



Familjebostäder



Signature reference: 0a8bc93b-1b35-43ad-a8b0-f1fbaac15b5

Årsredovisning 2022



# Lite av vad som hände 2022:

3.500  
kvm solceller

## Solenergi

Ytterligare 3 500 kvm solceller har under året installerats på våra tak. Den totala årsproduktionen är 730.000 kWh

## Appen

Enkelt och smidigt med boendeappen för allt som har med boendet att göra



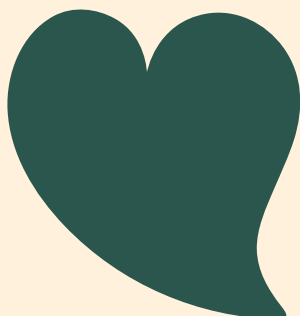
## Fjärilar i Tynnererd

Tistelfjärilar från England för den biologiska mångfalden i Tynnered



## Lådcykelpool

ett bra alternativ när det är dags att storhandla eller frakta hem ett loppisfynd



## Hyresgästträffar

Det blev verkligen ett år av fysiska träffar och många trevliga aktiviteter och möten på våra gårdar



**Vi fortsätter utveckla Selma stad.  
Hyresgäster i 47 nya lägenheter  
har flyttat in under året.**



#### **Ministerbesök i Bergsjön**

Sveriges miljö- och klimatminister Annika Strandhäll besökte Bergsjön för att få träffa och prata med Familjebostäders sommarjobbare

## Innehåll

VD-ord .....	4
Familjebostäders roll i Göteborg...	6
Våra hyresgäster.....	8
Förvaltning i toppklass .....	10
Känsla för service.....	12
Prioriterade områden.....	14
Tynnered.....	16
Bergsjön.....	17
Miljö och klimat.....	18
Våra fina hus ska leva länge.....	20
Nya bostäder .....	22
En sund arbetsplats.....	24
Våra fastigheter.....	26
Värdering av fastigheter.....	27
Bolagsstyrning.....	28
Styrelse och ledning.....	29

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årets verksamhet.....	32
Risker och osäkerhetsfaktorer.....	34
Känslighetsanalys.....	36
Förslag till vinstdisposition.....	36
Utblick 2023 .....	37
Fem år i sammandrag.....	38
Definitioner.....	39

#### FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning.....	41
Balansräkning.....	43
Förändringar i eget kapital.....	44
Kassaflödesanalys.....	45
Noter.....	46
Revisionsberättelse.....	56
Granskningsrapport.....	57
Fastighetsförteckning.....	60



## 2022 blev ett verkligt genombrottsår för Familjebostäder på många olika sätt. Enligt resultatet i årets stora kundenkät, bröt vi 80 procent-vallen! Det är bolagets bästa resultat någonsin.

Verksamheten styrs av koncernens och Göteborgs Stads uppdrag och ägardirektiv. I vår vardag arbetar vi utifrån vår vision, värdegrund, övergripande mål och strategier, samt tillhörande aktiviteter. Målen mäts och utvärderas minst en gång per år där vi försöker nå eller överträffa nivåerna. Målen speglar bolagets resurser. Så här ser måluppfyllelsen ut i relation till 2022 års mål:

- Kundnöjdhet: Ökar
- Produktnöjdhet: Ökar
- Medarbetarnöjdhet: Ökar
- Energieffektiviseringar: Förbättras (fjärrvärme och vatten lägre förbrukning och el oförändrad)
- Utvecklingsområden: Tynnered ökar och Bergsjön bäst av alla särskilt utsatta områden.
- Ekonomin: Sämre resultat och kassaflöde än budgeterat.

### God måluppfyllelse

Av sex mål går vi framåt på fem och missar ett mål. Det är ett tydligt framåtskridande och en god måluppfyllelse. Vi är inne i en väldigt bra trend just nu och den ska vi förstärka trots att vi får mindre pengar att röra oss med nästa år. För 2023 har vi satt upp nya och något högre mål – alltså en stegvis utveckling fram till 2027 - då vi ska vara det ledande bostadsbolaget i Sverige utifrån hyresgästenkäten. Detta har vi potential för. Vi har kompetensen, ambitionen och våra hyresgäster uppskattar vad vi gör.

### Många milstolpar

Året har verkligen präglats av många milstolpar. Vi är klara med vårt innovationsboende på Kustgatan som består av 143 lägenheter – ett projekt som har pågått i två år. Här har vi tillskapat 44 nya bostäder som tidigare var kontor. Arbetet har haft stort fokus på återbruk, där vi fick stor uppmärksamhet för en lägenhet som har renoverats helt och hållet med återbrukat material. Vi vann Sveriges Allmännyttas klimatpris i en av tre kategorier och blev nominerade till en av de tre bästa renoveringarna i Sverige. Vi har enats med stadens verksamheter om upprustning av bostadshus i Änggården som ligger nära Botaniska trädgården. Konferensen med hela bolaget i maj blev en efterlängtd sammankomst och



”Under året har vi satsat inte mindre än 1 269 miljoner kronor i reparationer, underhåll, investeringar i befintligt bestånd och nyproduktion. Vi har verkligen gått på maxkapacitet och nivåerna kommer att sänkas för att ha större marginaler i en annalkande lågkonjunktur.”

Thorbjörn Hammerth  
Vd Familjebostäder

positivt avstamp. Vi har uppdaterat företagsprofilen och den grafiska kostymen. Den nya boendeappen lanserades och vi knyter an till gamla tiders distriktsdagar då alla är ute och jobbar i vår förvaltning för att träffas över gränser. Företagsplanerna fick en ny förpackning med en årlig plan och en flerårig plan och verksamhetssystemet Stratsys har satts i drift. Ombildningsfrågorna har också präglat verksamhetsåret och där har vi jobbat systematiskt i Bergsjön för att få till stånd en ombildning. Under året har vi synts i många sammanhang och då oftast kring renoveringar, IMD, återbruk och hyreshöjningar.

### **Stora rekordrenoveringar och investeringar**

Under året har vi satsat inte mindre än 1 269 miljoner kronor i reparationer, underhåll, investeringar i befintligt bestånd och nyproduktion. Vi har verkligen gått på maxkapacitet och nivåerna kommer att sänkas för att ha större marginaler i en annalkande

lågkonjunktur. Fokus blir att jobba med vår beställarroll, kostnadseffektivitet och följa upp våra leverantörer och partners utifrån avtal och fakturor så att vi får ut mer värde för pengarna. Årets resultat är 40 mnkr. Vårt ekonomiska driftsöverskottmål är 469 mnkr och resultatet blev 434 mnkr. Det innebär att vi under de senaste tre åren gjort omfattande insatser i vårt fastighetsbestånd som stärkt och förbättrat husens driftsekonomi och boendeupplevelsen på ett påtagligt sätt.

Sammantaget har vi alltså lagt en stark grund för den fortsatta företagsresan fram till 2027. Jag vill därför tacka alla medarbetare och chefer för en grym leverans, ett utmärkt samarbete inom Framtidenkoncernen liksom vår proffsiga styrelse som starkt bidragit till en god utveckling i bolagets styrning i tuffa frågor. Samverkan med stadens alla verksamheter har fungerat väldigt väl och riktningen från delar till helhet står vi bakom till hundra procent för att bygga en jämlik och inkluderande stad.

Thorbjörn Hammerth  
Vd Familjebostäder



## Familjebostäders roll i Göteborg

**Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett stort ansvar för att våra områden bidrar till en trygg och levande stad där alla känner sig välkomna och att hyresgästerna känner sig delaktiga. Vårt fokus är att förvalta hus och skapa trygga, trivsamma och klimatvänliga miljöer.**

Familjebostäder är ett av de stora bostadsföretagen i Göteborg. Vi ägs av göteborgarna och är en viktig samhällsaktör med en verksamhet som styrs av politiska beslut. I detta finns en stor stolthet och styrka. Även om tiderna har förändrats mycket sedan vi bildades 1950, är vår verksamhet i grunden sig lik. Vi förvaltar våra fastigheter och skapar trivsel och trygghet i våra bostadsområden.

Tillsammans med våra systerbolag ingår vi i Framtidenkoncernen.

Förutom att tillhandahålla hyresrätter är en viktig del av vårt uppdrag att se till att alla stadsdelar är trygga platser och att motverka skillnader i livsvillkor och hälsa inom staden. Vi arbetar bland annat med trygghetsskapande åtgärder och har extra stort fokus på våra prioriterade områden Tynnered och Bergsjön.

Engagemanget driver oss. Vi arbetar i ett bostadsbolag som dels drivs affärsmässigt, dels existerar på samhällsnyttiga villkor. Vi finns där vi har våra fastigheter, har en fin vardagsnära kontakt med våra hyresgäster, lyssnar på deras behov, idéer och synpunkter. För att sedan omvandla dessa till lämpliga åtgärder som gynnar många. Inte bara dagens hyresgäster utan även framtida.

## Ny vision och uppdaterad profil

Under året har vi antagit en ny vision som ska löpa som en röd tråd genom vår verksamhet. Visionen genomsyrar allt vi gör och ska återspeglas i våra värderingar, mål, strategier och aktiviteter. Samtidigt har vi uppdaterat bolagets logotyp och omarbetat vår profil och visuella uttryck. Vår ambition är att bli det ledande bostadsbolaget i Sverige om några år.

### Familjebostäders vision:

”Vi skapar morgondagens hem – trivsamt, tryggt och klimatvänligt tillsammans med göteborgarna.”

### Våra värderingar

Vi lyssnar på våra hyresgäster, vilka behov som finns och vad som behöver utvecklas - genom vårt vänliga, familjära sätt att vara mot hyresgäster, varandra och vår omvärld. Genom värderingarna skapar vi tillsammans vår gemensamma arbetsmiljö och vårt gemensamma arbete för hyresgästerna. Fyra värdeord vägleder oss och våra handlingar.

### Positiva

Vi väljer att ha en positiv attityd istället för en negativ, i alla situationer. Att alltid tänka tanken på hur det ska vara när det är som bäst. Att inte stanna kvar i det som inte är bra, utan istället välja möjligheter.

### Engagerade

Att vara engagerad betyder att vi lägger lite av vår själ i vad vi gör. Att visa sitt engagemang för sitt uppdrag och sin uppgift. Med vilja att göra ett gott jobb tar vi gärna en extra fundering kring hur uppgiften kan lösas ännu bättre.

### Pålitliga

Alla medarbetare ska göra ett gott jobb. Vi ska se till att allt fungerar som det ska. Vi följer med tiden och utvecklar våra ansvarsområden på ett innovativt, tryggt och klokt sätt. Vi är den stabila och trygga hyresvärden för väldigt många göteborgare.

### Samspelta

Det är både bättre och roligare när vi gör saker tillsammans med våra hyresgäster, föreningar och andra samarbetspartners. Med gemensamma krafter kan vi göra stor nytta för hela Göteborg inom en mängd olika områden.

### Balkis Choukair, miljövärd i Kortedala

- Jag fick fast jobb efter att ha jobbat fyra sommarsäsonger. Jag har läst en trädgårdsutbildning och tycker om när jag får skapa nya rabatter efter mina egna idéer. Jobbet är fritt men också väldigt intensivt under vissa perioder när mycket ska göras

samtidigt. Det gäller att inte stressa upp sig. I år har jag byggt upp en plantering i en backe där jag har satt olika växter som till exempel fjärilsbuske, mossflox, daglilja och förgätmigej. Många hyresgäster vill prata om växterna och det är kul att få deras feedback. Att få vara utomhus och röra sig hela dagarna är en annan fördel med miljövärdsjobbet.





# Våra hyresgäster

**Hyresgästerna är jätteviktiga för oss. Hos oss är alla välkomna och vi vill att alla ska känna sig trygga och trivas i lägenheten, huset och området.**



Under våra tak är alla välkomna och vi vill att hyresgästerna ska känna sig trygga och trivas i lägenheten, huset och området. Det är självklart för oss att lyssna på hyresgästernas behov och önskemål – det är deras hem och deras livsmiljöer vi arbetar i.

I år fick vi möjlighet att ta igen förlorade års möten och vi har arrangerat gårdsfester, röjardagar, pysselworkshops och andra små och stora möten inomhus och ute, där vi samlats kring grillar, kaffetermosar och tivoli popcorn. Det är otroligt värdefullt för oss när vi kan samlas och byta idéer. Våra hyresgäster ska ha stort inflytande över sitt boende och sin bostadsmiljö. Det förutsätter både lyhörddhet och dialog.

När vi genomför förändringar vill vi ge möjlighet att påverka. Dialogen kan ske i en mängd olika former – allt från mindre digitala enkäter till personliga träffar, möten med representanter för olika intressenter, utställningar och annat. Via webben och HemmaHos kan våra hyresgäster hantera sina ärenden. Under året

har hyresgäster i flera områden fått tillgång till boendeappen. Vi skickar digitala nyhetsbrev regelbundet och sex gånger om året delas hyresgästtidningen Vårdsnyheter ut.

I flera av våra områden har vi trygghetsvårdar på plats på kvällar och helger. Och boendeutvecklarna ska vara extra lyhörda för hyresgästernas behov och planera och genomföra förbättringar. Trygghetskonceptet "Våga bry dig" innebär att vi uppmanar grannar att hjälpa oss uppmärksamma våld i hemmet. Genom vårt systerbolag Störningsjouren finns det alltid hjälp att få även under kvällar och helger.

Varje år får våra hyresgäster möjlighet att svara på en omfattande enkät om sitt boende. Resultatet ger värdefulla underlag för oss i vårt arbete framåt. Vi fick i år vårt högsta betyg på serviceindex någonsin – en ökning för femte året i rad.





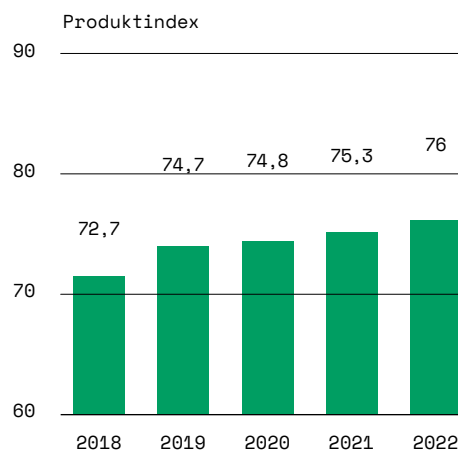
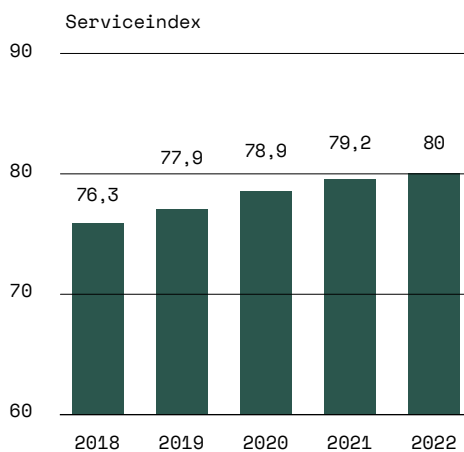
### Från Högsbo till Hovås

Behnaz Bashtimonfared bor med sin man och son i en fyra i Nya Hovås.

- Vi flyttade hit för att vi ville ha större lägenhet och komma lite längre bort från stan, närmare skog och hav. Vi trivs väldigt bra. Här bor många barnfamiljer och vi har blivit som en familj på berget. Vår son trivs på sin

förskola som också ligger här i området. Det bästa med lägenheten är vår balkong och köket där vi får plats med ett stort långt bord. Om det är någonting vi ändå skulle önska oss är det fler lekplatser. De som finns är ofta fulla av barn och det är inte varje dag man vill gå ut i skogen.

### Resultat från hyresgästenkät



# Förvaltning i toppklass

**Förvaltning av hus och utemiljöer är vår kärnverksamhet. Och för femte året i rad har vi fått höjt betyg av våra hyresgäster. Vi gör vad vi kan för att återbruka material och möjliggöra klimativänligt boende.**

Vår verksamhet har stort fokus på god förvaltning av fastigheterna. Vi renoverar utifrån väl genomarbetade underhållsplaner som säkerställer att alla hus blir väl omhändertagna för att hålla för kommande generationers hyresgäster. Vi tar alltid hand om akuta skador när de uppstår. Det är idag även självklart för oss att tänka på klimatet. Vi strävar efter att bli mer klimativänliga och stöttar våra hyresgäster till ett beteende i en klimativänlig riktning.

Vi har god överblick över våra hus genom digitala styrsystem och kan enkelt justera exempelvis värme och ventilation och även snabbt upptäcka när det är något som avviker. Vi hjälps åt att spara energi genom att exempelvis stänga öppna fönster i trappuppgångar.

Under året har vi genomfört en omorganisation för att optimera förvaltningen för att

bättre utnyttja varandras styrkor och effektivt kunna stötta där det behövs som bäst. Den nya avdelningen förvaltningssupport har specialister som bland annat arbetar med brandförebyggande arbete och säkerhetsfrågor. De har bland annat sett till att uppdatera skyddsrummen i våra områden.

Återbruk blir mer och mer en integrerad del av våra arbetssätt, både när vi river och när vi renoverar. På Kustgatan i Majorna har vi använt återbruk i en hel lägenhet, och under året har vi återanvänt bland annat annat köksinredning, golv, handduktorkar och tegel.

Individuell mätning av varmvatten innebär att hyresgästerna betalar för det som de använder. Hyresgästerna i drygt en tredjedel av våra lägenheter kan följa sin förbrukning och påverka kostnaden för varmvatten.

God belysning av trapphus och gårdar

är väsentligt för att skapa en känsla av trygghet och trivsel. Under året har vi påbörjat en inventering av belysningen och bytt ut armaturer och kompletterat där det har behövts. Lamporna ska ge bra belysning, dra lite energi och vara rörelsestyrda.

Genom att införa boendebudget i några områden erbjuder vi hyresgästerna att bidra med idéer på aktiviteter eller andra satsningar de vill se i sitt område. Förslagen som kommer in ställs ut och hyresgästerna får rösta fram vilka idéer som ska bli verklighet. Några exempel på önskemål är knytkalas, bärbuskar, utegym, loppmarknad och att skapa ett gemensamt vardagsrum.



Däckshuset utnämndes 2016 till Göteborgs bästa byggnad



# Konst



Hilma Nordén har smyckat portik på Ekedalsgatan

Inslag av konst bidrar i hög grad till trygghet och trivsel och vi har många konstnärliga utsmyckningar av olika slag i våra hus och områden. Enprocentsregeln innebär att cirka en procent av den totala budgeten för ny- och ombyggnad avsätts för konstnärlig gestaltning.

I Selma stad har skolbarn och hyresgäster varit med och skapat mosaik till en mur och flera av portarna. Snart kommer ytterligare konstverk på plats på Selma Lagerlöfs Torg.

På Siriusgatan i Bergsjön smyckas de höga gavlarna av unika mosaikkonstverk. I Bergsjön finns även uppmärksammade fasadmålningar med djurtema på flera platser. Fasaden på vårt hus på Kustgatan i Majorna har smyckats med metallkonst som flirtar med havet utanför och hyresgästerna inne i huset. På Donsö har hyresgästerna varit med och valt ut konstnärer för flera konstverk. I Majorna finns många vackra portiker. Den senaste som har smyckats finns på Ekedalsgatan.

# Känsla för service

**Vi vill att alla som bor i våra områden ska trivas och få bra service och hjälp när det behövs.**

För att våra hyresgäster ska vara nöjda och få den service de önskar finns vi tillgängliga och hjälper till på olika vis. Vi tar emot frågor och ärenden över disk, via appen, i telefon och digitalt. Vi vill också att alla som vi samverkar med i olika sammanhang ska uppleva att vi är engagerade och pålitliga.

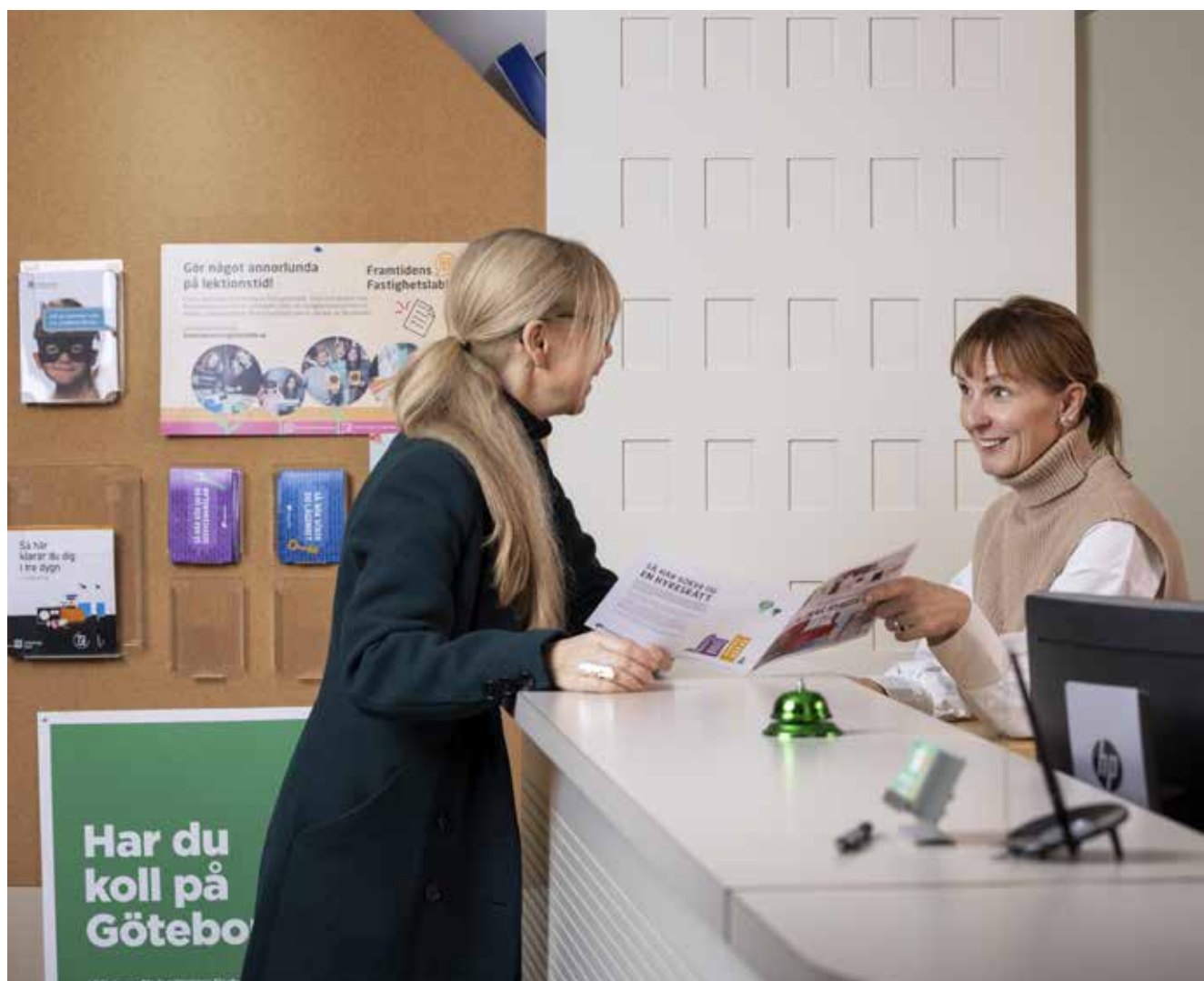
Vi har en väl intrimmad modell för vår ärendehantering som innebär att ärenden anmäls till vår kundservice, som är öppen samtliga vardagar. Här tas ärendet om hand och våra hyresgäster kan få tider bokade med sin bovärd för både samtal och besök.

Tack vare vår kundservice kan fler få hjälp snabbt samtidigt som organisationen avlastas – och kan fokusera på driften av våra fastigheter och områden på bästa sätt. Varje medarbetare i kundservice ska veta lite om väldigt mycket och själva kunna guida den som ringer i hur man byter säkring, rensar vattenlås eller byter filter i köksfläkten. Det är flera andra verksamheter som är nyfikna på hur

vi arbetar och vi får ofta svara på frågor om vårt arbetssätt och ta emot studiebesök.

För att kunna ge god service till den som söker en ny lägenhet har vi under året anställt ett antal visningsvärdar som har till uppgift att visa lediga lägenheter när inte nuvarande hyresgäst vill visa upp bostaden.

Våra hyresgäster är alltid välkomna till vår reception på Södra vägen om man vill fråga något och inte vill ringa eller sköta sitt ärende via HemmaHos eller appen. Vi har också servicekontor i våra områden. Vi finns på plats alla vardagar i alla områden. På några håll även på kvällar och helger. När vi har gått hem tar fastighetsjouren vid ifall något skulle hända som hyresgästen behöver akut hjälp med. Om någon skulle bli störd går det bra att kontakta Störningsjouren. Hjälp finns att få alla dagar året om.







## Magnus Möller, områdeschef Hisingen

Områdeschefen har helhetsansvar för den dagliga förvaltningen i området. Det kan handla om alltifrån teknisk skötsel av fastigheterna, samarbete med skolor och olika organisationer, trygghetsarbete och att se till att all personal i området har goda förutsättningar att göra ett bra jobb.

- Jag tycker att det är tillräckligt varierat med stora och små utmaning-

ar och en mix av administrativt arbete och fotarbete. Det bästa är kontakten med människor som jag har varje dag – hyresgäster och olika samarbetspartners, entreprenörer och kollegor inom Familjebostäder och andra organisationer.

## Lina Saleh, energiingenjör

- Som energiingenjör är jag inblandad i det mesta som handlar om energieffektivisering. Och just nu har vi en intensiv period med flera projekt som ingår i klimatinitiativet och uppföljning av nyproduktion. Jag har mycket kontakt med både kollegor och hyresgäster som är engagerade i samma frågor. Även innemiljön i lägenheterna engagerar

många. För att det ska vara ett bekvämt inomhusklimat är det viktigt att ventilationen fungerar bra. Vi har system som hjälper oss att mäta att allt fungerar bra. Jag hjälper förvaltningen med olika frågor som rör mätningar och ventilationsfrågor. Jag lär mig massor varje dag beroende på vilka frågor jag får.



## Lars-Gunnar Andersson miljövård i Tynnered

Jag gillar maskiner och uppskattar arbetsuppgifter som gräsklippning och snöröjning. Jag brukar också uppfinna olika saker som underlättar arbetet, ett exempel är en vattenspridare. Vi rör oss mycket i området och har koll på rabatter och klotter, lägger märke till störningar och bus. Men det viktigaste är att kunna lyssna på hyresgästernas önskemål och synpunkter. I Tynnered har vi till exempel skapat ett utegym som kan vara en mötesplats där vuxna kan mötas lika naturligt som barn gör på en lekplats.

# Prioriterade områden

**Bergsjön och Tynnered är våra prioriterade områden. Här har vi särskilt fokus på bland annat trygghet, mötesplatser och aktiviteter för barnen.**

Tillsammans med våra systerbolag jobbar vi mot den gemensamma målsättningen att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden. Pusselbitarna för att få det att hända är många och ökad närvaro är en viktig del. Med trygghetsvårdar, mötesplatser, bemanning alla kvällar i veckan året runt och aktiviteter efter skoltid försöker vi skapa möjligheter och trygghet. Mycket är vunnit med enbart den utökade närvaron i områdena. Vi vill att det ska vara tryggt att röra sig i alla områden även på kvällen. Det

ska också vara rent och klotterfritt för att kännas trivsamt och välkommande.

Utifrån koncernens gemensamma arbete har Familjebostäder skapat lokala strategier för Bergsjön och Tynnered. Bergsjön har varit ett utvecklingsområde under många år. Här har både externa aktörer och vi själva genom åren genomfört en mängd olika satsningar. Och inte minst under senare år har vi haft och har stort fokus på renovering och nyproduktion. Även Tynnered har varit ett utvecklingsområde under ett

antal år. Här har vi också bland annat satsat på nyproduktion men också nya grepp kring till exempel trivsamma tvättstugor, trygghetsskapande aktiviteter och biologisk mångfald.

Under året har vi utvecklat det interna arbetet med hjälp av en intern koncern-gemensam plattform för utveckling av arbetssätt och en hjälp att formulera våra idéer för framtiden.

Uteklassrum i Tynnered







Ängsblommor i Tynnered



# Tynnered



Karin Jaxmark vid Hubben i Tynnered

- Hubben i Tynnered är en plats för utveckling och dialog. Här pågår en ständig utveckling och spännande möten mellan aktiva aktörer i området, berättar Karin Jaxmark, projektledare för Destination Tynnered.

## Trygghet och trivsel

Trygghetsbetyget i Tynnered har ökat från 71,2 till 74,5. Under året har vi förbättrat belysningen och installerat elektroniska lås med porttelefoner. Gemensamma utrymmen har fått elektroniska lås och närvarostyrd belysning. Trappuppgångarna har målats om och en stor satsning på avfallssortering har inletts genom att miljörummen har försetts med tydlig skyltning med bilder som matchas med sorteringskassar som delas ut till hyresgästerna. Miljöinformatörer har knackat dörr för att informera om avfallssortering.

## Nya lägenheter och renovering

Det sista av tre nybyggda hus på Grevgårdsvägen har färdigställts och i oktober kunde vi välkomna nya hyresgäster. Även en omfattande badrumsrenovering pågår där vi hittills totalrenoverat 200 badrum. En omfattande garagerenovering har ägt rum som även innebar en totalrenovering av gården ovanför, med bland annat odlingslådor och umgängesytor enligt hyresgästernas önskemål. I juni hölls en invigningsgrillfest på den nyrenoverade gården med tårta, popcorn, musikunderhållning, lekar för barn och montering av fågelholkar.

## Aktiviteter för barn och ungdomar

I samarbete med föreningar och skolan erbjuds fritidsaktiviteter för barn och ungdomar, exempelvis frukostservering, läsläsning och att barnen får prova på olika sporter. Vi har även medverkat till ett samarbete med Göteborgs Symfoniker där cirka 60 barn får möjlighet att spela i en orkester.

Under sommaren slogs rekord i sommarjobb för unga – både i antal sommarjobbare och olika uppgifter. Ett exempel är pluggjobb där tio ungdomar från en skola i området haft möjlighet att läsa upp ett skolämne och parallellt arbeta på våra gårdar. Tack

vare pluggjobbet har flera av ungdomarna kunnat gå vidare till gymnasiet. Att ha en referens på sitt CV och erfarenheter från sommarjobb är värdefullt. Tio av sommarungdomarna hjälpte till med byggnation och design av ett uteklassrum. Tillsammans med studenter från Chalmers har de fått lära sig hantera verktyg, hantlanga och planera sitt arbete, vilket har lett till både stolthet och framtidshopp. Under hela sommaren har ungdomar feriejobbat i treveckorsperioder. Några har arbetat med att göra gårdarna fina, måla och rengöra lekplatser och uteplatser. Andra har anordnat aktiviteter för seniorer och barn.

## Ny samlingsplats

Inom ramen för Destination Tynnered där Framtidenkoncernen, Volvo Cars och Stena Fastigheter ingår har även en gemensam lokal som kallas "Hubben i Tynnered" etablerats. Fasaden och väggarna är klädda med foton av människor som bor eller verkar i Tynnered. Tillsammans med lokala föreningar och organisationer erbjuder Hubben språkcafé, frukostklubb med föreläsare och jobbsökarträffar med besök av olika företag som söker personal. Under sommaren utgick delar av sommarjobbarnas aktiviteter härifrån. Under året har fritidsassistenter från Socialförvaltningen engagerats för att tillvarata ungdomarnas önskemål och behov. De träffas i Hubben och planerar för framtiden i Tynnered.

## Biologisk mångfald

Vi arbetar aktivt för att skapa biologisk mångfald. Förutom planteringar, insekshotell, fjärilshotell och fågelholkar har miljövärdarna anlagt en fruktlund med äpple-, päron-, och plommonträd. I närheten har en bikupa placerats. En annan idé från en miljövärd var att importera tistelfjärilar från England. De föds upp inomhus under ett par veckor och när de är redo släpps de ut i området.



# Bergsjön



Rickard Bryngelsson och Blerim Alija arbetar i Bergsjön

## Trygghet och trivsel

Trygghetsbetyget i Bergsjön är 76,3, vilket är strax under bolagsnittet. Vi har installerat närvarobelysning och passersystem, målat om trapphus och installerat dörrar med glas för insyn i allmänna utrymmen. Dessutom har vi förbättrat utebelysningen för att skapa trivsel och trygghet. Trygghetsvårdarna som har funnits i området i flera år fyller fortfarande en viktig funktion på kvällar och helger för att fånga upp bekymmer och skapa god stämning.

## Renovering av fasader och nya utemiljöer

Den stora renoveringen av fasader som också smyckas med konst och de iordninggjorda utemiljöerna på Siriusgatan lockar många studiebesök till Bergsjön. Flera fasader vid Rymdtorget har också fått ny fasadkonst förutom att taken har lagts om och stambyte med nya badrum pågår. Två nya miljöhus och två nya tvättstugor har invigts under året och de nya utemiljöerna inbjuder till lek och samvaro.

## Rörelse och hälsa i fokus

Ett utegym och nya lekplatser har byggts för att uppmuntra till rörelse och lek i området. En mängd ledda aktiviteter för barn och ungdomar har genomförts under året, som exempelvis samarbete med Löparakademien som erbjuder gratis träning utomhus för Bergsjöns ungdomar två gånger i veckan och ett antal workshops. Efter att ha deltagit i tio veckor kan ungdomarna välja att vara med i föreningens kurser i ledarskap eller delta i nästa termins program. En hälsostuga på Saturnusgatan har iordningsställts som en del av vår hälsosatsning.

## Sysselsättning

Våra insatser för att öka sysselsättningen har bland annat uppmärksammats av Angereds företagarförening. Under sommaren

-Trygghetssäkrade fastigheter innebär bland annat närvarobelysning, målning av trapphus, bra utebelysning, dörrar med glas för ökad insyn och brytskydd på dörrar till allmänna utrymmen, berättar Blerim Alija, teknisk förvaltare.

- De senaste åren har vi installerat fler än 500 säkerhetsdörrar och 3000 närvarostyrda lampor i Bergsjön.

tog vi emot rekordmånga ferieungdomar och även på andra lov erbjuder vi feriearbete. Vi har även ett antal anställda handledare och läxhjälpare. Under året har ungdomarna arbetat med alltifrån demokratiarbete och entreprenörskap till att måla, fixa och göra fint i området. I slutet av året startade ett näringslivssamarbete med Balder och Saab som ska leda till fler arbetstillfällen, nya möjligheter till feriearbete och bättre betyg i skolan för Bergsjöborna. Vi erbjuder också olika prova-på-aktiviteter för skolungdomarna efter skoltid tillsammans med skolorna och föreningslivet utifrån barnens egna önskemål.

## Naturen runt knuten

Det finns gott om fin natur i Bergsjön. Vi sköter om planteringarna och gör vad vi kan för att värna den biologiska mångfalden. Vid Mercuriusgatan har vi inlett ett arbete för att rädda ett antal gamla tallar. Vi har också skapat insekshotell, byggt och satt upp fågelholkar i den omkringliggande skogen och bjudit in bin i området.

# Miljö och klimat

**Miljöperspektivet är viktigt i våra renoveringsprojekt såväl som i förvaltningen och vid nyproduktion. Vi fortsätter ta stora kliv kring återbruk och minskad energianvändning samtidigt som vi testar nytt inom bland annat hållbart resande för att skapa bra förutsättningar för våra hyresgäster att leva miljömedvetet.**

## Hållbara resor

En stor klimatpåverkan genereras av våra hyresgästers val av färdväg till och från bostaden. Vi vill underlätta för våra hyresgäster att resa hållbart.

Vi erbjuder cykelstationer för smidiga reparationer, poolbilar och lådcykelpooler. Dessutom har vi testat möjligheten att kunna hyra sin egen cykelplats i Kungsladugård och undersökt om vi kan stimulera privat bildelning i Tynnered. Vi arbetar också med paketboxar som kan nyttjas av hyresgäster i Tynnered, Eriksbo och på Kustgatan. När vi själva förflyttar oss mellan våra arbetsplatser används kollektivtrafik, tjänstecyklar och elbilar för resor inom och mellan våra områden.

## Solenergi

Ytterligare cirka 3 500 kvm solceller har under året installerats på våra tak – både på befintliga hus och nyproduktion – i enlighet med vårt koncerngemensamma uppdrag. Den totala årsproduktionen är 730 000 kWh.

## Avfall

I enlighet med Göteborgs Stads avfallsplan 2021-2030 arbetar vi med att förebygga avfall och utveckla hanteringen av det avfall som

trots allt uppstår. Under 2022 har de olika åtgärderna för att förbättra källsorteringen, såsom att textilinsamlingen har utökats och nya miljöhus har tagits i bruk, gett resultat. Det är sannolikt också en effekt av att pandemin är över och det nu förändrade ekonomiska läget, men det är en tydlig positiv trend att restavfallet minskar i jämförelse med föregående år. Även andra fraktioner såsom grovavfall och matavfall har minskat.

## Utemiljö – för en uthållig stad

En viktig del av vårt klimatarbete är det strategiska arbetet med utemiljön. Här värnar vi om våra träd. De levererar viktiga ekosystemtjänster som hjälper oss att minska översvämningar, ge hälsofördelar genom att absorbera luftföroreningar och ge skugga under varma dagar. I år har vi planerat 59 nya träd vilket betyder att vi gått i mål med vårt treåriga projekt med syfte att plantera hundra träd. Familjebostäder arbetar med både små och stora initiativ för den biologiska mångfalden, exempelvis med elva bikupor med totalt 700 000 bin i våra områden.

I Fjällbo Park stod under året vår första skogsträdgård färdig. Ett projekt som utvecklats i samarbete med våra hyresgäster. Här odlas ätbara växter som exempelvis mullbär, ramslök och minikiwi.



## Vi prisas för vår interna klimattävling!

Förra året lanserade Familjebostäder den interna tävlingen "Bästa Klimatiden" vars syfte är att göra det enklare för medarbetare att bidra med idéer, göra klimatarbetet roligt och att bygga stolthet. Under året uppmärksammades vårt engagemang av Sveriges Allmännyttas som gav oss priset "Bästa klimatinitiativet 2022".

Tävlingen är en del i det systematiska arbetet med att fånga upp klimatsmarta idéer och att vara en kanal för att tillvarata engagemang, i vår strävan att minska vår klimatpåverkan.

Vinnare av 2022 års Bästa klimatiden var miljövärden Helene Persson för sin idé om solcellsbelysning på lyktstolpar, silverplatsen gick till bovärden Lina Elfstrand för en idé kring att återvinna pappershänddukar.





### Helt återbrukat lägenhet på Kustgatan

Vårt arbete med återbruk har blivit en naturlig del i arbetet med att minska vår miljö- och klimatpåverkan från våra byggprojekt. Under året färdigställdes en lägenhet på Kustgatan som är helt renoverad med återbrukat material. Det betyder att exempelvis köksinredning, badrumsinredning, golv och tegel är återbrukat.

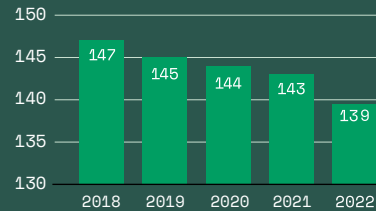
Förutom att återanvända produkter från den egna fastigheten, har Familjebostäder bland annat hämtat material från ombyggnationen av ett Volvo-kontor och från en rivning på Selma Lagerlöfs torg. På golvet i lägenheten ligger till exempel så kallad holländsk parkett som tidigare använts på Göteborgs universitet. För både oss och branschen ett pionjärprojekt inom återbruk, där vi har lärt oss mycket inför kommande renoveringar.

### Nytt miljöhus på Siriusgatan i Bergsjön



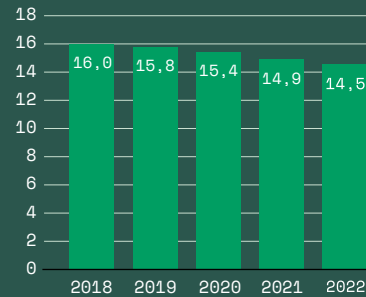
Familjebostäder omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. För verksamhetsåret 2022 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsrapport. Läs mer på [framtiden.se](http://framtiden.se)

Fjärrvärmeanvändning, rullande 3-årsutfall, normalårskorrigerad kWh/kvm

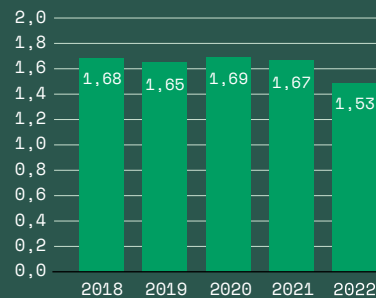


2022 ändrades jämförelseperioden vid normalårskorrigerad från 1981-2010 till 1991-2020.

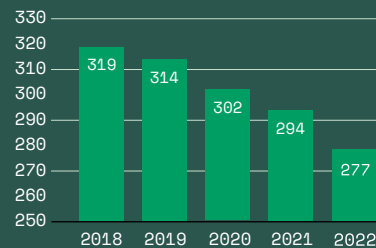
Elanvändning kWh/kvm



Vattenanvändning kbm/kvm



Avfall, blandat och restavfall kg/lgh





## Våra fina hus ska leva länge

**Husen ska stå stadigt i många år och vi förvaltar våra fastigheter så att de håller över tid – med vardagsskötsel, reparationer och renoveringar. Vi arbetar med fokus på hållbarhet och klimatet, tillsammans med de som bor i husen. Vi smyckar också våra miljöer med konst där vi har möjlighet.**

Vi har renoverat och investerat för 812 mnkr i vårt befintliga bestånd under året.

När vi renoverar och underhåller husen gör vi det varsamt och återanvänder material där det är möjligt. Vi värnar tillgång till

lägenheter med lägre hyra samtidigt som vi möter behov av ökad boendestandard. Vi renoverar hållbart och varsamt, med hyresgästernas önskemål i fokus. Den vardagliga förvaltningen sköts av våra distrikt och större projekt leds av fastighetsutvecklingsavdelningen.

### Hållbara renoveringar

I alla våra renoveringar beaktas sociala, miljömässiga, tekniska, ekonomiska och gestaltningsmässiga aspekter. Våra fastigheter ska vara väl underhållna enligt i första hand lagkrav och säkerhetskrav, och vi arbetar på ett professionellt och värdeskapande sätt. Rätt utförda åtgärder

gör husen finare, mer attraktiva och höjer värdet i framtiden. Samtidigt vill vi vara innovativa och provar gärna ny teknik och nya metoder.

### Underhåll och standardhöjning

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



### Rymdtorget i Bergsjön

I läghusområdet pågår etapp 5 av 8 av stambyte med nya badrum och elrenovering. Dessutom har taken lagts om och trygghetsåtgärder har förbättrat husen. Några fler av gavlarna har smyckats med konst. Även en lekplats har färdigställts.



### Kustgatan i Majorna

Huset har rustats upp med ny teknik och återbruk. En av lägenheterna är helt återbrukad och huset har nya tvättstugor, gemensamhetslokal och nytt cykelrum. Gården har rustats upp och fasaden har smyckats med konst. Samtidigt har här byggts helt nya lägenheter och trygghetslägenheter.



### Märbspiksgatan

Med återskapande och återbruk som ledord ska 50-talshusen återfå sin gamla charm med minsta möjliga klimatpåverkan. Fasaderna, tak, fönster och belysning upprustas varsamt. Fasaderna putsas i originalfärger och taket läggs om med återbrukat lertegel.



### Majorna/Kungsladugård

Hållbar renovering av landshövdingehuset pågår kontinuerligt utifrån vårt åtgärdsprogram. Under året har 18 kvarter fasadrenoverats – alltifrån målning av fönsterkarmar till byte av hela panelen. Upprustningen bidrar till mer trivsamma områden och säkrare hus. Vi jobbar tillsammans med antikvarier för att säkerställa att husen renoveras likt sitt ursprungliga skick.



### Änggården

I det södra hörnet av Änggården har vi inlett upprustningen av 5 av de 8 lamellhusen. Husen omfattas av stadens bevarandeprogram och ska nu varsamt upprustas både utvändigt och invändigt, med bland annat nya fönster, tak, fasader och balkonger samt stambyte och nya badrum.



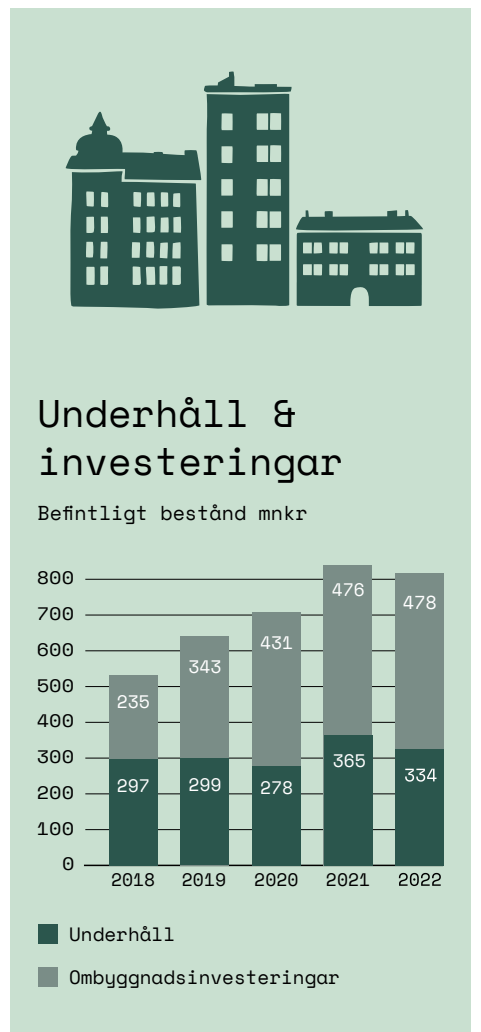
### Gårdarna i Tynnered

De gröna gårdarna har äntligen färdigställts med mer grönska och mindre asfalt. Här finns plats för bollspel, grillplatser, säkra cykelförråd och lekmöjligheter. Även planteringar och odlingslådor enligt hyresgästernas önskemål.



### Siriusgatan

Den utvändiga renoveringen av hälften av de tolv husen på Siriusgatan i Bergsjön är nästan klar. Husen får ny fasad och fönstren byts ut, och några av taken får solceller. Samtidigt renoveras balkonger och de som vill får balkongen inglasad. Vi bygger också nya entréer. Hyresgästerna har fått vara med och rösta på fasadernas utseende och mosaikkonst på gavlarna. Gårdarna har utvecklats med mer belysning, fler mötesplatser och roliga lekplatser. Dessutom nya tvättstugor och miljöhus på gårdarna. Projektet var nominerat till årets bästa renovering.





MILJÖVÄRD LINA BENGTSSON TAR HAND OM UTEMILJÖERNA I SELMA STAD

## Nya bostäder

### Fler bostäder behövs i staden och vi gör vad vi kan för att bidra till att fler hyresgäster kan flytta in i en egen lägenhet.

Parallellt med att nya hus växer fram utvecklas även staden. I Tynnered och i Selma stad vid Selma Lagerlöfs torg är vi med och driver utvecklingen liksom i Bergsjön. På andra håll bidrar vi till skapande av helt nya områden, som exempelvis Nya Hovås och Sisjödalen.

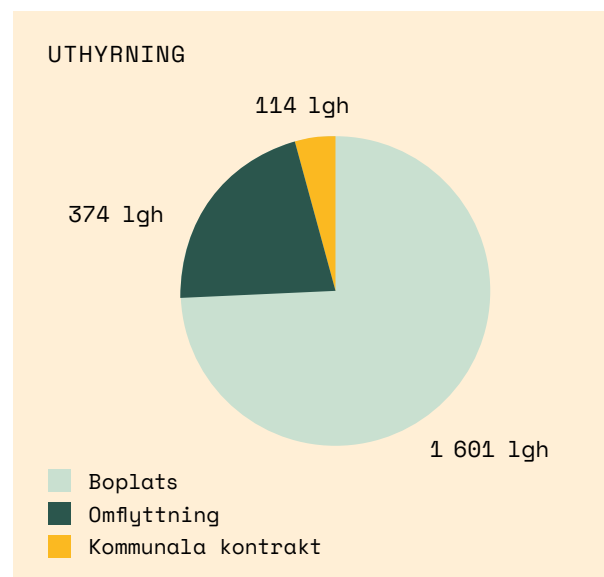
Våra nya hus byggs av vårt systerbolag Framtiden Byggutveckling och vi äger och förvaltar dem. Vi har ett nära samarbete för att kunna ta emot de färdiga husen som kommer till vår förvaltning. Samtidigt gör vi vad vi kan för att skapa nya lägenheter genom att exempelvis omvandla större ytor som inte används, lokaler eller vindar till nya bostäder. I år har vi konverterat ytor till bostäder i exempelvis Majorna och Eriksbo. Under 2022 har vi kunnat välkomna hyresgäster i 171 nya bostäder i nybyggda hus, i områden som Tynnered, Sisjödalen och Selma stad. 51 nya lägenheter har omvandlats från andra lokaler, de flesta på Kustgatan i Majorna.

#### Uthyrning

Sammanlagt har vi fått nya hyresgäster i 2 089 lägenheter, via Boplats, intern omflyttning eller via Göteborgs Stad i form av kommunala kontrakt. 374 av dessa lägenheter fick nya hyresgäster via den interna omflyttningen, varje omflyttning gjorde i sin tur att en uppsagd ledig lägenhet kom ut på bostadsmarknaden.

1 601 lägenheter fick nya hyresgäster via Boplats, vilket är en ökning med 16 procent jämfört med 2021. Till Göteborgs Stad hyrdes 114 lägenheter ut för särskilda grupper som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

I november 2022 lanserades Framtidens koncerngemensamma omflyttningsplats, vilket innebär att alla som bor i något av Framtidens bostadsbolag nu har en gemensam omflyttningsplats och därför har möjlighet att söka ny bostad i fler områden än tidigare.





-NYA BOSTÄDER-



SISJÖDAL, ASKIM  
72 lägenheter inflyttade under året



SELMA STAD, HISINGEN  
47 lägenheter inflyttade under året  
51 lägenheter 2023, 62 lägenheter 2024



GREVEGÅRDEN, TYNNERED  
52 lägenheter inflyttade under året



RIKSDALERSGATAN, HÖGSBO (BOGEMENSKAP)  
31 lägenheter, inflyttning 2023

Nyproduktion

Färdigställda lägenheter 2022

Adress	antal lgh
Grevegårdsvägen	52
Selma Lagerlöfs Torg	47
Sisjöbackens väg	72

Pågående 2022-12-31

Adress	antal lgh
Selma Lagerlöfs Torg	113
Riksdalersgatan	31

Omvandling till bostäder

Område	antal lgh
Högsbo	2
Eriksbo	5
Majorna	44

# En sund arbetsplats

Året har präglats av att lägga pandemin åt sidan, hitta nya arbetssätt och en bättre organisation som utvecklar vår verksamhet vidare.

## Äntligen tillsammans

Efter ett par år präglat av pandemi har vi under 2022 äntligen kunnat träffas internt och inte minst tillsammans med hyresgäster. Under våren genomförde vi en stor medarbetarkonferens. Syftet var framför allt att komma samman igen, få en uppdatering inom viktiga frågor för bolaget och en starkare känsla för vart vi är på väg.

## Flexibelt arbetssätt

God hälsa och trivsel är grunden till ett långt och bra yrkesliv. Därför är en sund och hållbar arbetsplats en prioriterad fråga. Även inom detta område har vi påverkats av pandemin. Övergången till att arbeta digitalt gick förvånansvärt lätt. Plötsligt blev samtliga medarbetare väldigt kunniga inom digitala verktyg. Och även om ledarskapet blev annorlunda när man inte sågs dagligen, fungerade även detta tillfredsställande.

När samhällets restriktioner försvann, var den stora frågan hur arbetslivet nu skulle bli. Familjebostäder har valt att införa ett flexibelt arbetssätt för de medarbetare som i sin roll har möjlighet att arbeta från annan plats än på kontoret. Vår modell bygger på principen 60/40. 60 procent på kontoret och 40 procent på annan plats. Dessutom uppmuntrar vi till att arbeta på olika kontor inom bolaget. Inför 2023 ska vi även se över hur medarbetare inom förvaltningen kan få möjlighet till flexibelt arbete utifrån olika rollers förutsättningar.

## Tydlig kärnverksamhet

Under året har vi genomfört en organisationsförändring. Syftet var att förstärka vårt kund- och förvaltarfokus. Vi har renodlat organisationen genom en klart uttalad kärnverksamhet samt en stödverksamhet. För att alla medarbetare ska vara trygga i vilket ansvar och mandat som man har i sin yrkesroll har också vi startat ett arbete med att ta fram rollbeskrivningar för samtliga befattningar.

## Snabba mätningar för ökad trivsel

Sedan flera år genomför vi så kallade realtidsmätningar. Digitala, korta och täta undersökningar. Syftet är att regelbundet följa upp hur medarbetarna upplever sin arbetsmiljö. Resultatet diskuteras en gång i månaden i alla arbetsgruppen med ansvarig chef och ger därmed medarbetarna en stor möjlighet att påverka sin arbetsmiljö. Problem kan tas itu med snabbt och idéer kan snabbt utvecklas.

För att skapa ett bra samtalsklimat har chefer tillgång till utbildning och olika verktyg. Under 2022 har vi dessutom bjudit in chefer till digitala frukostmöten, där goda exempel delats och inspirerat. Vårt HME, Hållbart MedarbetarEngagemang har ökat till 85.

## Trygg och säker

Att känna sig trygg och säker på sin arbetsplats är en av grundförutsättningarna för att trivas och göra ett gott jobb. Glädjande visar vår mätning att åtta av tio medarbetare känner att de har tillräckliga kunskaper och erfarenheter för att känna sig trygga i sitt arbete. De känner också att chef och kollegor ger ett bra stöd i osäkra och okända situationer. Dessutom finns kunskapen om hur och var de ska rapportera incidenter om något händer.

## Gränslösa möten

Vi har mött våra hyresgäster vid flera tillfällen under trevliga former. Vi har tagit reda på hur de upplever sitt boende, hur det kan bli bättre. Samtliga medarbetare har också vid några tillfällen gått ”man ur huse” för att stötta förvaltningen med att fixa i områden, göra lite fint. Och självklart passerat på att byta några ord med passerande hyresgäster. Aktiviteter som stärker känslan att vi jobbar tillsammans, att vi har samma mål.







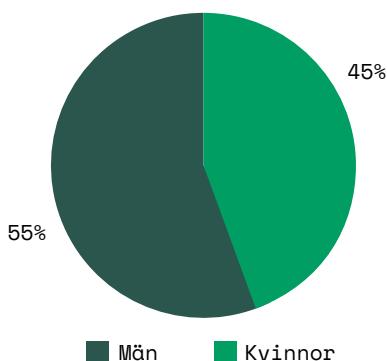
### Framtida medarbetare

Familjebostäder har ett bredare uppdrag än att förvalta våra fastigheter. Som kommunalt bostadsföretag har vi ett stort samhällsuppdrag som vi tar på största allvar. Våra medarbetare är engagerade i många olika projekt och satsningar. Inte minst i våra två utvecklingsområden; Bergsjön och Tynnered. Här har vi ett extra stort fokus på att bidra till en positiv utveckling. Men det är inte bara de som jobbar i dessa områden som ska vara engagerade, det vill vi att alla är. Under hösten 2022 har därför samtliga

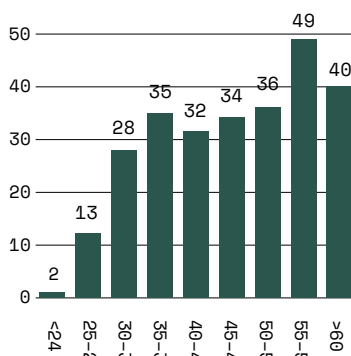
medarbetare deltagit i en koncerngemensam utbildning "Allt vi kan" som syftar till att öka kunskapen om vikten av våra satsningar och skapa ett engagemang.

I Tynnered driver vi sedan flera år tillbaka verksamheten "Fastighetslabbet". Hit kan skolklasser och andra komma för att få en bra bild av hur det är att arbeta i vår bransch och inspirera till att arbeta hos oss i framtiden.

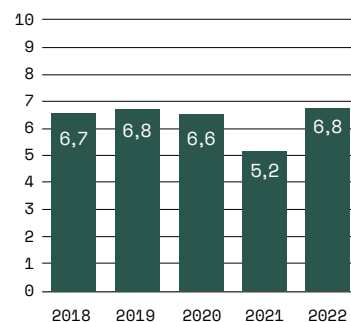
Anställda fördelat efter kön



Åldersstruktur, antal



Sjukfrånvaro %





Pontus Wiknersgatan

## Våra fastigheter

**Vi har både höga hus och låga, lamellhus och punkthus, några mitt i centrum och andra mer naturnära. Våra 448 fastigheter rymmer 19 778 lägenheter och vi finns nästan i alla delar av staden.**

Vi vårdar våra fina äldre hus samtidigt som vi bygger nya med solceller på taken och laddning för elbilar. Alla med sin karaktärstik och sin alldeles egna charm. Landshövdingehus i Majorna och Gårda, sekelskifteshus i centrum, folkhems kvarter i Kortedala och Högsbo och miljonprogramshus i Bergsjön och Tynnered.

### Bostäder

Under året har vi fått ett tillskott på 222 nya bostäder. Framtiden Byggtveckling har levererat 171 genom nyproduktion och vi har konverterat tomma ytor till 51 bostäder.

Våra fastigheter finns främst i centrala och halvcentrala lägen där efterfrågan är stor. Den största delen av bostäderna är mindre

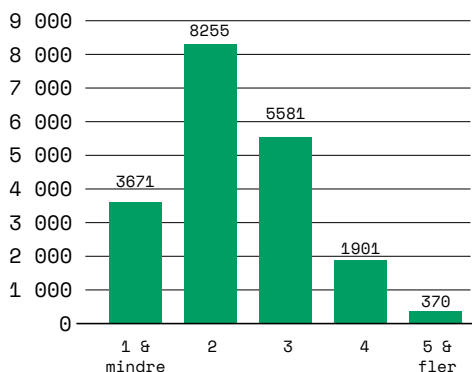
lägenheter och tvårumslägenheter är allra vanligaste bostadstypen. Den genomsnittliga lägenheten har en yta på 62 kvm och en hyra på 6 315 kr per månad

### Lokaler och p-platser

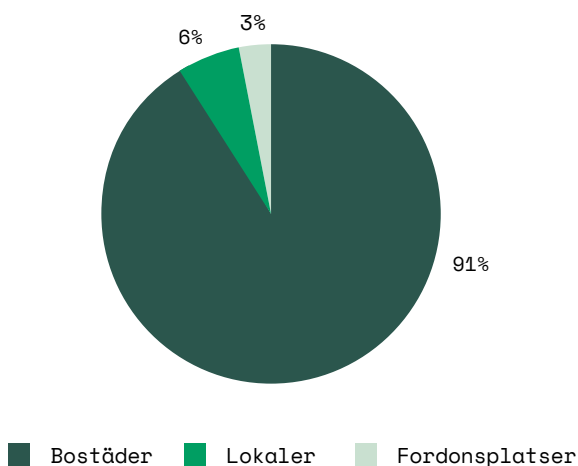
Familjebostäders lokaler utgör ett komplement till bostäderna för att erbjuda ett serviceutbud i våra bostadsområden. Lokalytan uppgår till 96 632 kvm. En stor andel av lokalerna är uthyrda till förskole- och omsorgsverksamhet samt butiker. De kommersiella lokalerna förvaltas huvudsakligen av Förvaltnings AB Göteborgs-Lokaler. I anslutning till bostäder och lokaler erbjuder vi 8 033 garage- och parkeringsplatser.



Antal lägenheter per lägenhetstyp  
(Antal rum & kök)



Bruttohyresintäkter 2022

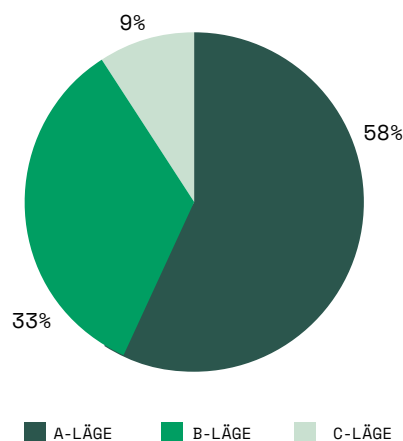


## Värdering av fastigheter

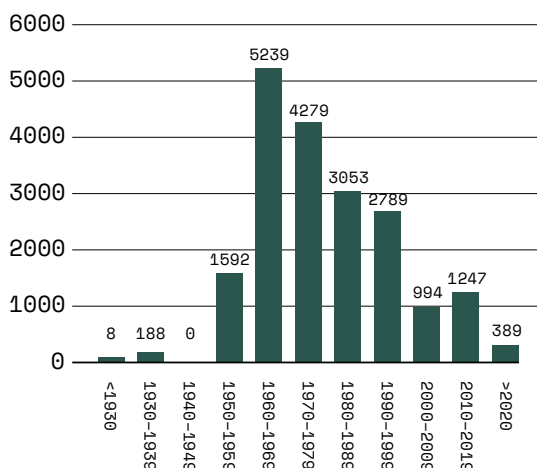
I samband med årsbokslut och vid ett tillfälle till under året görs internvärdering och varje fastighet åsätts då ett marknadsvärde. Varje år externvärderas även ett urval av bolagets fastigheter. Fastigheterna klassificeras efter en geografisk indelning i marknadslägen, A-, B- och C-lägen, beroende på hur attraktivt respektive läge uppfattas vara, samt efter beståndets åldersfördelning.

Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet för bolagets fastigheter till 31,7 mdr, inklusive pågående ny- och ombyggnation. Marknadsvärdet översteg fastigheternas bokförda värde med 21,8 mdr.

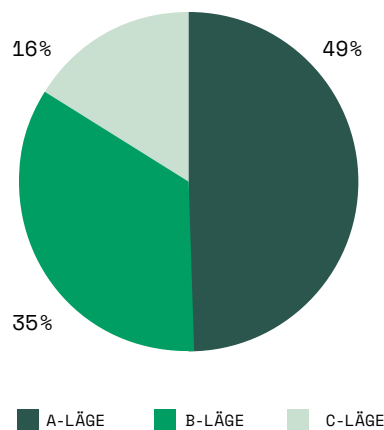
Avkastningsvärden enligt värderingsmodellens lägesindelning



Antal lägenheter per värdeår



Hyresvärde enligt värderingsmodellens lägesindelning



# Bolagsstyrning

## Styrelsen

Bolagets styrelse tillsätts av Göteborgs kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter samt tre suppleanter. Dessutom utser arbetstagarorganisationerna Unionen, Akademikerförbundet och Fastighetsanställdas förbund representanter. Styrelsens arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören ses över och fastställs årligen av styrelsen. Styrelsearbetet följer en upprättad plan för året. Härutöver träffas bolagets presidium, som består av styrelsens ordförande, vice ordförande, andre vice ordförande och bolagets vd. Under 2022 hade styrelsen nio styrelsemöten.

## Revisorer

Göteborgs Stads stadsrevision har upphandlat extern revision för räkenskapsåren 2019–2022. ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers utsågs på stämman att svara för revisionen fram till ordinarie årsstämma 2023. Lekmannarevisorerna, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2023. Bolagets revisorer närvarar minst en gång per år på styrelsens möte med en redogörelse för årets revision.

## Bolagets organisation och ledning

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

## Ägardirektiv

Enligt kommunfullmäktiges riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag ingår det i Förvaltnings AB Framtidens moderbolagsansvar att utarbeta förslag till ägardirektiv för dotterbolag. Ägardirektivet fastställs därefter i kommunfullmäktige. Ett reviderat ägardirektiv antogs vid extra bolagsstämma den 10 februari 2022. Ett tillfälligt generellt ägardirektiv för stadens helägda bolag antogs på extra bolagsstämma den 2 juni 2022.

## Kommunfullmäktiges budget

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

## Verksamhetsstyrning

Moderbolaget antar inför varje år en affärsplan för koncernens verksamhet med gemensamma mål, strategier och mätetal. Moderbolaget anger också vissa specifika mål och uppdrag. Med utgångspunkt i koncernens affärsplan görs bolagets årliga verksamhetsplanering där mål och aktiviteter beskrivs i bolagets företagsplan.

Denna kommuniceras med moderbolaget och fastställs därefter av Familjebostäders styrelse. Distrikt och avdelningar upprättar egna verksamhetsplaner med enhetens mål och aktiviteter.

Uppföljning av företagsplanens prioriterade aktiviteter sker månadsvis i ledningsgruppen och rapporteras tre gånger per år till styrelsen. Måluppfyllelsen mäts genom bland annat enkäter till hyresgäster och medarbetare.

## Intern styrning och kontroll

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

Utifrån mål, uppdrag och bolagets verksamhet identifieras risker som sedan värderas och prioriteras. Riskerna som identifieras som mest väsentliga fastställs i en samlad riskbild. Den samlade riskbildens beskriver åtgärder som redan har införts för att minska riskerna. Riskerna analyseras också för att bedöma om fler riskreducerande åtgärder behöver genomföras. En intern kontrollplan upprättas som innehåller de risker som särskilt ska granskas under kommande verksamhetsår. Syftet är att verifiera att införda åtgärder har avsedd effekt. I bolaget görs regelbundet stickprov och kontroller för att säkerställa att befintliga kontrollaktiviteter fungerar som avsett.

Till bolagsstyrelsen lämnas information och rapportering avseende resultatet av både genomförda interna uppföljningar och utvärderingar samt iakttagelser från extern revision och övrig tillsyn. Styrelsen ska årligen utvärdera och förbättra effektiviteten i det egna systemet för styrning, uppföljning och kontroll.

I samband med årsrapporten rapporterar styrelsen resultatet från utvärderingen samt lämnar en bedömning om systemet för styrning, uppföljning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt.



STYRELSENS ORDINARIE LEDAMÖTER



Magnus Nylander (M)  
Ordförande  
Ledamot sedan 2019



Ulf Lindh (L)  
Förste vice ordförande  
Ledamot sedan 2019



Ulla Ekman (V)  
Andre vice ordförande  
Ledamot sedan 2019



Jim Tellefsdal (S)  
Ledamot sedan 2021  
Suppleant 2019-2021



Elisabet Hansson (D)  
Ledamot sedan 2022



Joel Abrahamsson (MP)  
Ledamot sedan 2020



Maria Lundgren (S)  
Ledamot sedan 2022  
Suppleant 2021-2022

SUPPLEANTER



Arto Niskala (M)  
Suppleant sedan 2021



Gunnar Larsson (S)  
Suppleant sedan 2022



Jakob Sandahl (FI)  
Suppleant sedan 2021

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



Karin Jaxmark  
(Unionen)  
Representant sedan 2019



Camilla Claesson  
(Fastighetsanställdas förbund)  
Representant sedan 2013



Annika Berntsson  
(Akademikerföreningen)  
Representant sedan 2017

**LEDNING:**

**THORBJÖRN HAMMERTH**  
Vd, anställd 2021

**ULF BERGLUND**  
Chef administrativt stöd, anställd 2004

**ANN-CATRIN SKEPPSTEDT**  
HR-chef, anställd 2007

**KATRIN AMGARTH**  
Kommunikationschef, anställd 2001

**SARA HAMON**  
Chef Fastighetsutveckling,  
anställd 2007

**THOMAS SAMUELSSON**  
Förvaltningschef  
tf Distriktschef Tynnered  
anställd 1990

**ROBERT JADEMYR**  
Distriktschef Norra/Södra Göteborg  
Säkerhetschef, anställd 2008

**CHRISTIAN NILSSON**  
Distriktschef Bergsjön  
anställd 2020

**PATRIK LUNDGREN**  
Distriktschef Majorna/Kungsladugård,  
anställd 2022

**NIKLAS DERUNGER**  
Chef Marknad Innovation  
anställd 2017

**REVISORER:**

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSE-COOPERS AB**  
**ISA SCHUMAN**  
Auktoriserad revisor  
Revisionsbolag valt sedan 2009

**LEKMANNAREVISORER:**

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

**LEKMANNAREVISORS-SUPPLEANTER:**

**SUSANNE ZETTERBERG JENSEN (M)**  
Suppleant sedan 2019  
Lekmannarevisor 2018-2019

**BIRGITTA ADLER (S)**  
Suppleant sedan 2019





Signature reference: 0a8bc93b-1b35-43ad-a8b0-f1fbaac15b5





Signature reference: 0a3b699b-1b95-43ad-a850-f1b0aac15b5

LINDHOLMEN



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Familjebostäder i Göteborg AB, organisationsnummer 556114-3941, med säte i Göteborg avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Årets verksamhet

### Ägarförhållanden och verksamhet

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

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

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

### Styrning

Bolagets verksamhet är målstyrd. De övergripande styrdokumenterna är ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget, Framtidenkoncernens affärsplan samt bolagets egna långsiktiga företagsplan. Utifrån dessa styrdokument arbetas den årliga företagsplan fram som fastställs av bolagets styrelse. Planen bryts ner i mål och aktiviteter för respektive distrikt och avdelning, och därefter i mål för enskilda medarbetare

### Fastigheter

Familjebostäder ägde vid årsskiftet 448 fastigheter. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta på 1 313 950 kvm (1 306 382). Fastigheterna innehåller 19 778 bostadslägenheter (19 556) med en total bostadsyta på 1 217 318 kvm (1 205 664). Den uthyrningsbara lokalytan uppgick vid årsskiftet till 96 632 kvm (100 718).

### Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 803 mnkr (974). Av beloppet utgjorde nybyggnad inklusive mark och fastighetsförvärv 325 mnkr (498) och investeringar i befintligt bestånd 478 mnkr (476).

### Fastigheternas värde

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick vid årsskiftet till 31 651 mnkr (31 760), inklusive värdet av pågående ny- och ombyggnation. Detta överstiger fastigheternas bokförda värde

med 21 821 mnkr (22 438). Värdeförändringen under året var -1 236 mnkr (1 798) om investeringar och utrangeringar/försäljningar borträknas. Detta motsvarar en värdeminskning på -3,9 procent (6,3). Marknadsvärdet motsvarar 24 088 kr/kvm uthyrningsbar yta (24 311).

### Förvärv och försäljningar av fastigheter

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

### Finansiell organisation och riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering är samordnad inom Framtidenkoncernen och hanteras av moderbolaget. Koncernens upplåning sker i första hand via Göteborgs Stads 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 lånevolymer samt högre ränteläge har koncernens upplåningskostnader ökat under året.

Familjebostäders finansnetto uppgick 2022 till -79 mnkr (-65). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 6 mnkr (9).

Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med 14 mnkr. Vilket beror på högre räntenivåer och högre lånevolymer.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till



1,3 procent (1,2) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

### Finansiell ställning

Familjebostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 2 182 mnkr (2 215) och soliditeten uppgick till 22,1 procent (23,5). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 19 538 mnkr (20 061), vilket gav en justerad soliditet på 61,4 procent (62,7).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 6 919 mnkr (6 461). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 6 730 mnkr (6 179).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 70 procent (69). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 22 procent (20).

### Årets resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 7 mnkr (220). Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 40 mnkr (250). Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

### Hållbarhetsredovisning

Familjebostäder omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Familjebostäder har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2022 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på [www.framtiden.se](http://www.framtiden.se).

### Medarbetare

Antalet tillsvidareanställda var vid årsskiftet 269 (263), varav 120 (118) kvinnor och 149 (145) män. Av de anställda var 136 (137) fastighetsanställda och 133 (126) tjänstemän. Antalet nyanställ-

ningar under 2022 var 27 (28). Medelåldern för bolagets anställda var 47 (47). Sjukfrånvaron var under året 6,8 procent (5,2).

### Intern styrning och kontroll

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

Riskhanteringen för olika riskområden sammanställs i en samlad riskbild för bolaget. Den samlade riskbilden beskriver åtgärder som redan har införts för att minska riskerna och nya åtgärder som behöver vidtas. Utifrån den samlade riskbilden upprättas en intern kontrollplan. Den innehåller de områden som särskilt ska granskas under kommande verksamhetsår. Syftet är att verifiera att införda åtgärder har avsedd effekt. Styrelsen fastställde i januari 2022, i samband med beslutet om verksamhetsplan, samlad riskbild och internkontrollplan för 2022.

Uppföljning och utvärdering av bolagets interna styrning och kontroll sker vid behov löpande under året och sammanfattas i en årlig slutrapport till styrelsen. Den årliga slutrapporten lämnas i samband med bokslutsrapporteringen i februari 2023. Det finns inga indikationer från testning av den interna kontrollen eller från extern granskning som visar på allvarliga brister. Däremot identifieras ett antal förbättringar som kommer att omhändertas.

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

# Risker och osäkerhetsfaktorer

Utvecklingen av hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll samt ränta är några av de parametrar som påverkar bolagets resultat samt värdering av tillgångar och skulder. Förändras marknaden, kostnadsbilden eller regelverk kan det ge stora effekter på både resultat och värden. Genom att identifiera, analysera och hantera de risker som verksamheten är utsatt för skapas goda förutsättningar för att nå uppsatta mål. Sammantaget är bolagets riskexponering förhållandevis låg då verksamheten är stabil, långsiktig och finansiellt stark. Nedan följer en redogörelse över de mest väsentliga riskfaktorer som bedömts påverka Familjebostäders verksamhet och finansiella ställning.

RISKFAKTOR	RISKHANTERING
<b>VERKSAMHETSRIKISER</b>  <b>Tystnadskultur</b>  Risk för att medarbetare inte vågar/vill/kan rapportera oegentligheter, hot- och våldssituationer eller brister i efterlevnad av uppsatta regler och rutiner.	Ett web-baserat utbildningspaket inom säker och trygg arbetsmiljö finns för ny personal. Kompetenshöjande åtgärder sätts in för alla arbetsgrupper inom bolaget i form av utbildning och gruppsamtal. Realtidsmätning sker regelbundet under året i syfte att kartlägga nulägesbild kring tystnadskultur och dess omfattning. Uppföljning sker av respektive chef samt på övergripande bolagsnivå av HR-avdelningen.
<b>Kostnadsökningar</b>  Risk för kraftigt ökade drift- och räntekostnader och därmed sammanhängande högre avkastningskrav på marknaden.	Regelbunden uppföljning av den ekonomiska utvecklingen i omvärlden och konsekvenserna för bolaget. Förstärkt uppföljning av ekonomiskt utfall i bolaget gentemot budget och prognos. Förbättring av bolagets inköpsprocess för att stärka kostnadskontroll och skapa ett större värde för tillgänglig budget.
<b>Utvecklingsområden</b>  Risk för att utvecklingen inte förbättrats tillräckligt i våra utvecklingsområden och att målet att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden därmed inte uppnås.	Utifrån lokala strategier för Tynnered och Bergsjön har superförvaltning etablerats. Den innebär förstärkta organisationer och satsningar inom en rad områden. Bland dessa finns trygghetssäkrade fastigheter, trygghetsvårdar, trygghetsdialoger, riktiga hyresförhållanden, 24-timmarsåtgärd av skadegörelse/klotter, sophantering utan nedskräpning samt nolltolerans mot kriminell verksamhet. Uppföljning av arbetet och resultat för respektive område sker regelbundet.
<b>Ombildning till bostadsrätt</b>  Risk att inte nå målet att genomföra ombildningar och uppnå blandade boendeformer i Bergsjön, vilket riskerar att leda till en sämre utveckling för området.	En plan för arbetet fastställdes av styrelsen i december 2020. Målet är omhändertaget i verksamhetsplanen som följs upp och rapporteras tre gånger årligen. Avtal har tecknats med företag som ska stödja arbetet med ombildning och arbetet är påbörjat. Konsulten har gedigen erfarenhet av arbete med ombildning till bostadsrätt i socioekonomiskt svaga områden.



RISKFaktor	RISKHANtering
FINANSIELLA RISKER	
<p><b>Hysesintäkter</b></p> <p>Hyrorna är den helt dominerande intäktsposten och utgör grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. Med förhandlade bostadshyror utgör vakansrisken den största osäkerheten på intäktsidan</p>	<p>Då bostadshyrorna förhandlas påverkas inte hyresnivån av kortsiktiga förändringar på marknaden. Uthyrningsgraden i bolaget har varit mycket hög. Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög och risken för vakanser bedöms som liten, eftersom Göteborg har haft brist på bostäder under många år.</p>
<p><b>Drift- och underhållskostnader</b></p> <p>För att bibehålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde och ha nöjda hyresgäster är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. I takt med att fastigheterna blir äldre krävs större underhållsinsatser. Kostnaden för detta ska täckas av hyresintäkterna för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling.</p>	<p>Bolaget arbetar aktivt med långsiktig planering och prioritering av underhåll och investeringar utifrån bolagets underhållsstrategi. Vi strävar efter att utnyttja resurserna på mest effektivt sätt. Bolaget fortsätter att prioritera energieffektiviseringar. Förutom miljöhänsyn motverkar detta också risken för ökade taxebundna kostnader</p>
<p><b>Finansiella kostnader</b></p> <p>För ett fastighetsbolag är ränterisken och finansieringskostnaden betydande. Kostnaden är en av de enskilt största posterna och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen. En ytterligare riskfaktor är de nya reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära att fullt ränteavdrag inte kan medges.</p>	<p>All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje. I den mån ökade räntekostnader inte täcks av intäkthöjningar leder detta till prioritering av kommande underhålls- och investeringsvolymerna.</p>
<p><b>Finansiering</b></p> <p>Bolaget är beroende av finansiering för att kunna genomföra investeringar i nyproduktion samtidigt som underhåll och investeringar i befintliga fastigheter ska ligga på en hög nivå.</p>	<p>Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet på 61,4 procent. Att huvuddelen av hyresintäkterna kommer från bostäder med låg bedömd vakansrisk bidrar till en lägre finansiell risk. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens internbank enligt beslut från Göteborgs Stad. Koncernens likviditets- och kapitalbehov säkras av Göteborgs Stad den kommande 12-månadersperioden.</p>
<p><b>Avkastningskrav och kalkylräntor</b></p> <p>Värdet på bolagets fastigheter styrs förutom av hyresintäkter och kostnader av direktavkastningskrav och kalkylräntor. Förändringar av direktavkastningskrav och kalkylräntor ger störst påverkan på marknadsvärdena. De bokförda värdena på bolagets fastigheter får inte överstiga marknadsvärdena utan ger då upphov till nedskrivning.</p>	<p>Bolaget marknadsvärderar regelbundet fastighetsbeståndet. Prövning av marknadsvärdet mot bokförda värden sker löpande. För fastigheter som skrivits ned återförs nedskrivningarna när marknadsvärden ökar. Risken för nedskrivningar beaktas noga i samband med investeringsbeslut.</p>
<p><b>Nyproduktion</b></p> <p>Koncernen har en hög ambition att producera nya bostäder i hela Göteborg. Detta påverkar bolagets finansieringsbehov. Lägre och produktionskostnad i kombination med hyreskostnader påverkar risken för nedskrivning. Det finns risk för höga produktionskostnader som kan ge nedskrivningsbehov.</p>	<p>Framtidenkoncernen har antagit en strategi för lägre produktionskostnader. Framtiden Byggutveckling har ansvaret för genomförandet av nyproduktionen. De arbetar aktivt med att begränsa produktionskostnaden. Genom att bredda marknaden ska fler anbud fås in i upphandlingarna. Nybyggnadsvolymen de närmsta åren är lägre än tidigare vilket gör risken något mindre.</p>

# Känslighetsanalys

## Effekter på tillgångarna

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

### EFFEKTER PÅ FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ VÄRDET
Hysesintäkter	+1%	+2%
Långsiktig vakansgrad	+10%	-17%
Drift- och underhållskostnad	+1%	-1%
Direktavkastningskrav	+1%-enhet	-24%

## Effekter på resultatet

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

### EFFEKTER PÅ RESULTATET

	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ RESULTATET
Hyra	+/-1%	+/-16 mnkr
Vakansgrad	+1%	-16 mnkr
Driftkostnad	+/-1%	+/-8 mnkr
Underhållskostnad	+/-1%	+/-3 mnkr

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.

## Finansnettots räntekänslighet

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

### FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET 2023–2025, MNKR

	2022	2023	2024	2025
Räntenivå 2022-12-31	-79	-110	-106	-101
Räntenivå +1%-enhet		-131	-127	-121

# Förslag till vinstdisposition

## Till årsstämmans förfogande står (kronor)

Balanserade vinstmedel	2 063 551 371
Förändring av fond för utvecklingsutgifter	235 275
Årets resultat	40 320 262
<b>Summa</b>	<b>2 104 106 908</b>

## Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (1 324 kr/aktie)	36 406 000
I ny räkning balanseras	2 067 700 908
<b>Summa</b>	<b>2 104 106 908</b>

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Den föreslagna utdelningen är till övervägande del ett led i en skattemässig disposition, 35 730 tkr, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott, vilket motsvaras av ett erhållet koncernbidrag, efter avdrag för skatt. Således sker ingen värdeöverföring då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang.

Utöver detta lämnas också utdelning med 2,46 procent på aktiekapitalet, 676 tkr.

Utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln). Den föreslagna utdelningen är också förenlig med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas den 31 mars 2023.

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

# Utblick 2023

## Företagsplan

Bolaget har sedan 2022 en flerårig företagsplan som anger en långsiktig riktning, strategier att arbeta efter och målsättningar för verksamheten. Planens ambition är att vidareutveckla verksamheten och ta bolaget till en position som en ledande aktör i bostadsbranschen. Bolaget arbetar också med en årlig företagsplan med mål och konkreta aktiviteter för det kommande året. Företagsplanerna beskriver mål inom sex olika områden utifrån modellen med balanserad styrning.

## Kund

Under 2022 fortsatte bolagets viktigaste index i kundundersökningen att öka. Bolaget avser 2023 fortsätta enligt strategierna med ambitionen att öka kundnöjdheten ytterligare. Särskilt fokus läggs på trygghet och 2023 har i bolaget utsetts till "Trygghetsåret". En rad aktiviteter kommer att genomföras inom kommunikation, boinflytande och förvaltningskvalitet. Boendeappen driftsätts i hela bolaget och är en viktig del i kommunikationen. Boendebudgetar utökas för att ge hyresgästerna ökat inflytande. Ronderingar är betydelsefulla för bra förvaltningskvalitet och dessa kommer att definieras och systematiseras.

## Medarbetare

Medarbetarnas nöjdhet i form av HME-index har fortsatt att öka. Målet är att ta ytterligare ett kliv 2023. Bolaget ska förknippas med ett starkt arbetsgivarvarumärke som kan behålla och locka talanger. Särskilt fokus kommer att läggas på medarbetarnas hälsa, för ett hållbart yrkesliv, och kompetensutveckling. Rollbeskrivningar ska tas fram för samtliga medarbetare för att skapa en tydligare bild av vad rollen innebär.

## Klimat

Klimatfrågan är fortsatt mycket viktig. Den har också blivit tydligare genom risk för elbrist och höjda energipriser. I alla projekt beaktar vi möjligheten att utföra energieffektiviserande åtgärder för att sänka energianvändningen ytterligare. Under 2023 genomförs dessutom en energisparkampanj i hela bolaget. Fortsatt utbyggnad av IMD planeras i 4 000 lägenheter samtidigt som vattensparåtgärder görs. Steg mot kraftigt minskad klimatpåverkan kommer att tas genom övergång till eldrift. Renoveringar ger stor klimatpåverkan och en pilotupphandling för fossilfri entreprenad ska genomföras.

## Underhåll

Måluppfyllnaden mäts genom produktindex i kundundersökningen. Detta har ökat under flera år, bland annat som en följd av bolagets mycket omfattande satsningar på renoveringar, underhåll och reparationer. Satsningarna kommer 2023 år vara något mindre men fortsatt kommer betydande belopp avsättas. Förutom nybyggnation ger konvertering av befintliga ytor tillskott av bostäder. 22 lägenheter planeras att tillskapas under 2023. Trygghetssäkring av fastigheterna kommer att fortsätta genom exempelvis översyn av skal- och brandskydd, nya lås- och passersystem samt bättre upplysta utemiljöer.

## Utvecklingsområden

Bolaget arbetar mot målet att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden, det vi kallar utvecklingsområden. Inom ramen för strategin för utvecklingsområden satsas på superförvaltning och stadsutveckling. Tynnered flyttades från listan över särskilt utsatta områden 2021. I vårt andra utvecklingsområde Bergsjön krävs ytterligare ansträngningar för att nå målet. För att stärka sysselsättningen utvecklas jobb-hubbar i båda områdena. Samarbete med näringslivsaktörer har etablerats både genom "Destination Tynnered" och "Handslaget i Bergsjön". Bolaget har en viktig roll i och stort ansvar för att dessa samarbeten utvecklas.

## Ekonomi

Det finns en stor osäkerhet kring den finansiella utvecklingen i omvärlden. Osäkerheten för bolaget rör främst inflation, energipriser, byggkostnadernas utveckling och räntenivån. Utvecklingen av hyresintäkterna är viktig men också osäker då ingen uppgörelse ännu träffats om 2023 års bostadshyror. Genom främst satsningen på utvecklingsområden har bolagets driftkostnader ökat kraftigt senaste åren. Ökningen bromsas nu när många åtgärder är på plats. Volymerna för underhåll och investeringar i befintliga fastigheter kommer att vara lägre 2023. Samtidigt minskar också nybyggnationen. Bolaget når därmed ett högre resultat och kassaflöde jämfört med 2022.





# Fem år i sammandrag

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter	1 585	1 530	1 465	1 404	1 339
Förvaltningsintäkter	39	41	37	38	23
Driftkostnader	-823	-701	-614	-602	-579
Underhållskostnader	-334	-365	-278	-299	-297
Fastighetskostnader	-34	-32	-32	-31	-29
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-299	-141	-373	-240	-288
Centrala kostnader	-56	-48	-42	-42	-38
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	7	1	8	2	3
Finansnetto	-78	-65	-64	-61	-59
Resultat efter finansnetto	7	220	107	169	75
<b>Balansräkning</b>					
Fastigheter	9 174	8 159	7 672	6 937	6 112
Övriga anläggningstillgångar	751	1 262	896	924	971
Omsättningstillgångar	83	127	54	123	95
Eget kapital	2 182	2 215	1 965	1 865	1 715
Obeskattade reserver	39	38	42	60	81
Avsättningar	332	321	257	233	222
Långfristiga skulder	6 600	6 195	5 695	5 095	4 645
Kortfristiga skulder	855	779	664	731	515
varav låneskuld	319	266	161	176	42
Balansomslutning	10 008	9 548	8 623	7 984	7 178
<b>Fastigheter</b>					
Avkastningsvärden	31 651	31 760	28 624	27 194	24 427
Taxeringsvärden	26 500	23 894	23 696	23 487	16 863
Bostadsyta, kvm i tusental	1 217	1 206	1 193	1 176	1 153
Lokalyta, kvm i tusental	97	101	99	97	97
Lägenheter, antal	19 778	19 556	19 335	19 075	18 692
Parkeringsplatser, antal	8 033	7 953	7 598	7 032	7 090
Genomsnittlig bostadsyta, kvm i tusental	1 212	1 198	1 185	1 168	1 148
Genomsnittlig lokalyta, kvm i tusental	99	99	99	97	98
Fastighetsinvesteringar, bokfört värde	803	974	1 092	1 016	994
<b>Finansiellt</b>					
Soliditet, %	22,1	23,5	23,2	24,0	24,8
Justerad soliditet, %	61,4	62,7	62,5	63,2	62,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	6,5	8,4	7,0	7,0
Skuldsättningsgrad, ggr	3,1	2,9	2,9	2,8	2,6
Genomsnittlig låneränta	1,3	1,2	1,3	1,5	1,7
Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	-174	-118	43	34	124
Direktavkastning	5,0	6,0	7,9	7,8	7,7
Avkastning på totalt kapital, %	0,9	3,1	2,1	3,1	2,0
Avkastning på eget kapital, %	0,3	10,4	5,5	9,2	4,2
<b>Förvaltning</b>					
Medelhyra bostäder, kr/kvm	1 204	1 173	1 143	1 112	1 074
Hysesbortfall bostäder, kr/kvm	12	7	7	7	7
Medelhyra lokaler, kr/kvm	878	883	726	735	746
Hysesbortfall lokaler, kr/kvm	69	25	24	30	25
Driftkostnader, kr/kvm	627	540	478	476	465
Underhållskostnader, kr/kvm	255	282	217	236	239
Centrala kostnader, kr/kvm	43	37	33	33	31
Driftöverskott, kr/kvm	331	365	450	403	366
Vakansgrad bostäder, %	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	2,9	2,7	2,7	4,7	4,0
Serviceindex	80	79	79	78	76
Produktindex	76	75	75	75	73
Fastighetsresultat (internt mått)	385	425	539	469	419
Total energimängd, kWh/kvm	150	160	158	162	165
<b>Personal</b>					
Medeltal anställda, antal	276	239	226	246	233
Hållbart medarbetarengagemang	85	83	82	79	79
Sjukfrånvaro, %	6,7	5,2	6,6	6,8	6,7

# Definitioner

## **Avkastning på eget kapital, %**

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

## **Avkastning på totalt kapital, %**

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

## **Centrala kostnader, kr/kvm**

Centrala kostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

## **Direktavkastning, %**

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

## **Driftkostnader, kr/kvm**

Driftkostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

## **Driftöverskott, kr/kvm**

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

## **Fastighetsresultat (internt mått)**

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

## **Frisknärvaro**

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

## **Genomsnittlig låneränta, %**

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

## **Hyresbortfall bostäder, kr/kvm**

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

## **Hyresbortfall lokaler, kr/kvm**

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

## **Justerad soliditet, %**

Eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med

uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning justerad för övervärdet.

## **Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar**

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

## **Medelhyra bostäder, kr/kvm**

Hyresintäkter netto bostäder i förhållande till genomsnittlig bostadsyta.

## **Medelhyra lokaler, kr/kvm**

Hyresintäkter netto lokaler i förhållande till genomsnittlig lokalyta.

## **Medeltal anställda, antal**

Antalet arbetade timmar i relation till normal årsarbetstid.

## **Räntetäckningsgrad, ggr**

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

## **Skuldsättningsgrad, ggr**

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

## **Soliditet, %**

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

## **Total energimängd, kwh/kvm**

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

## **Underhållskostnader, kr/kvm**

Underhållskostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

## **Vakansgrad bostäder, %**

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

## **Vakansgrad lokaler, %**

Uthyrd lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.



# Finansiella rapporter





# Resultaträkning, kkr

	NOT	2022	2021
Hysesintäkter	2	1 585 493	1 530 171
Förvaltningsintäkter	3	38 489	41 085
Summa intäkter		1 623 982	1 571 256
<b>Kostnader i fastighetsförvaltningen</b>			
Driftkostnader	4, 5	-822 534	-700 713
Underhållskostnader	5	-334 231	-365 351
Fastighetsavgift/-skatt		-33 571	-32 495
<b>Driftöverskott</b>		<b>433 646</b>	<b>472 697</b>
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-299 419	-141 121
<b>Bruttoresultat</b>		<b>134 227</b>	<b>331 576</b>
Centrala kostnader	5, 8, 9	-55 925	-48 459
Övriga rörelseintäkter	11	14 125	6 496
Övriga rörelsekostnader	12	-7 160	-5 079
<b>Rörelseresultat</b>	<b>6, 10</b>	<b>85 267</b>	<b>284 534</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>13</b>	<b>-78 502</b>	<b>-64 863</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 765</b>	<b>219 671</b>
Bokslutsdispositioner	14	44 193	95 765
Skatt på årets resultat	15	-10 638	-65 354
<b>Årets resultat</b>	<b>16</b>	<b>40 320</b>	<b>250 082</b>

## Kommentarer till resultaträkningen

### Intäkter

Bruttohyran för bolagets lägenheter ökade med 56 mnkr till 1 492 mnkr (1 436). Årets hyresförhandling gav ett utfall på 1,2 % på helårsbasis. I övrigt var ökningen hänförlig till ny- och ombyggnadsprojekt samt andra standardhöjande åtgärder.

Hyresbortfallet för bostäder uppgick till totalt 33 mnkr (31), vilket utgjorde 2,2 % (2,2) av bruttohyrorna. Hyresbortfallet för vakanta lägenheter ökade med 1 mnkr och uppgick till 2 mnkr. Bortfallet för evakuerade lägenheter i samband med ombyggnationer och reparationer uppgick till 19 mnkr (18).

Rabatter och övriga avdrag uppgick till 12 mnkr (12). Sammantaget ökade hyresintäkterna netto för bostäder till 1 459 mnkr (1 405).

Hyresintäkter för lokaler uppgick brutto till 98 mnkr (96). Bolagets innehav av lokaler uppgick vid årsskiftet till 96 632 kvm (100 718). Vid årsskiftet var 2,9 % av lokalytan outhyrd. Genomsnittet under året var 2,7 % (2,5). Hyresbortfallet för lokaler var totalt 11 mnkr (8). Nettointäkterna för lokaler ligger på 87 mnkr (88).

Övriga hyresintäkter avser garage och parkeringsplatser. Hyresbortfallet uppgick till 4 mnkr (4) och gav hyresintäkter netto om 39 mnkr (38).

	2022		2021	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Bostäder, brutto	1 492	1 231	1 436	1 199
Avgår, outhyrt	-2	-2	-1	-1
Avgår, rabatter	-12	-10	-12	-10
Avgår, evakuerade	-19	-16	-18	-15
Bostäder, netto	1 459	1 204	1 405	1 173
Lokaler, netto	87	878	88	869
Övrigt, netto	39	30	38	29
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 585</b>	<b>1 209</b>	<b>1 530</b>	<b>1 178</b>
Förvaltningsintäkter	38	29	41	32
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 624</b>	<b>1 238</b>	<b>1 571</b>	<b>1 210</b>

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

Förvaltningsintäkterna minskade med 3 mnkr till 38 mnkr (41).

### Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 823 mnkr (701).

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

Värmekostnaderna minskade med 7 mnkr på grund av varmare år. Elkostnaderna ökade med 2 mnkr och avfall ökade med 6 mnkr.

Kostnader för vatten och avlopp ökade med 2 mnkr till följd av prisökning och tillkommande ytor. Totalt utgjorde kostnaderna för värme, el, vatten och avlopp samt avfall 33 % (39) av driftkostnaderna.

Kostnaden för fastighetsskötsel ökade med 22 mnkr till 206 mnkr. Ökningen beror främst på extrasatsningar i utvecklingsområden samt högre kostnad för köpta tjänster och löneökningar.

Kostnaden för reparationer ökade med 81 mnkr till 130 mnkr (49). Ökningen beror på ökade kostnader i utvecklingsområden 20 mnkr och övriga distrikt 19 mnkr samt omfördelning från underhåll till reparation på grund av ny redovisningsprincip 42 mnkr.

	2022		2021	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	134	102	141	108
El	35	27	33	25
Vatten och avlopp	57	44	55	42
Avfall	48	36	42	32
<b>Delsumma</b>	<b>274</b>	<b>209</b>	<b>270</b>	<b>208</b>
Fastighetsskötsel	206	157	184	142
Reparationer	130	99	49	37
Driftadministration	153	117	135	104
Övriga driftkostnader	60	45	63	48
<b>Summa</b>	<b>823</b>	<b>627</b>	<b>701</b>	<b>540</b>

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets fyra distrikt samt centrala enheter som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen ökade med 18 mnkr till 153 mnkr. Ökningen beror främst på större IT-projekt, tillfälligt inhyrd personal samt ökade personalkostnader.

Övriga driftkostnader uppgick till 60 mnkr (63).

### Underhållskostnader

Underhållskostnader uppgick till 334 mnkr (365), vilket motsvarar 255 kr/kvm (282). Underhållskostnaden utgörs av lägenhetsunderhåll, löpande och planerade underhållsåtgärder på fastigheterna.

### Fastighetsavgift/-skatt

Kostnaden för fastighetsavgift/-skatt var 34 mnkr (32).

### Driftöverskottet

Driftöverskottet har minskat till 434 mnkr (473).

### Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Bolagets av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick netto till 299 mnkr (141). Planenliga avskrivningar uppgick till 312 mnkr (270). Nedskrivningar uppgick till 3 mnkr (8) och avsåg nedskrivning av pågående projekt. Återföring av tidigare nedskrivningar gjordes med 16 mnkr (137).

### Centrala kostnader

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, VD, strategisk ledningspersonal, revision, samt del av koncerngemensamma kostnader med mera. Kostnaderna uppgick till 56 mnkr (48) och ökningen beror på högre personalkostnader samt högre kostnader för reklam och PR.

### Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter uppgick till 14 mnkr (6) och avser statliga och övriga bidrag samt intäkter vid vidarefakturering.

### Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgick till 7 mnkr (5) och avser kostnader som vidarefakturerats till andra.

### Finansnetto

Bolagets finansiella nettokostnad uppgick till 79 mnkr (65). Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med 14 mnkr.

### Bokslutsdispositioner

Årets bokslutsdispositioner uppgick till 44 mnkr (96). I år erhöles 45 mnkr i koncernbidrag.

Övriga poster avser överavskrivning materiella anläggningstillgångar.

### Skatt på årets resultat

Bolaget har i år en skattekostnad på -11 mnkr (-65). Den består av uppskjuten skatt på -11 mnkr (-65).

### Årets resultat

Familjebostäders resultat efter finansiella poster uppgick till 7 mnkr (220). Redovisat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt blev 40 mnkr (250).



# Balansräkning, kkr

	NOT	2022- 12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	17	0	237
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>237</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	18	9 174 147	8 159 169
Inventarier	19	38 660	41 088
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	3 295	3 540
Pågående ny- och ombyggnationer	21	656 638	1 163 312
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 872 740</b>	<b>9 367 109</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	22	48 997	49 542
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	196	40
Andra långfristiga fordringar	24	3 558	3 762
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 751</b>	<b>53 344</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 925 491</b>	<b>9 420 690</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 459	6 337
Fordringar hos koncernföretag		46 913	94 269
Övriga fordringar		6 386	5 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	24 787	21 106
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>82 545</b>	<b>127 574</b>
<b>Kassa och bank</b>		-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>82 545</b>	<b>127 574</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 008 036</b>	<b>9 548 264</b>
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		27 500	27 500
Reservfond		50 000	50 000
Fond för utvecklingsutgifter		-	235
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>77 500</b>	<b>77 735</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 063 788	1 886 838
Årets resultat		40 320	250 082
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 104 108</b>	<b>2 136 920</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 181 608</b>	<b>2 214 655</b>
Obeskattade reserver	26	38 952	38 145
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	27	332 064	321 541
<b>Summa avsättningar</b>		<b>332 064</b>	<b>321 541</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	28, 29	6 600 000	6 195 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 600 000</b>	<b>6 195 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		165 413	151 989
Skulder till koncernföretag		378 597	342 911
Skulder till Göteborgs Stad		14 411	-
Skatteskulder		711	-
Övriga skulder		7 600	4 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	288 680	279 602
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>855 412</b>	<b>778 923</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>7 455 412</b>	<b>6 973 923</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>10 008 036</b>	<b>9 548 264</b>

# Kommentarer till balansräkningen

## Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna har totalt ökat med 504 mnkr till 9 925 mnkr (9 421).

De immateriella anläggningarna har minskat med 0,2 mnkr till 0 mnkr (0,2), medan de materiella anläggningarna ökade med 506 mnkr till 9 873 mnkr (9 367).

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, har ökat med 509 mnkr till 9 831 mnkr (9 322). Förändringen består av investeringar, utträngning samt av- och nedskrivningar.

Investeringar om 803 mnkr avser 478 mnkr ombyggnation och 325 mnkr nybyggnation inklusive markförvärv och fastighetsförvärv. Av- och nedskrivningar på fastigheterna har gjorts med 299 mnkr.

Fastigheternas beräknade marknadsvärde var vid årsskiftet 31 651 mnkr (31 760).

Det bokförda värdet på inventarier har minskat med 2 mnkr till 39 mnkr (41). Årets investeringar uppgick till 1 mnkr (2). Övriga materiella anläggningstillgångar är 3 mnkr (4).

De finansiella anläggningstillgångarna uppgår till 53 mnkr (53).

## Omsättningstillgångar

De kortfristiga fordringarna uppgick vid årets slut till 83 mnkr (128). Av dessa utgör fordringar hos koncernföretag 47 mnkr (94). De likvida medlen är 0 mnkr

(0). Bolaget har vid årets utgång inga outnyttjade kreditlöften.

## Eget kapital

Vid slutet av året uppgick bolagets beskattade egna kapital till 2 182 mnkr (2 215). Förändringen utgörs i huvudsak av årets resultat på 40 mnkr och utdelning på -73 mnkr. Den synliga soliditeten uppgick till 22,1 % (23,5).

## Obeskattade reserver

Obeskattade reserver har ökat med 1 mnkr till 39 mnkr (38). Avsättning till avskrivning utöver plan uppgick till 1 mnkr (-4).

## Avsättningar

Avsättningarna har ökat med 10 mnkr till 332 mnkr (322). Förändringen utgörs av en ökning med 10 mnkr av uppskjuten skatt.

## Långfristiga skulder

Den räntebärande långfristiga skulden har ökat med 405 mnkr till 6 600 mnkr (6 195). Långfristiga skulden är i sin helhet koncernintern.

## Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgick till 855 mnkr (779). Ökningen om 76 mnkr är främst hänförlig till leverantörs-skulder och skulder hos koncernföretag.

# Förändringar i eget kapital, kkr

	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
<b>Ingående balans 2021-01-01</b>	<b>27 500</b>	<b>51 195</b>	<b>1 886 133</b>	<b>1 964 828</b>
Återläggning till fond för utvecklingsutgifter		-960	960	-
Utdelning			-255	-255
Årets resultat			250 082	250 082
<b>Utgående balans 2021-12-31</b>	<b>27 500</b>	<b>50 235</b>	<b>2 136 920</b>	<b>2 214 655</b>
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>27 500</b>	<b>50 235</b>	<b>2 136 920</b>	<b>2 214 655</b>
Återläggning till fond för utvecklingsutgifter		-235	235	
Utdelning			-73 367	-73 367
Årets resultat			40 320	40 320
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>27 500</b>	<b>50 000</b>	<b>2 104 108</b>	<b>2 181 608</b>

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

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



# Kassaflödesanalys, kkr

	NOT	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		85 267	284 534
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, mm	33	298 944	140 744
Erhållen ränta		1 010	892
Erlagd ränta	34	-79 512	-65 757
Erhållen utdelning		2	2
Betald skatt		-115	-457
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>305 596</b>	<b>359 958</b>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	35	20 889	31 057
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>326 485</b>	<b>391 015</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		347	348
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier	34	-802 962	-972 949
Försäljningar av byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier		-	645
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-1 596	-2 065
Försäljning av andra anläggningstillgångar		218	182
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-803 993</b>	<b>-973 839</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändringar av långfristiga fordringar		381	-19 443
Upptagna lån		458 494	604 448
Aktieägartillskott		-	7 074
Utdelning		-73 367	-255
Koncernbidrag		92 000	-9 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>477 508</b>	<b>582 824</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Disponibla likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		-	-
Förändring av likvida medel		-	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Outnyttjade kreditavtal	36	-	-
<b>Disponibla likvida medel</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</b>			
Nettolåneskuld vid årets ingång	37	6 460 844	5 856 396
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		458 494	604 448
Minskning/ökning av likvida medel		-	-
<b>Räntebärande nettolåneskuld</b>		<b>6 919 338</b>	<b>6 460 844</b>

## Kommentarer till kassaflödesanalysen

Bolagets kassaflöde är 0 mnkr (0).

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultatet, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet, har försämrats med 54 mnkr och uppgår till 306 mnkr (360). Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade med 65 mnkr till 326 mnkr (391).

### Investeringsverksamheten

Bolagets investeringar netto uppgick till -804 mnkr (-974).

Investeringar brutto avser -325 mnkr (-498) nybyggnation inklusive markförvärv och fastighetsförvärv, -478 mnkr (-476) ombyggnation samt -2 mnkr (-2) övriga anläggningstillgångar. Amortering av finansiella anläggningstillgångar avser investering i och avbetalning av ombyggnadstillägg.

### Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har minskat med 106 mnkr och uppgår till 477 mnkr (583).

# Noter

## NOT 1 / REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Hållbarhetsrapport

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

### Intäkter

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

### Immateriella anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

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

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

### Pågående ny- och ombyggnationer

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

### Inventarier och övriga anläggningstillgångar

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

### Avskrivningar

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

Planerliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

Avskrivningar på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

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

### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Fordringar

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

### Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

## Redovisning av inkomstskatter

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

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden.

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

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinnas eller skulder regleras.

## Finansiella instrument

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

## Avsättningar

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

## Pensioner

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

## Lånefinansiering

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

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

## Leasing

### Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt.

Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

### Leasetagare

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

## Offentliga bidrag

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

## Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

## Kassaflödesanalys

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

## Verksamhetsområden och geografiska områden

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

## NOT 2 / HYRESINTÄKTER

	2022	2021
Bostäder	1 459 130	1 405 046
Lokaler	87 130	87 527
Övriga hyresintäkter	39 233	37 598
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 585 493</b>	<b>1 530 171</b>

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

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

	2022	2021
Inom ett år	39 414	41 835
Mellan 1–5 år	52 495	40 103
Över 5 år	12 063	1 213
<b>Summa</b>	<b>103 972</b>	<b>83 151</b>



### NOT 3 / FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2022	2021
Ersättning från hyresgäster	6 465	7 392
Förvaltningsuppdrag	21	433
Parkeringsintäkter	-	265
Övriga förvaltningsintäkter	32 003	32 995
<b>Summa förvaltningsintäkter</b>	<b>38 489</b>	<b>41 085</b>

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

### NOT 4 / DRIFTKOSTNADER

	2022	2021
Värme	-133 944	-140 756
El	-35 084	-32 463
Vatten och avlopp	-57 387	-54 655
Avfall	-47 632	-42 081
Fastighetsskötsel	-206 183	-183 791
Reparationer	-129 828	-48 650
Driftadministration	-152 888	-135 388
Övriga driftkostnader	-59 588	-62 929
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-822 534</b>	<b>-700 713</b>

### NOT 5 / PERSONAL

	2022	2021
<b>Löner och ersättningar:</b>		
Styrelse och VD	-1 686	-1 169
Övriga anställda	-134 000	-122 822
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>-135 686</b>	<b>-123 991</b>
<b>Pensionskostnader:</b>		
Styrelse och VD	-492	-296
Övriga anställda	-11 793	-8 514
<b>Summa pensionskostnader</b>	<b>-12 285</b>	<b>-8 810</b>
Övriga sociala kostnader	-44 657	-41 487
Övriga personalkostnader	-10 516	-11 055
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-203 144</b>	<b>-185 343</b>

Inga tantiem eller liknande har lämnats.

#### Principer för ersättning till styrelse och VD

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

#### Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare:

	2022	2021
<b>Styrelseordförande:</b>		
Grundlön/arvode	-50	-49
<b>Övriga styrelseledamöter:</b>		
Grundlön/arvode	-152	-124
<b>Styrelsesuppleanter:</b>		
Grundlön/arvode	-31	-41
<b>VD:</b>		
Grundlön/arvode	-1 453	-955
Övriga förmåner	-	-
Pensionskostnad	-492	-296
<b>Övriga ledande befattningshavare:</b>		
Grundlön/arvode	-7 785	-7 256
Övriga förmåner	-171	-132
Pensionskostnad	-2 414	-1 955
<b>Totalt</b>	<b>-12 548</b>	<b>-10 808</b>

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

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

#### Pensioner

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

#### Uppsägning och avgångsvederlag

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

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

#### Medelantal anställda och könsfördelning

Medelantal anställda	2022	2021
Kvinnor	117	99
Män	159	140
<b>Summa medelantal anställda</b>	<b>276</b>	<b>239</b>

#### Företagsledningens könsfördelning 2022, antal

	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	7	3	10
VD, övriga befattningshavare	6	3	9
<b>Totalt</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>19</b>

#### Företagsledningens könsfördelning 2021, antal

	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	7	3	10
VD, övriga befattningshavare	6	3	9
<b>Totalt</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>19</b>

## NOT 6 / UPPLYSNING OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

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

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

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

### Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag, %

	2022	2021
<b>Andel av totala hyres- och förvaltningsintäkter:</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,1	0,0
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	4,5	5,3
<b>Andel av totala kostnader i rörelse- verksamhet exklusive fastighetsskatt, av- och nedskrivningar:</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	5,0	6,2
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	22,6	24,7
<b>Andel av kostnader i finansnetto:</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	100	99,6

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

## NOT 7 / AV- OCH NEDSKRIVNINGAR SAMT ÅTERFÖRINGAR

### Planenliga avskrivningar och utraneringsförluster i samband med komponentbyte i fastighetsförvaltningen

	2022	2021
Immateriella anläggningstillgångar	-237	-1 178
Markanläggningar	-20 673	-21 166
Byggnader	-281 288	-237 086
Bredband	-5 516	-5 457
Inventarier	-3 748	-5 211
Övriga anläggningstillgångar	-489	-478
<b>Summa</b>	<b>-311 951</b>	<b>-270 576</b>

### Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Pågående ny- och ombyggnation	-3 304	-8 038
<b>Summa</b>	<b>-3 304</b>	<b>-8 038</b>

### Återföring nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Pågående ny- och ombyggnation	3 836	105 220
Markanläggningar	-	1 273
Byggnader	12 000	31 000
<b>Summa</b>	<b>15 836</b>	<b>137 493</b>
<b>Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>-299 419</b>	<b>-141 121</b>

## NOT 8 / ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

	2022	2021
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	-439	-381
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
<b>Summa arvode till vald revisionsbyrå</b>	<b>-439</b>	<b>-381</b>

I arvodet ingår ej avdragsgill moms. Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevisorer samt deras biträde med 318 kkr (314).

## NOT 9 / CENTRALA KOSTNADER

	2022	2021
Koncerngemensamma kostnader	-31 066	-31 594
Övriga centrala kostnader	-24 859	-16 865
<b>Summa centrala kostnader</b>	<b>-55 925</b>	<b>-48 459</b>

Övriga centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

## NOT 10 / OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

### Leasetagare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2022	2021
Förfaller till betalning inom ett år	-11 512	-13 384
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-10 378	-16 233
Förfaller till betalning efter 5 år	-	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-14 560	-15 114

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

## NOT 11 / ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	-	438
Realisationsvinst vid inventarieförsäljning	218	182
Återvunna fordringar	724	711
Ersättning sjuklönekostnader	-	240
Övriga rörelseintäkter	13 183	4 925
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>14 125</b>	<b>6 496</b>

Ersättning sjuklönekostnader år 2021 avser sjuklönestöd där staten tagit över sjuklöneansvaret med anledning av Corona.

## NOT 12 / ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2022	2021
Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning	-	-361
Övriga rörelsekostnader	-7 160	-4 718
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-7 160</b>	<b>-5 079</b>

## NOT 13 / FINANSNETTO

	2022	2021
<b>Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</b>		
<b>Resultat från övriga värdepapper:</b>		
Utdelning	2	2
Postitiv resultatandel	349	197
Negativ resultatandel	-42	-
<b>Övriga ränteintäkter och liknande, övriga:</b>		
Räntor	701	602
Övrigt	-	93
	<b>1 010</b>	<b>894</b>
<b>Finansiella poster hänförliga till företagets skulder</b>		
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag:</b>		
Räntekostnader	-82 401	-71 239
Övrigt	-3 022	-3 071
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga:</b>		
Aktiverad ränta	5 929	8 688
Övrigt	-18	-135
		-65 757
<b>Finansnetto</b>	<b>-78 502</b>	<b>-64 863</b>

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

## NOT 14 / BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2022	2021
Avsättning/upplösning avskrivningar utöver plan	-807	3 765
Erhållna koncernbidrag från Förvaltnings AB Framtiden	45 000	92 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>44 193</b>	<b>95 765</b>

## NOT 15 / SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2022	2021
<b>Följande komponenter ingår i bolagets skattekostnad:</b>		
Aktuell skattekostnad	-115	-457
Uppskjutet skatt avseende temporära skillnader	-10 523	-64 897
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-10 638</b>	<b>-65 354</b>
<b>Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:</b>		
Redovisat resultat före skatt	50 958	315 436
Skatt enligt aktuell skattesats, 20,6 (20,6) %	-10 497	-64 979
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-141	-67
Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat	-	-308
Skatteintäkt pga sänkt skattesats	-	-
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-10 638</b>	<b>-65 354</b>

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

## NOT 16 / UTDELNING ENLIGT LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 2,46 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2022 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat för räkenskapsåret 2022. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2023-03-08 kommer en utdelning avseende 2022 att föreslås om 36 406 kkr, vilket motsvarar 132 % av aktiekapitalet 27 500 kkr. Utdelning avseende 2021 uppgick till 73 367 kkr.

Den föreslagna utdelningen är till övervägande del ett led i en skattemässig disposition, 35 730 tkr, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott, vilket motsvaras av ett erhållet koncernbidrag, efter avdrag för skatt. Således sker ingen värdeöverföring då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang.

Utöver detta lämnas också utdelning med 2,46 procent på aktiekapitalet, 676 tkr.

## NOT 17 / IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 905	16 905
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 905</b>	<b>16 905</b>
Ingående avskrivningar	-16 668	-15 490
Årets avskrivningar	-237	-1 178
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 905</b>	<b>-16 668</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>237</b>

Posterna avser i sin helhet programvara. De immateriella anläggningstillgångarna avser ett koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

## NOT 18 / FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Marknadsvärde</b>		
Ingående värde	31 760 307	28 623 544
Investeringar	1 137 636	1 339 067
Försäljningar/ utranering	-10 877	-645
Övrig värdeförändring	-1 235 753	1 798 341
<b>Utgående värde</b>	<b>31 651 313</b>	<b>31 760 307</b>

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

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



Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnads-system där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 370–550 kr/kvm (350–525) och för lokaler till 260–440 kr/kvm (244–419).

Avkastningskravet för bolagets fastigheter varierade mellan 2,0 % (1,9) i läge A1 och 4,6% (4,3) i läge C3. För andra ytor än bostadsytor varierade avkastningskravet mellan 5,3 % (5,2) i läge A1 och 7,9 % (7,8) i läge C3.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>MARK</b>		
Ingående anskaffningsvärden	896 549	879 156
Årets anskaffningar	-	17 961
Försäljning	-22	-568
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>896 527</b>	<b>896 549</b>
Ingående uppskrivningar	148 402	148 402
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar mark</b>	<b>148 402</b>	<b>148 402</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 044 929</b>	<b>1 044 951</b>
Taxeringsvärde mark	11 940 066	11 706 040
<b>MARKANLÄGGNINGAR</b>		
Ingående anskaffningsvärden	512 272	446 140
Försäljning/Utrangeringar	-1 383	-
Omklassificeringar	7 478	66 132
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>518 367</b>	<b>512 272</b>
Ingående nedskrivningar	-	-1 273
Årets återförda nedskrivningar	-	1 273
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående avskrivningar	-261 300	-240 134
Försäljningar / Utrangeringar	1 397	-
Årets avskrivningar	-20 637	-21 166
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-280 540</b>	<b>-261 300</b>
<b>Utgående planenligt restvärde markanläggning</b>	<b>237 827</b>	<b>250 972</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>BYGGNADER</b>		
Ingående anskaffningsvärden	10 439 538	9 711 269
Försäljning/ Utrangeringar	-33 372	-3 606
Omklassificeringar	1 302 808	731 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 708 974</b>	<b>10 439 538</b>
Ingående nedskrivningar	-112 483	-46 770
Årets återförda nedskrivningar	12 000	31 000
Omklassificeringar	-	-96 713
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-100 483</b>	<b>-112 483</b>
Ingående avskrivningar	-3 847 871	-3 621 200
Försäljning/ Utrangeringar	22 737	2 895
Årets avskrivningar	-263 703	-229 566
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 088 837</b>	<b>-3 847 871</b>
Ingående uppskrivningar	327 693	334 502
Årets avskrivningar	-6 809	-6 809
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>320 884</b>	<b>327 693</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>7 840 538</b>	<b>6 806 877</b>
Taxeringsvärde byggnader	14 609 075	12 187 870
Aktiverad ränta ingår med	65 806	64 962
<b>BYGGNADSINVENTARIER</b>		
Ingående anskaffningsvärden	107 444	107 434
Årets anskaffning	-	10
Försäljningar / Utrangeringar	-126	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 318</b>	<b>107 444</b>
Ingående avskrivningar	-51 075	-45 618
Försäljningar / Utrangeringar	61	-
Årets avskrivningar	-5 451	-5 457
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 465</b>	<b>-51 075</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>50 853</b>	<b>56 369</b>
<b>Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter</b>	<b>9 174 147</b>	<b>8 159 169</b>
<b>Taxeringsvärde mark och byggnader</b>	<b>26 499 632</b>	<b>23 893 910</b>

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till -96 432 kkr (-109 562). Förändringen på -13 130 kkr beror på årets återföring av tidigare nedskrivning.

## NOT 19 / INVENTARIER

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 051	122 864
Årets anskaffningar	1 352	2 031
Försäljningar/utrangeringar	-650	-1 844
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>123 753</b>	<b>123 051</b>
Ingående avskrivningar	-81 963	-78 596
Försäljningar/utrangeringar	618	1 844
Årets avskrivningar	-3 748	-5 211
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-85 093</b>	<b>-81 963</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>38 660</b>	<b>41 088</b>

## NOT 20 / ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 585	8 551
Årets anskaffningar	244	34
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 829</b>	<b>8 585</b>
Ingående avskrivningar	-5 045	-4 567
Årets avskrivningar	-489	-478
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 534</b>	<b>-5 045</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>3 295</b>	<b>3 540</b>

## NOT 21 / PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGER

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 177 596	1 020 507
Under året nedlagda kostnader	803 405	955 755
Omklassificering	-1 310 611	-798 666
<b>Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnation</b>	<b>670 390</b>	<b>1 177 596</b>
Ingående nedskrivningar	-14 284	-208 179
Årets nedskrivningar	-3 304	-8 038
Årets återföring nedskrivningar	3 836	105 220
Omklassificering	-	96 713
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-13 752</b>	<b>-14 284</b>
<b>Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnation</b>	<b>656 638</b>	<b>1 163 312</b>
Aktiverad ränta ingår med	12 865	7 744

## NOT 22 / ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 627	31 616
Årets anskaffning	-	19 644
Omklassificeringar	-545	-633
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 082</b>	<b>50 627</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 085	-1 085
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 085</b>	<b>-1 085</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>48 997</b>	<b>49 542</b>

Intresseföretag och gemensamt styrda företag	Dunfin Samfäll.för.	Berguvsens Samfäll.för.	Gärdsås Utv. AB	Gärdsås Torgbolag KB	Hasslö Garage-Samfäll.för.
Org.nr.	717918-3996	717917-1355	556599-9694	969673-5233	717919-3458
Antal andelar / aktier	1	1	490	1	1
Kapitalandel	5	63	49	56	76
Bokfört värde	2 266	22 095	49	1 936	22 651
Eget Kapital	75 624	34 745	111	3 538	27 173
<b>Årets resultat</b>	<b>-441</b>	<b>-724</b>	<b>-</b>	<b>-111</b>	<b>23</b>

Samtliga intresseföretag och gemensamt styrda företag har sitt säte i Göteborg. Siffror hämtade från senaste tillgängliga årsredovisningar vilket är 2021.

## NOT 23 / ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 168	1 168
Omklassificering	156	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 324</b>	<b>1 168</b>
Ingående nedskrivningar	-1 128	-1 128
Försäljning	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 128</b>	<b>-1 128</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>196</b>	<b>40</b>

Andelar långfristiga värdepapper består av andelar i bostadsrättsföreningar, fritidshus och värmedistributionsföreningar.

## NOT 24 / ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 762	3 628
Inköp/nyutlåning	8	1 125
Amorteringar	-212	-991
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>3 558</b>	<b>3 762</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 558</b>	<b>3 762</b>

Hyresgästanspassningar av lokaler ingår med 827 kkr (1 039). Övriga poster är lån till samfällighetsförening avseende vår andel av föreningens anläggningar.

## NOT 25 / FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	964	898
Förutbetalda IT-licenser	35	36
Övriga poster	23 788	20 172
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>24 787</b>	<b>21 106</b>
Varav förutbetalda kostnader och upplupna intäkter inom Göteborgs Stads nämnder och bolag.	677	1 520

## NOT 26 / OBESKATTADE RESERVER

	2022-12-31	2021-12-31
Accumulerade avskrivningar utöver plan	38 952	38 145
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>38 952</b>	<b>38 145</b>

## NOT 27 / AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATT

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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Förvaltningsfastigheter	332 064	321 620
Skattereduktion maskiner och inventarier	-	-79
<b>Summa uppskjutna skatteskulder, netto</b>	<b>332 064</b>	<b>321 541</b>

## NOT 28 / LÅNESKULDER

Räntebärande skulder	Nominellt Värde 2022	Marknadsvärde 2022	Nominellt Värde 2021	Marknadsvärde 2021
Skulder till koncernföretag	6 919 338	6 919 338	6 460 844	6 460 844

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

## NOT 29 / LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER

	1-5 år	Senare än 5 år
<b>Låneskulder</b>		
Skulder till koncernföretag	-	6 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>-</b>	<b>6 600 000</b>

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

## NOT 30 / UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 766	7 852
Upplupna personalkostnader	15 312	14 375
Upplupna kostnader underhåll	80 746	76 238
Upplupna kostnader el, värme, vatten och renhållning	48 661	39 094
Förutbetalda hyresintäkter	138 132	128 733
Övriga poster	1 063	13 310
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>288 680</b>	<b>279 602</b>
Varav upplupna kostnader och förutbetalda intäkter inom Göteborgs Stads nämnder och bolag.	50 255	48 398

Upplupna personalkostnader innehåller bl a semesterlöneskuld och löneskatt.

## NOT 31 / STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter i eget förvar	5 163 693	5 163 693

## NOT 32 / ANSVARSFÖRBINDELSER

	2022-12-31	2021-12-31
Ansvarsförbindelse, Fastigo	2 367	2 233
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv.	41 985	41 985
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>44 352</b>	<b>44 218</b>



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

	2022	2021
Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	311 951	270 576
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 304	8 038
Återföring nedskrivning	-15 836	-137 493
Realisationsförlust/vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-475	-377
<b>Summa justering m m för poster som ej ingår i kassaflödet</b>	<b>298 944</b>	<b>140 744</b>

### NOT 34 / ERLAGD RÄNTA

	2022	2021
Erlagd ränta, löpande verksamhet	-79 512	-65 757
Aktiverad ränta, investeringsverksamhet	-5 929	-8 688
<b>Summa erlagd ränta</b>	<b>-85 441</b>	<b>-74 445</b>

### NOT 35 / KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL

	2022	2021
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-2 106	11 714
Minskning/ökning av rörelseskulder	22 995	19 343
<b>Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	<b>20 889</b>	<b>31 057</b>

### NOT 36 / OUTNYTTJADE KREDITAVTAL

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

### NOT 37 / NETTOLÅNESKULD

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

### NOT 38 / FINANSIELL RISKHANTERING

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

### NOT 39 / RESULTATDISPOSITION

#### Förslag på resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor):	
Balanserade vinstmedel	2 063 551 371
Förändring av fond för utvecklingsutgifter	235 275
Årets resultat	40 320 262
<b>Summa</b>	<b>2 104 106 908</b>

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (1 324 kr/aktie)	36 406 000
I ny räkning balanseras	2 067 700 908
<b>Summa</b>	<b>2 104 106 908</b>

### NOT 40 / HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 9 februari 2023 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 8 mars 2023.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Magnus Nylander (M)  
Ordförande

Ulf Lindh (L)  
Vice ordförande

Ulla Ekman (V)  
Andre Vice ordförande

Jim Tellefsdal (S)

Elisabet Hansson (D)

Joel Abrahamsson (MP)

Maria Lundgren (S)

Thorbjörn Hammerth  
Verkställande direktör

---

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning  
har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman  
Auktoriserad revisor

---

Vår granskningsrapport har lämnats den dag  
som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Lorentzon  
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

Torbjörn Rigemar  
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige













Signature reference: 0a86bc93b11b35-43ad-a8b6-f1f0a9ac7db5

BERGSJÖN



## Fastighetsbestånd

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde
<b>STADSOMRÅDE: CENTRUM</b>							
GÅRDA 31:1	Gudmundsgatan 11	Heden	1960	585	111	18	16 327
GÅRDA 31:12	Underåsgatan 6-8	Heden	1960	777	43	19	19 635
GÅRDA 31:13	Underåsgatan 4	Heden	1960	347		6	8 538
GÅRDA 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	Heden	1931	623		14	14 400
GÅRDA 31:15	Åvägen 30	Heden	1960	501	104	10	12 945
GÅRDA 31:16	Åvägen 28	Heden	1960	525	39	11	13 294
GÅRDA 31:17	Gudmundsgatan 1	Heden	1972	471	57	13	12 000
GÅRDA 31:18	Gudmundsgatan 3	Heden	1960	633		17	15 600
GÅRDA 31:19	Gudmundsgatan 5	Heden	1960	605	35	16	15 555
GÅRDA 31:20	Gudmundsgatan 9	Heden	1960	604		17	15 200
GÅRDA 31:21	Fabriksgratan 39	Heden	1960	481		11	11 786
GÅRDA 31:22	Fabriksgratan 41	Heden	1960	481		11	11 786
GÅRDA 31:23	Underåsgatan 10-12	Heden	1960	890	30	20	22 095
GÅRDA 31:24	Underåsgatan 14-16	Heden	1960	893		18	21 800
GÅRDA 31:5	Fabriksgratan 43	Heden	1960	647	71	13	16 352
GÅRDA 31:6	Underåsgatan 20	Heden	1960	526	72	13	14 061
GÅRDA 31:7	Underåsgatan 18	Heden	1960	335		6	8 271
HEDEN 16:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	Heden	1996	2 137	48	20	82 541
HEDEN 25:15	Hedåsgatan 10	Heden	1979	1 195	100	12	40 587
HEDEN 25:19	Sten Sturegatan 3-11	Heden	1993	5 615		100	218 000
HEDEN 26:10	Berzellig 20/Hedåsg 15	Heden	1988	1 969	153	21	69 426
HEDEN 26:12	Berzellig 16/Wadmansg 16	Heden	1960	1 991	157	17	66 189
HEDEN 26:16	Wadmansgatan 8	Heden	1930	1 142	113	11	37 868
HEDEN 26:8	Hedåsgatan 11	Heden	1980	1 429	21	16	48 091
HEDEN 26:9	Hedåsgatan 13	Heden	1991	1 398	51	20	53 391
HEDEN 27:20	Wadmansgatan 5-7	Heden	1991	2 835	128	34	105 173
HEDEN 27:5	Wadmansgatan 3	Heden	1991	994		9	36 000
HEDEN 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	Heden	1989	2 130	1 348	31	102 600
HEDEN 27:9	Wadmansgatan 11	Heden	1991	1 073		16	40 000
HEDEN 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	Heden	1990	3 694		41	132 000
HEDEN 30:14	Södra Vägen 30	Heden	1994	1 812	338	21	87 840
HEDEN 31:8	Södra Vägen 36	Heden	1979	1 815	212	16	67 962
JOHANNEBERG 22:3	Richertsgatan 14	Johanneberg	1939	1 403		28	46 800
JOHANNEBERG 28:1	Rosensköldsgatan 1	Johanneberg	1960	2 691	93	48	97 039
JOHANNEBERG 28:2	Rosensköldsgatan 3	Johanneberg	1962	1 625		28	58 587
JOHANNEBERG 28:3	Rosensköldsgatan 5	Johanneberg	1960	1 673		27	59 200
JOHANNEBERG 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	Johanneberg	1934	1 366	80	22	44 436
JOHANNEBERG 46:7	Spaldingsgatan 13	Johanneberg	1970	1 748	1	29	58 200
KROKSLÄTT 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	Krokslätt	2015	4 208	130	75	138 122
KUNGLADUGÅRD 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	Kungsladugård	1960	2 633	669	41	70 711
KUNGLADUGÅRD 1:7	Birgittagatan 4	Kungsladugård	1973	592	13	12	15 200
KUNGLADUGÅRD 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	Kungsladugård	1961	5 694	243	99	143 560
KUNGLADUGÅRD 11:23	Slottsskogsgatan 7-9	Kungsladugård	1966	3 805		78	97 000
KUNGLADUGÅRD 12:16	Birgittagatan 9-17	Kungsladugård	1960	3 216	8	56	80 000
KUNGLADUGÅRD 12:17	Birgittagatan 19 m fl	Kungsladugård	1960	1 526	240	18	38 163
KUNGLADUGÅRD 12:18	Svanebäcksg 12-14/Ostindieg 11	Kungsladugård	1960	1 486		20	36 200
KUNGLADUGÅRD 12:19	Svanebäcksgatan 2-10	Kungsladugård	1960	2 905	73	55	73 527
KUNGLADUGÅRD 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	Kungsladugård	1968	7 078	135	119	177 000
KUNGLADUGÅRD 15:20	Silverkällegatan 7	Kungsladugård	1987	537		8	14 200
KUNGLADUGÅRD 15:21	Silverkällegatan 9	Kungsladugård	1929	447	15	6	10 817
KUNGLADUGÅRD 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	Kungsladugård	1967	692		11	17 200
KUNGLADUGÅRD 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	Kungsladugård	1995	8 086	1 123	148	268 000
KUNGLADUGÅRD 15:31	Älvsborgsg 19/Ostindieg 12-18	Kungsladugård	1967	2 381	131	31	58 930
KUNGLADUGÅRD 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	Kungsladugård	1968	5 389	615	83	139 699
KUNGLADUGÅRD 17:2	Strandridaregatan 3	Kungsladugård	1963	436		9	10 875
KUNGLADUGÅRD 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	Kungsladugård	1982	964	63	14	24 400
KUNGLADUGÅRD 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	Kungsladugård	1984	687	166	11	18 525
KUNGLADUGÅRD 18:7	Kennedygatan 20	Kungsladugård	1982	455	40	6	11 359
KUNGLADUGÅRD 19:7	Bankebergsgatan 2	Kungsladugård	1961	581		15	16 649
KUNGLADUGÅRD 19:9	Bankebergsgatan 4	Kungsladugård	1961	616	302	12	15 800
KUNGLADUGÅRD 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	Kungsladugård	1974	4 656	817	77	122 764
KUNGLADUGÅRD 20:14	Jordhyttegatan 3	Kungsladugård	1993	1 362		30	40 200
KUNGLADUGÅRD 20:15	Mariagatan 31-33	Kungsladugård	1965	1 401	57	18	34 800

-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde
KUNGLADUGÅRD 21:23	Majstångsgatan 9-11	Kungsladugård	1957	4 496	109	96	117 351
KUNGLADUGÅRD 21:25	Kennedyg 2-4, Ostindieg 20-22, Majstångsg 1-3	Kungsladugård	2018	4 501		63	172 481
KUNGLADUGÅRD 27:9	Kennedygatan 7 m fl	Kungsladugård	1984	3 834	334	56	100 608
KUNGLADUGÅRD 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	Kungsladugård	1983	8 258	764	112	214 841
KUNGLADUGÅRD 29:2	Stilla Gatan 4	Kungsladugård	1956	462	21	11	12 200
KUNGLADUGÅRD 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	Kungsladugård	1982	3 220	332	51	81 956
KUNGLADUGÅRD 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	Kungsladugård	1966	3 828	416	76	99 403
KUNGLADUGÅRD 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	Kungsladugård	1965	2 688	389	38	67 520
KUNGLADUGÅRD 34:46	Svanebäcksgatan 45 m fl	Kungsladugård	1980	6 524	208	96	168 605
KUNGLADUGÅRD 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	Kungsladugård	1983	574	17	10	14 800
KUNGLADUGÅRD 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	Kungsladugård	1966	569	34	12	14 400
KUNGLADUGÅRD 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	Kungsladugård	1976	904		14	23 000
KUNGLADUGÅRD 35:36	Valvgången 2 m fl	Kungsladugård	1976	2 344	138	35	58 000
KUNGLADUGÅRD 36:19	Ekedalsgatan 38	Kungsladugård	1934	486	61	11	12 509
KUNGLADUGÅRD 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	Kungsladugård	1964	5 417	166	120	140 158
KUNGLADUGÅRD 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	Kungsladugård	1983	1 438	70	20	37 699
KUNGLADUGÅRD 37:37	Lugnet 7	Kungsladugård	1981	586	5	9	14 800
KUNGLADUGÅRD 37:38	Lugnet 5	Kungsladugård	1960	516	42	14	13 400
KUNGLADUGÅRD 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	Kungsladugård	1981	3 791	353	52	97 583
KUNGLADUGÅRD 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	Kungsladugård	1975	7 232	748	137	186 078
KUNGLADUGÅRD 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	Kungsladugård	1968	4 618	318	71	115 475
KUNGLADUGÅRD 45:4	Mariag 3,6 /Svanebäcksg 22	Kungsladugård	1961	635	229	11	17 442
KUNGLADUGÅRD 45:5	Mariagatan 4	Kungsladugård	1975	452	41	6	11 280
KUNGLADUGÅRD 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	Kungsladugård	1973	2 159	90	31	54 694
KUNGLADUGÅRD 47:4	Oxhagsgatan 3	Kungsladugård	1940		1 866		0
KUNGLADUGÅRD 47:5	Ståthållaregatan 19-23	Kungsladugård	1951		884		0
KUNGLADUGÅRD 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	Kungsladugård	1964	2 319	247	45	59 207
KUNGLADUGÅRD 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5-9	Kungsladugård	1964	1 666	106	25	41 073
KUNGLADUGÅRD 5:2	Svanebäcksgatan 3	Kungsladugård	1992	429		8	12 400
KUNGLADUGÅRD 51:2	Fågelfångaregatan 15	Kungsladugård	1951		986		0
KUNGLADUGÅRD 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	Kungsladugård	1965	6 469	267	109	162 366
KUNGLADUGÅRD 7:11	Svanebäcksgatan 29-33	Kungsladugård	1983	1 460	44	21	38 200
KUNGLADUGÅRD 7:12	Älvsborgsgatan 48-52	Kungsladugård	1992	1 536	127	16	40 029
KUNGLADUGÅRD 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	Kungsladugård	1983	722	303	10	21 286
KUNGLADUGÅRD 74:12	Vänmötet 9	Kungsladugård	1987	476	18	12	12 200
KUNGLADUGÅRD 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	Kungsladugård	1960	11 207	1 189	178	285 903
KUNGLADUGÅRD 74:5	Slottsskogsgatan 47	Kungsladugård	1972	554	15	12	14 000
KUNGLADUGÅRD 74:6	Slottsskogsgatan 49	Kungsladugård	1982	649	58	11	16 915
KUNGLADUGÅRD 78:1	Slottsskogsgatan 55	Kungsladugård	1983	702	80	11	18 039
KUNGLADUGÅRD 78:15	Stjernsköldsgatan 2 m fl	Kungsladugård	2009	6 375	86	126	192 000
KUNGLADUGÅRD 79:10	Godhemsgatan 58-60	Kungsladugård	1981	2 291	106	34	58 273
KUNGLADUGÅRD 79:4	Lugnet 12	Kungsladugård	1981	583		9	14 800
KUNGLADUGÅRD 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	Kungsladugård	1960	1 973	631	38	55 823
KUNGLADUGÅRD 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	Kungsladugård	1960	1 425	57	27	35 894
KUNGLADUGÅRD 8:7	Peter Bagges gata 6	Kungsladugård	1983	586	168	8	14 600
KUNGLADUGÅRD 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	Kungsladugård	1931	852	58	11	21 083
KUNGLADUGÅRD 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	Kungsladugård	1990	1 055	105	15	30 189
KUNGLADUGÅRD 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	Kungsladugård	1982	1 888	75	33	49 000
KUNGLADUGÅRD 82:6	Birgittagatan 16	Kungsladugård	1975	498	58	12	13 085
KUNGLADUGÅRD 9:14	Gröna Vallén 6 m fl	Kungsladugård	1976	3 717	120	73	93 410
LORENSBERG 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	Lorensberg	1938	1 507		18	49 967
LORENSBERG 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	Lorensberg	1937	1 481		21	49 778
LORENSBERG 25:3	Södra Vägen 45	Lorensberg	1966	1 329	160	10	48 426
MAJORNA 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	Kungsladugård	1973	7 998	236	130	207 942
MAJORNA 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	Kungsladugård	1984	2 072	270	32	55 983
MAJORNA 110:2	Allmänna Vägen 50	Majorna	1985	513	93	9	14 937
MAJORNA 111:7	Hellstedtsgatan 3-7	Majorna	1986	2 604	1 978	42	122 404
MAJORNA 143:16	Slottsskogsgatan 18-36	Majorna	1990	4 919	1 430	62	151 987
MAJORNA 143:2	Ärlegatan 10	Majorna	1987	525		7	14 200
MAJORNA 143:3	Ärlegatan 8	Majorna	1987	459	71	6	12 742
MAJORNA 143:4	Ärlegatan 6	Majorna	1980	589		13	16 000
MAJORNA 143:5	Ärlegatan 4	Majorna	1987	582	25	9	15 800
MAJORNA 143:6	Ärlegatan 2	Majorna	1987	636	228	9	18 868
MAJORNA 143:7	Slottsskogsgatan 42	Majorna	1987	796	127	13	22 633

-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde
MAJORNA 143:9	Slottsskogsgatan 38	Majorna	1987	608	33	8	16 474
MAJORNA 144:5	Slottsskogsgatan 44-46	Majorna	1976	1 228	1 172	17	41 153
MAJORNA 145:3	Slottsskogsgatan 50	Majorna	1982	1 382	95	28	39 412
MAJORNA 145:7	Slottsskogsgatan 48	Majorna	1993	1 624	81	32	50 841
MAJORNA 145:8	Slottsskogsgatan 52-54	Majorna	1998	2 327	164	52	76 588
MAJORNA 146:23	Slottsskogsgatan 6	Majorna	1952	1 431	186	25	38 889
MAJORNA 158:1	Märilspiksgatan 4 A-F / Kabelgatan 27-31	Majorna	1969	5 073	771	96	143 091
MAJORNA 159:1	Märilspiksgatan 2 A-C	Majorna	1986	1 135		22	32 600
MAJORNA 160:1	Ärlegatan 9-11	Majorna	1979	2 454	55	46	66 555
MAJORNA 161:1	Ärlegatan 7	Majorna	1986	1 433	85	26	38 600
MAJORNA 217:1	Kustgatan 3 A-B	Majorna	1991	4 881	105	143	117 490
MAJORNA 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	Stigberget	1975	7 070	512	98	186 401
MAJORNA 305:20	Djurgårdsgatan 21-23	Stigberget	1980	1 286		17	32 400
MAJORNA 305:22	Allmänna Vägen 20/Kommendörsgatan 14	Stigberget	2017	1 891	53	25	74 952
MAJORNA 305:23	Djurgårdsgatan 27	Stigberget	1991	912		12	26 200
MAJORNA 305:25	Kommendörsgatan 16-20	Stigberget	1980	2 572	40	36	65 000
MAJORNA 305:7	Djurgårdsgatan 25	Stigberget	1960	571		9	13 800
MAJORNA 307:12	Koopmansg 11-15/Amiral g 18-20	Stigberget	1950	3 056	63	56	76 466
MAJORNA 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	Stigberget	1975	1 406	45	20	35 200
MAJORNA 307:4	Koopmansgatan 9	Stigberget	2000	432		8	13 600
MAJORNA 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	Stigberget	1986	2 896	85	49	79 598
MAJORNA 309:30	Koopmansgatan 12	Stigberget	1979	480	37	12	12 800
MAJORNA 309:56	Klareborgsgatan 12	Stigberget	1976	1 851	25	36	48 600
MAJORNA 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	Majorna	1987	9 239	100	133	249 425
MAJORNA 315:10	Galateagatan 13	Majorna	1985	1 475	50	21	40 200
MAJORNA 315:13	Mariebergsg 18 m fl	Majorna	1985	4 631	217	67	125 684
MAJORNA 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	Majorna	1970	7 306	72	102	183 250
MAJORNA 317:9	Kabyssgatan 8	Majorna	1985	1 242	2	21	34 830
MAJORNA 318:17	Såggatan 40 m fl	Stigberget	1960	10 401	185	181	265 163
MAJORNA 319:17	Ankargatan 18 m fl	Stigberget	1970	4 205	103	65	106 000
MAJORNA 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	Stigberget	1991	4 335	1 174	51	135 219
MAJORNA 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	Stigberget	1960	10 222	391	181	259 402
MAJORNA 323:9	Ankargatan 1-55	Stigberget	1965	7 327	105	121	187 271
MAJORNA 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	Majorna	1985	5 347	262	80	144 507
MAJORNA 325:1	Klareborgsgatan 22	Stigberget	1973	440		7	11 070
MAJORNA 325:5	Klareborgsgatan 14	Stigberget	1979	451	25	6	11 400
MAJORNA 325:6	Klareborgsgatan 18-20	Stigberget	1960	1 040		16	26 400
MAJORNA 326:10	Vingagatan 7	Stigberget	1960	535	20	8	13 200
MAJORNA 326:12	Vingagatan 9 m fl	Stigberget	1978	5 895	321	94	151 984
MAJORNA 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6-8	Stigberget	1962	846	294	12	23 338
MAJORNA 327:6	Klareborgsgatan 21	Stigberget	1978	580	90	12	15 260
MAJORNA 328:10	Buskärsgatan 1	Majorna	1984	978		14	26 000
MAJORNA 328:9	Såggatan 53 m fl	Majorna	1984	3 049	140	44	78 634
MAJORNA 329:13	Klareborgsgatan 30	Stigberget	1965	886		18	24 000
MAJORNA 329:18	Vargögatan 4-6	Stigberget	1990	1 511		22	42 000
MAJORNA 329:19	Klareborgsgatan 24-26	Stigberget	1960	1 180		24	30 800
MAJORNA 329:3	Klareborgsgatan 28	Stigberget	1990	1 035	20	17	29 600
MAJORNA 330:5	Såggatan 60-62	Stigberget	1990	1 862	29	29	51 000
MAJORNA 331:2	Såggatan 69	Majorna	1950	531		8	13 000
MAJORNA 331:6	Paternostergatan 6	Majorna	1977		1 317		9 330
MAJORNA 331:9	Paternostergatan 24-32	Majorna	1957	6 966	79	103	177 506
MAJORNA 333:9	Godhemsgatan 16-30	Majorna	1980	6 703	125	97	173 151
MAJORNA 335:10	Ekedalsgatan 43	Majorna	1977	677	57	12	17 400
MAJORNA 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	Majorna	1977	8 087	408	120	207 613
MAJORNA 336:1	Hålekärrsgatan 14/Bangatan 67	Stigberget	1980	779	1	12	20 756
MAJORNA 337:5	Spetsbergsgatan 6	Stigberget	1980	701	137	15	19 143
MAJORNA 337:6	Spetsbergsgatan 4	Stigberget	1981	742	61	15	19 400
MAJORNA 337:7	Vitögatan 1-5/Bangatan 65	Stigberget	1937	1 558	52	29	40 725
MAJORNA 338:7	Söderlingsgatan 6-8	Stigberget	1987	987	116	21	29 307
MAJORNA 338:9	Spetsbergsgatan 1-3	Stigberget	1989	2 308		32	64 000
MAJORNA 339:1	Söderlingsgatan 10	Stigberget	1986	808		11	21 800
MAJORNA 339:4	Söderlingsgatan 14	Stigberget	1989	589		6	15 600
MAJORNA 339:5	Söderlingsgatan 12	Stigberget	1986	579		9	15 600
MAJORNA 340:10	Ekedalsgatan 12	Stigberget	1986	726	10	14	20 400
MAJORNA 340:11	Söderlingsgatan 11-17	Stigberget	1985	2 684		50	74 000
MAJORNA 340:7	Ekedalsgatan 18	Stigberget	1979	505	168	10	13 883



-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

Fastighetsbeteckning	Fastighetsbeteckning	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde
MAJORNA 340:8	Ekedalsgatan 16	Stigberget	1979	496	42	8	13 120
MAJORNA 340:9	Ekedalsgatan 14	Stigberget	1985	644	92	9	17 679
MAJORNA 341:14	Söderlingsg 1-9/Ekedalsg 4-8	Stigberget	1985	6 020	596	99	171 103
MAJORNA 342:1	Ekedalsgatan 1	Stigberget	1992	878		18	26 200
MAJORNA 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	Stigberget	2002	2 536	60	52	81 529
MAJORNA 343:11	Stenklevsgatan 3	Stigberget	2003	433	909	9	0
MAJORNA 343:12	Oljekvarnsgatan 14	Stigberget	1987	1 983	180	31	55 432
MAJORNA 343:14	Djurgårdsg 47/Oljekvarnsg 8-12	Stigberget	1991	2 573	78	45	76 516
MAJORNA 344:4	Dahlströmshuset 5	Stigberget	2000	636		13	20 800
MAJORNA 344:8	Stenklevsg 6-10/Fredbergsg 1	Stigberget	1978	3 000	43	51	78 243
MAJORNA 345:1	Dahlströmshuset 6	Stigberget	1992		781		0
MAJORNA 345:2	Dahlströmshuset 4	Stigberget	1938	961	42	23	23 000
MAJORNA 345:5	Ekedalsgatan 7-9	Stigberget	1997	1 586		38	49 800
MAJORNA 346:8	Ekedalsgatan 11-23	Stigberget	1985	5 261	292	88	145 396
MAJORNA 347:1	Godhemsplatsen 1	Majorna	1979	588	44	10	14 613
MAJORNA 350:4	Oljekvarnsgatan 22	Stigberget	1984	550		11	14 600
MAJORNA 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	Stigberget	1980	717	115	9	19 147
MAJORNA 720:216	Allmänna Vägen 48	Majorna	1989	629		7	15 600
MAJORNA 720:344	Klippan 8-24	Kungsladugård	2018	1 629	20	37	49 600
MAJORNA 723:8	Allmänna Vägen 9	Stigberget	1978	315	50	5	7 647
OLIVEDAL 22:38	Sjömansgatan 8	Masthugget	1976	1 024	1	16	29 600
OLIVEDAL 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	Masthugget	1965	6 320	299	111	179 405
OLIVEDAL 27:12	Jungmansgatan 41-63	Masthugget	1968	6 701	1 029	103	192 663
OLIVEDAL 28:11	Eldaregatan 3	Masthugget	2006	6 532	148	114	213 000
OLIVEDAL 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	Masthugget	1980	3 966	308	56	113 525
OLIVEDAL 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	Masthugget	1977	967	150	20	29 196
OLIVEDAL 31:13	Flaggatan 3	Masthugget	1974	498	40	11	14 438
OLIVEDAL 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	Masthugget	1970	4 267	90	59	120 000
SANDARNA 1:8	Jordhyttegatan 2-4	Sanna	1993	1 276	152	31	37 524
SANDARNA 12:4	Jordhyttegatan 11	Sanna	1993	460	38	9	14 420
SANDARNA 12:6	Jordhyttegatan 7	Sanna	1997	614	46	11	17 800
SANDARNA 2:3	Asperögatan 4	Sanna	1958	768	15	16	20 400
SANDARNA 2:8	Jordhyttegatan 12	Sanna	1991	1 008	75	16	28 800
STAMPEN 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgatan 23	Stampen	1955	2 054	212	39	58 778
ÄNGGÅRDEN 14:2	Lillängsgatan 1-7	Änggården	1970		4 952		0
ÄNGGÅRDEN 15:2	Lillängsgatan 2-6	Änggården	1970		1 238		0
<b>SUMMA</b>				<b>496 303</b>	<b>47 276</b>	<b>8 187</b>	<b>13 917 536</b>
<b>STADSOMRÅDE: HISINGEN</b>							
BACKA 104:3	Lisa Sass Gata 18	Skälltorp	1993	3 119	336	107	56 371
BACKA 104:4	Lisa Sass Gata 16	Skälltorp	1995	3 044	410	99	60 245
BACKA 104:5	Lisa Sass Gata 14	Skälltorp	1993	3 277	250	105	61 819
BACKA 261:1	Selma Lagerlöfs torg mfl.	Skälltorp	2021	4 886	4 420	74	70 478
BACKA 75:10	Gåsagången 10-13	Skälltorp	1970	2 092		36	25 600
BACKA 75:11	Gåsagången 18-21	Skälltorp	1970	2 096	37	36	25 815
BACKA 75:12	Gåsagången 5-9	Skälltorp	1970	2 615	75	45	32 149
BACKA 75:13	Gåsagången 14-17	Skälltorp	1970	2 104	7	36	26 000
BACKA 75:14	Gåsagången 22-28/Akkas g 7-11	Skälltorp	1970	3 661	401	42	44 881
BACKA 75:18		Skälltorp	1970				0
BACKA 75:2	Gåsagången 29-32	Skälltorp	1970	2 104	36	36	25 600
BACKA 75:3	Gåsagången 39-42	Skälltorp	1970	2 104		36	25 600
BACKA 75:4	Gåsagången 48-51	Skälltorp	1970	2 104		36	25 600
BACKA 75:5	Gåsagången 52-56	Skälltorp	1970	2 630	37	45	32 600
BACKA 75:6	Gåsagången 33-38	Skälltorp	1970	2 513	154	43	30 400
BACKA 75:7	Gåsagången 43-47	Skälltorp	1970	2 619	44	45	32 019
BACKA 75:8	Gåsagången 57-60	Skälltorp	1970	2 116	78	24	24 999
BACKA 75:9	Gåsagången 1-4	Skälltorp	1970	2 092	146	36	26 166
BACKA 866:724	Nils Holgerssons Gata	Skälltorp	1970				6 816
BACKA 866:725	Akkas Gata 1/Gåsagången 21	Skälltorp	1970				0
BRÄMAREGÅRDEN 75:1	Virvelsvindsgatan 16	Rambergssmeden	2008	7 033	738	123	185 913
KVILLEBÄCKEN 5:4	Vårlöksgatan 1	Kvillebäcken	2015	1 194	66	20	33 098
KVILLEBÄCKEN 5:5	Vårlöksgatan 3	Kvillebäcken	2015	1 194	66	20	33 218
KVILLEBÄCKEN 6:1	Smörbollsgatan 5	Kvillebäcken	2015	1 184	52	20	31 649
KVILLEBÄCKEN 6:4	Vårlöksgatan 2	Kvillebäcken	2015	1 236	70	20	33 289
KVILLEBÄCKEN 7:7	Smörbollsg 2-6/Tjärblomsg 1-5	Kvillebäcken	2004	7 776	135	209	205 000
KVILLEBÄCKEN 8:7	Tjärblomsg 2-6/Konvaljeg 1-5	Kvillebäcken	2017	7 149	515	137	204 953

-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde
KVILLEBÄCKEN 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabbeleksq 1	Kvillebäcken	1994	3 576	586	83	91 070
LINDHOLMEN 12:1	Arbetaregatan 6-14/Lindholsvägen 5-13	Lindholmen	1993		3 435		76 000
LINDHOLMEN 15:3	Släggaregatan 6/Plåtslagaregatan 6	Lindholmen	1994	569	1 752	8	53 000
LINDHOLMEN 16:1	Släggaregatan 1-7/Gjutaregatan 2-4	Lindholmen	1992	1 507		21	35 800
LINDHOLMEN 19:3	Gjutaregatan 8-10,Plåtslagareg 7	Lindholmen	1995	655		12	20 579
LINDHOLMEN 735:333	Lindholsvägen 8-10/Förmansgatan 1	Lindholmen	1991	968	292	13	25 122
LINDHOLMEN 9:1	Verkmästaregatan 2	Lindholmen	1997	841		13	24 200
SANNEGÅRDEN 33:1	Miraallén 65	Lindholmen	2002				4 000
SANNEGÅRDEN 34:5	Miraallén 49-63	Lindholmen	2002	6 076	498	87	201 270
SANNEGÅRDEN 38:1	Ångaren Ediths gata 10 mfl	Eriksberg	2009	7 881	104	115	276 208
SANNEGÅRDEN 47:1	Östra Eriksbergsg 4-10	Eriksberg	2004	3 968	56	52	132 045
SANNEGÅRDEN 53:1	Östra Eriksbergsg 12	Eriksberg	2006	5 277	451	72	180 226
SANNEGÅRDEN 83:1	Skonaren Ingos gata 4	Eriksberg	2015	2 833	73	48	106 305
ÖVRIGT	Lisa Sass gata 10	Skälltorp					5 232
<b>SUMMA</b>				<b>106 093</b>	<b>15 320</b>	<b>1 954</b>	<b>2 591 335</b>
<b>STADSOMRÅDE: NORDOST</b>							
BERGSJÖN 2:12	Tellusgatan 42-48	Östra Bergsjön	1967	2 468	443	28	23 069
BERGSJÖN 2:13	Tellusgatan 32-40	Östra Bergsjön	1967	3 912	145	44	34 404
BERGSJÖN 2:16	Rymdtorget 1	Östra Bergsjön	1968	2 849	100	40	24 803
BERGSJÖN 2:17	Rymdtorget 2	Östra Bergsjön	1968	2 831	100	40	24 846
BERGSJÖN 2:18	Rymdtorget 3	Östra Bergsjön	1968	2 831	100	40	24 600
BERGSJÖN 2:19	Rymdtorget 4	Östra Bergsjön	1968	2 831	85	40	24 889
BERGSJÖN 2:20	Rymdtorget 5	Östra Bergsjön	1968	2 831	58	40	24 400
BERGSJÖN 2:25	Rymdtorget 16-21	Östra Bergsjön	1968	2 675		42	24 400
BERGSJÖN 2:26	Rymdtorget 22-27	Östra Bergsjön	1968	2 710		43	25 000
BERGSJÖN 2:27	Rymdtorget 34-39	Östra Bergsjön	1968	2 674		42	26 200
BERGSJÖN 2:28	Rymdtorget 46-51	Östra Bergsjön	1970	2 710		43	26 400
BERGSJÖN 2:29	Rymdtorget 64-69	Östra Bergsjön	1968	2 632		41	24 200
BERGSJÖN 2:30	Rymdtorget 28-33	Östra Bergsjön	1968	2 546	146	40	23 138
BERGSJÖN 2:31	Rymdtorget 40-45	Östra Bergsjön	1970	2 710		43	25 200
BERGSJÖN 2:32	Rymdtorget 52-57	Östra Bergsjön	1968	2 674		42	23 800
BERGSJÖN 2:33	Rymdtorget 70-75	Östra Bergsjön	1968	2 713		42	24 600
BERGSJÖN 2:34	Rymdtorget 58-63	Östra Bergsjön	1969	2 674		42	24 400
BERGSJÖN 2:35	Rymdtorget 76-81	Östra Bergsjön	1969	2 713		42	25 000
BERGSJÖN 2:38	Rymdtorget 6-7	Östra Bergsjön	1980	980	554	16	12 556
BERGSJÖN 2:4	Tellusgatan 50-62	Östra Bergsjön	1967	3 772		49	33 000
BERGSJÖN 2:44	Tellusgatan 6-30	Östra Bergsjön	2018	15 038	1	171	230 000
BERGSJÖN 2:45	Merkuriusgatan 25-73	Östra Bergsjön	1967	13 446		178	121 000
BERGSJÖN 2:9	Merkuriusgatan 1-23	Östra Bergsjön	1977	6 863		87	64 000
BERGSJÖN 38:1	Siriusgatan 30-54	Västra Bergsjön	1970				5 194
BERGSJÖN 38:2	Siriusgatan 24-28	Västra Bergsjön	1970	5 073	14	71	44 600
BERGSJÖN 38:3	Siriusgatan 16-22	Västra Bergsjön	1970	6 282	488	92	57 025
BERGSJÖN 38:4	Siriusgatan 38-42	Västra Bergsjön	1970	4 860	37	72	43 000
BERGSJÖN 38:5	Siriusgatan 30-36	Västra Bergsjön	1970	6 390	75	96	57 135
BERGSJÖN 38:6	Siriusgatan 60-64	Västra Bergsjön	1973	5 068		72	56 600
BERGSJÖN 38:7	Siriusgatan 54-58	Västra Bergsjön	1971	4 610	495	67	49 160
BERGSJÖN 38:8	Siriusgatan 72-76	Västra Bergsjön	1970	4 860	54	72	45 000
BERGSJÖN 38:9	Siriusgatan 66-70	Västra Bergsjön	1970	4 860	21	72	52 000
BERGSJÖN 39:10	Siriusgatan 98-106	Västra Bergsjön	1972	9 023	19	146	81 400
BERGSJÖN 39:6	Siriusgatan 78-120	Västra Bergsjön	1971				8 400
BERGSJÖN 39:7	Siriusgatan 78-88	Västra Bergsjön	1971	10 772	710	160	98 948
BERGSJÖN 39:8	Siriusgatan 90-96	Västra Bergsjön	1971	6 331	392	102	58 354
BERGSJÖN 39:9	Siriusgatan 108-120	Västra Bergsjön	1971	12 667	48	189	114 000
BERGSJÖN 4:1	Rymdtorget 10-15	Östra Bergsjön	1968	2 702		42	23 200
BERGSJÖN 6:1	Saturnusgatan 7, 8	Östra Bergsjön	1968	4 071		141	48 000
BERGSJÖN 6:3	Saturnusgatan 1, 2, 3	Östra Bergsjön	1969	3 773	339	127	44 993
BERGSJÖN 6:4	Saturnusgatan	Östra Bergsjön	1970				0
BERGSJÖN 60:2	Jupitergatan 6	Östra Bergsjön	2013	119		1	2 696
BERGSJÖN 60:3	Jupitergatan 8	Östra Bergsjön	2013	119		1	2 682
BERGSJÖN 60:5	Jupitergatan 12	Östra Bergsjön	2013	119		1	2 659
BERGSJÖN 60:6	Jupitergatan 14	Östra Bergsjön	2013	119		1	2 678
BERGSJÖN 60:9	Jupitergatan 20	Östra Bergsjön	2013	119		1	2 669
BERGSJÖN 61:4	Merkuriusgatan 2A-D/Tellusgatan 70-76	Östra Bergsjön	2020	4 894		87	96 200
BERGSJÖN 767:210	Merkuriusgatan	Östra Bergsjön	1986				1 045
BERGSJÖN 767:261	Tellusgatan	Östra Bergsjön	1967				3 818

-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde
HJÄLLBO 122:1		Eriksbo	1988				371
HJÄLLBO 122:2		Eriksbo	1988				346
HJÄLLBO 122:3		Eriksbo	1988				417
HJÄLLBO 122:4	Eriksbo Östergärde vid 10, 12	Eriksbo	1988				371
HJÄLLBO 122:5	Eriksbo Östergärde vid 23, 36	Eriksbo	1988				371
HJÄLLBO 24:1	Hjällbogärdet 1-2	Eriksbo	1986		1 077		3 161
HJÄLLBO 24:2	Hjällbogärdet 3-13, 31-33	Eriksbo	1988	7 548	232	101	75 591
HJÄLLBO 24:3	Hjällbogärdet 14-30	Eriksbo	1984	9 635	444	128	92 62
HJÄLLBO 25:1	Eriksbo Västergärde 2-14	Eriksbo	1983	7 694	434	109	73 499
HJÄLLBO 25:2	Eriksbo Västergärde 15-24	Eriksbo	1985	6 238		77	59 400
HJÄLLBO 25:3	Eriksbo Västergärde 25-34	Eriksbo	1984	6 321		85	59 800
HJÄLLBO 25:5	Eriksbo Östergärde 1-20	Eriksbo	1984	10 929	726	157	106 408
HJÄLLBO 25:6	Eriksbo Östergärde 21-43	Eriksbo	1984	14 370	16	202	137 000
KORTEDALA 51:10	Kalendervägen 28	Södra Kortedala	1970	2 154		35	29 000
KORTEDALA 51:14	Kalendervägen 22	Södra Kortedala	1953		410		1
KORTEDALA 51:2	Kalendervägen 36	Södra Kortedala	1968	2 152		36	28 800
KORTEDALA 51:3	Kalendervägen 34	Södra Kortedala	1969	2 152		36	28 800
KORTEDALA 51:4	Kalendervägen 32	Södra Kortedala	1978	2 152		36	29 200
KORTEDALA 51:5	Kalendervägen 30	Södra Kortedala	1969	2 154	2	36	29 400
KORTEDALA 54:2	Kalendervägen 83-91	Södra Kortedala	1971	1 923	171	39	26 305
KORTEDALA 55:2	Kalendervägen 38	Södra Kortedala	1968	2 152		36	28 800
KORTEDALA 56:1	Kalendervägen 109	Södra Kortedala	1974	2 317		45	31 370
KORTEDALA 56:2	Kalendervägen 107	Södra Kortedala	1954	2 162		40	28 298
KORTEDALA 56:5	Kalendervägen 103-105	Södra Kortedala	1976	3 412	619	65	45 537
KORTEDALA 57:1	Kalendervägen 125	Södra Kortedala	1954	1 124	73	23	14 678
KORTEDALA 57:3	Kalendervägen 123	Södra Kortedala	1954	1 508	109	33	19 200
KORTEDALA 57:4	Kalendervägen 121	Södra Kortedala	1954	1 586	16	35	20 029
KORTEDALA 57:5	Kalendervägen 119	Södra Kortedala	1954	1 581		35	20 200
KORTEDALA 57:7	Kalendervägen 115	Södra Kortedala	1963	1 772	21	34	23 437
KORTEDALA 57:8	Kalendervägen 113	Södra Kortedala	1955	1 682		33	21 087
KORTEDALA 57:9	Kalendervägen 111	Södra Kortedala	2007	822		14	12 341
KORTEDALA 58:1	Petrifångsgatan 1-13	Norra Kortedala	1977	2 561	37	47	33 600
KORTEDALA 59:2	Sjusovaregatan 1-11	Norra Kortedala	1955	2 300	81	43	30 263
KORTEDALA 60:1	Sjusovaregatan 13-17	Norra Kortedala	1955	1 177	76	23	15 462
KORTEDALA 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	Norra Kortedala	1955	4 100	71	81	52 400
KORTEDALA 61:2	Sjusovaregatan 4-10	Norra Kortedala	1975	1 558		26	20 426
KORTEDALA 62:1	Östra Midvintersgatan 28-42	Södra Kortedala	1967	3 341	90	61	44 472
KORTEDALA 63:1	Kalendervägen 54-56	Södra Kortedala	1955	2 070	914	36	31 812
KORTEDALA 63:12	Vårmanadsgatan 2-18	Södra Kortedala	1984	3 873	29	73	53 400
KORTEDALA 63:2	Kalendervägen 52	Södra Kortedala	1968	2 088		36	28 320
KORTEDALA 63:3	Kalendervägen 50	Södra Kortedala	1965	2 070		36	27 916
KORTEDALA 63:4	Kalendervägen 48	Södra Kortedala	1969	2 070	1	36	28 116
KORTEDALA 63:5	Kalendervägen 46	Södra Kortedala	1968	2 176		38	29 320
KORTEDALA 63:6	Kalendervägen 44	Södra Kortedala	1969	2 176	78	38	29 922
KORTEDALA 63:8	Vårmanadsgatan 20-30	Södra Kortedala	1955	2 731		48	38 518
KORTEDALA 64:2	Vårmanadsgatan 11-17	Södra Kortedala	1955	1 743	15	31	23 262
KORTEDALA 763:29	Vårmanadsgatan 20-30	Södra Kortedala	1955				0
KORTEDALA 763:90	Sjusovareg 1-11	Norra Kortedala	1955				0
UTBY 129:2	Fjällbo Park	Utby	1997	10 498	9 607	173	239 748
ARRENDEN	Vårmanadsg / Ö. Midvintersg	Södra Kortedala	1981				3 670
<b>SUMMA</b>				<b>328 986</b>	<b>19 773</b>	<b>5 144</b>	<b>3 691 468</b>
<b>STADSOMRÅDE: SYDVÄST</b>							
DONSÖ 203:2	D Gärde 2-15/Töttefällev 4-14	Södra Skärgården	1986	1 468		20	26 943
DONSÖ 207:3	Rävstensvägen 50-78	Södra Skärgården	2017	3 140		60	77 600
DONSÖ 47:1	Ringkullevägen 1-5	Södra Skärgården	1992	956	107	12	13 084
FISKEBÄCK 90:1	Kumleskärgsgatan 1-80	Önnered	1994	6 055	1 267	61	171 076
JÄRNBROTT 108:2	Markmyntsgatan 3	Högsbotorp	1970	2 712	1	56	57 600
JÄRNBROTT 122:3	Skäpplandsgatan 7-11	Högsbotorp	2018	4 280		72	118 000
JÄRNBROTT 123:1	Spannlandsgatan 10-16	Högsbotorp	1961	5 954	55	96	158 195
JÄRNBROTT 123:2	Spannlandsgatan 5-9	Högsbotorp	1962	4 420	105	72	77 000
JÄRNBROTT 124:3	Marklandsgatan 17-19	Högsbotorp	1974	2 936		48	58 000
JÄRNBROTT 63:5	Bankogatan 3-5	Högsbotorp	1954	3 927	45	65	77 374
JÄRNBROTT 64:8	Riksdalersgatan	Högsbotorp	2021	0	0	0	17 217
JÄRNBROTT 65:1	Dollargatan 2-10	Högsbotorp	1952	1 788	105	30	35 378
JÄRNBROTT 66:1	Riksdalersgatan 7-21	Högsbotorp	1953	3 253	482	56	64 015



-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde
JÄRNBROTT 67:1	Riksdalersgatan 1-5	Högsbotorp	1953	2 763		51	54 644
JÄRNBROTT 67:2	Sterlingsgatan 2-10	Högsbotorp	1977	2 508	93	42	49 512
JÄRNBROTT 68:3	Örtugsgatan 1-23	Högsbotorp	1972	4 029	241	78	83 185
JÄRNBROTT 68:4	Riksdalersgatan 2-4	Högsbotorp	1953	1 988	153	34	39 882
JÄRNBROTT 75:2	Järnmyntsgatan 2-8	Högsbotorp	1990	1 430	52	26	30 501
JÄRNBROTT 758:114	Riksdalersgatan 21	Högsbotorp	1967				1 645
JÄRNBROTT 76:1	Järnmyntsg 1-7, Penningg 2	Högsbotorp	1972	4 557	55	77	117 800
JÄRNBROTT 77:2	Nickelmyntsgatan 1-11	Högsbotorp	1977	2 328		39	49 310
JÄRNBROTT 78:4	Penninggatan 1-15	Högsbotorp	1954	3 284		58	62 662
JÄRNBROTT 81:4	Bankogatan 12-38	Högsbotorp	1992	4 682	681	80	119 620
JÄRNBROTT 81:6	Markmyntsgatan 16-18, Bankog 10	Högsbotorp	2016	5 800	31	89	167 791
JÄRNBROTT 81:8	Markmyntsgatan 2-12	Högsbotorp	1954	3 837	1 262	64	83 871
JÄRNBROTT 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	Högsbotorp	1984	2 858	889	54	68 442
JÄRNBROTT 84:1	Skiljemyntsgatan 2-14	Högsbotorp	1972	2 918	95	49	60 525
JÄRNBROTT 84:6	Markmyntsgatan 7-17	Högsbotorp	1977	6 204	59	108	123 000
JÄRNBROTT 86:8	Bankogatan 35-43	Högsbotorp	1953	1 922	96	32	37 892
JÄRNBROTT 87:1	Bankogatan 19-33	Högsbotorp	1954	2 994		50	59 742
JÄRNBROTT 88:1	Skiljemyntsgatan 16-18	Högsbotorp	1967	3 148	86	57	62 000
JÄRNBROTT 89:6	Skiljemyntsgatan 3-19	Högsbotorp	1953	3 464	57	58	67 370
JÄRNBROTT 90:1	Riksdalersgatan 48-52	Högsbotorp	1953	1 045		19	19 591
JÄRNBROTT 91:1	Riksdalersgatan 23-45	Högsbotorp	1953	8 892	785	170	180 974
JÄRNBROTT 91:2	Riksdalersgatan 47-57	Kaverös	2012	6 534	36	99	196 100
JÄRNBROTT 92:1	Sikelgatan 2-8	Högsbotorp	1953	1 350	78	24	27 977
JÄRNBROTT 92:3	Riksdalersgatan 42-46	Högsbotorp	1953	990	18	18	19 895
JÄRNBROTT 93:1	Bankogatan 7	Högsbotorp	1981	1 869		31	37 874
JÄRNBROTT 93:2	Bankogatan 9	Högsbotorp	1972	1 679		28	33 800
JÄRNBROTT 93:3	Bankogatan 11	Högsbotorp	1972	1 625		27	33 075
JÄRNBROTT 93:4	Bankogatan 13	Högsbotorp	1973	1 625		27	33 875
JÄRNBROTT 93:5	Riksdalersgatan 30-38	Högsbotorp	1953	1 996	198	46	41 847
JÄRNBROTT 94:1	Riksdalersgatan 10-26	Högsbotorp	1971	3 628	105	81	71 402
JÄRNBROTT 94:2	Rubelgatan 6	Högsbotorp	2017		2 016		66 641
JÄRNBROTT S:94	Bankogatan 43	Högsbotorp	2014				0
KOBEGÅRDEN 542:1	Sisjöbäckens väg 10-16	Askim	2022	3 135		45	68 255
KOBEGÅRDEN 543:2	Sisjöbäckens väg 31-33	Askim	2022	2 368		44	68 600
KOBEGÅRDEN 546:1	Sisjöbäckens väg 30-32	Askim	2022	3 080	35	57	69 000
SKINTEBO 525:1	Berguven11-21, 18-22	Billdal	2018	9 943		146	336 000
SKINTEBO 526:1	Berguven 24-28	Billdal	2020	5 129		82	184 400
SKINTEBO 528:1	Berguven 1-7, 23-29	Billdal	2017	4 272	16	60	146 000
SKINTEBO 530:1	Berguven 8	Billdal	2017	1 865		28	64 200
SKINTEBO 532:3	Uggleberget 20	Billdal	2019	2 147		31	76 888
SKINTEBO 532:4	Uggleberget 30	Billdal	2019	1 453		21	51 888
STYRSÖ 2:646	Styrsö Tångenväg 69	Södra Skärgården	1990	402		6	5 569
STYRSÖ 3:161	Styrsö Byväg 1	Södra Skärgården	1929	103		2	2 359
STYRSÖ 3:335	Halsviksvägen 68-70	Södra Skärgården	1952	186		2	3 090
TYNNERED 5:1	Grevegårdsvägen 2-40	Grevegården	1993	1 526	384	163	230 065
TYNNERED 6:3	Grevegårdsvägen 50-96	Grevegården	1994	14 962	215	203	271 890
TYNNERED 7:1	Grevegårdsvägen 100-194	Grevegården	1995	35 838	2 004	538	738 845
ÖNNERED 102:1	Önnereds Byväg 2-82	Önnered	1983	2 068		40	74 080
ÖNNERED 45:1	Opalgatan 83-125	Kannebäck	1966				0
ÖNNERED 45:12	Grevegårdsvägen 218-242	Kannebäck	1966	7 075	110	99	109 510
ÖNNERED 45:13	Opalgatan 83-107	Kannebäck	1966	6 996	1 226	95	112 992
ÖNNERED 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	Kannebäck	1966	4 786	417	68	76 187
ÖNNERED 45:2	Opalgatan 109-125	Kannebäck	1966	4 928		68	76 000
ÖNNERED 48:1	Opalgatan 1-75	Kannebäck	1966				17 800
ÖNNERED 48:10	Opalgatan 21-45	Kannebäck	1966	6 688	79	98	102 327
ÖNNERED 48:11	Bronsåldersgatan 40-64	Kannebäck	1966	6 634	193	96	103 000
ÖNNERED 48:12	Opalgatan 47-75	Kannebäck	1966	7 149	224	106	113 421
ÖNNERED 48:4	Bronsåldersgatan 66-80	Kannebäck	1966	4 258	108	58	65 000
ÖNNERED 48:9	Opalgatan 1-19	Kannebäck	1966	5 109		73	78 000
ARRENDEN	Axel Dahlströms Torg	Högsbotorp	1964				0
<b>SUMMA</b>				<b>285 936</b>	<b>14 264</b>	<b>4 493</b>	<b>6 299 293</b>
<b>TOTALSUMMA</b>				<b>1 217 318</b>	<b>96 632</b>	<b>19 778</b>	<b>26 499 632</b>







EN DEL AV  
GÖTEBORGS STAD

Familjebostäder i Göteborg AB  
[www.familjebostader.se](http://www.familjebostader.se)  
Box 5151  
402 26 Göteborg  
Besöksadress: Södra Vägen 12

Organisationsnummer 556114-3941  
Tel: 031-731 67 00



Göteborgs  
Stad





# Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: MAGNUS NYLANDER

Date: 2023-02-09 10:14:52

BankID refno: b36fd26f-6c58-4464-9744-0b7a42b1ca8b



Styrelseledamot: Magnus Nylander

Signed by: Jan Torbjörn Hammerth

Date: 2023-02-09 10:19:50

BankID refno: 0e9f9157-8bca-4a9f-a4d7-79ae96b20ba6



VD: Thorbjörn Hammerth

Signed by: Joel Abrahamsson

Date: 2023-02-09 10:21:45

BankID refno: 266c2516-e46b-4cdf-9728-30f9e574c6fa



Styrelseledamot: Joel Abrahamsson

Signed by: ULLA EKMAN

Date: 2023-02-09 10:24:06

BankID refno: e64a260c-f3ca-4692-bddc-5f2990b22e39



Styrelseledamot: Ulla Ekman

Signed by: ELISABET HANSSON

Date: 2023-02-09 10:26:54

BankID refno: 487daf88-5e28-441f-97c2-d794bed80ffd



Styrelseledamot: Elisabet Hansson

Signed by: Sven Ulf Lindh

Date: 2023-02-09 10:23:02

BankID refno: ec75575c-0181-4e2c-b218-86424972128f



Styrelseledamot: Ulf Lindh

Signed by: MARIA LUNDGREN

Date: 2023-02-09 10:17:16

BankID refno: 1bf74d6e-91e0-4357-91dc-b4ccc6cb7ff4



Styrelseledamot: Maria Lundgren

Signed by: JIM TELLEFSDAL

Date: 2023-02-09 10:16:05

BankID refno: e0bc17d9-648b-486f-a905-098574bccb33e



Styrelseledamot: Jim Tellefsdal

Signed by: ISA SCHUMAN

Date: 2023-02-09 14:22:15

BankID refno: d7be718d-f161-4a72-8672-b58d7dcdeec1



Revisor: Isa Schuman

Signed by: Lars Lorentzon

Date: 2023-02-09 14:05:54

BankID refno: 710942f1-de08-4a78-b961-355cec3f9751



Lekmannarevisor: Lars Lorentzon

Signed by: TORBJÖRN RIGEMAR

Date: 2023-02-09 10:46:38

BankID refno: 5a1067e9-112b-43cf-901b-b941d9af2d9d



Lekmannarevisor: Torbjörn Rigemar

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 32-55 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Familjebostäder i Göteborg Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 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 Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag.

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-31 samt 60-67. 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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





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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-02-09 13:19:41 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ISA SCHUMAN

Datum

Isa Schuman

Leveranskanal: E-post



---

## Granskningsrapport för 2022

Till årsstämman i Familjebostäder i Göteborg AB

Org.nr: 556114-3941

Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Familjebostäder i Göteborg AB, har granskat bolagets verksamhet under 2022. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorererna.

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

Lekmannarevisorererna 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 revisionsred 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 9 februari 2023

Lars Lorentzon  
Lekmannarevisor utsedd  
av kommunfullmäktige

Torbjörn Rigemar  
Lekmannarevisor utsedd  
av kommunfullmäktige





Göteborgs  
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Lekmannarevisor: Lars Lorentzon

Lekmannarevisor: Torbjörn Rigemar