadsvärde för derivat med optionsinslag (Cap-kontrakt, swaptioner och strukturerade swapar) motsvaras av aktuellt återköpspris på värderingsdagen.

Not 27 – Varulager m.m.

Koncernen	2022	2021
Varulager	20 724	-
Pågående arbeten för annans räkning	400 392	868 719
	421 116	**868 719**

Not 28 – Kundfordringar

Koncernen	2022	2021
Kundfordringar	78 678	59 917
Avgår osäkra fordringar	–45 013	–35 705
Kundfordringar netto	**33 665**	**24 212**
varav kundfordringar inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	9 229	9 066

Per den 31 december 2022 var kundfordringar uppgående till 13 206 tkr (16 818) förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga. Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

Koncernen	2022	2021
Mindre än 3 månader	10 860	13 852
3–6 månader	428	640
Mer än 6 månader	1 918	2 326
	13 206	**16 818**

Per den 31 december 2022 har koncernen redovisat kundfordringar där nedskrivningsbehov föreligger på 45 013 tkr (35 705). Åldersanalysen av de osäkra kundfordringarna ser ut enligt följande:

Koncernen	2022	2021
Mindre än 3 månader	–3 913	–4 329
3–6 månader	–7 261	–4 659
Mer än 6 månader	–33 839	–26 717
Summa osäkra kundfordringar	**–45 013**	**–35 705**

Förändring i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

	2022	2021
Ingående balans 1 januari	–35 705	–31 302
Reservering för osäkra fordringar	–28 009	–17 422
Fordringar som skrivits bort under året	18 493	12 856
Återförda outnyttjade belopp	208	163
Utgående balans 31 december	**–45 013**	**–35 705**

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	2022	2021
Förutbetalda PRI-kostnader	4 409	3 692
Förutbetalda licenser	3 238	2 289
Förutbetald arrende/tomträtt	449	449
Upplupna hyresintäkter	955	818
Upplupna förvaltningsintäkter	3 161	6 322
Upplupna försäkringsintäkter	6 487	9 965
Övrigt	77 695	80 931
	96 394	**104 466**
Varav inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	**12 810**	**16 484**

Moderbolaget	2022	2021
Förutbetalda hyreskostnader	1 456	1 093
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	28 300	22 014
Balanserad ränta derivatinstrument	2 022	8 117
Övrigt	8 886	8 935
	40 664	**40 159**

Not 30 – Avsättningar för pensioner

FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER

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

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

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

Durationen på förpliktelsen, som används som grund för att fastställa diskonteringsräntan, uppgår till 14 år (16).

Återstående livslängd för en 65-årig kvinna bedöms uppgå till 24 år (24) och för en man till 22 år (22). Sförpliktelser och pensionskostnader baseras på följande antaganden:

Koncernen, %	2022	2021
Diskonteringsränta, den 1 januari	1,80	1,00
Diskonteringsränta, den 31 december	3,70	1,80
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

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

Koncernen	2022	2021
Förpliktelsens nuvärde den 31 december	325 673	398 341
Löneskatt	12 893	38 939
Skuld som redovisas i balansräkningen den 31 december	**338 566**	**437 280**

Nedanstående tabell förklarar pensionsskuldens förändring, exkl. löneskatt:

Koncernen	2022	2021
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	398 341	438 901
Intjäning under året	14 638	16 881
Pensionsutbetalningar	–15 699	–14 513
Ränta	7 293	4 484
Aktuariell vinst (–)/förlust (+)	–78 900	–47 412
Nuvärde av pensionsskuld vid årets slut	**325 673**	**398 341**

Avstämning av förändring av pensionsskulden:

Koncernen	2022	2021
Nettoskuld i balansräkningen vid årets ingång	437 280	488 903
Aktuariell vinst (–)/förlust (+) att redovisa i övrigt totalresultat	-97 730	-58 380
Periodens pensionskostnad	14 715	21 270
Pensionsutbetalningar	-15 699	-14 513
Nettoskuld vid årets slut	**338 566**	**437 280**

Den aktuariella vinsten om 97 730 tkr består av:

- förlust på grund av erfarenhetsbaserade justeringar på förpliktelsen om 37 069 tkr
- vinst beroende på effekter av förändrade finansiella antaganden om 130 916 tkr
- vinst beroende på förändringar i de demografiska antagandena om 3 883 tkr

Periodens pensionskostnad avseende förmånsbestämda planer:

Koncernen	2022	2021
Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande år	14 639	16 881
Ränta på förpliktelsen	7 993	4 985
Justeringspost löneskatt	-7 917	-596
Pensionskostnader för förmånsbestämda planer	**14 715**	**21 270**

Koncernen förväntas att betala 17 919 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:	3,20 %	**3,70 %**	4,20 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	367 344	**338 566**	312 806
Löneökning +/–0,5 %-enheter	2,50 %	**3,00 %**	3,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	329 133	**338 566**	349 499
Inflation, +/–0,5 %-enheter	1,50 %	**2,00 %**	2,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	317 108	**338 566**	361 977
Livslängd, +/–1 år	–1 år	**DUS 21**	+1 år
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	323 663	**338 566**	353 536

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 58 098 tkr (55 592).

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 2022 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 2022 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå för förmånsbestämda försäkringar preliminärt till 189 procent (172). 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 22 190 tkr (24 706). 2023 års premier beräknas uppgå till 7 480 tkr.

Koncernens andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta för 2022 uppgår till 0,06 procent. Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 per 31 december 2022 uppgår till 0,10 procent.

Not 31 – Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

Koncernen	2022	2021
Uppskjutna skatteskulder		
– Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter	18 838 189	19 411 573
– Finansiella instrument	109 596	-
– Obeskattade reserver	43 717	44 288
– Övriga temporära skillnader	79	-
Uppskjutna skattefordringar		
– Finansiella instrument	-	-17 620
– Avsättningar	-13 604	-40 114
– Övriga temporära skillnader	-	-1 151
Utgående balans	**18 977 977**	**19 396 976**

Moderbolaget	2022	2021
Uppskjutna skatteskulder		
– Finansiella instrument	244	1 419
Uppskjutna skattefordringar		
– Övriga temporära skillnader	-	-3
Utgående balans	**244**	**1 416**

Förändring avseende uppskjuten skatt, koncernen

2022	Obeskattade reserver	Förvaltnings-fastighet	Under-skott	Finansiella instrument	Avsätt-ningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	44 288	19 411 573	0	–17 620	–40 114	–1 151	**19 396 976**
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	–571	–573 384	-	127 216	6 077	1 230	**–439 432**
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	-	20 433	-	**20 433**
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-	-	-	-	-	-	**0**
Utgående balans	**43 717**	**18 838 189**	**0**	**109 596**	**–13 604**	**79**	**18 977 977**

2021							
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**

Förändring avseende uppskjuten skatt, moderbolaget

2022	Obeskattade reserver	Förvaltnings-fastighet	Under-skott	Finansiella instrument	Avsätt-ningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	-	-	-	1 419	-	–3	1 416
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-	-	-	–1 175	-	3	–1 172
Utgående balans	0	0	0	244	0	0	244

2021							
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

Not 32 – Övriga avstämningar

Koncernen

2022	Garanti-åtaganden	Totalt
Ingående balans	41 445	41 445
Avsättning under året	1 387	1 387
Avsättning tagen i anspråk	–6 517	–6 517
Outnyttjade belopp som återförts	–32 548	–32 548
Utgående balans	3 767	3 767

Koncernen

2021	Garanti-åtaganden	Totalt
Ingående balans	48 301	48 301
Avsättning under året	7 334	7 334
Avsättning tagen i anspråk	–14 190	–14 190
Outnyttjade belopp som återförts	-	0
Utgående balans	41 445	41 445

Not 33 – Skuldernas förfallotider

Koncernen	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2022-12-31					
Skulder till Göteborgs Stad, förfall	638 692	-	-	22 640 000	23 278 692
Skulder till Göteborgs Stad, ränta	460 420	368 103	402 171	-	1 230 694
Extern låneskuld, förfall	-	-	412 000	-	412 000
Extern låneskuld, ränta	1 936	1 942	1 931	-	5 809
Leasingskuld	8 963	8 963	26 889	253 952	298 767
Leverantörsskulder	593 780	-	-	-	593 780
Övriga rörelseskulder	147 135	-	-	-	147 135
Interimsskulder	1 125 636	-	-	-	1 125 636
Derivatinstrument	210	-	-	-	210
Summa skulder	2 976 772	379 008	842 991	22 893 952	27 092 723

Moderbolaget	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2022-12-31					
Skulder till Göteborgs Stad, förfall	638 692	-	-	22 640 000	23 278 692
Skulder till Göteborgs Stad, ränta	460 420	368 103	402 171	-	1 230 694
Extern låneskuld, förfall	-	-	412 000	-	412 000
Extern låneskuld, ränta	1 936	1 942	1 931	-	5 809
Skulder till koncernföretag	215 345	-	-	-	215 345
Leverantörsskulder	5 319	-	-	-	5 319
Övriga rörelseskulder	5 246	-	-	-	5 246
Interimsskulder	52 996	-	-	-	52 996
Summa skulder	1 379 954	370 045	816 102	22 640 000	25 206 101

Koncernen/moderbolaget har erhållit ett bindande kreditlöfte från Göteborgs Stad avseende checkräkningskredit på 661 308 tkr (703 240). Därutöver har kommunfullmäktige fastställt ett lånetak för 2023 som uppgår till 29 000 mnkr.

Not 34 – Finansiella skulder

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

Räntebärande skulder, mnkr

	Koncernen/moderbolaget			
	2022		2021	
	Nominellt/ redovisat värde	Marknads-värde	Nominellt/ redovisat värde	Marknads-värde
Skulder till Göteborgs Stad	23 279	23 317	22 532	22 610
Kommuninvest	412	385	412	411
Totalt	23 691	23 702	22 944	23 021

Kreditportföljens förfallostruktur (inkl. kreditlöften) 2022-12-31

	Koncernen/Moderbolaget	
År	Belopp, mnkr	Andel, %
2023	5 839	25
2024	2 900	12
2025	2 312	10
2026	12 640	53
Summa	23 691	100

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

Not 35 – Skulder till kreditinstitut

Koncernen/Moderbolaget	2022	2021
Lån Kommuninvest	412 000	412 000
	412 000	412 000

Not 36 – Skulder till Göteborgs Stad

Koncernen/Moderbolaget	2022	2021
Långfristigt lån hos Göteborgs Stad	22 640 000	21 935 000
Kortfristigt lån hos Göteborgs Stad	638 692	596 760
	23 278 692	22 531 760
Beviljat belopp, checkkredit	1 300 000	1 300 000

Not 37 – Leverantörsskulder

Koncernen	2022	2021
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	82 856	88 409
Leverantörsskulder, övriga	510 924	559 769
	593 780	648 178

Moderbolaget	2022	2021
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	615	489
Leverantörsskulder, övriga	4 704	5 868
	5 319	6 357

Not 38 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2022	2021
Upplupna räntekostnader	18 488	49 594
Upplupna sociala avgifter	28 079	29 533
Upplupna personalkostnader	60 242	57 220
Upplupna kostnader för underhåll	105 461	102 744
Upplupna kostnader för el, värme o likn.	164 795	154 410
Förutbetalda hyresintäkter	571 728	548 650
Upplupna ombyggnads-kostnader	81 860	33 726
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	5 774	7 336
Övrigt	89 209	103 394
	1 125 636	1 086 607
Varav inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	212 555	185 664

Moderbolaget	2022	2021
Upplupna räntekostnader	47 851	49 594
Upplupna sociala avgifter	467	402
Upplupna personalkostnader	2 802	2 695
Balanserad ränta derivatinstrument	835	1 228
Övrigt	1 041	5 197
	52 996	59 116
Varav inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	29 363	4 776

Not 39 – Eventualförpliktelser

Koncernen	2022	2021
Ansvarsförbindelse PRI	5 450	4 757
Ansvarsförbindelse Fastigo	11 667	10 753
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	89 666	84 594
Övriga ansvarsförbindelser	861	861
	107 644	**100 965**

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

Moderbolaget	2022	2021
Borgensåtaganden, koncernföretag	272 528	242 553
Ansvarsförbindelse Fastigo	400	350
	272 928	**242 903**

Moderbolaget har gått i borgen för koncernföretag avseende pensionsskuld.

Not 40 – Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.

Koncernen	2022	2021
Avskrivningar, nedskrivningar och återföring nedskrivningar avseende immateriella, materiella och finansiella anläggningstillgångar	23 391	28 779
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	5 506 801	–8 982 020
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	–253	–206
Avsättningar	–30 686	4 623
Övrigt	8 888	784
	5 508 141	**–8 948 040**

Moderbolaget	2022	2021
Avskrivningar, nedskrivningar och återföring nedskrivningar avseende immateriella, materiella och finansiella anläggningstillgångar	368	467
	368	**467**

Not 41 – Erlagda räntor

Koncernen	2022	2021
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	–276 154	–268 628
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	–28 573	–37 359
	–304 727	**–305 987**

Moderbolaget	2022	2021
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	–286 222	–288 769
	–286 222	**–288 769**

Not 42 – Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital

Koncernen	2022	2021
Förändring av varulager	466 227	51 525
Förändring av kortfristiga fordringar	9 032	311 709
Förändring av avsättningar	–6 517	–1 689
Förändring av rörelseskulder	–38 645	–144 734
	430 097	**216 811**

Moderbolaget	2022	2021
Förändring av kortfristiga fordringar	12 751	–220 328
Förändring av rörelseskulder	–19 327	2 360
	–6 576	**–217 968**

Not 43 – Förändring skulder i finansieringsverksamheten

Koncernen

2022	Skulder till Göteborgs Stad	Skulder till Kommuninvest	Totalt
Ingående balans	22 531 760	412 000	**22 943 760**
Upptagna lån	746 932	-	**746 932**
Utgående balans	**23 278 692**	**412 000**	**23 690 692**

2021			
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**

Moderbolaget

2022	Skulder till Göteborgs Stad	Skulder koncernföretag	Skulder till Kommuninvest	Totalt
Ingående balans	22 531 760	168 875	412 000	**23 112 635**
Upptagna lån	746 932	-	-	**746 932**
Amortering av lån	-	–45 200	-	**–45 200**
Utgående balans	**23 278 692**	**123 675**	**412 000**	**23 814 367**

2021				
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**

Not 44 – Likvida medel

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

Not 45 – Nettolåneskuld

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

Not 46 – 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 2022.

Nedanstående tabeller visar nettoexponeringens ränteförfallostruktur och genomsnittliga ränta.

Nettoexponering avseende lån, placeringar och derivatinstrument, 2022-12-31, koncernen/moderbolaget

	Belopp, mnkr	Nominell ränta, %
2023	4 989	2,7
2024	2 000	0,9
2025	2 312	0,8
2026	12 490	1,2
2027	1 200	0,8
2028	500	0,7
2029	200	0,5
Totalt	**23 691**	**1,4**

Genomsnittlig effektiv räntesats avseende kreditportföljen inkl. derivat uppgår till 1,4 procent (1,1).

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 2022 uppgick koncernens likvida tillgångar till 0 mnkr (0). Outnyttjade kreditlöften från Göteborgs Stad avseende checkräkningslimit uppgick den 31 december 2022 till 661 mnkr (703). Därutöver har kommunfullmäktige fastställt ett lånetak för 2023 som uppgår till 29 000 mnkr. Vid utgången av året uppgick koncernens låneskuld till Göteborgs Stad till 22 640 mnkr exklusive utnyttjad intern checkräkningskredit.

Moderbolagets likvida tillgångar uppgick till 0 mnkr (0) vid utgången av 2022. Outnyttjade kreditlöften från Göteborgs Stad avseende checkräkningslimit uppgick den 31 december 2022 till 661 mnkr (703). Därutöver har kommunfullmäktige fastställt ett lånetak för 2023 som uppgår till 29 000 mnkr. Vid utgången av året uppgick moderbolagets låneskuld till Göteborgs Stad till 22 640 mnkr exklusive utnyttjad intern checkräkningskredit.

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 2022 fanns ingen valutaexponering.

Den 31 december 2022 uppgick koncernens samlade motpartsexponering i derivatinstrument till 515 mnkr (0) inklusive upplupna räntor, beräknat som nettofordran per motpart. För en enskild motpart uppgick högsta nettofordran till 154 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 154 mnkr (0).

Nedanstående tabell visar den löptidsvägda volymen avseende derivatexponering fördelat per kreditbetyg per den 31 december 2022:

Finansiella motparter med lång rating	Löptidsvägd derivatvolym, %
AAA/Aaa	-
AA+/Aa1	-
AA–/Aa3	48
A+/A1	25
A/A2	27
A–/A3	-

KOMMERSIELL KREDITRISK

Koncernens hyresfordringar är fördelade på ett stort antal hyresgäster. Hyresförluster i förhållande till koncernens nettoomsättning uppgick till 0,3 procent (0,2).

KAPITALHANTERING

Soliditet är ett viktigt mått för vår kapitalhantering med målet att denna lägst får uppgå till 50 %. Vid utgången av 2022 var soliditeten 64 % (64).

MARKNADSVÄRDE FINANSIELLAINSTRUMENT

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 23 702 mnkr per den 31 december 2022 enligt denna värderingsmetod, vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 23 691 mnkr. Vid motsvarande värdering den 31 december 2021 översteg marknadsvärdet det nominella värdet med 77 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

	2022-12-31		2021-12-31	
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Ränteswappar, netto	–9 400	532	–11 500	–86
Totalt	**–9 400**	**532**	**–11 500**	**–86**

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 2022 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2023–2025, mnkr, koncernen

	2022	2023	2024	2025
Räntenivå 2022-12-31	–273	–376	–362	–344
Ränta +1 %-enhet		–445	–432	–412
Ränta –1 %-enhet		–302	–290	–274

Finansnettots räntekänslighet 2023–2025, mnkr, moderbolaget

	2022	2023	2024	2025
Räntenivå 2022-12-31	2,0	4,2	3,8	3,3
Ränta +1 %-enhet		5,4	4,8	4,2
Ränta –1 %-enhet		2,9	2,7	2,4

KREDIT- OCH DERIVATPORTFÖLJERNAS RÄNTEKÄNSLIGHET

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2022-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med en procentenhet.

Kredit- och derivatportföljers räntekänslighet 2022-12-31, mnkr, koncernen/moderbolaget

	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
Ränte-antagande	Nominellt värde	Marknads-värde	Nominellt värde, netto	Marknads-värde
Räntenivå 2022-12-31	–23 691	–23 702	–9 400	532
Ränta +1 %-enhet	–23 691	–23 678	–9 400	715
Ränta –1 %-enhet	–23 691	–23 725	–9 400	341

Not 47 – 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.	2022	2021
Koncernen		
Intäkter, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	5	5
Kostnader, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	27	26
Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	57 863	99 094
Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-	2 907
Moderbolaget		
Intäkter, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	100	100
Kostnader, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,8	2,5
Göteborgs Stads nämnder och bolag	16	16
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 36.

Not 48 – Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande:

Ingående balanserade vinstmedel	3 874 205
Förändring fond för utvecklingsutgifter	118
Årets resultat	42 697
Summa	**3 917 020**
Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:	
I ny räkning balanseras	**3 917 020**

Not 49 – 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 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 8 februari 2023

Kjell Björkqvist
Ordförande

Stefan Svensson
1:e vice ordförande

Johan Svensson
2:e vice ordförande

Tamara Nesic
ledamot

Martin Nilsson
ledamot

Kurt Eliasson
ledamot

Claudia Nistor-Pedrini
ledamot

Lars Kérla
ledamot

Erik Woxlin
ledamot

Terje Johansson
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 8 februari 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 8 februari 2023.

Bengt Bivall
av kommunfullmäktige
utsedd revisor

Lars-Ola Dahlqvist
av kommunfullmäktige
utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltningsaktiebolaget Framtiden, org. nr. 556012–6012

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förvaltningsaktiebolaget Framtiden för år 2022. 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 2022 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 2022 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 och 119–152. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Utöver annan information i detta dokument så rapporterar bolaget till ägaren i rapporten ”Årsrapport 2022 Förvaltnings AB Framtiden” som vi inhämtade före datumet för denna revisors rapport. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Förvaltningsaktiebolaget Framtiden för år 2022 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 8 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för 2022

Till årsstämman i Förvaltnings AB Framtiden org.nr. 556012-6012
Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Förvaltnings AB Framtiden, har granskat bolagets verksamhet under 2022. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse.

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

Göteborg den 8 februari 2023

Bengt Bivall
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

Lars-Ola Dahlqvist
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

Kortedala Torg



VÅRA FASTIGHETER

Fastighets-förteckning

- Centrum 120
- Hisingen 130
- Nordost 136
- Sydväst 142
- Totalt bostads-förvaltande bolagen 145
- Göteborgs Egnahemsbolag 146
- GöteborgsLokaler 146
- Totalt Framtiden-koncernen 147
- Karta över koncernens fastighetsbestånd 148

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 Sydväst. 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 Sydväst.

På följande sidor följer koncernens fastighetsförteckning, uppdelad per stadsområde.

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
CENTRUM								
Redbergslid	PO	Bagaregården 2:10	Uddevallapl. 1-23, U.g.4-6, Ånäsv.9	1976	5 140	121	85	131 612
Redbergslid	PO	Bagaregården 3:5	Uddevallagatan 8 A-C	1981	4 973	303	74	128 403
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:2	Morängatan 18 A-C, Lefflersg 2 A-H	1986	5 655	179	109	157 051
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:3	Nordåsgatan 11	2013	4 324	0	67	163 000
Bagaregården	PO	Bagaregården 35:7	Morängatan 16 A-C, Nordåsg 2 A-H	1986	5 076	64	80	139 681
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:12	Frödingsgatan 3 A-C	1986	738	-	12	20 000
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:13	Frödingsgatan 5 A-E	1971	2 523	-	60	56 400
Bagaregården	PO	Bagaregården 38:15	Frödingsgatan 6 A-C	1986	738	-	12	20 000
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:20	Uddevallagatan 16 A-C	1981	1 275	350	16	33 788
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:6	Falkgatan 18 A-B, Uddevallagatan 12	1976	1 053	-	21	27 800
Bagaregården	PO	Bagaregården 40:4	Sulitelmagatan 3 A-G	1980	1 743	45	21	44 065
Bagaregården	PO	Bagaregården 42:4	Sulitelmagatan 4 A-F	1970	2 379	17	39	61 000
Redbergslid	PO	Bagaregården 51:1	Ejdergatan 14-16	1982	2 186	121	34	57 119
Redbergslid	PO	Bagaregården 6:5	Ånäsvägen 23, 25 B-D	1979	4 784	341	67	121 287
Redbergslid	PO	Bagaregården 9:8	Viloplatsen mfl.	1990	7 122	246	115	201 729
Guldheden	PO	Guldheden 20:3	Doktor Saléns Gata 6-12	1950	2 187	545	24	57 913
Guldheden	PO	Guldheden 20:8	Doktor Heymans Gata 1	1951	2 566	1	38	66 000
Guldheden	PO	Guldheden 21:1	Doktor Saléns Gata 1	1995	3 234	119	48	96 861
Guldheden	PO	Guldheden 24:1	Doktor Belfrages Gata 2-24	1992	9 702	-	161	291 000
Guldheden	PO	Guldheden 25:1	Doktor Saléns Gata 5	1995	4 914	76	76	148 612
Guldheden	PO	Guldheden 26:1	Doktor Saléns Gata 14-22	1950	1 700	1 052	30	50 729
Guldheden	PO	Guldheden 27:2	Doktor Heymans Gata 3	1951	10 094	48	146	257 711
Guldheden	PO	Guldheden 28:1	Doktor Bondesons gata 1	1976	7 561	223	213	218 928
Guldheden	PO	Guldheden 29:1	Doktor Billqvist Gata 1	1995	3 409	116	58	104 913
Guldheden	PO	Guldheden 30:1	Doktor Bondesons gata 2- 8	1996	1 641	1 199	31	57 334
Guldheden	PO	Guldheden 31:1	Doktor Håléns gata 1- 5, Doktor Fries Torg 1-4	1992	1 208	861	12	38 562
Guldheden	PO	Guldheden 32:1	Syster Ainas Gata 5	1997	2 466	51	36	71 942
Guldheden	PO	Guldheden 32:2	Syster Ainas Gata 3	1997	2 328	-	34	67 000
Guldheden	PO	Guldheden 32:3	Syster Ainas Gata 1	1997	2 466	73	36	71 854
Guldheden	PO	Guldheden 34:3	Doktor Liborius Gata 2 A-B	1952	7 968	293	164	205 688
Guldheden	PO	Guldheden 36:3	Doktor Weltzins G 2, Doktor Liborius G 24	1952	5 996	784	115	158 017
Guldheden	PO	Guldheden 36:4	Doktor Allards Gata 49-51	1992	4 091	55	47	129 707
Guldheden	PO	Guldheden 37:3	Doktor Liborius Gata 13	1995	2 466	-	36	71 670
Guldheden	PO	Guldheden 37:4	Doktor Liborius Gata 15	1995	-	500	-	-
Guldheden	PO	Guldheden 38:1	Doktor Liborius Gata 3	1997	2 604	-	38	75 600
Guldheden	PO	Guldheden 38:2	Doktor Liborius Gata 5	1996	2 604	-	38	75 000
Guldheden	PO	Guldheden 38:3	Doktor Liborius Gata 7	1996	2 604	-	38	76 000
Guldheden	PO	Guldheden 38:4	Doktor Liborius Gata 9	1996	2 604	-	38	75 000
Guldheden	PO	Guldheden 38:5	Doktor Liborius Gata 11	1995	2 604	-	38	75 000
Guldheden	BB	Guldheden 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	60 000
Guldheden	BB	Guldheden 46:1	Syster Estrids Gata 5-11	1950	11 605	12	228	306 000
Guldheden	BB	Guldheden 48:2	Doktor Sven Johanssons backe 2-6	2020	4 070	-	66	179 120
Guldheden	BB	Guldheden 48:3	Syster Estrids Gata 2-4	1969	2 209	4	30	59 693
Guldheden	BB	Guldheden 49:1	Doktor Westrings Gata 2A-E	1971	1 620	53	30	43 284
Guldheden	BB	Guldheden 50:1	Doktor Westrings Gata 4-6	1983	1 628	-	24	41 837
Guldheden	BB	Guldheden 51:1	Doktor Westrings Gata 8-10	1982	1 628	22	24	42 014

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Guldheden	BB	Guldheden 52:1	Doktor Westrings Gata 3A-E, 5A-E, 7A-E, 9A-E	1959	6 438	822	120	172 849
Guldheden	BB	Guldheden 54:3	Syster Emmas Gata 13-35	1951	4 063	148	72	106 510
Guldheden	BB	Guldheden 54:4	Doktor Wengbergsgata 1-37	2005	5 813	-	66	199 600
Guldheden	BB	Guldheden 55:2	Doktor Westrings Gat 13A-B 15A-B 17A-B 19A-B 21A-X	1967	9 631	528	185	258 100
Guldheden	BB	Guldheden 56:1	Syster Emmas Gata 1-11	1964	1 836	-	36	48 927
Guldheden	BB	Guldheden 57:4	Doktor Westrings Gata 16-36	1950	3 366	134	66	89 770
Guldheden	BB	Guldheden 57:5	Doktor Westringsgata 14A-C	2003	1 811	471	23	58 416
Guldheden	PO	Guldheden 59:1	Doktor Sydows Gata 46-54	1952	1 836	44	32	46 633
Guldheden	PO	Guldheden 60:1	Doktor Sydows Gata 3 A-E	1952	3 916	35	69	99 882
Guldheden	PO	Guldheden 61:3	Doktor Sydows Gata 2-42	1952	7 905	658	145	203 260
Guldheden	PO	Guldheden 63:1	Doktor Forselius Backe 54-62	1977	6 189	309	136	175 495
Guldheden	PO	Guldheden 63:2	Doktor Forselius Backe 44-52	1975	7 165	778	133	199 891
Guldheden	PO	Guldheden 63:3	Doktor Forselius Backe 38-42	1980	4 633	39	97	128 124
Guldheden	PO	Guldheden 64:1	Doktor Forselius Backe 17-21	1960	4 261	109	57	111 330
Guldheden	PO	Guldheden 64:2	Doktor Forselius Backe 9-15	1977	4 375	79	74	120 317
Guldheden	PO	Guldheden 64:3	Doktor Forselius Backe 1-7	1976	5 108	7	100	143 000
Guldheden	PO	Guldheden 64:4	Doktor Dahlströms gata 3	2017	2 497	-	49	104 000
Heden	FB	Gårda 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	585	111	18	16 327
Heden	FB	Gårda 31:12	Underåsgatan 6-8	1960	777	43	19	19 635
Heden	FB	Gårda 31:13	Underåsgatan 4	1960	347	-	6	8 538
Heden	FB	Gårda 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	1931	623	-	14	14 400
Heden	FB	Gårda 31:15	Åvägen 30	1960	501	104	10	12 945
Heden	FB	Gårda 31:16	Åvägen 28	1960	525	39	11	13 294
Heden	FB	Gårda 31:17	Gudmundsgatan 1	1972	471	57	13	12 000
Heden	FB	Gårda 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	633	-	17	15 600
Heden	FB	Gårda 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	605	35	16	15 555
Heden	FB	Gårda 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	604	-	17	15 200
Heden	FB	Gårda 31:21	Fabriksgatan 39	1960	481	-	11	11 786
Heden	FB	Gårda 31:22	Fabriksgatan 41	1960	481	-	11	11 786
Heden	FB	Gårda 31:23	Underåsgatan 10-12	1960	890	30	20	22 095
Heden	FB	Gårda 31:24	Underåsgatan 14-16	1960	893	-	18	21 800
Heden	FB	Gårda 31:5	Fabriksgatan 43	1960	647	71	13	16 352
Heden	FB	Gårda 31:6	Underåsgatan 20	1960	526	72	13	14 061
Heden	FB	Gårda 31:7	Underåsgatan 18	1960	335	-	6	8 271
Stampen	PO	Gårda 71:8	Anders Perssonsgatan 13- 25	2012	23 979	446	317	876 233
Haga	PO	Haga 10:10	Linnég, Tredje Långg, Landsvägsg	1985	8 307	946	107	309 541
Haga	PO	Haga 10:11	Landsvägsg, Frigångsg, Linnég	1985	4 711	680	50	167 625
Haga	PO	Haga 11:15	Mellang, Frigångsg, Landsvägsg	1990	8 856	290	115	321 706
Haga	PO	Haga 12:11	Haga Nygata 5, Mellangatan 6-16	1987	2 715	244	43	94 986
Haga	PO	Haga 12:13	Frigångsgatan 6-10	1989	2 110	-	21	71 000
Haga	PO	Haga 12:6	V Skansgatan 7-13, Haga Nygata 7-9	1989	2 968	344	51	105 488
Haga	PO	Haga 13:15	V Skansg, Haga Nyg, Kaponjärg	1984	2 088	487	34	76 052
Haga	PO	Haga 13:16	Kapojärg, Frigångsg, V Skansg	1984	5 830	203	80	199 907
Haga	PO	Haga 15:10	Mellangatan 21-25	1986	4 795	253	74	167 555
Haga	PO	Haga 16:4	Linnég, Frigångsg, Landsv.g, Bergsg	1989	11 452	1 092	155	437 400
Haga	PO	Haga 16:8	Linnégatan 26, Bergsgatan 2 A	2007	2 479	260	24	109 510
Haga	PO	Haga 17:6	Bergsg 1 B, Linnég 28 A-B, 30	1983	5 650	1 775	78	225 000

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Haga	BB	Haga 19:16	Pilgatan 1-7, Skolgatan 29-43, Ö Skansgatan 28-34	1983	9 063	530	117	313 382
Haga	BB	Haga 2:1	Mellangatan 2A, Södra Allégatan 2A	1962	1 991	257	17	65 521
Haga	BB	Haga 2:2	Västra Skansgatan 1A, Södra Allégatan 2B	1984	2 015	537	21	72 909
Haga	BB	Haga 2:3	Haga Östergata 4B, Västra Skansgatan 1B	1970	1 244	152	14	40 388
Haga	BB	Haga 2:4	Haga Östergata 4A, Mellangatan 2B	1970	962	603	12	37 721
Haga	BB	Haga 20:19	Husargatan 33-41, Skolgatan 26-34,26A,28A	1985	6 572	284	86	232 346
Haga	BB	Haga 20:20	Skanstorget 15-16,17A-B, Skolgatan 36, 38A-B	1984	1 041	139	19	34 103
Haga	BB	Haga 23:1	Haga Nygata 31A, Husargatan 18B-C	1987	741	279	10	29 220
Haga	BB	Haga 23:10	Pilgatan 22	1989	-	105	-	25 121
Haga	BB	Haga 23:22	Husargatan 20-28 och 34	1988	3 914	389	53	142 127
Haga	BB	Haga 23:23	Haga Nygata 33B	1990	436	72	6	17 180
Haga	BB	Haga 23:24	Haga Nygata 35A-B	1990	376	139	6	16 197
Haga	BB	Haga 24:15	Haga Nygata 25C, Skolgatan 18A-B, 20A-B	1986	591	510	11	28 181
Haga	BB	Haga 24:2	Haga Nygata 29B, Husargatan 19C-F, 21F	1987	904	115	11	34 120
Haga	BB	Haga 24:3	Haga Nygata 29A,C,D, Husargatan 19B, 19G, 21A	1987	943	481	12	38 112
Haga	BB	Haga 24:7	Husargatan 23-27, 29A	1989	2 203	51	32	78 713
Haga	BB	Haga 25:18	Haga Nygata 19C-D, 21B, Skolg 13B-C, Ö Skansg 16A-D	1986	1 362	431	25	54 771
Haga	BB	Haga 25:19	Pilgatan 2B, 4-8, Skolg 15-25, Östra Skansg 18-24	1986	8 030	335	104	281 455
Haga	BB	Haga 5:10	Kaponjärsgatan 4A-F, Östra Skansgatan 3A-G	1981	4 979	869	69	170 980
Haga	PO	Haga 8:3	Haga Nyg 2, Landsvägsg 2-6	1993	5 636	579	65	219 235
Haga	PO	Haga 9:6	Tredje Långg, Linnég, Järnt, Landsvg	1993	6 087	2 692	63	272 400
Heden	FB	Heden 16:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	1996	2 137	48	20	82 541
Heden	BB	Heden 22:12	Engelbrektsg 36-54 Hallandsg 1-5 Sten Stureg 20-26	1989	16 996	1 749	221	514 600
Heden	BB	Heden 22:13	Bohusg 3-5, Skåneg 15A-B, 17A-E, Engelbrektg 58-62	1991	20 280	1 395	270	623 400
Heden	FB	Heden 25:15	Hedåsgatan 10	1979	1 195	100	12	40 587
Heden	FB	Heden 25:19	Sten Sturegatan 3-11	1993	5 615	-	100	218 000
Heden	FB	Heden 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	1988	1 969	153	21	69 426
Heden	FB	Heden 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	1960	1 991	157	17	66 189
Heden	FB	Heden 26:16	Wadmansgatan 8	1930	1 142	113	11	37 868
Heden	FB	Heden 26:8	Hedåsgatan 11	1980	1 429	21	16	48 091
Heden	FB	Heden 26:9	Hedåsgatan 13	1991	1 398	51	20	53 391
Heden	FB	Heden 27:20	Wadmansgatan 5-7	1991	2 835	128	34	105 173
Heden	FB	Heden 27:5	Wadmansgatan 3	1991	994	-	9	36 000
Heden	FB	Heden 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	2 130	1 348	31	102 600
Heden	FB	Heden 27:9	Wadmansgatan 11	1991	1 073	-	16	40 000
Heden	FB	Heden 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1990	3 694	-	41	132 000
Heden	FB	Heden 30:14	Södra Vägen 30	1994	1 812	338	21	87 840
Heden	FB	Heden 31:8	Södra Vägen 36	1979	1 815	212	16	67 962
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	72 277
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A-B	1987	1 118	25	13	35 461

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A-B	1986	1 225	-	13	38 600
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:6	Kungshöjdsgatan 7A-C	1973	908	59	16	29 781
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 42:3	Kungsgatan 9C	1989	1 240	190	15	44 881
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 43:11	Kungsgatan 5, 5A-B	1960	2 436	1 185	35	92 600
Johanneberg	FB	Johanneberg 22:3	Richertsgatan 14	1939	1 403	-	28	46 800
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	2 691	93	48	97 039
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	1 625	-	28	58 587
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	1 673	-	27	59 200
Johanneberg	FB	Johanneberg 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	1 366	80	22	44 436
Johanneberg	PO	Johanneberg 40:3	Wallenbergsgatan 1 A-C	1950	1 550	-	27	45 800
Johanneberg	PO	Johanneberg 41:5	Engdahlsgatan 6A-E	1950	3 315	91	71	111 513
Johanneberg	PO	Johanneberg 43:3	Wallenbergsgatan 3 A-C	1950	1 416	-	24	46 400
Johanneberg	PO	Johanneberg 44:6	Wallenbergsgatan 4 A-D	1950	1 622	117	32	54 645
Johanneberg	FB	Johanneberg 46:7	Spaldingsgatan 13	1970	1 748	1	29	58 200
Kallebäck	PO	Kallebäck 8:1	Kallebäcksvägen 3 A-D	1932	2 360	8	72	46 603
Olivedal	PO	Kommendantsängen 716:8	Landsvägsgatan 38	1971	706	326	13	27 845
Krokslätt	PO	Krokslätt 156:1	Framnäsgatan 31 A-C	1989	1 149	82	21	37 693
Krokslätt	PO	Krokslätt 160:1	Stuxbergsgatan 5 A-B	1938	2 994	14	60	81 017
Krokslätt	PO	Krokslätt 161:1	Stuxbergsgatan 4 A-E	1938	1 746	-	39	48 200
Krokslätt	PO	Krokslätt 179:1	Eklandagatan 62 A-B, 64 C-D	1950	2 992	354	64	90 343
Krokslätt	PO	Krokslätt 54:3	Glasmästaregatan 14-26	2009	18 328	179	270	601 864
Krokslätt	PO	Krokslätt 69:3	Fridkullagatan 19 A-C	1950	4 022	192	87	102 888
Krokslätt	PO	Krokslätt 70:1	Brushaneg 8 B-D, Framnäsg 35A	1989	4 846	138	76	154 030
Krokslätt	PO	Krokslätt 76:3	Glasmästaregatan 6 A-E	1992	7 131	1 604	88	242 051
Krokslätt	FB	Krokslätt 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	2015	4 208	130	75	138 122
Krokslätt	PO	Krokslätt 99:1	Eklandagatan 70 A-B, 72 C-E	1950	2 210	105	40	65 454
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	2 633	669	41	70 711
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:7	Birgittagatan 4	1973	592	13	12	15 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	1961	5 694	243	99	143 560
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 11:23	Slottsskogsgatan 7-9	1966	3 805	-	78	97 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:16	Birgittagatan 9-17	1960	3 216	8	56	80 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	1 526	240	18	38 163
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:18	Svanebäcksg 12-14/ Ostindieg 11	1960	1 486	-	20	36 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:19	Svanebäcksgatan 2-10	1960	2 905	73	55	73 527
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	7 078	135	119	177 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:20	Silverkällegatan 7	1987	537	-	8	14 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:21	Silverkällegatan 9	1929	447	15	6	10 817
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	1967	692	-	11	17 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	8 086	1 123	148	268 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:31	Älvsborgsg 19/Ostindieg 12-18	1967	2 381	131	31	58 930
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	5 389	615	83	139 699
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 17:2	Strandridaregatan 3	1963	436	-	9	10 875
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	1982	964	63	14	24 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	687	166	11	18 525
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:7	Kennedygatan 20	1982	455	40	6	11 359
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	581	-	15	16 649
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	616	302	12	15 800
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	4 656	817	77	122 764
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:14	Jordhyttegatan 3	1993	1 362	-	30	40 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:15	Mariagatan 31-33	1965	1 401	57	18	34 800
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 21:23	Majstångsgatan 9-11	1957	4 496	109	96	117 351

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 21:25	Kennedyg 2-4, Ostindieg 20-22, Majstångsg 1-3	2018	4 501	-	63	172 481
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	3 834	334	56	100 608
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	8 258	764	112	214 841
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:2	Stilla Gatan 4	1956	462	21	11	12 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	3 220	332	51	81 956
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	1966	3 828	416	76	99 403
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	2 688	389	38	67 520
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 34:46	Svanebäckgatan 45 m fl	1980	6 524	208	96	168 605
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	574	17	10	14 800
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	569	34	12	14 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	904	-	14	23 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	2 344	138	35	58 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	486	61	11	12 509
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	5 417	166	120	140 158
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	1 438	70	20	37 699
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:37	Lugnet 7	1981	586	5	9	14 800
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:38	Lugnet 5	1960	516	42	14	13 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	3 791	353	52	97 583
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	7 232	748	137	186 078
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	4 618	318	71	115 475
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:4	Mariag 3,6 /Svanebäcksg 22	1961	635	229	11	17 442
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:5	Mariagatan 4	1975	452	41	6	11 280
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	2 159	90	31	54 694
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	59 207
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5-9	1964	1 666	106	25	41 073
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:2	Svanebäcksgatan 3	1992	429	-	8	12 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 51:2	Fågelfängaregatan 15	1951	-	986	-	-
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 58:13	Svalebogatan 41, 41A-C, 43A-C	1982	2 902	107	60	79 220
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	1965	6 469	267	109	162 366
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:11	Svanebäcksgatan 29-33	1983	1 460	44	21	38 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:12	Älvsborgsgatan 48-52	1992	1 536	127	16	40 029
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	1983	722	303	10	21 286
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:12	Vänmötet 9	1987	476	18	12	12 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	11 207	1 189	178	285 903
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	554	15	12	14 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	649	58	11	16 915
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	702	80	11	18 039
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:15	Stjernsköldsgatan 2 m fl	2009	6 375	86	126	192 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 79:10	Godhemsgatan 58-60	1981	2 291	106	34	58 273
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 79:4	Lugnet 12	1981	583		9	14 800
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	1 973	631	38	55 823
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	1960	1 425	57	27	35 894
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	586	168	8	14 600
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	852	58	11	21 083
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	1990	1 055	105	15	30 189
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	1982	1 888	75	33	49 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:6	Birgittagatan 16	1975	498	58	12	13 085
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 88:1	Späckhuggaregatan 2A-C, 4A-C	1948	1 646	-	31	41 204
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 89:1	Späckhuggareg 3A-B, 5A-C Svalebog 48A-B, 50A-D	1948	3 657	-	68	90 769

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	1976	3 717	120	73	93 410
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 90:1	Späckhuggaregatan 6A-F	1960	1 962	21	36	48 442
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 91:1	Blåvalsgatan 6A-C, 8A-C	1948	2 172	675	37	56 016
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 92:1	Bokekullsgatan 1A-B, 3A-B, 5A-B	1948	1 908	-	36	46 600
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 93:2	Bokekullsgatan 7A-C, Delfingatan 1A-C, 3A-D	1948	3 339	157	61	82 829
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 94:1	Blåvalsgatan 3A-D 5A-D 7A-D 9A-D Högsbogatan 15A-D	1949	6 495	180	120	161 319
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 95:1	Blåvalsgatan 1A-E	1949	1 617	21	30	40 039
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 96:1	Späckhuggaregatan 7A-C	1948	1 086	-	18	26 600
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 97:1	Svalebogatan 47A-F	1948	1 935	158	36	48 654
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 98:1	Svalebogatan 45A-D	1948	1 299	-	24	32 000
Kålltorp	PO	Kålltorp 103:1	Zachrissonsgatan 4 A-C	1980	1 226	246	25	30 401
Kålltorp	PO	Kålltorp 105:1	Zackrissonsgatan 3 A-F	1960	2 737	124	53	73 475
Kålltorp	PO	Kålltorp 106:1	Zackrissonsgatan 7 A-E	1960	2 895	140	59	100 889
Kålltorp	PO	Kålltorp 107:1	Zackrissonsgatan 8 A-G	1970	1 851	-	39	42 400
Kålltorp	PO	Kålltorp 108:5	Ättehögsgatan 4 A-C	1960	1 881	27	36	50 637
Kålltorp	PO	Kålltorp 36:13	Stobéegatan 12 A-C	1983	934	-	15	24 000
Kålltorp	PO	Kålltorp 56:9	Qvidingsgatan 1 A-C	1982	814	30	15	21 315
Kålltorp	PO	Kålltorp 57:4	Qvidingsgatan 8 A-B	1977	604	-	12	15 910
Björkekärr	BB	Kålltorp 57:5	Övre Sanatoriegatan 5-19	2020	-	-	-	77 027
Kålltorp	PO	Kålltorp 58:5	Qvidingsgatan 10 A-F	1937	2 139	-	36	54 600
Kålltorp	PO	Kålltorp 59:12	Qvidingsgatan 3 A-E, 5 A-E	1938	2 969	217	60	75 208
Kålltorp	PO	Kålltorp 59:13	Forstenagatan 4 A-I	1938	2 802	247	51	67 902
Kålltorp	PO	Kålltorp 60:1	Björcksgatan 53 A-B	1977	3 928	490	75	104 922
Kålltorp	PO	Kålltorp 65:1	Intagsgatan 12 A-E	1978	1 240		30	33 400
Kålltorp	PO	Kålltorp 93:1	Ernst Torulfsgatan 16 A-C	1970	5 212	10	93	132 000
Landala	BB	Landala 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	-	197	-	14 648
Landala	BB	Landala 10:20	Kapellgången 1-2	1974	7 915	12 144	198	225 065
Landala	BB	Landala 10:21	Kapellgången 3, Landalagången 2-6	1973	4 679	17	80	126 278
Landala	BB	Landala 10:22	Landalagången 8-14, Kapellgången 7	1985	5 775	768	96	164 894
Landala	BB	Landala 10:23	Landalagången 11-17	1984	5 648	112	92	154 666
Landala	BB	Landala 10:24	Landalagången 5-9	1973	4 253	55	68	116 340
Landala	BB	Landala 12:16	Landalabergen 4-5	1971	2 755	153	45	69 974
Landala	BB	Landala 12:17	Landalabergen 6-7	1971	2 720	91	45	69 671
Landala	BB	Landala 12:18	Landalabergen 8-10	1971	3 916	478	59	102 197
Landala	BB	Landala 12:23	Landalabergen 35-37	1989	3 327	-	67	90 000
Landala	BB	Landala 12:24	Landalabergen 22-24	1972	3 740	-	60	97 000
Landala	BB	Landala 12:25	Landalabergen 20-21	1971	2 578	-	40	66 000
Landala	BB	Landala 12:26	Landalabergen 31-34	1985	4 140	-	80	113 000
Landala	BB	Landala 12:27	Landalabergen 28-30	1982	3 994	-	60	104 000
Landala	BB	Landala 12:28	Landalabergen 17-19	1981	3 994	-	60	104 000
Landala	BB	Landala 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	-	16	45 800
Landala	BB	Landala 37:4	Hantverkaregatan 2-8	1984	1 255	63	27	45 400
Landala	BB	Landala 37:5	Malmstensgatan 4-6	1984	462	741	9	-
Landala	BB	Landala 40:1	Egnahemsvägen 1-7	2016	3 012	104	44	121 963
Landala	BB	Landala 41:1	Egnahemsvägen 9-11	2016	1 762	2	24	68 000
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	1938	1 507	-	18	49 967
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	1937	1 481	-	21	49 778
Lorensberg	FB	Lorensberg 25:3	Södra Vägen 45	1966	1 329	160	10	48 426
Lunden	PO	Lunden 42:1	Snoilskygatan 1 A-C	1950	5 564	369	118	142 632

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Lunden	PO	Lunden 52:1	Stavhopparegatan 6 A-C	1977	1 508	66	25	39 273
Lunden	PO	Lunden 53:3	Valåsgatan 42 A-D	1939	1 687	60	32	44 293
Lunden	PO	Lunden 53:4	Stavhopparegatan 2-4, Valås-gatan 44	1960	1 969	83	40	51 377
Lunden	PO	Lunden 54:1	Valåsgatan 40 A-E	1940	1 676	124	35	44 806
Lunden	PO	Lunden 56:4	Trestegsgatan 2 A-G	1939	2 482	55	56	65 133
Lunden	PO	Lunden 57:1	Skogshyddegatan 14 A-F	1939	2 272	377	44	59 193
Lunden	PO	Lunden 61:4	Lilliegatan 2-12, Blekeslänten 1-5	1963	16 095	2 527	236	485 200
Lunden	PO	Lunden 61:5	Överstegatan 2 A-F	1950	2 120	15	48	54 250
Lunden	PO	Lunden 61:6	Ulfsparregatan 8 A-C	1951	1 200	12	24	32 418
Kungsladugård	FB	Majorna 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	1973	7 998	236	130	207 942
Kungsladugård	FB	Majorna 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	2 072	270	32	55 983
Majorna	FB	Majorna 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	513	93	9	14 937
Majorna	FB	Majorna 111:7	Hellstedtsgatan 3-7	1986	2 604	1 978	42	122 404
Majorna	FB	Majorna 143:16	Slottsskogsgatan 18-36	1990	4 919	1 430	62	151 987
Majorna	FB	Majorna 143:2	Ärlegatan 10	1987	525	-	7	14 200
Majorna	FB	Majorna 143:3	Ärlegatan 8	1987	459	71	6	12 742
Majorna	FB	Majorna 143:4	Ärlegatan 6	1980	590	-	13	16 000
Majorna	FB	Majorna 143:5	Ärlegatan 4	1987	582	25	9	15 800
Majorna	FB	Majorna 143:6	Ärlegatan 2	1987	636	228	9	18 868
Majorna	FB	Majorna 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	796	127	13	22 633
Majorna	FB	Majorna 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	608	33	8	16 474
Majorna	FB	Majorna 144:5	Slottsskogsgatan 44-46	1976	1 228	1 172	17	41 153
Majorna	FB	Majorna 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	1 382	95	28	39 412
Majorna	FB	Majorna 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	1 624	81	32	50 841
Majorna	FB	Majorna 145:8	Slottsskogsgatan 52-54	1998	2 327	164	52	76 588
Majorna	FB	Majorna 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	1 431	186	25	38 889
Majorna	FB	Majorna 158:1	Märlspiksgatan 4 A-F / Kabelgatan 27-31	1969	5 073	771	96	143 091
Majorna	FB	Majorna 159:1	Märlspiksgatan 2 A-C	1986	1 135	-	22	32 600
Majorna	FB	Majorna 160:1	Ärlegatan 9-11	1979	2 454	55	46	66 555
Majorna	FB	Majorna 161:1	Ärlegatan 7	1986	1 433	85	26	38 600
Majorna	BB	Majorna 202:1	Karl Johansgatan 24, Kommendörsgatan 9A-C	1989	656	278	10	19 951
Majorna	BB	Majorna 202:8	Kaptensgatan 10A-B,12,14A-B, Kommendörsgatan 11-13	1990	6 851	469	89	197 141
Majorna	BB	Majorna 203:9	Kaptensgatan 15A-C,17A-B, Styrmansgatan 16A-C, 20	1988	10 432	350	141	291 810
Majorna	BB	Majorna 204:11	Lotsgatan 2-12, Styrmansgatan 9-19,13A	1991	10 864	1 078	148	318 769
Majorna	BB	Majorna 205:2	Lotsgatan 3A-D, 5A-E	1991	9 867	828	116	283 677
Majorna	BB	Majorna 209:7	Karl Johansgatan 19	1990	1 017	1 391	22	64 000
Majorna	BB	Majorna 213:14	Betzensgatan 1, Karl Johansgatan 33	1981	8 400	1 021	86	237 674
Majorna	BB	Majorna 214:26	Karl Johansgatan 49A-E	1964	8 422	1 331	184	246 234
Majorna	BB	Majorna 214:27	Karl Johansgatan 47 F-H	1967	6 510	697	133	191 391
Majorna	FB	Majorna 217:1	Kustgatan 3 A-B	1991	4 882	105	143	117 490
Stigberget	FB	Majorna 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	7 070	512	98	186 401
Stigberget	FB	Majorna 305:20	Djurgårdsgatan 21-23	1980	1 286	-	17	32 400
Stigberget	FB	Majorna 305:22	Allmänna Vägen 20/ Kommendörsgatan 14	2017	1 891	53	25	74 952
Stigberget	FB	Majorna 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	912	-	12	26 200
Stigberget	FB	Majorna 305:25	Kommendörsgatan 16-20	1980	2 572	40	36	65 000
Stigberget	FB	Majorna 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	571	-	9	13 800

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Stigberget	FB	Majorna 307:12	Koopmansg 11-15/ Amiral g 18-20	1950	3 056	63	56	76 466
Stigberget	FB	Majorna 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	1 406	45	20	35 200
Stigberget	FB	Majorna 307:4	Koopmansgatan 9	2000	432	-	8	13 600
Stigberget	FB	Majorna 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	2 896	85	49	79 598
Stigberget	FB	Majorna 309:30	Koopmansgatan 12	1979	480	37	12	12 800
Stigberget	FB	Majorna 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	1 851	25	36	48 600
Majorna	FB	Majorna 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	9 239	100	133	249 425
Majorna	FB	Majorna 315:10	Galateagatan 13	1985	1 475	50	21	40 200
Majorna	FB	Majorna 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	4 631	217	67	125 684
Majorna	FB	Majorna 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	7 306	72	102	183 250
Majorna	FB	Majorna 317:9	Kabyssgatan 8	1985	1 242	2	21	34 830
Stigberget	FB	Majorna 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	10 401	185	181	265 163
Stigberget	FB	Majorna 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	4 205	103	65	106 000
Stigberget	FB	Majorna 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	4 335	1 174	51	135 219
Stigberget	FB	Majorna 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	10 222	391	181	259 402
Stigberget	FB	Majorna 323:9	Ankargatan 1-55	1965	7 327	105	121	187 271
Majorna	FB	Majorna 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	1985	5 347	262	80	144 507
Stigberget	FB	Majorna 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	440	-	7	11 070
Stigberget	FB	Majorna 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	451	25	6	11 400
Stigberget	FB	Majorna 325:6	Klareborgsgatan 18-20	1960	1 040	-	16	26 400
Stigberget	FB	Majorna 326:10	Vingagatan 7	1960	535	20	8	13 200
Stigberget	FB	Majorna 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	5 895	321	94	151 984
Stigberget	FB	Majorna 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6-8	1962	846	294	12	23 338
Stigberget	FB	Majorna 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	580	90	12	15 260
Majorna	FB	Majorna 328:10	Buskärsgatan 1	1984	978	-	14	26 000
Majorna	FB	Majorna 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	3 049	140	44	78 634
Stigberget	FB	Majorna 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	886	-	18	24 000
Stigberget	FB	Majorna 329:18	Vargögatan 4-6	1990	1 511	-	22	42 000
Stigberget	FB	Majorna 329:19	Klareborgsgatan 24-26	1960	1 181	-	24	30 800
Stigberget	FB	Majorna 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	1 035	20	17	29 600
Stigberget	FB	Majorna 330:5	Såggatan 60-62	1990	1 862	29	29	51 000
Majorna	FB	Majorna 331:2	Såggatan 69	1950	531	-	8	13 000
Majorna	FB	Majorna 331:6	Paternostergatan 6	1977	-	1 317	-	9 330
Majorna	FB	Majorna 331:9	Paternostergatan 24-32	1957	6 966	79	103	177 506
Majorna	FB	Majorna 333:9	Godhemsgatan 16-30	1980	6 703	125	97	173 151
Majorna	FB	Majorna 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	677	57	12	17 400
Majorna	FB	Majorna 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	8 087	408	120	207 613
Stigberget	FB	Majorna 336:1	Hålekärrsgatan 14/ Bangatan 67	1980	779	1	12	20 756
Stigberget	FB	Majorna 337:5	Spetsbergsgatan 6	1980	701	137	15	19 143
Stigberget	FB	Majorna 337:6	Spetsbergsgatan 4	1981	742	61	15	19 400
Stigberget	FB	Majorna 337:7	Vitögatan 1-5/Bangatan 65	1937	1 558	52	29	40 725
Stigberget	FB	Majorna 338:7	Söderlingsgatan 6-8	1987	987	116	21	29 307
Stigberget	FB	Majorna 338:9	Spetsbergsgatan 1-3	1989	2 308	-	32	64 000
Stigberget	FB	Majorna 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	808	-	11	21 800
Stigberget	FB	Majorna 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	589	-	6	15 600
Stigberget	FB	Majorna 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	579	-	9	15 600
Stigberget	FB	Majorna 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	726	10	14	20 400
Stigberget	FB	Majorna 340:11	Söderlingsgatan 11-17	1985	2 684	-	50	74 000
Stigberget	FB	Majorna 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	505	168	10	13 883
Stigberget	FB	Majorna 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	496	42	8	13 120
Stigberget	FB	Majorna 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	644	92	9	17 679

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Stigberget	FB	Majorna 341:14	Söderlingsg 1-9/Ekedalsg 4-8	1985	6 020	596	99	171 103
Stigberget	FB	Majorna 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	878	-	18	26 200
Stigberget	FB	Majorna 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	2 536	60	52	81 529
Stigberget	FB	Majorna 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	433	909	9	-
Stigberget	FB	Majorna 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	1 983	180	31	55 432
Stigberget	FB	Majorna 343:14	Djurgårdsg 47/Oljekvarnsg 8-12	1991	2 573	78	45	76 516
Stigberget	FB	Majorna 344:4	Dahlströmsgatan 5	2000	636	-	13	20 800
Stigberget	FB	Majorna 344:8	Stenklevsg 6-10/Fredbergsg 1	1978	3 000	43	51	78 243
Stigberget	FB	Majorna 345:1	Dahlströmsgatan 6	1992	-	781	-	-
Stigberget	FB	Majorna 345:2	Dahlströmsgatan 4	1938	961	42	23	23 000
Stigberget	FB	Majorna 345:5	Ekedalsgatan 7-9	1997	1 586		38	49 800
Stigberget	FB	Majorna 346:8	Ekedalsgatan 11-23	1985	5 261	292	88	145 396
Majorna	FB	Majorna 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	588	44	10	14 613
Stigberget	FB	Majorna 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	550		11	14 600
Stigberget	FB	Majorna 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	1980	717	115	9	19 147
Kungsladugård	FB	Majorna 720:1		1973	-	-	-	-
Kungsladugård	FB	Majorna 720:2		1973	-	-	-	-
Majorna	FB	Majorna 720:215		1989	-	-	-	-
Majorna	FB	Majorna 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	629	-	7	15 600
Kungsladugård	FB	Majorna 720:344	Klippan 8-24	2018	1 629	20	37	49 600
Stigberget	FB	Majorna 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	315	50	5	7 647
Masthugget	PO	Masthugget 43:5	Masthamnsgatan	-	-	-	-	89 980
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 23:9	Nedre Kvarnbergsgatan 12-22	1981	5 568	658	74	200 136
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:12	Kronhusgatan 10	1985	665	163	9	24 782
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:9	Kronhusgatan 12, Torggatan 12	1985	3 563	100	49	124 889
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 26:4	Nedre Kvarnbergsgatan 4-10	1981	3 471	489	48	125 511
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	209	26	57 107
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:8	Kvarnbergsgatan 3-9, Övre Spannmålsgatan 4-6	1983	2 658	118	41	86 577
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 28:4	Nedre Kvarnbergsgatan 17	1982	799	182	12	29 607
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:1	Övre Spannmålsgatan 2A-B	1970	1 112	30	15	34 802
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:3	Mjölnaregatan 3A-B	1960	891	54	12	28 320
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:4	Kvarnbergsgatan 4, Övre Spannmålsgatan 2C	1980	953	72	16	31 550
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:1	Sankt Eriksgatan 2A-B	1984	2 886	-	34	96 884
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:2	Kvarnbergsgatan 8, Mjölnaregatan 4	1984	1 609	-	19	51 600
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 31:2	Kvarnbergsgatan 12, Nedre Kvarnbergsgatan 5	1960	877	61	13	27 366
Olivedal	PO	Olivedal 2:12	Plantageg, Vegag, Prinsg	1986	8 207	379	105	282 008
Olivedal	PO	Olivedal 2:6	Plantagegatan 6 A-C	1985	2 287	134	26	72 906
Masthugget	FB	Olivedal 22:38	Sjömansgatan 8	1976	1 024	1	16	29 600
Masthugget	FB	Olivedal 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	1965	6 320	299	111	179 405
Masthugget	FB	Olivedal 27:12	Jungmansgatan 41-63	1968	6 701	1 029	103	192 663
Masthugget	FB	Olivedal 28:11	Eldaregatan 3	2006	6 532	148	114	213 000
Masthugget	FB	Olivedal 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	1980	3 966	308	56	113 525
Masthugget	FB	Olivedal 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	967	150	20	29 196
Masthugget	FB	Olivedal 31:13	Flaggatan 3	1974	498	40	11	14 438
Masthugget	FB	Olivedal 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	1970	4 267	90	59	120 000
Olskroken	PO	Olskroken 13:16	Falkgatan 12, Ånäsvägen 30 A-E	1976	1 459	-	36	32 800
Olskroken	PO	Olskroken 13:17	Ö Olskroksg 23, Svang 7, Sparvg 9	1990	3 396	-	44	95 000

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Olskroken	PO	Olskroken 13:8	Svangatan 9 A-E, 11 A-C	1981	2 925	245	44	77 702
Olskroken	PO	Olskroken 29:11	Olskroksg 4-6, 10-18, Borgareg 5	1983	7 844	1 070	101	219 887
Olskroken	PO	Olskroken 30:11	Olskroksgatan 20-26	1983	3 598	-	49	105 654
Olskroken	PO	Olskroken 4:11	Hökegatan 3-9, 13-19	1983	11 636	93	155	305 274
Olskroken	PO	Olskroken 5:5	Olle Nystedts Plats, mfl.	1983	7 344	3 515	101	229 200
Olskroken	PO	Olskroken 6:12	Borgaregatan 7-13	1983	9 796	621	115	259 415
Olskroken	PO	Olskroken 7:14	Bondegatan 1-7, Olskroksgatan 7	1983	2 639	6 709	33	95 600
Sanna	FB	Sandarna 1:8	Jordhyttegatan 2-4	1993	1 276	152	31	37 524
Sanna	PO	Sandarna 10:2	Orustgatan 12- 12 C	1993	1 008	195	24	31 418
Sanna	PO	Sandarna 11:8	Jordhyttegatan 13	1962	2 776	129	52	70 593
Sanna	FB	Sandarna 12:4	Jordhyttegatan 11	1993	460	38	9	14 420
Sanna	FB	Sandarna 12:6	Jordhyttegatan 7	1997	614	46	11	17 800
Sanna	PO	Sandarna 14:2	Öckerögatan 3 A- 3 C	1983	1 176	37	24	33 400
Sanna	PO	Sandarna 14:4	Orustgatan 7 A-C	1986	1 129	-	24	31 200
Sanna	PO	Sandarna 15:1	Öckerögatan 6- 6 C, Karl Johansgatan 160	1971	1 116	369	24	32 865
Sanna	PO	Sandarna 15:2	Öckerögatan 4 A- 4 C	1975	1 652	14	28	44 400
Sanna	PO	Sandarna 15:3	Öckerögatan 2 A- 2 C	1987	1 047	19	24	30 198
Sanna	PO	Sandarna 15:6	Karl Johansgatan 162	1966	1 176	76	24	30 612
Sanna	FB	Sandarna 2:3	Asperögatan 4	1958	768	15	16	20 400
Sanna	FB	Sandarna 2:8	Jordhyttegatan 12	1991	1 008	75	16	28 800
Sanna	PO	Sandarna 26:1	Öckerögatan 5 A- 5 C	1984	1 140	36	24	32 400
Sanna	PO	Sandarna 3:1	Jordhyttegatan 18 A-C	1939	4 859	231	106	129 303
Sanna	PO	Sandarna 4:5	Donsögatan 1- 1 B	1993	952	248	16	30 355
Sanna	PO	Sandarna 5:8	Fridhemsgatan 43-47	1986	6 346	537	103	175 481
Sanna	PO	Sandarna 6:7	Brännögatan 12-18	1984	3 539	38	65	90 442
Sanna	PO	Sandarna 7:2	Brännögatan 20-24	1986	1 152	22	24	31 081
Sanna	PO	Sandarna 8:10	Orustgatan 18 A-J	1968	3 820	101	80	102 175
Sanna	PO	Sandarna 8:11	Donsögatan 15-21	1986	2 280	12	40	62 073
Sanna	PO	Sandarna 9:2	Orustgatan 16	1991	1 484	396	17	45 656
Kallebäck	PO	Skår 50:1	Omvägen 2 A-E	1951	1 945	263	31	40 563
Kallebäck	PO	Skår 51:1	Omvägen 1 A-E	1951	7 629	353	142	150 943
Kallebäck	PO	Skår 52:2	Kallebäcksvägen 6 A-C	1974	5 152	605	76	108 459
Kallebäck	PO	Skår 54:1	Kallebäcksvägen 10 A-D	1980	4 507	116	77	93 052
Stampen	PO	Stampen 16:13	Norra Ågatan 5 A-F, p-plats	2004	10 454	1	149	369 600
Stampen	PO	Stampen 16:14	Norra Ågatan 1	2004	2 171	-	78	80 000
Stampen	PO	Stampen 16:15	Norra Ågatan 2	2004	2 390	-	35	81 000
Stampen	PO	Stampen 16:16	Norra Ågatan 3	2004	2 390	-	35	81 000
Stampen	PO	Stampen 16:17	Norra Ågatan 4	2004	2 390	-	35	82 000
Stampen	FB	Stampen 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgatan 23	1955	2 054	212	39	58 778
Masthugget	PO	Stigberget 34:24	Fjärde Långgatan 22-26	1989	3 941	126	51	126 226
Björkekärr	BB	Sävenäs 105:1	Rosendalsgatan 12, Stabbegatan 2A,C-D	1991	3 317	642	44	82 825
Björkekärr	BB	Sävenäs 106:2	Stabbegatan 4-8, 109-111	1977	1 779	217	33	37 843
Björkekärr	BB	Sävenäs 106:3	Lådspikaregatan 26-32	1986	1 546	20	29	31 935
Björkekärr	BB	Sävenäs 116:9	Lådämnesgatan 18-32	1975	3 529	136	61	67 658
Björkekärr	BB	Sävenäs 131:3	Träkilsgatan 2	2004	-	-	-	294
Björkekärr	PO	Sävenäs 181:2	Smögengatan 30	2022	10 940	824	161	307 000
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:1	Träkilsgatan 53-87	1960	9 314	59	148	177 344
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:2	Träkilsgatan 5-51	1960	11 852	191	209	230 745
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:3	Smörslottsgatan 28-62, 64A-E	1961	8 086	476	137	160 727
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:4	Smörslottsgatan 66-110	1961	12 742	407	216	248 535

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:7	Smörslottsgatan	2021	-	-	-	-
Torpa	BB	Sävenäs 64:1	Kaggeledstorget 1	2002	395	658	6	13 523
Torpa	BB	Sävenäs 64:2	Kaggeledsgatan Vidkärrsallén Kaggeledstorget	1947	3 787	643	81	74 170
Torpa	BB	Sävenäs 65:1	Vidkärrsallén 1A-D, 3A-C, 5A-C, 7A-C	1947	4 110	11	78	76 000
Torpa	BB	Sävenäs 66:1	Uddeholmsgatan 3A-D, 5A-D Vidkärrsallén 9A-D	1947	3 870	103	72	72 407
Torpa	BB	Sävenäs 69:1	Helleforsg 18A-C, Uddeholmsg 7A-D 9A-E 11A-D 13A-D	1948	6 384	40	120	120 114
Torpa	BB	Sävenäs 71:1	Helleforsgatan 7A-C, 9A-C, 11A-C	1948	2 754	276	54	53 610
Torpa	BB	Sävenäs 71:2	Helleforsgatan 13A-D	1948	1 224	24	24	23 087
Torpa	BB	Sävenäs 71:3	Hagforsgatan 1-17	1960	5 186	-	70	103 864
Torpa	BB	Sävenäs 71:4	Hagforsgatan 19-55	1960	12 030	-	170	240 000
Torpa	BB	Sävenäs 71:5	Hagforsgatan 57-75	1960	5 759	-	65	112 000
Torpa	BB	Sävenäs 71:8	Hagforsgatan 6-34	1960	8 588	421	105	167 731
Torpa	BB	Sävenäs 72:1	Helleforsgatan 6A-D, 10A-C, 12A-C, 14A-C, 16A-C	1948	5 061	43	96	96 620
Torpa	BB	Sävenäs 73:1	Helleforsgatan 5A-E, Långedsgatan 4	1957	1 869	358	36	37 059
Torpa	BB	Sävenäs 74:1	Långedsgatan 1A-B, 3A-D	1963	1 836		36	35 600
Kärralund	PO	Torp 50:6	Gunn Wållgrens Gata 3-11	2018	13 283	1 406	209	596 561
Vasastaden	BB	Vasastaden 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	41	9	28 248
Vasastaden	BB	Vasastaden 12:17	Vasagatan 11	1981	200	449	1	14 901
Vasastaden	BB	Vasastaden 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	34 030
Vasastaden	BB	Vasastaden 15:13	Viktoriagatan 20A-B	1982	1 070	314	15	42 417
Vasastaden	BB	Vasastaden 15:15	Karl Gustavsgatan 17A-B, 19A-B	1991	3 285	344	32	126 659
Vasastaden	BB	Vasastaden 19:1	Karl Gustavsgatan 16A-B	1980	1 408	127	19	51 649
Vasastaden	BB	Vasastaden 19:13	Karl Gustavsgatan 22A-B	1981	1 259	74	16	43 808
Vasastaden	BB	Vasastaden 7:14	Viktoriagatan 10A-B	1980	789	243	9	30 810
Vasastaden	BB	Vasastaden 7:3	Storgatan 15A-B	1986	861	116	11	33 530
Vasastaden	BB	Vasastaden 8:6	Bellmansgatan 12A-B, Viktoriagatan 5	1980	1 278	493	16	50 962
Vasastaden	BB	Vasastaden 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	72 513
Vasastaden	BB	Vasastaden 9:8	Bellmansgatan 15A-B, Viktoriagatan 7	1984	1 673	110	21	62 358
Änggården	FB	Änggården 14:2	Lillängsgatan 1-7	1970	-	4 952	-	-
Änggården	FB	Änggården 15:2	Lillängsgatan 2-6	1970	-	1 238	-	-
CENTRUM					**1 538 718**	**141 310**	**24 835**	**44 579 780**
HISINGEN								
Nolered	BB	Amhult 2:94	Olenas Lycka 1-18, Krogens Gård 1-24	2004	3 315	87	42	77 405
Nolered	BB	Amhult 2:95	Benjamins Lycka 1, Krimlanns Gård 1-48	2004	5 984	47	76	135 648
Nolered	BB	Amhult 2:96	Amhults Uppegård Lille Johans, Stenängens	2005	8 930	71	112	188 728
Nolered	BB	Amhult 2:97	Mörängens Lycka 1-26, Vännernas Gård 1-44	2005	5 435	24	70	114 178
Brunnsbo	BB	Backa 1:1	Berättelsegatan 40-44	1964	2 483	31	37	33 094
Brunnsbo	BB	Backa 1:2	Berättelsegatan 12-28, 21B	1963	8 608	286	130	115 937
Brunnsbo	BB	Backa 1:4	Brunnsbotorget 4-6	1965	5 700	685	88	77 914
Brunnsbo	BB	Backa 1:6	Berättelsegatan 1-11	1963	5 714	445	96	78 148
Brunnsbo	BB	Backa 1:7	Berättelsegatan 29-39	1963	6 085	-	101	82 000

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Brunnsbo	BB	Backa 1:8	Anekdotgatan 1-5, Berättelsegatan 45-51	1963	5 451	5	90	73 400
Skälltorp	FB	Backa 104:3	Lisa Sass Gata 18	1993	3 119	336	107	56 371
Skälltorp	FB	Backa 104:4	Lisa Sass Gata 16	1995	3 044	410	99	60 245
Skälltorp	FB	Backa 104:5	Lisa Sass Gata 14	1993	3 277	250	105	61 819
Skälltorp	FB	Backa 261:1	Selma Lagerlöfs torg mfl.	2021	4 886	4 420	74	70 478
Backa	PO	Backa 264:1	Litteraturgatan	2022	-	-	-	52 140
Backa	PO	Backa 264:10	Litteraturgatan	2022	-	-	-	37 200
Backa	PO	Backa 264:11	Litteraturgatan	2022	-	-	-	16 470
Backa	PO	Backa 264:3	Litteraturgatan	2022	-	-	-	72 140
Backa	PO	Backa 264:4	Litteraturgatan	2022	-	-	-	20 550
Backa	PO	Backa 264:5	Litteraturgatan	2022	-	-	-	20 220
Backa	PO	Backa 264:6	Litteraturgatan 140	2022	1 260	-	20	91 000
Backa	PO	Backa 264:7	Litteraturgatan	2022	-	-	-	27 000
Backa	PO	Backa 264:8	Litteraturgatan	2022	-	-	-	21 340
Backa	PO	Backa 264:9	Litteraturgatan	2022	-	-	-	21 940
Brunnsbo	BB	Backa 7:22	Balladgatan Folkvisegatan Memoargatan	1996	24 125	2 232	368	338 473
Brunnsbo	BB	Backa 7:3	Memoargatan 2-8	1965	6 422	43	112	85 279
Brunnsbo	BB	Backa 7:4	Humoreskgatan 4-8	1964	5 700	62	88	74 340
Brunnsbo	BB	Backa 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 618	62	32	33 991
Brunnsbo	BB	Backa 7:6	Kåserigatan 3, 3B	1965	2 681	-	33	34 800
Brunnsbo	BB	Backa 7:8	Kåserigatan 4, 4B	1965	2 674	-	33	34 800
Brunnsbo	BB	Backa 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 618	12	32	33 683
Skälltorp	FB	Backa 75:10	Gåsagången 10-13	1970	2 092	-	36	25 600
Skälltorp	FB	Backa 75:11	Gåsagången 18-21	1970	2 096	37	36	25 815
Skälltorp	FB	Backa 75:12	Gåsagången 5-9	1970	2 615	75	45	32 149
Skälltorp	FB	Backa 75:13	Gåsagången 14-17	1970	2 104	7	36	26 000
Skälltorp	FB	Backa 75:14	Gåsagången 22-28/ Akkas g 7-11	1970	3 661	401	42	44 881
Skälltorp	FB	Backa 75:18		1970	-	-	-	-
Skälltorp	FB	Backa 75:19	Selma Lagerlöfs Torg 1-13	-	-	-	-	-
Skälltorp	FB	Backa 75:2	Gåsagången 29-32	1970	2 104	36	36	25 600
Skälltorp	FB	Backa 75:3	Gåsagången 39-42	1970	2 104	-	36	25 600
Skälltorp	FB	Backa 75:4	Gåsagången 48-51	1970	2 104	-	36	25 600
Skälltorp	FB	Backa 75:5	Gåsagången 52-56	1970	2 630	37	45	32 600
Skälltorp	FB	Backa 75:6	Gåsagången 33-38	1970	2 513	154	43	30 400
Skälltorp	FB	Backa 75:7	Gåsagången 43-47	1970	2 619	44	45	32 019
Skälltorp	FB	Backa 75:8	Gåsagången 57-60	1970	2 116	78	24	24 999
Skälltorp	FB	Backa 75:9	Gåsagången 1-4	1970	2 092	146	36	26 166
Backa	PO	Backa 77:1	Markurellgatan 1-3	2000	5 204	150	72	84 405
Backa	PO	Backa 77:2	Markurellgatan 12-14	2006	5 084	-	72	83 800
Backa	PO	Backa 77:3	Markurellgatan 23-25	2006	5 084	89	72	83 804
Backa	PO	Backa 78:1	Baron Rogers Gata 35-37	1995	4 368	-	60	67 600
Backa	PO	Backa 78:2	Baron Rogers Gata 26-28	1985	8 641	51	122	114 149
Backa	PO	Backa 78:3	Baron Rogers Gata 13-16	1984	8 638	-	122	110 000
Backa	PO	Backa 78:4	Baron Rogers Gata 1-4	1970	4 431	79	63	54 200
Backa	PO	Backa 79:1	Katjas Gata 143-149	1971	11 499	131	159	131 599
Backa	PO	Backa 79:10	Hjalmar Bergmans Gata 14-20	1992	4 760	299	76	72 926
Backa	PO	Backa 79:11	Hjalmar Bergmans Gata 34-40	1994	4 688	-	74	70 000
Backa	PO	Backa 79:12	Hjalmar Bergmans Gata 54-60	1994	4 688	-	74	70 000
Backa	PO	Backa 79:14	Wadköpingsgatan	2015	-	-	-	15 405
Backa	PO	Backa 79:15	Jacobs gata 2-12	2019	1 872	-	22	42 400
Backa	PO	Backa 79:16	Blendas gata 2-10	2022	3 349	-	45	80 000

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Backa	PO	Backa 79:2	Julias Gata 111-117	1983	8 643	286	132	124 231
Backa	PO	Backa 79:3	Julias Gata 95-99	1971	4 272	59	57	48 439
Backa	PO	Backa 79:5	Jacobs Gata 67	1988	5 917	359	83	84 449
Backa	PO	Backa 79:6	Blendas Gata 59-65	2002	4 311	318	124	80 400
Backa	PO	Backa 79:7	Blendas Gata 47	2003	5 542	150	88	94 316
Backa	PO	Backa 79:8	Blendas Gata 29-33	1970	4 446	-	66	52 000
Backa	PO	Backa 79:9	Blendas Gata 1-7	1970	8 181	2	126	113 000
Brunnsbo	BB	Backa 866:578	Humoreskgatan 1	2005	-	413	-	4 677
Brunnsbo	BB	Backa 866:704	Anekdotgatan 4-8	2014	1 020		58	37 393
Skälltorp	FB	Backa 866:724	Nils Holgerssons Gata	1970	-	-	-	15 216
Skälltorp	FB	Backa 866:725	Akkas Gata 1/Gåsagången 21	1970	-	-	-	0
Skälltorp	FB	Backa 866:727	Akkas Gata 60	-	-	-	-	0
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:4	Blidvädersgatan 63-67, 63B-C, Vårvädersgatan 28-32	1972	2 642	1 542	38	34 981
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:5	Blidvädersgatan 57-61, Vårvädersgatan 20-24	1989	2 508	428	36	30 827
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:6	Blidvädersgatan 49A-E, 51A-D,53	1969	3 901	79	66	50 939
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:7	Blidvädersgatan 41A-E,43A-D,45	1989	3 901	198	66	53 888
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:8	Blidvädersgatan 33A-F, 35A-E,37	1991	4 554	214	78	66 294
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:1	Vårvädersgatan 1, 3	1967	5 287	128	109	61 780
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:2	Vårvädersgatan 5, 7	1967	5 286	73	109	60 568
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:3	Vårvädersgatan 9, 11	1967	5 342	52	110	61 720
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2 672	26	55	30 677
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:5	Vårvädersgatan 15, 17	1968	5 099	72	105	57 981
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:6	Vårvädersgatan 19, 21	1968	4 008	62	83	45 516
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:6	Blidvädersgatan 7, 9A-E, 11A-D	1978	3 847	158	66	51 525
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:7	Blidvädersgatan 13, 17A-G, 19A-E	1987	4 393	98	79	60 655
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:8	Blidvädersgatan 21, 25A-F, 27A-E, 29	1993	5 241	128	90	76 262
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:1	Långströmsgatan	1967	-	4 609	-	5 415
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:2	Långströmsgatan 7	1967	2 034	192	71	25 770
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:3	Långströmsgatan 9	1967	2 111		74	25 800
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:10	Dimvädersgatan 19-34, 34A-B	1961	9 075	564	130	91 238
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:11	Godvädersgatan 25-46	1968	12 679	323	184	125 222
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget 9-12	1986	5 395	1 303	99	60 441
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:15	Friskväderstorget 1	1959	-	813	-	4 025
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:16	Friskväderstorget 2-8	1991	11 770	3 324	140	165 200
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:17	Godvädersgatan 47-68	1959	11 108	431	172	111 582
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:18	Dimvädersgatan 1-18	1958	8 407	807	129	87 954
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:2	Dimvädersgatan 57-82	1958	12 797	258	196	126 826
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:3	Dimvädersgatan 36-55	1958	10 485	149	163	103 697
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:6	Godvädersgatan 1-14	1959	8 231	160	121	81 011
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:7	Godvädersgatan 15-24	1959	9 176	418	149	93 515
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:10	Väderilsgatan 62-64	1981	6 107	-	110	72 200
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:13	Stackmolnsgatan 1-5	1965	9 236	439	150	100 346
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:14	Stackmolnsgatan 13-17	1978	4 708	167	77	58 743
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:2	Väderilsgatan 54-57	1996	4 725	585	84	64 178
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:4	Väderilsgatan 47-49	1982	3 206	-	47	35 461
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:5	Väderilsgatan 44-46	1979	1 548	162	18	17 440
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:6	Väderilsgatan 41-43	1981	3 069	164	45	36 212

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:7	Väderilsgatan 31-34	1995	1 680	-	24	21 363
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:9	Väderilsgatan 50-53	1996	4 725	154	84	62 960
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:3	Långströmsgatan 11	1966	2 111	-	74	25 800
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:4	Långströmsgatan 13	1967	2 111	-	74	25 800
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:5	Långströmsgatan 15	1967	1 829	-	62	22 200
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 60:2	Klarvädersgatan 1-15	1979	7 620	284	105	74 992
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 61:6	Klarvädersgatan 16-33	1969	9 128	558	127	88 873
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 730:369	Klimatgatan	1964	-	-	-	0
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 82:1	Daggdroppegatan 5-11	1973	2 360	20	31	23 672
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:768	Klimatgatan	1966	-	-	-	2 142
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:847	Klimatgatan	1966	-	-	-	0
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:848	Daggdroppegatan 12-26	1966	-	-	-	2 978
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 84:1	Klimatgatan 39-45	1973	11 019	293	161	111 119
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 87:1	Klimatgatan 7-13	1974	9 311	165	149	95 136
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 87:2	Daggdroppegatan 20-26	1972	7 325	50	94	72 526
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 92:1	Rimfrostgatan 1-17	1965	4 691	2	63	47 000
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 92:2	Rimfrostgatan 19-27	1965	2 564	-	35	25 600
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:1	Temperaturgatan 32-66	1965	8 017	-	117	81 000
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:2	Temperaturgatan 10-30	1965	4 890	-	75	53 899
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:3	Temperaturgatan 2-8	1965	1 565	190	24	16 435
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:1	Rimfrostgatan 105-125	1965	5 141	-	77	52 400
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:2	Rimfrostgatan 87-103	1965	4 108	-	63	41 200
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:3	Rimfrostgatan 73-85	1964	3 477	52	49	35 221
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:4	Rimfrostgatan 59-71	1964	3 316	130	49	33 983
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:5	Rimfrostgatan 49-57	1964	2 571	-	37	25 800
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:6	Rimfrostgatan 39-47	1965	2 986	-	44	30 000
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:7	Rimfrostgatan 29-37	1965	2 564	-	35	25 600
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:5	Bernhards Gränd 2	1994	844	638	10	13 721
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:6	Bymolnsgatan 2-4	1993	5 138	13	57	66 421
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:7	Södra Fjädermolnsgatan 2-6	1993	22 998	2 095	299	290 565
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:8	Bernhards Gränd 1 A-D, 3	1993	4 059	71	50	55 052
Brämaregården	PO	Brämaregården 2:13	Rambergsvägen 13 A-D	1963	5 228	151	102	96 268
Brämaregården	PO	Brämaregården 20:11	Jägaregatan 8 A-G	2006	3 548	-	72	90 000
Brämaregården	PO	Brämaregården 25:13	Hisingsg 14-16, Tunnbindareg 10 A-B	1996	3 637	90	74	84 560
Brämaregården	PO	Brämaregården 27:2	Brämareg 14, Tunnbindareg 22	1951	800	131	16	20 089
Brämaregården	PO	Brämaregården 27:9	Parmmätareg 1-7, Tunnbindareg 16-20	1972	3 720	249	68	86 624
Brämaregården	PO	Brämaregården 29:5	Myntgatan 24-28	1983	1 981	88	25	39 038
Brämaregården	PO	Brämaregården 3:16	Ö Stillestorpsgatan 6 A-C	1980	835	10	14	15 813
Brämaregården	PO	Brämaregården 3:25	Bergavägen 1, Rambergsvägen 11 A-B	1983	566	141	9	11 274
Brämaregården	PO	Brämaregården 3:26	Rambergsvägen 7 A-C, 9 A-B	1983	1 132	20	16	20 830
Brämaregården	PO	Brämaregården 3:27	Ö Stillestorpsgatan 2 A-C, 4 A-B	1983	1 064	-	17	20 400
Rambergsstaden	FB	Brämaregården 75:1	Virvelsvindsgatan 16	2008	7 033	738	123	185 913
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 13:6	Rundbäcksg 15 Färgfabriksg 18 Gustaf Dahlensg 9B-D	2014	5 641	149	92	195 050
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 43:1	Drakblommegatan 3-25	1960	5 773	35	161	102 173
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 5:4	Vårlöksgatan 1	2015	1 194	66	20	33 098
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 5:5	Vårlöksgatan 3	2015	1 194	66	20	33 218
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 6:1	Smörbollsgatan 5	2015	1 184	52	20	31 649
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 6:4	Vårlöksgatan 2	2015	1 236	70	20	33 289

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 7:7	Smörbollsg 2-6/ Tjärblomsg 1-5	2004	7 776	134	209	205 000
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 78:1	Färgfabriksg 10-12, G:a Tuvev 11A-C, Rundbäcksg 7	2013	7 436	323	104	249 343
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 8:7	Tjärblomsg 2-6/Konvaljeg 1-5	2017	7 149	515	137	204 953
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabbeleksg 1	1994	3 576	586	83	91 070
Jättesten	PO	Kyrkbyn 123:1	Baltzersgatan 10 A-C	2002	9 082	117	165	191 235
Jättesten	PO	Kyrkbyn 125:1	Jättestensgatan 9	1962	-	947	-	3 377
Jättesten	PO	Kyrkbyn 125:2	Jättestensgatan 5 A-C	2004	10 443	517	193	227 259
Jättesten	PO	Kyrkbyn 128:2	Sunnerviksgatan 15 A-D	1985	8 459	205	155	162 961
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 156:2	Inägogatan 17A-D	1987	1 816	-	32	32 765
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:13	Lundbygatan 20-22	1975	4 810	319	73	81 224
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:5	Lundbygatan 12-14	1988	563	33	11	10 830
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:6	Lundbygatan 6-10	1988	1 050	136	17	20 040
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:1	Inägogatan 27 A- B	1991	810	-	12	15 600
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 27:13	Inägogatan 19A-D	1986	1 816	4	32	32 616
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:2	Inägogatan 25 A-C	1997	984	-	18	19 400
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:3	Inägogatan 23 A-C	1997	1 263	-	21	24 800
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 33:1	Inägogatan 29 A- D	1994	7 603	82	118	164 904
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 34:1	Inägogatan 18	1997	2 681	12	49	54 600
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:1	Inägogatan 16	1997	1 370	-	25	28 200
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:2	Inägogatan 14	1997	1 320	-	24	27 200
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:3	Inägogatan 12	1997	1 320	5	24	27 200
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:1	Byalagsgatan 9 A-F	1997	2 173	174	39	44 202
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:2	Inägogatan 10 A-F	1974	2 177	133	39	38 890
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 37:2	Byalagsgatan 8A-B, 10A-F, Inägogatan 8A-D	1969	4 146	175	78	78 669
Jättesten	PO	Kyrkbyn 81:1	Jättestensg 10a-e,Korskleveg	2001	944	753	14	23 805
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:1	Eketrägatan 22 A- 22 E	1992	2 979	392	45	58 355
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:2	Eketrägatan 20 A-F	1995	4 338	224	78	87 495
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:3	Eketrägatan 16 A-F	1996	2 163	-	39	43 258
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:4	Eketrägatan 14 A-D	1979	1 383	-	24	25 248
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 89:7	Kyrkbytorget 1-3	1996	1 493	1 261	56	43 064
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:1	Eketrägatan 19	1996	2 640	-	48	54 400
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:2	Eketrägatan 15	1996	1 320	-	24	27 200
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 91:1	Byalagsgatan 13 A-F	1998	4 074	561	73	83 439
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 92:1	Byalagsgatan 12A-F, 14A-B, Eketrägatan 11A-D	1968	3 661	933	90	74 977
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 93:2	Eketrägatan 5-9, Äringsgatan 4	1984	6 024	-	119	119 000
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 94:2	Äringsgatan 6A-C	1983	1 101	63	19	21 384
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 95:1	Eketrägatan 1A-G, Äringsgatan 1A-F	1986	4 642	1 408	87	96 794
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:1	Eketrägatan 10A-F	1977	2 236	93	54	43 835
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:2	Eketrägatan 2A-E, 6A-F, 8A-F	1984	5 853	584	111	111 180
Lindholmen	FB	Lindholmen 12:1	Arbetaregatan 6-14/ Lindholmsvägen 5-13	1993	-	3 435	-	76 000
Lindholmen	FB	Lindholmen 15:3	Släggaregatan 6/ Plåtslagaregatan 6	1994	569	1 752	8	53 000
Lindholmen	FB	Lindholmen 16:1	Släggaregatan 1-7/ Gjutaregatan 2-4	1992	1 507	-	21	35 800
Lindholmen	FB	Lindholmen 19:3	Gjutaregatan 8-10, Plåtslagareg 7	1995	655	-	12	20 579
Lindholmen	FB	Lindholmen 735:333	Lindholmsvägen 8-10/ Förmansgatan 1	1991	968	292	13	25 122
Lindholmen	FB	Lindholmen 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	842	-	13	24 200

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Södra Biskopsgården	BB	Parkeringfastighet distrikt 2	Parkeringsfast. distrikt 2	2008	-	-	-	30 437
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 12:15	Inlandsgatan 29A-G	1964	1 044	33	14	18 200
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 29:2	Stataregatan 2A-E	1985	1 271	71	23	26 259
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 32:1	Lantmannagatan 8A-E	1985	1 479	140	27	31 300
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:1	Lantmannagatan 4A-B, Östra Keillersgatan 4A-B	1986	1 049	183	21	23 151
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:2	Inlandsgatan 38A-E	1983	1 358	222	26	28 617
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:3	Inlandsgatan 36A-D	1983	1 089	47	21	21 710
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:4	Östra keillersgatan 4A-D	1986	1 071	-	21	22 400
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 40:1	Västanvindsgatan 9 A-C	1956	2 893	101	53	52 160
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 41:2	Wieselgrensgatan 4 A-G	1986	5 419	517	94	115 972
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 44:1	Sockenvägen 18 A-B	1956	2 461	38	48	45 628
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 57:1	Alice Bonthronsgatan 2 A-F	1976	1 609	-	32	27 400
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 58:1	Alice Bonthronsgatan 3 A-D	1968	1 694	341	35	30 232
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7A-C 9A-D 11, 13A-D 15A-C	1946	4 308	-	91	78 000
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:2	Inlandsgatan 34A-D	1982	607	83	10	12 129
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:8	Östra Andersgårdsgatan 1A-B, 3A-B, 5A-B	1976	2 465	379	43	49 044
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:9	Östra Keillersgatan 6A-D	1964	668	-	16	12 200
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2 057	-	57	54 635
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	-	70	43 600
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	44 098
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:13	Västra Andersgårdsgatan 4	1972	2 015	-	70	43 600
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:14	Gropegårdsgatan 5	1972	4 275	-	151	93 000
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	-	1 115	-	5 665
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:16	Gropegårdsgatan 1	1972	5 210	-	185	116 000
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	-	-	-	0
Kyrkbyn	PO	Sannegården 16:1	Bautastensgatan 8 A-D	1983	5 415	135	113	94 288
Kyrkbyn	PO	Sannegården 17:2	Lambergsgatan 4 A-C	1969	543		17	0
Kyrkbyn	PO	Sannegården 19:1	Lambergsgatan 3-7, Bautastensg 2	1983	681	100	12	12 686
Kyrkbyn	PO	Sannegården 20:1	Bautastensgatan 13 A-C	1986	1 137	299	32	23 145
Kyrkbyn	SG	Sannegården 26:1	Danaplatsen 1	-	-	-	-	58 348
Eriksberg	BB	Sannegården 28:28	Manövergången 2-4 Styrfarten 4A-C, 6A-C, 8	2001	4 259	72	46	139 811
Eriksberg	BB	Sannegården 28:30	Maskinkajen 15 Styrfarten 10-20 Styrgången 2-10 Va	2001	11 562	677	142	400 863
Lindholmen	FB	Sannegården 33:1	Miraallén 65	2002	-	-	-	8 400
Lindholmen	FB	Sannegården 34:5	Miraallén 49-63	2002	6 076	498	87	201 270
Eriksberg	FB	Sannegården 38:1	Ångaren Ediths gata 10 mfl	2009	7 881	104	115	276 208
Eriksberg	FB	Sannegården 47:1	Östra Eriksbergsg 4-10	2004	3 968	56	52	132 045
Eriksberg	FB	Sannegården 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	5 277	451	72	180 226
Eriksberg	BB	Sannegården 55:1	Styrfarten 1-7 Ostindiefararen 2-14 Monsung 4-8	2010	9 878	109	163	348 511
Eriksberg	BB	Sannegården 56:1	Ostindiefararen 16-36, Styrfarten 15-17	2009	7 058	118	105	237 324
Eriksberg	BB	Sannegården 57:1	Ostindiefararen 38-56, Styrfarten 19-23	2008	8 545	113	121	304 644
Eriksberg	BB	Sannegården 68:1	Monsungatan 56-64	2012	5 947	169	86	211 523
Eriksberg	BB	Sannegården 74:1	Maj På Malö Gata 22-30	2010	5 829	137	80	201 295
Eriksberg	FB	Sannegården 83:1	Skonaren Ingos gata 4	2015	2 833	73	48	106 305
Nolered	BB	Torslanda 175:3	Lilleby Ås 10-18	2002	1 960	-	30	42 212
Tuve	BB	Tuve 10:140	Norumshöjd 45-51	1967	4 194	5	56	51 800

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Tuve	BB	Tuve 10:141	Norumshöjd 1-8	1966	2 377	-	31	29 200
Tuve	BB	Tuve 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	-	32	30 000
Tuve	BB	Tuve 10:143	Glöstorpsvägen 1A	1966	-	263	-	6 212
Tuve	BB	Tuve 10:144	Norumshöjd 9-12	1966	2 443	-	32	29 800
Tuve	BB	Tuve 10:145	Norumshöjd 13-16	1967	2 443	10	32	30 000
Tuve	BB	Tuve 10:146	Norumshöjd 17-23	1968	3 795	327	50	47 181
Tuve	BB	Tuve 10:148	Nolehultsvägen 20, 22, 26	2019	6 238	-	113	159 800
Tuve	BB	Tuve 9:61	Norumshöjd 52-77, 65B-D	1979	17 375	151	227	218 713
Tuve	BB	Tuve 9:63	Norumshöjd 78-84	1968	4 124	1	56	51 400
Tuve	BB	Tuve 9:64	Norumshöjd 24-44	1967	12 547	79	169	154 387
Tuve	BB	Tuve 9:65	Norumshöjd 85-104	1979	12 445	78	157	155 393
HISINGEN					990 660	61 480	16 455	17 364 102
NORDOST								
Angereds centrum	PO	Angered 117:2	Betselvägen 20	2022	1 863	-	28	43 400
Angereds centrum	PO	Angered 117:3	Betselvägen 12	2022	7 596	320	124	126 774
Rannebergen	BB	Angered 81:2	Fjällviolen 1-4	1974	5 754	-	92	54 200
Rannebergen	BB	Angered 81:3	Fjällviolen 5-8	1974	5 681	15	91	53 248
Rannebergen	BB	Angered 82:12	Fjällhavren 2-4	1973	3 661	1	59	34 000
Rannebergen	BB	Angered 82:13	Fjällhavren 5-8	1973	5 019	-	80	46 400
Rannebergen	BB	Angered 82:16	Fjällkåpan 3-5	1972	3 984	-	60	37 800
Rannebergen	BB	Angered 82:17	Fjällkåpan 6-9	1972	5 227	-	79	49 000
Rannebergen	BB	Angered 82:18	Fjällkåpan 10-12	1971	3 956	27	59	36 861
Rannebergen	BB	Angered 82:2	Fjällglimmen 8	1973	-	948	-	-
Rannebergen	BB	Angered 82:21	Fjällnejlikan 4-7	1973	5 787	22	87	54 431
Rannebergen	BB	Angered 82:22	Fjällnejlikan 1-3	1972	4 563	-	69	43 400
Rannebergen	BB	Angered 82:23	Fjällsippan 4-6	1972	4 550	-	68	42 200
Rannebergen	BB	Angered 82:24	Fjällsippan 1-3	1972	4 563	120	69	43 463
Rannebergen	BB	Angered 82:25	Fjällsyran 4-6	1973	4 273	-	68	39 600
Rannebergen	BB	Angered 82:26	Fjällsyran 1-3	1973	4 281	-	69	39 600
Rannebergen	BB	Angered 82:27	Fjällveronikan 4-7	1973	5 787	18	87	54 424
Rannebergen	BB	Angered 82:28	Fjällveronikan 1-3	1973	3 957	-	59	36 800
Rannebergen	BB	Angered 82:29	Fjällveronikan 9	1975		313	-	357
Rannebergen	BB	Angered 82:3	Fjällbinkan 8-10	1975	3 411	191	56	32 902
Rannebergen	BB	Angered 82:4	Fjällbinkan 5-7	1975	3 751	25	63	33 442
Rannebergen	BB	Angered 82:5	Fjällbinkan 2-4	1975	4 523	-	75	42 200
Rannebergen	BB	Angered 82:6	Fjällglimmen 1-3	1975	4 019	8	64	38 000
Rannebergen	BB	Angered 82:7	Fjällglimmen 4-7	1975	5 965	16	96	56 037
Rannebergen	BB	Angered 82:8	Fjällgrönan 4-6	1975	4 485	-	68	42 200
Rannebergen	BB	Angered 82:9	Fjällgrönan 7-10	1976	5 477	1	82	52 600
Angereds centrum	PO	Angered 85:1	Länkharvsgatan 2-8	1980	2 286	-	28	22 200
Angereds centrum	PO	Angered 86:1	Fjäderharvsgatan 3-13	1982	546	-	6	8 838
Angereds centrum	PO	Angered 87:1	Titteridammsvägen	1980	-	-	-	864
Angereds centrum	PO	Angered 90:1	Fjäderharvsgatan 4	1980	3 776	-	46	40 932
Angereds centrum	PO	Angered 90:2	Fjäderharvsgatan 42	1979	4 546	-	54	46 805
Angereds centrum	PO	Angered 91:1	Fjäderharvsgatan 51	1979	10 714	-	132	112 293
Angereds centrum	PO	Angered 92:1	Länkharvsgatan 18	1980	3 776	-	46	40 732
Angereds centrum	PO	Angered 92:2	Länkharvsgatan 68	1979	4 471	309	60	53 404
Angereds centrum	PO	Angered 92:3	Länkharvsgatan 100	1978	4 627	-	58	49 882
Angereds centrum	PO	Angered 93:2	Länkharvsg 15-31, Angereds T 10-12	1978	5 056	1 099	64	65 638
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:1		-	-	-	-	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:12	Tellusgatan 42-48	1967	2 468	443	28	23 069

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:13	Tellusgatan 32-40	1967	3 913	145	44	34 404
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:16	Rymdtorget 1	1968	2 850	100	40	24 803
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:17	Rymdtorget 2	1968	2 832	100	40	24 846
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:18	Rymdtorget 3	1968	2 832	100	40	24 600
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:19	Rymdtorget 4	1968	2 832	85	40	24 889
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:20	Rymdtorget 5	1968	2 832	58	40	24 400
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:25	Rymdtorget 16-21	1968	2 675	-	42	24 400
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:26	Rymdtorget 22-27	1968	2 710	-	43	25 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:27	Rymdtorget 34-39	1968	2 674	-	42	26 200
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:28	Rymdtorget 46-51	1970	2 710	-	43	26 400
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:29	Rymdtorget 64-69	1968	2 632	-	41	24 200
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:30	Rymdtorget 28-33	1968	2 546	146	40	23 138
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:31	Rymdtorget 40-45	1970	2 710	-	43	25 200
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:32	Rymdtorget 52-57	1968	2 674	-	42	23 800
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:33	Rymdtorget 70-75	1968	2 713	-	42	24 600
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:34	Rymdtorget 58-63	1969	2 674	-	42	24 400
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:35	Rymdtorget 76-81	1969	2 713	-	42	25 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:36		-	-	-	-	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:38	Rymdtorget 6-7	1980	981	554	16	12 556
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:4	Tellusgatan 50-62	1967	3 772	-	49	33 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:43		-	-	-	-	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:44	Tellusgatan 6-30	2018	15 038	1	171	230 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:45	Merkuriusgatan 25-73	1967	13 447	-	178	121 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:9	Merkuriusgatan 1-23	1977	6 864	-	87	64 000
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:1	Siriusgatan 30-54	1970	-	-	-	9 234
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:2	Siriusgatan 24-28	1970	5 073	14	71	44 600
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:3	Siriusgatan 16-22	1970	6 282	488	92	57 025
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:4	Siriusgatan 38-42	1970	4 860	37	72	43 000
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:5	Siriusgatan 30-36	1970	6 390	75	96	57 135
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:6	Siriusgatan 60-64	1973	5 068	-	72	56 600
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:7	Siriusgatan 54-58	1971	4 610	495	67	49 160
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:8	Siriusgatan 72-76	1970	4 860	54	72	45 000
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:9	Siriusgatan 66-70	1970	4 860	21	72	52 000
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:10	Siriusgatan 98-106	1972	9 023	19	146	81 400
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:6	Siriusgatan 78-120	1971	-	-	-	8 400
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:7	Siriusgatan 78-88	1971	10 772	710	160	98 948
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:8	Siriusgatan 90-96	1971	6 331	392	102	58 354
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:9	Siriusgatan 108-120	1971	12 667	48	189	114 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 4:1	Rymdtorget 10-15	1968	2 702		42	23 200
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	4 071		141	48 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:3	Saturnusgatan 1, 2 ,3	1969	3 773	339	127	44 993
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:4	Saturnusgatan	1970	-	-	-	-
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	96 200
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:210	Merkuriusgatan	1986	-	-	-	1 045
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:261	Tellusgatan	1967	-	-	-	3 818
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 11:23	Götaholmsg, Harald Stakeg, Braheg	1985	8 582	226	130	150 953

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 12:28	Harald Sg, L Kaggsg, Larsmt, Braheg	1976	9 197	708	144	151 617
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 13:21	Holländaregatan 14-20	1983	966	20	20	17 200
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 13:27	Gamlestadsv, L Kaggsg, Holländareg	1983	5 742	447	80	100 399
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 14:11	Måns Bryntessonsplatsen 1 A-G	1936	4 163	43	84	67 000
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 15:8	Måns Bryntessonsgatan 9 A-B	1948	1 727	70	30	28 822
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 20:21	Måns Bryntessonsgatan 16 A-E	1982	1 295	1 488	24	35 900
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 30:1	Måns Bryntessonsplatsen 4 A-D	1938	3 227	66	65	52 619
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:1	Gamlestadsvägen 21 A-D	1938	1 450	-	24	22 600
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:3	Lars Kaggsgatan 16 A-F	1938	1 791	-	36	28 800
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:6	Nylösegatan 5 A-C	1981	2 981	57	41	47 800
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 4:9	Brahegatan 5-9	1989	5 993	3 589	175	172 200
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 5:9	Artillerig 30, Bunkebergsg 1a-c, 3	2022	7 373	1 354	103	252 781
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 51:5	Batterigatan 9 a-b	1985	1 092	12	18	19 400
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:22	Holländareplatsen 6	2015	3 081	194	53	95 993
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:30	Holländareplatsen 14-18	1980	3 881	35	48	67 199
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:11	Banérsgatan 3	1983	3 750	1 034	60	67 894
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:18	Holländareplatsen 1-7	1981	3 262	119	49	54 122
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:20	Banérsgatan 5 A-F	1981	1 416	-	18	22 400
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:3	Banérsgatan 7 A-B	1981	430	-	6	6 972
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 9:18	Banérsgatan 12 A-D	1981	949	-	22	20 600
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 1:4	Kanelgatan	1984	18 717	-	255	183 000
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 10:10	Salviagatan	1984	32 832	4 183	447	321 818
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 12:15	Kanel och Peppargatan	1982	52 762	5 854	735	481 768
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 124:1	Salviatorget	-	-	-	-	190
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 124:2	Salviatorget 3	2022	-	1 084	-	7 140
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 2:1	Timjansgatan 51	1971	-	430	-	1 148
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 3:13	Saffran och Timjansgatan	1971	52 681	931	738	503 651
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:16	Muskotgatan	1986	39 472	1 192	541	382 720
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:19	Saffran- och Timjansgatan	2021	2 008	-	42	41 400
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:20	Saffran- och Timjansgatan	2019	-	-	-	26 800
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:14	Rosmaringatan	1976	-	-	-	3 508
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:15	Mejramsgatan	1976	-	-	-	1 640
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:16	Lövgärdesvägen	1998	-	-	-	809
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:17	Paprikagatan	2000	-	-	-	542
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:18	Paprikagatan	1975	-	-	-	9 131
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 45:9	Peppargatan	1979	-	-	-	-
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 6:3	Gårdstens centrum	2004	2 158	6 296	45	71 923
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 6:5	Salviatorget	2022	-	532	-	1 186
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:11	Mejramgatan 14	1981	8 861	-	126	94 000
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:12	Mejramgatan 30-31	1974	9 906	317	140	102 059
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:13	Mejramgatan 19	1973	8 687	30	129	90 660
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:16	Rosmaringatan 1-2	1977	9 765	-	130	85 400
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:3	Rosmaringatan 38-41	1976	9 715	12	140	100 986
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:6	Paprikagatan 29	1976	8 952	-	128	94 200
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:7	Paprikagatan 3-6	1975	6 135	45	84	63 343
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:8	Paprikagatan 48-51	1983	6 496	811	96	71 907
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:9	Paprikagatan 36-38	1975	8 019	110	110	86 902
Lövgärdet	PO	Gårdsten 63:1	Kaprisgatan 7-14	1988	22 552	151	283	273 473

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 7:2	Salviagatan	2000	-	931	-	3 542
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:1		1988	-	-	-	371
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:2		1988	-	-	-	346
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:3		1988	-	-	-	417
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:4	Eriksbo Östergärde vid 10, 12	1988	-	-	-	371
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:5	Eriksbo Östergärde vid 23, 36	1988	-	-	-	371
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:1	Hjällbogärdet 1-2	1986	-	1 077	-	3 161
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:2	Hjällbogärdet 3-13, 31-33	1988	7 548	232	101	75 591
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:3	Hjällbogärdet 14-30	1984	9 635	444	128	92 262
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:1	Eriksbo Västergärde 2-14	1983	7 694	434	109	73 499
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:2	Eriksbo Västergärde 15-24	1985	6 238		77	59 400
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:3	Eriksbo Västergärde 25-34	1984	6 321		85	59 800
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:5	Eriksbo Östergärde 1-20	1984	10 929	726	157	106 408
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:6	Eriksbo Östergärde 21-43	1984	14 370	16	202	137 000
Hammarkullen	BB	Hjällbo 31:8	Gropens Gård 2-35	1968	15 477	351	204	143 779
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:10	Bredfjällsgatan 62-66	1969	4 853	138	79	51 439
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:11	Bredfjällsgatan 68	1969	-	-	-	-
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:2	Bredfjällsgatan 2-6	1969	5 768	1	92	54 400
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:3	Bredfjällsgatan 8-12	1979	6 126	182	85	60 678
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:4	Bredfjällsgatan 14-18	1979	5 868	326	85	59 174
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:5	Bredfjällsgatan 20-24	1974	5 782	328	83	58 976
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:6	Bredfjällsgatan 26-34	1974	8 409	662	124	84 248
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:7	Bredfjällsgatan 36-46	1969	10 128	1 201	142	96 048
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:8	Bredfjällsgatan 50-54	1974	5 045	-	70	48 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:9	Bredfjällsgatan 56-60	1974	5 093	-	69	48 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	-	622	-	8 797
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:11	Hammarkulletorget 36-40	1970	5 009	1	68	47 400
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:12	Hammarkulletorget 41-46	1970	4 904	-	71	46 200
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:13	Hammarkulletorget 47-51	1970	4 793	-	69	44 800
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	-	334	-	708
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:32	Hammarkulletorget 52-56	1970	5 452	1	93	52 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:33	Hammarkulletorget 57-60	1970	4 630	-	80	43 400
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:40	Hammarkulletorget 61-64	2002	-	15 947	-	12 987
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:6	Hammarkulletorget 13-18	1970	5 758	-	83	53 200
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:7	Hammarkulletorget 19-24	1970	5 954	-	82	56 800
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:8	Hammarkulletorget 25-29	1970	4 505	-	61	43 200
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:9	Hammarkulletorget 30-35	1970	5 900	-	84	56 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:2	Sandeslätt 39-43	1969	3 393	20	50	31 653
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:3	Sandeslätt 44-50	1969	4 197	-	60	38 400
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:4	Sandeslätt 51-60	1970	5 465	23	78	51 647
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:5	Sandeslätt 1-7	1970	3 970	-	58	36 800
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:6	Sandeslätt 8-14	1970	4 064	-	57	38 000
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:7	Sandeslätt 15-22	1970	4 580	12	64	43 434
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:8	Sandeslätt 23-29	1970	4 455	257	65	42 000
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:9	Sandeslätt 30-38	1970	4 998	-	75	47 400
Hjällbo	PO	Hjällbo 5:14	Bergsgårdsgärdet 1-8	1973	49 951	3 446	651	495 307
Hjällbo	PO	Hjällbo 6:8	Skolspåret 1-7	1967	45 622	7 301	591	464 771
Hjällbo	PO	Hjällbo 7:7	Sandspåret 95-113	1984	33 518	868	429	341 888
Hjällbo	PO	Hjällbo 9:4	Bondegärdet 1-7	1968	43 417	1 667	617	432 575
Södra Kortedala	PO	Kortedala 1:1	Månadsgatan 1-5	1992	3 045	181	51	45 157
Södra Kortedala	BB	Kortedala 10:1	Kalendervägen 5-15	1953	2 131	92	36	27 319
Norra Kortedala	PO	Kortedala 101:2	Decembergatan 35-53	2002	10 328	352	172	176 360
Norra Kortedala	PO	Kortedala 102:1	Decembergatan 2-22	1988	14 948	251	245	211 050

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Norra Kortedala	PO	Kortedala 103:1	Decembergatan 21	1988	3 415	661	58	50 576
Norra Kortedala	PO	Kortedala 105:6	Allhelgonagatan 12	1978	2 586	293	39	34 355
Södra Kortedala	BB	Kortedala 11:1	Kalendervägen 17-27	1966	2 115	41	36	27 387
Södra Kortedala	BB	Kortedala 12:1	Kalendervägen 6-12	1954	7 614	-	140	88 771
Södra Kortedala	BB	Kortedala 12:4	Tusenårsgatan 28-34	1979	1 231	72	21	16 702
Södra Kortedala	BB	Kortedala 13:1	Kalendervägen 16-20	1973	5 710	1	105	77 000
Södra Kortedala	BB	Kortedala 13:2	Tusenårsgatan 2-16, Veckogatan 2A-F, 4, 6A-E, 8A-C	1974	8 412	374	149	112 700
Södra Kortedala	BB	Kortedala 134:7	Tusenårsgatan 1	2019	3 306	437	64	92 828
Södra Kortedala	BB	Kortedala 14:2	Tusenårsgatan 18-26	1979	1 581	29	27	20 342
Södra Kortedala	BB	Kortedala 140:2	Tideräkningsgatan 6-34	1964	8 388	124	109	103 468
Södra Kortedala	BB	Kortedala 15:2	Tusenårsgatan 7-15	1979	1 794	52	26	23 228
Södra Kortedala	BB	Kortedala 16:3	Tusenårsgatan 17-27	1986	2 227	123	36	31 161
Södra Kortedala	BB	Kortedala 19:2	Hundraårsgatan 5-19	1993	2 500	189	44	36 268
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:1	Timgatan 6	1992	8 714	132	137	131 883
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:2	Timgatan 2	1991	4 427	5	68	67 800
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:3	Timgatan 1	1991	2 209	37	34	34 864
Södra Kortedala	BB	Kortedala 23:1	Hundraårsgatan 8-28	1992	3 757	57	66	55 915
Södra Kortedala	BB	Kortedala 24:1	Halvsekelsgatan 7-21, Hundra-årsgatan 2-6, 6A-E	1990	4 372	87	65	62 745
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:1	Halvsekelsgatan och Kvartse-kelsgatan	1990	13 890	122	231	202 916
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:2	Halvsekelsgatan 2-10, Kvartsekelsgatan 3A-E	1990	3 365	193	54	47 249
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	-	1 955	-	-
Södra Kortedala	BB	Kortedala 27:3	Gregorianska gatan 1-29	1955	4 024	425	78	55 081
Södra Kortedala	BB	Kortedala 28:1	Gregorianska gatan 31-61	1955	5 167	-	96	66 994
Södra Kortedala	BB	Kortedala 29:2	Gregorianska gatan 6-28	1955	3 838	-	72	50 443
Södra Kortedala	BB	Kortedala 30:1	Gregorianska gatan 63-75	1955	2 163	113	42	28 200
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:2	Gregorianska gatan 77-113	1955	5 878	-	114	77 018
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:3	Julianska gatan 10-18	1956	11 269	1	165	144 000
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:4	Skottårsgatan 2-16	1955	2 564	72	49	34 175
Södra Kortedala	BB	Kortedala 5:1	Kalendertorget 1-4, Runstavsg 5, 5A, Sekundg 2-6	1990	1 542	742	18	23 836
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:10	Kalendervägen 28	1970	2 154	-	35	29 000
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:14	Kalendervägen 22	1953	-	410	-	10
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:2	Kalendervägen 36	1968	2 152	-	36	28 800
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:3	Kalendervägen 34	1969	2 152	-	36	28 800
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:4	Kalendervägen 32	1978	2 152	-	36	29 200
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:5	Kalendervägen 30	1969	2 154	2	36	29 400
Södra Kortedala	FB	Kortedala 54:2	Kalendervägen 83-91	1971	1 923	171	39	26 305
Södra Kortedala	FB	Kortedala 55:2	Kalendervägen 38	1968	2 152	-	36	28 800
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:1	Kalendervägen 109	1974	2 317	-	45	31 370
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:2	Kalendervägen 107	1954	2 162	-	40	28 298
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:5	Kalendervägen 103-105	1976	3 412	619	65	45 537
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:1	Kalendervägen 125	1954	1 124	73	23	14 678
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:3	Kalendervägen 123	1954	1 508	109	33	19 200
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:4	Kalendervägen 121	1954	1 586	16	35	20 029
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:5	Kalendervägen 119	1954	1 581	-	35	20 200
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:7	Kalendervägen 115	1963	1 772	21	34	23 437
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:8	Kalendervägen 113	1955	1 682	-	33	21 087
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:9	Kalendervägen 111	2007	822	-	14	12 341
Norra Kortedala	FB	Kortedala 58:1	Petrifängsgatan 1-13	1977	2 561	37	47	33 600
Norra Kortedala	FB	Kortedala 59:2	Sjusovaregatan 1-11	1955	2 300	81	43	30 263

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Södra Kortedala	BB	Kortedala 6:1	Kalendervägen 1A-D, Månadsgatan 8A-D	1953	2 726	99	48	35 036
Norra Kortedala	FB	Kortedala 60:1	Sjusovaregatan 13-17	1955	1 177	76	23	15 462
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	1955	4 100	71	81	52 400
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:2	Sjusovaregatan 4-10	1975	1 558	-	26	20 426
Södra Kortedala	FB	Kortedala 62:1	Östra Midvintersgatan 28-42	1967	3 341	90	61	44 472
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:1	Kalendervägen 54-56	1955	2 070	914	36	31 812
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:12	Vårmånadsgatan 2-18	1984	3 873	29	73	53 400
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:2	Kalendervägen 52	1968	2 088	-	36	28 320
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:3	Kalendervägen 50	1965	2 070	-	36	27 916
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:4	Kalendervägen 48	1969	2 070	1	36	28 116
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:5	Kalendervägen 46	1968	2 176	-	38	29 320
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:6	Kalendervägen 44	1969	2 176	78	38	29 922
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:8	Vårmånadsgatan 20-30	1955	2 731	-	48	38 518
Södra Kortedala	FB	Kortedala 64:2	Vårmånadsgatan 11-17	1955	1 743	15	31	23 262
Södra Kortedala	FB	Kortedala 763:29	Vårmånadsgatan 20-30	1955	-	-	-	-
Norra Kortedala	FB	Kortedala 763:90	Sjusovareg 1-11	1955	-	-	-	-
Södra Kortedala	BB	Kortedala 8:1	Kalendervägen 29-45, Månadsgatan 19-31, 39A-D	1965	7 077	247	120	91 377
Norra Kortedala	PO	Kortedala 83:1	Vårfrugatan 2-6	1995	2 732	52	43	39 412
Norra Kortedala	PO	Kortedala 84:1	Vårfrugatan 16-24	1995	1 773	-	33	28 228
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:2	Adventsvägen 14	1956	5 424	-	96	67 215
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:3	Adventsvägen 10	1990	3 600	-	64	48 656
Norra Kortedala	PO	Kortedala 87:1	Adventsvägen 4	2019	7 633	-	128	192 666
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:2	Adventsvägen 39-41, Annandagsg 2-8	1996	2 106	-	36	33 172
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:3	Annandagsgatan 10-20	1994	3 092	222	48	47 529
Södra Kortedala	BB	Kortedala 9:1	Månadsgatan 10-38	1953	4 929	63	90	63 550
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:4	Julaftonsgatan 48-64	1993	5 366	131	82	80 512
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:5	Julaftonsgatan 22-32	1993	4 895	68	72	73 740
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:6	Årstidsgatan 2-8 Julaftonsgatan 2-8	1992	5 110	17	77	75 865
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:8	Adventsvägen 29-37	1994	6 077	20	100	90 063
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:9	Adventsvägen 1-7	1994	1 917	-	36	27 800
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:3	Brittsommargatan 5	1970	8 765	31	127	111 069
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:4	Årstidsgatan 10-22	1980	2 744	45	56	38 746
Norra Kortedala	PO	Kortedala 94:1	Allhelgonagatan 11-19	1978	3 270	62	54	45 047
Norra Kortedala	PO	Kortedala 95:1	Allhelgonagatan 1-9	1981	1 986	62	36	27 601
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:2	Årstidsgatan 28-38, Allhelgonagatan 31-37	1979	3 716	-	79	54 355
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:3	Brittsommargatan 4-14	1976	2 148	-	36	29 881
Norra Kortedala	PO	Kortedala 97:1	Allhelgonagatan 14-26	1979	2 902	-	51	41 078
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:10	Beväringsgatan 21	1959	3 419	127	50	54 851
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:56	Beväringsgatan 1 A- H	2022	11 935	286	250	250 687
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:6	Beväringsgatan 5-7	1959	6 864	215	102	110 866
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:7	Beväringsgatan 9-11	1959	6 892	198	102	109 850
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:8	Beväringsgatan 13-15	1959	6 892	292	102	110 951
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:9	Beväringsgatan 17-19	1959	6 892	247	102	110 231
Gamlestaden	PO	Kviberg 741:184	Hinderbanan 2-4	2014	5 976	618	83	178 470
Hammarkullen	BB	Parkeringfastighet distrikt 4	Parkeringsfast. distrikt 4	2003	-	150	-	23 693
Utby	FB	Utby 129:2	Fjällbo Park	1997	10 498	9 607	173	239 748
NORDOST					1 477 446	99 727	22 258	17 641 388

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
SYDVÄST								
Ängås	BB	”Parkeringfastighet distrikt 1”	Parkeringsfast. distrikt 1	1988	-	-	-	21 587
Högsbotorp	FB	Arrenden	Vårmånadsg / Ö:A Midvintersg	2014	-	-	-	6 851
Södra Skärgården	FB	Donsö 203:2	D Gärde 2-15/Töttefällev 4-14	1986	1 468	-	20	26 943
Södra Skärgården	FB	Donsö 207:3	Rävstensvägen 50-78	2017	3 140	-	60	77 600
Södra Skärgården	FB	Donsö 47:1	Ringkullevägen 1-5	1992	956	107	12	13 084
Önnered	FB	Fiskebäck 90:1	Kumleskärsgatan 1-80	1994	6 055	1 267	61	171 076
Askim	BB	Hult 36:1	Askims Strandväg 2	2018	820	-	19	40 000
Askim	BB	Hult 37:1	Askims Strandväg 4-6	2018	1 650	-	38	81 000
Askim	BB	Hult 547:1	Hult Åsens väg 11-23	2020	6 877	494	103	256 225
Järnbrott	PO	Järnbrott 10:1	Televisionsgatan 2 A-C	1970	1 083	71	18	20 942
Högsbotorp	FB	Järnbrott 108:2	Markmyntsgatan 3	1970	2 712	1	56	57 600
Järnbrott	PO	Järnbrott 11:1	Televisionsgatan 3-23	1986	3 939	78	66	78 138
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:87	Elins Gård 1	2015	8 258	41	117	247 465
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:88	Idas Gård 1-9	2001	6 762	24	110	166 600
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:89	Fyrktorget 2-4	2000	2 290	678	37	63 044
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:90	Amandas Gård 1-9	1999	7 337	-	130	184 000
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:91	Amandas Gård 10-14	1998	3 805	7	66	95 000
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:92	Fredrikas Gård 1-5	1997	4 324	233	65	100 000
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:93	Fredrikas Gård 6-11	1997	4 632	-	70	105 641
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:94	Annas Gård 1-6	1996	4 632	120	69	109 339
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:95	Annas Gård 7-14	1996	7 028	473	114	165 010
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:96	Julianas Gård 6-14	1995	8 896	10	132	214 340
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:97	Julianas Gård 1-5	1995	3 851	18	62	90 046
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:99	Idas Gård 10-13	2001	2 754	-	46	65 000
Järnbrott	BB	Järnbrott 12:2	Kondensatorsgatan 3-29	1986	4 645	95	85	95 133
Högsbotorp	FB	Järnbrott 122:3	Skäpplandsgatan 7-11	2018	4 280	-	72	118 000
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:1	Spannlandsgatan 10-16	1961	5 954	55	96	158 195
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:2	Spannlandsgatan 5-9	1962	4 420	105	72	77 000
Högsbotorp	FB	Järnbrott 124:3	Marklandsgatan 17-19	1974	2 936	-	48	58 000
Järnbrott	BB	Järnbrott 13:1	Relägatan 8-12, 12A	1972	1 943	-	30	36 202
Tofta	BB	Järnbrott 133:10	Norra Dragspelsgatan 16, 20	1984	5 571	596	88	122 931
Tofta	BB	Järnbrott 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4 112	39	60	68 000
Tofta	BB	Järnbrott 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4 112	71	60	68 000
Tofta	BB	Järnbrott 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4 112	74	60	68 000
Tofta	BB	Järnbrott 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4 112	101	60	68 000
Tofta	BB	Järnbrott 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4 147	71	60	68 038
Tofta	BB	Järnbrott 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3 802	39	55	63 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:1	Norra Dragspelsgatan 9-31	1962	5 454	-	83	88 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3 774	1	55	63 013
Tofta	BB	Järnbrott 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3 774	-	55	63 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:14	Pianogatan 18-48	1963	6 974	51	109	114 069
Tofta	BB	Järnbrott 134:15	Pianogatan 74-84	1968	3 125	12	43	50 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4 117	39	60	68 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:20	Pianogatan 50-72	1962	5 311	20	83	86 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:3	Norra Dragspelsgatan 1-7, Pianogatan 2-16	1962	5 373	40	82	87 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4 117	1	60	69 000
Tofta	BB	Järnbrott 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3 427	60	50	58 000
Tofta	BB	Järnbrott 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3 427	-	50	57 000
Tofta	BB	Järnbrott 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3 427	49	50	57 000
Tofta	BB	Järnbrott 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3 427	56	50	58 000

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Tofta	BB	Järnbrott 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3 427	39	50	57 000
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 139:1	Mandolingatan	2022	-	-	-	2 805
Järnbrott	BB	Järnbrott 14:2	Relägatan 1-19	1967	3 300	95	60	67 001
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:1	Mandolingatan 15-19	1961	9 072	317	156	151 124
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:2	Mandolingatan 21-25	1962	9 353	259	170	160 283
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:3	Mandolingatan 27-31	1962	9 072	352	156	151 590
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:4	Mandolingatan 33-37	1962	9 355	261	170	160 000
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:6	Mandolingatan 39-43	1962	9 072	234	156	150 512
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:4	Marconigatan 23-29	1964	7 230	705	96	126 475
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:5	Marconigatan 15-21	1964	7 302	680	98	126 404
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:6	Marconigatan 7-13	1970	7 092	862	92	127 017
Kaverös	PO	Järnbrott 154:1	Dirigentgatan 2	1981	20 674	337	304	438 028
Kaverös	PO	Järnbrott 155:1	Barytongatan 8	1965	11 644	333	172	217 362
Kaverös	PO	Järnbrott 155:4	Kaverösterrassen 1-8	1996	1 854	522	22	59 200
Kaverös	PO	Järnbrott 156:1	Tunnlandsgatan 11	1965	11 695	376	180	219 611
Ängås	BB	Järnbrott 164:14	Briljantgatan 37-50, 41B	1967	10 445	15	129	164 061
Ängås	BB	Järnbrott 164:15	Briljantgatan 51-65	1967	6 296	232	86	118 009
Ängås	BB	Järnbrott 164:19	Topasgatan 13A	1967	-	179	-	925
Ängås	BB	Järnbrott 164:20	Topasgatan 4	1966	-	826	-	16 487
Ängås	BB	Järnbrott 164:25	Briljantgatan 50B-C	2020	4 861	-	91	128 000
Ängås	BB	Järnbrott 164:3	Topasgatan 53-57	1966	5 558	8	75	87 000
Ängås	BB	Järnbrott 164:4	Topasgatan 5-12	1966	4 544	1 973	63	79 745
Ängås	BB	Järnbrott 164:5	Topasgatan 14-26	1967	6 650	26	94	104 025
Ängås	BB	Järnbrott 164:6	Topasgatan 27-39	1966	6 368	56	90	100 190
Ängås	BB	Järnbrott 164:7	Topasgatan 40-47	1966	3 430	18	49	54 063
Ängås	BB	Järnbrott 164:8	Topasgatan 48-52	1965	4 029	129	59	63 326
Tofta	PO	Järnbrott 166:11	Frölunda Kyrkogata 7-9	1996	6 113	60	99	148 492
Tofta	PO	Järnbrott 166:2	Järnbrotts Prästväg	1977	-	520	-	-
Järnbrott	BB	Järnbrott 17:1	Bildradiogatan 13-27, Relägatan 4-6, 4A	1988	3 931	138	68	81 947
Järnbrott	BB	Järnbrott 18:1	Bildradiogatan 10-12	1952	2 080	-	32	41 161
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:1	Näverlursgatan 2-8	2016	8 550	104	122	217 811
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:2	Näverlursgatan 10-16	2017	8 590	213	123	213 263
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:3	Näverlursgatan 18-24	1964	7 826	102	101	125 047
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:4	Näverlursgatan 26-32	1965	6 962	1 034	90	115 106
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 186:3	Mandolingatan 112-120	2021	5 697	587	104	237 219
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 186:4	Mandolingatan 82-86	2022	7 653	455	134	307 819
Järnbrott	BB	Järnbrott 19:2	Antenngatan 7-9, 9A-C, Radiotorget 1	2021	5 090	1 324	86	168 526
Järnbrott	PO	Järnbrott 19:3	Flygradiogatan 4-22	1991	3 219	22	58	72 270
Kaverös	PO	Järnbrott 194:1	Kaverösporten 1-36	1999	2 639	-	36	92 000
Järnbrott	PO	Järnbrott 2:1	Flygradiogatan 24-40	1991	3 380	156	54	74 494
Järnbrott	BB	Järnbrott 20:1	Antenngatan 10	1954	472	711	15	14 712
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 217:1	Mandolingatan 50-58	2022	-	-	-	128 706
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 217:2	Mandolingatan 28	2021	6 627	914	130	291 475
Järnbrott	BB	Järnbrott 3:1	Bildradiogatan 14-26	1973	3 496	222	57	69 922
Järnbrott	BB	Järnbrott 4:2	Bildradiogatan 29-55	1990	4 524	209	84	105 910
Järnbrott	PO	Järnbrott 5:1	Bildradiogatan 28-34	1987	5 730	686	96	119 597
Järnbrott	PO	Järnbrott 6:1	Rundradiogatan 1-5	1990	7 413	203	120	162 808
Högsbotorp	FB	Järnbrott 63:5	Bankogatan 3-5	1954	3 927	45	65	77 374
Högsbotorp	FB	Järnbrott 64:8	Riksdalersgatan	2022	-	-	-	17 217
Högsbotorp	FB	Järnbrott 65:1	Dollargatan 2-10	1952	1 788	105	30	35 378
Högsbotorp	FB	Järnbrott 66:1	Riksdalersgatan 7-21	1953	3 253	482	56	64 015

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Högsbotorp	FB	Järnbrott 67:1	Riksdalersgatan 1-5	1953	2 763		51	54 644
Högsbotorp	FB	Järnbrott 67:2	Sterlingsgatan 2-10	1977	2 508	93	42	49 512
Högsbotorp	FB	Järnbrott 68:3	Örtugsgatan 1-23	1972	4 029	241	78	83 185
Högsbotorp	FB	Järnbrott 68:4	Riksdalersgatan 2-4	1953	1 988	153	34	39 882
Järnbrott	PO	Järnbrott 7:3	Rundradiogatan 2	1982	6 188	158	110	127 000
Högsbotorp	FB	Järnbrott 75:2	Järnmyntsgatan 2-8	1990	1 430	52	26	30 501
Högsbotorp	FB	Järnbrott 758:114	Riksdalersgatan 21	1967	-	-	-	3 325
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 758:66	Mandolingatan 37-39	1961	-	350	-	1 121
Högsbotorp	FB	Järnbrott 76:1	Järnmyntsg 1-7, Penningg 2	1972	4 557	55	77	117 800
Högsbotorp	FB	Järnbrott 77:2	Nickelmyntsgatan 1-11	1977	2 328	-	39	49 310
Högsbotorp	FB	Järnbrott 78:4	Penninggatan 1-15	1954	3 284	-	58	62 662
Järnbrott	BB	Järnbrott 8:2	Modulatorsgatan 1-17	1990	3 629	92	62	82 377
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:4	Bankogatan 12-38	1992	4 682	681	80	119 620
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:6	Markmyntsgatan 16-18, Bankog 10	2016	5 800	31	89	167 791
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:8	Markmyntsgatan 2-12	1954	3 837	1 262	64	83 871
Högsbotorp	FB	Järnbrott 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	2 858	889	54	68 442
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:1	Skiljemyntsgatan 2-14	1972	2 918	95	49	60 525
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:5	Markmyntsgatan 19	-	-	-	-	-
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:6	Markmyntsgatan 7-17	1977	6 204	59	108	123 000
Högsbotorp	FB	Järnbrott 86:8	Bankogatan 35-43	1953	1 922	96	32	37 892
Högsbotorp	FB	Järnbrott 87:1	Bankogatan 19-33	1954	2 994	-	50	59 742
Högsbotorp	FB	Järnbrott 88:1	Skiljemyntsgatan 16-18	1967	3 148	86	57	62 000
Högsbotorp	FB	Järnbrott 89:6	Skiljemyntsgatan 3-19	1953	3 464	57	58	67 370
Järnbrott	PO	Järnbrott 9:1	Televisionsgatan 1 A-B	1988	2 918	117	48	60 058
Högsbotorp	FB	Järnbrott 90:1	Riksdalersgatan 48-52	1953	1 045	-	19	19 591
Högsbotorp	FB	Järnbrott 91:1	Riksdalersgatan 23-45	1953	8 892	785	170	180 974
Kaverös	FB	Järnbrott 91:2	Riksdalersgatan 47-57	2012	6 534	36	99	196 100
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:1	Sikelgatan 2-8	1953	1 350	78	24	27 977
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:3	Riksdalersgatan 42-46	1953	990	18	18	19 895
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:1	Bankogatan 7	1981	1 869	-	31	37 874
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:2	Bankogatan 9	1972	1 679	-	28	33 800
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:3	Bankogatan 11	1972	1 625	-	27	33 075
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:4	Bankogatan 13	1973	1 625	-	27	33 875
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:5	Riksdalersgatan 30-38	1953	1 996	198	46	41 847
Högsbotorp	FB	Järnbrott 94:1	Riksdalersgatan 10-26	1971	3 628	105	81	71 402
Högsbotorp	FB	Järnbrott 94:2	Rubelgatan 6	2017	-	2 016	-	66 641
Högsbohöjd	PO	Järnbrott s:103	Växelmyntsgatan 55	2014	-	216	-	-
Högsbotorp	FB	Järnbrott s:94	Bankogatan 43	2014	-	-	-	-
Askim	FB	Kobbegården 542:1	Sisjöbäckens väg 10-16	2022	3 135	-	45	68 255
Askim	FB	Kobbegården 543:2	Sisjöbäckens väg 31-33	2022	2 368	-	44	68 600
Askim	FB	Kobbegården 546:1	Sisjöbäckens väg 30-32	2022	3 080	35	57	92 923
Frölunda Torg	PO	Rud 760:43	Cellogatan	1963	-	-	-	-
Frölunda Torg	PO	Rud 760:44	Säckpipegatan	2004	-	-	-	2 276
Frölunda Torg	PO	Rud 9:2	Gånglåten 30-40	2003	12 059	100	181	254 600
Frölunda Torg	PO	Rud 9:3	Gånglåten 20-28	2003	11 096	269	172	234 135
Frölunda Torg	PO	Rud 9:4	Gånglåten 2-18	2003	11 850	1 013	181	252 304
Frölunda Torg	PO	Rud 9:5	Gånglåten 42-64	2001	5 086	72	85	104 540
Billdal	FB	Skintebo 525:1	Berguven11-21, 18-22	2018	9 943	-	146	336 000
Billdal	FB	Skintebo 526:1	Berguven 24-28	2020	5 129	-	82	184 400
Billdal	FB	Skintebo 528:1	Berguven 1-7, 23-29	2017	4 272	16	60	146 000
Billdal	FB	Skintebo 530:1	Berguven 8	2017	1 865	-	28	64 200
Billdal	FB	Skintebo 532:3	Uggleberget 20	2019	2 147	-	31	76 888

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Billdal	FB	Skintebo 532:4	Uggleberget 30	2019	1 453	-	21	51 888
Södra Skärgården	FB	Styrsö 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	402	-	6	5 569
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	230 065
Grevegården	FB	Tynnered 6:3	Grevegårdsvägen 50-96	1994	14 962	215	203	271 890
Grevegården	FB	Tynnered 7:1	Grevegårdsvägen 100-194	1995	35 824	2 004	538	738 845
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	109 510
Kannebäck	FB	Önnered 45:13	Opalgatan 83-107	1966	6 996	1 225	95	112 992
Kannebäck	FB	Önnered 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	1966	4 786	417	68	76 187
Kannebäck	FB	Önnered 45:2	Opalgatan 109-125	1966	4 928	-	68	76 000
Kannebäck	FB	Önnered 48:1	Opalgatan 1-75	1966	-	-	-	17 800
Kannebäck	FB	Önnered 48:10	Opalgatan 21-45	1966	6 688	79	98	102 327
Kannebäck	FB	Önnered 48:11	Bronsåldersgatan 40-64	1966	6 634	193	96	103 000
Kannebäck	FB	Önnered 48:12	Opalgatan 47-75	1966	7 149	224	106	113 421
Kannebäck	FB	Önnered 48:4	Bronsåldersgatan 66-80	1966	4 258	108	58	65 000
Kannebäck	FB	Önnered 48:9	Opalgatan 1-19	1966	5 109	-	73	78 000
Högsbotorp	FB	Övrigt	Spannlandsgatan 5-9	1953	-	-	-	9 108
SYDVÄST					**782 282**	**36 804**	**12 209**	**17 056 557**
SUMMA BOSTADFÖRVALTANDE BOLAGENS FASTIGHETER					**4 789 106**	**339 322**	**75 757**	**96 641 827**

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

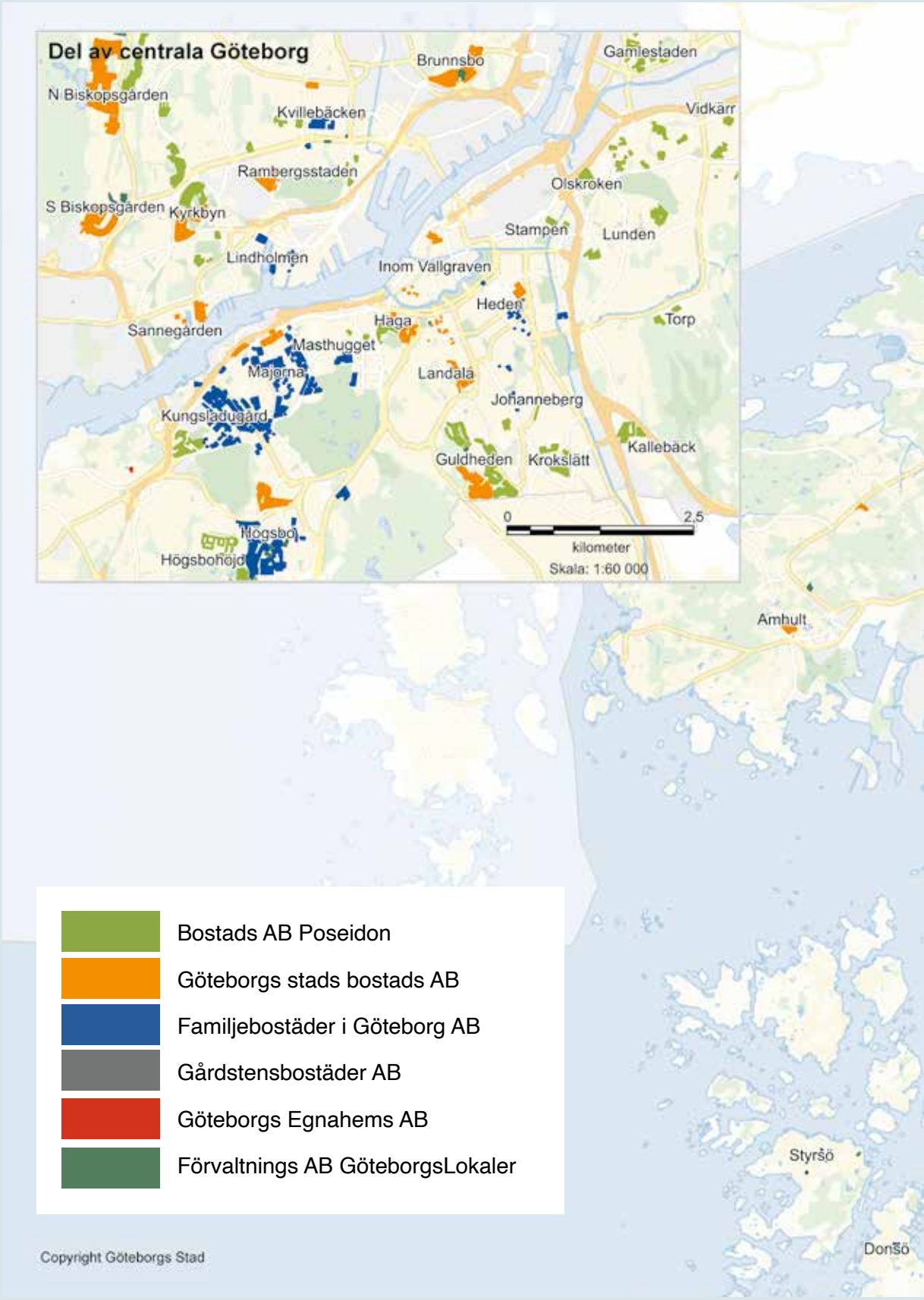
Stadsområde/ Primärområden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr[1]
GÖTEBORGS EGNAHEMSBOLAGS FASTIGHETER								
HISINGEN								
Hjuvik	EH	Amhult 1:7	Amhult/Andalen	-	-	-	-	-
Hjuvik	EH	Amhult 1:8	Amhult/Andalen	-	-	-	-	-
Hjuvik	EH	Amhult 3:1	Amhult/Andalen	-	-	-	-	-
Skogome	EH	Backa 210:3	S:t Jörgens väg 2	1992	-	1 300	-	10 584
Björlanda	EH	Kvisljungeby 2:252	Torslanda/Björlanda	-	-	-	-	840
Hjuvik	EH	Kärr 1:168	Amhult/Andalen	-	-	-	-	-
Kärra	EH	Kärra 2:6	Gerrebacka	-	-	-	-	666
Skogome	EH	Skogome 1:42	Skogome	-	-	-	-	-
HISINGEN					-	1 300	-	12 090
NORDOST								
Gunnilse	EH	Angered 3:16	Gunnilse	-	-	-	-	-
Östra Bergsjön	EH	Bergsjön 60:1	Östra Bergsjön	-	-	-	-	1 259
NORDOST					-	-	-	1 259
SYDVÄST								
Hagen	EH	Älvsborg 755:495	Kungssten	-	-	-	-	1 028
Hagen	EH	Älvsborg 755:503	Kungssten	-	-	-	-	1 028
Hagen	EH	Älvsborg 755:504	Kungssten	-	-	-	-	1 028
Önnered	EH	Önnered 60:27	Kupeskärsgatan 54	1969	116	-	1	3 177
Önnered	EH	Önnered 61:29	Kupeskärsgatan 81	1970	84	-	1	2 490
Önnered	EH	Önnered 61:36	Kupeskärsgatan 101	1970	84	-	1	2 490
Önnered	EH	Önnered 62:65	Tanneskärsgatan 127	1970	84	-	1	2 561
Önnered	EH	Önnered 62:70	Tanneskärsgatan 137	1970	84	-	1	2 566
Önnered	EH	Önnered 62:73	Tanneskärsgatan 149	1970	84	-	1	2 561
Önnered	EH	Önnered 62:80	Tanneskärsgatan 157	1970	84	-	1	2 566
Önnered	EH	Önnered 63:14	Tanneskärsgatan 203	1970	116	-	1	3 370
Önnered	EH	Önnered 63:24	Tanneskärsgatan 229	1970	116	-	1	3 370
Önnered	EH	Önnered 63:29	Tanneskärsgatan 241	1970	116	-	1	3 312
SYDVÄST					968	-	10	31 547
SUMMA EGNAHEMSBOLAGETS FASTIGHETER					968	1 300	10	44 896
GÖTEBORGSLOKALERS FASTIGHETER								
CENTRUM								
Guldheden	GL	Guldheden 62:1	Dr Fries Torg 6-7	-	-	1 998	-	-
Heden	GL	Heden 24:12	Engelbrektsgatan 69-71	1975	-	4 735	-	71 000
Landala	GL	Landala 10:25	Amund Grefwegatan/ Landalagången	-	-	1 780	-	-
Lorensberg	GL	Lorensberg 53:3	Kungsportsavenyn 18	1976	-	1 482	-	49 400
Majorna	GL	Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12	-	-	921	-	-
Torpa	GL	Sävenäs 66:2	Uddeholmsgatan 5	-	-	528	-	-
Vasastaden	GL	Vasastaden 8:10	Bellmansgatan/ Haga Kyrkogata	-	-	1 509	-	-
CENTRUM					-	12 953	-	120 400
HISINGEN								
Brunnsbo	GL	Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	1965	-	2 784	-	13 384
Skälltorp	GL	Backa 104:1	Lisa Sass Gata 22-26	1971	-	2 921	-	16 690
Skälltorp	GL	Backa 104:7	Lisa Sass Gata 12	-	-	4 154	-	69 568
Skälltorp	GL	Backa 255:1	Selma Lagerlöfs Torg	-	-	-	-	-
Skälltorp	GL	Backa 256:1	Selma Lagerlöfs Torg	-	-	5 376	-	-
Skälltorp	GL	Backa 257:1	Selma Lagerlöfs Torg	-	-	5 839	-	87 261

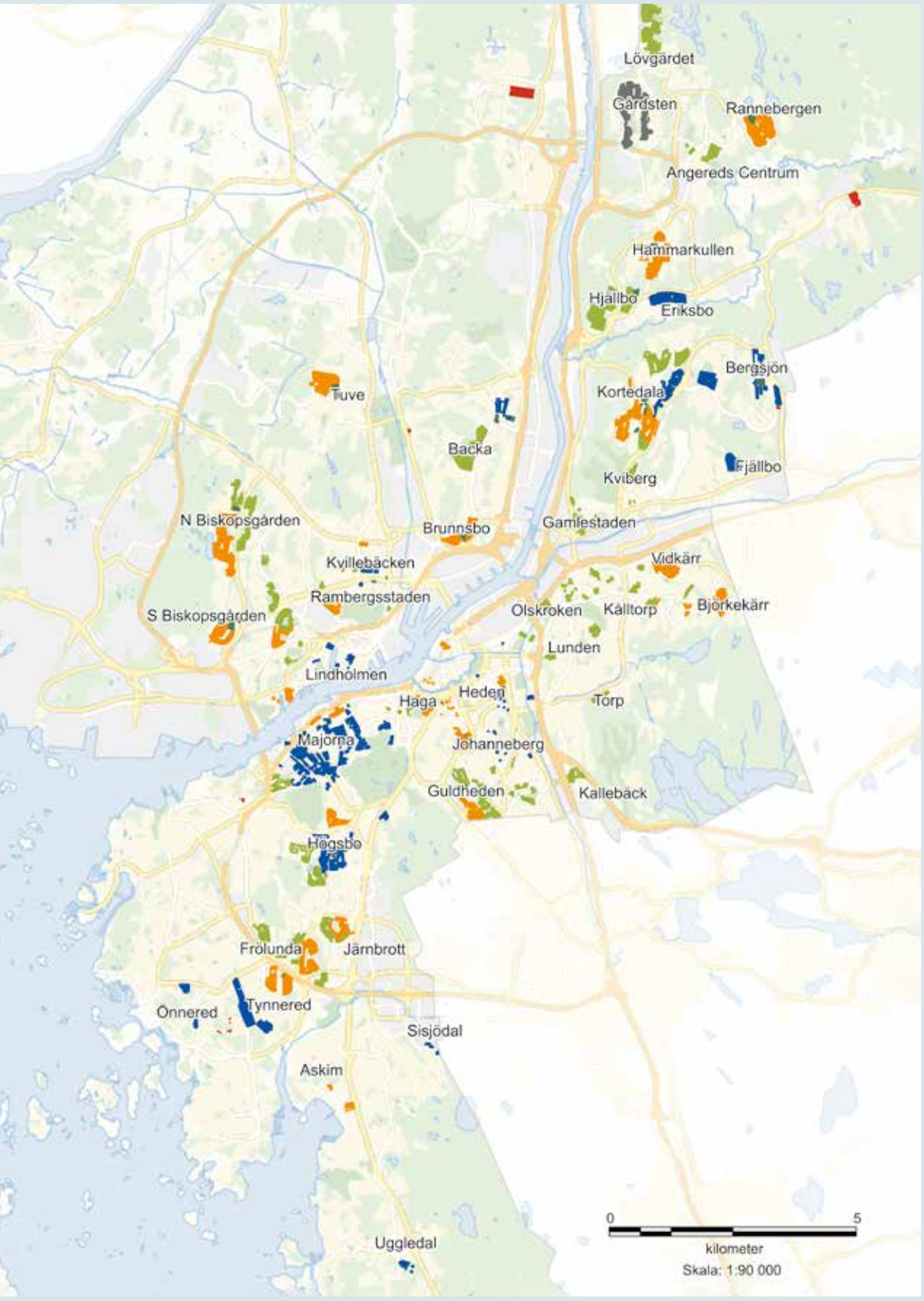
[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Södra Biskopsgården	GL	Biskopsgården 29:14	Vårväderstorget	1990	-	11 973	-	56 746
Södra Biskopsgården	GL	Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1	-	-	770	-	4 627
Länsmansgården	GL	Biskopsgården 87:3	Länsmanstorget 2/ Klimatgatan 3	1978	-	2 925	-	14 389
Länsmansgården	GL	Biskopsgården 91:2	Länsmanstorget 1/ Daggdroppeg.	-	-	1 377	-	-
Länsmansgården	GL	Biskopsgården 99:1	Höstvädersgatan 1	1991	-	8 324	-	49 800
Brämaregården	GL	Brämaregården 72:8	Virvelvindsgatan 8 A	-	-	1 880	-	-
Rambergsstaden	GL	Brämaregården 78:1	Kville Saluhall	2013	-	1 328	-	13 871
Kyrkbyn	GL	Kyrkbyn 89:6	Eketrägatan 12 Kyrkbytorget 6	-	-	1 866	-	-
Tuve	GL	Tuve 10:152	Norums Torg	1998	-	8 850	-	48 011
Torslanda	GL	Röd 135:1	Nordhagsvägen 2 A	-	-	1 716	-	-
HISINGEN					-	62 083	-	374 347
NORDOST								
Rannebergen	GL	Angered 81:1	Fjällblomman 7-10	-	-	9 415	-	-
Östra Bergsjön	GL	Bergsjön 2:41	Rymdtorget	2003	-	7 305	-	36 565
Hjällbo	GL	Hjällbo 60:3	Hjällbo Centrum	2001	-	9 933	-	25 900
Hjällbo	GL	Hjällbo 9:2	Hjällbo Lillgata 1-6	1988	-	16 203	-	85 600
Södra Kortedala	GL	Kortedala 134:4	Kortedala Torg	1957	-	7 875	-	31 690
Södra Kortedala	GL	Kortedala 134:6	Kortedala Torg	1958	-	2 630	-	12 613
Södra Kortedala	GL	Kortedala 136:7	Kortedala Torg	1983	-	8 735	-	40 467
Södra Kortedala	GL	Kortedala 17:1	Minutgatan 2	1956	-	1 364	-	3 472
Södra Kortedala	GL	Kortedala 21:4	Hundraårsgatan 32	-	-	2 858	-	-
Södra Kortedala	GL	Kortedala 50:3	Första Majgatan/ Tideberäkningsgatan	1983	-	7 671	-	55 700
NORDOST					-	73 989	-	292 007
SYDVÄST								
Tofta	GL	Järnbrott 131:3	Högsbogatan 40	1982	-	2 758	-	18 565
Ängås	GL	Järnbrott 164:2	Topasgatan 58-59	-	-	3 446	-	-
Högsbotorp	GL	Järnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	1954	-	2 176	-	11 376
Högsbotorp	GL	Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	1954	-	2 348	-	12 557
Södra Skärgården	GL	Styrsö 3:183	Brattenvägen 13	-	-	1 142	-	-
SYDVÄST					-	11 870	-	42 498
SUMMA GÖTEBORGSLOKALERS FASTIGHETER						160 895		829 252
SUMMA KONCERN					4 790 074	501 517	75 767	97 515 975

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Karta över koncernens fastighetsbestånd 2022




Lövgärdet
Gårdsten
Rannebergen
Angereds Centrum
Hammarkullen
Hjällbo
Eriksbo
Bergsjön
Kortedala
Tuve
Backa
Fjällbo
Kviberg
N Biskopsgården
Brunnsbo
Gamlestaden
Kvillebäcken
Vidkärr
Rambergsstaden
S Biskopsgården
Olskroken
Kålltorp
Björkekärr
Lunden
Lindholmen
Heden
Haga
Torp
Majorna
Johanneberg
Guldheden
Kallebäck
Högsbo
Frölunda
Järnbrott
Önnered
Tynnered
Sisjödal
Askim
Uggledal
0
5
kilometer
Skala: 1:90 000

Framtidenkoncernen

Bostads AB Poseidon
Box 1, 424 21 Angered
031-332 10 00
info@poseidon.goteborg.se
poseidon.goteborg.se

Göteborgs stads bostads AB
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
Sven Hultins Plats 2
412 58 Göteborg
031-773 75 50

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

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

Framtiden

Förvaltnings AB Framtiden
Sven Hultins Plats 2
412 58 Göteborg

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 Elfast
2: Frida Winther
4: Niklas Maupoix
6: Sofia Sabel
8: Shutterstock & Niklas Maupoix
9: Bert Leandersson
11: Niklas Maupoix
12: Shutterstock & Sofia Sabel
13: Sofia Sabel & Lo Birgersson
15: Niklas Maupoix
16: Lo Birgersson
17: Shutterstock
19: Visualiera (för Egnahemsbolaget), Shutterstock & Niklas Maupoix
20: Lo Birgersson, Sofia Sabel & Shutterstock
21: Bild och illustration från Shutterstock
22: Niklas Maupoix
25: Illustration av Rebecca Elfast
27: Illustration av Rebecca Elfast
29: Markus Andersson
30: Illustration av Rebecca Elfast
31: Framtidenkoncernen
33: Lo Birgersson
35: Johnér Bildbyrå & illustration av Rebecca Elfast
37: Anna Hult/ Poseidon
39: Lo Birgersson
40: Egnahemsbolaget
41: Niklas Maupoix
42: Illustration av Rebecca Elfast
45: Shutterstock
47: Illustration av Rebecca Elfast
48: Lo Birgersson
49: Lo Birgersson
53: Niklas Maupoix
57: Shutterstock
58: Krister Engström
119: Niklas Maupoix
151: Bert Leandersson



Selma Lagerlöfs Torg

Framtiden

Förvaltnings AB Framtiden ■ Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg ■ 031-773 75 50 ■ framtiden.se
Framtidenkoncernen ingår i Göteborgs Stad