EGNAHEMSBOLAGET

Styrelsehandling nr: 9
Datum för styrelsemöte: 240208
Diarienummer: EH2024-0021

Handläggare: Erik Windt-Wallenberg
Telefon: 031-707 70 00
E-post: erik.windt.wallenberg@egnahemsbolaget.se

Årsredovisning 2023

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB

1. Årsredovisning 2023, inklusive vinstdisposition, godkänns för framläggande på årsstämma.

2. Framtidens koncerngemensamma hållbarhetsrapport för 2023 godkänns.

Sammanfattning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -90 mnkr, vilket är en negativ avvikelse på 7,2 mnkr jämfört mot prognos 3. I årsbokslutet har bolaget erhållit ett koncernbidrag om 117 mnkr och skatteskuld är beräknad till 5,6 mnkr. Bolagets redovisar resultat om 21,6 mnkr för 2023.

Årsredovisningslagen (ÅRL) innehåller från och med 2017 regler för hållbarhetsrapportering för större företag. Egnahemsbolaget omfattas av lagkravet. Genom att Förvaltnings AB Framtiden upprättar en koncerngemensam hållbarhetsrapport behöver dotterbolag enligt ÅRL inte upprätta egna rapporter utan kan hänvisa till moderbolagets rapport. För att detta ska vara möjligt måste den koncerngemensamma hållbarhetsrapporten vara beslutad och offentliggjord i samband med att de dotterbolag som omfattas av lagkravet på hållbarhetsrapportering fattar beslut om sina årsredovisningar för 2023. Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2024-02-07 om Framtidens års- och hållbarhetsredovisning för 2023, som på s. 16-46 innehåller koncernens hållbarhetsrapport.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolagets resultat före koncernbidrag för 2023 om -90 mnkr bidrar inte till de ekonomiskt satta målen för perioden 2023-2027.

Under verksamhetsåret 2023 har bolaget vidtagit åtgärder som införande av säljkrav, pausat projekt och minskat bemanningen för att möjliggöra måluppfyllelse för perioden 2023-2027.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan

Bilagor

1. Årsredovisning 2023
2. Års- och hållbarhetsredovisning 2023 Förvaltnings AB Framtiden

EGNAHEMSBOLAGET

Ärendet

Bolagets årsredovisning.

Styrelsen föreslås godkänna bolagets årsredovisning 2023, inklusive vinstdisposition, för framläggande på årsstämma.

Styrelsen föreslås godkänna Framtidens koncerngemensamma hållbarhetsrapport för 2023.

Beskrivning av ärendet

Egnahemsbolaget har i enlighet med Årsredovisningslagen tagit fram en årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen har genomgått revision av oberoende revisorer enligt god revisorssed. Revisorerna har funnit att årsredovisningen ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2023.

Bolaget har under verksamhetsåret vidtagit ett flertal åtgärder för att stärka bolagets långsiktiga finansiella förmåga.

- Säljkrav – Införandet av säljkrav våren 2023 har haft en positiv påverkan på bolagets riskexponering och minskat kostnaderna för finansiering. Syftet med säljkrav är att bolaget inte ska färdigställa bostäder som inte har sålts. Osålda bostäder innebär kostnader för bolaget såsom räntor, driftkostnader, avgifter till bostadsrättsföreningen och förvaltningskostnader.
- Nyproduktionsprojekt har pausats i väntan på att bostadsmarknaden vänder uppåt. Bolaget har per den 31 december 2023 fyra projekt i produktion. Samtliga av dessa, förutom Stackmoln, genererar positiva resultat till bolaget.
    - Stackmoln – 42 bostäder, färdigställt hösten 2024
    - Björlanda ängar – 90 bostäder, färdigställt våren 2025
    - Kvisljungeby ängar – 98 bostäder, färdigställt våren 2026
    - Eriksberget – 130 bostäder, färdigställt våren 2027
- Minskad bemanning av bolaget. Under hösten 2023 varslade bolaget 12 medarbetare.

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -90 mnkr, vilket är en negativ avvikelse på 7,2 mnkr jämfört mot prognos 3. I årsbokslutet har bolaget erhållit ett koncernbidrag om 117 mnkr och skatteskuld är beräknad till 5,6 mnkr. Bolagets redovisar resultat om 21,6 mnkr för 2023.

Årsredovisningslagen (ÅRL) innehåller från och med 2017 regler för hållbarhetsrapportering för större företag. Egnahemsbolaget omfattas av lagkravet. Genom att Förvaltnings AB Framtiden upprättar en koncerngemensam hållbarhetsrapport behöver dotterbolag enligt ÅRL inte upprätta egna rapporter utan

kan hänvisa till moderbolagets rapport. För att detta ska vara möjligt måste den koncerngemensamma hållbarhetsrapporten vara beslutad och offentliggjord i samband med att de dotterbolag som omfattas av lagkravet på hållbarhetsrapportering fattar beslut om sina årsredovisningar för 2023. Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2024-02-07 om Framtidens års- och hållbarhetsredovisning för 2023, som på s. 16-46 innehåller koncernens hållbarhetsrapport.

EGNAHEMSBOLAGET

Göteborgs Egnahems AB

Årsredovisning 2023



2023





Innehåll

Detta är Egnahemsbolaget 4
Välkommen till Egnahemsbolaget 4
VD har ordet 6
Hur skapar vi en bättre stad? 8
Levererat projekt under året 10
Mycket händer i Björlanda 13
Utsikter för kommande år 14
Hållbarhet 2023 16
Uppdaterad webbplats 18
Risker och osäkerhetsfaktorer 20

Förvaltningsberättelse 22
Viktiga händelser 2023 23
Finansiering 24

Finansiella rapporter 27
Resultaträkning 28
Balansräkning 29
Kassaflödesanalys 31
Noter 32

Övrigt 44
Underskrifter 44
Revisionsberättelse 46
Granskning av verksamhetsåret 50
Fastighetsförteckning 52
Styrelse, revisorer och ledning 53



Välkommen till Egnahemsbolaget

År 2024 tar vi avstamp i vår historia för att fortsätta leverera egenägda bostäder där det behövs som mest: i områden som domineras av hyresrätter. Vi vet att området stärks när de med resurser väljer att stanna kvar då det är dags att köpa sin första bostad.

I nittio år har vi byggt bostäder till göteborgarna. Drygt 10 000 har det kommit att bli genom decennierna. Vi har hunnit se och överleva både världskrig och konjunkturens toppar och dalar.

En av de djupare dalarna är vi i just nu men även detta kommer vända, det har historien lärt oss. Bostadsbehovet är fortsatt stort. Göteborg växer och behöver bli tätare, det är idag en ovanligt gles storstad. Våra utsatta områden behöver fortsätta lyftas. Och inte minst, bostadsproduktionen behöver fortsätta sin resa mot hållbarhet. Klimatpåverkan i våra byggprojekt ska minska med 90 % jämfört med 2020.

I denna årsredovisning sammanställer vi 2023, för att kunna kasta oss över 2024 med bästa energi. Det kommer att behövas!



Vision

Alla ska känna sig hemma i Göteborg

Mission

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



VD har ordet

Efter regn kommer sol. En klyscha, men klyschor blir klyschor för att det ligger någonting i dem. Annars hade uttrycket inte spridit sig till att bli en klyscha. Problemet med uttrycket är att det inte anges hur lång tid det ska regna. Bostadsmarknaden befinner sig minst sagt i ett lågtryck och det har regnat länge nu.

Hela bostadsmarknaden verkar ha parkerat i ett ihållande ösregn. Utbudet på bostäder är rekordstort och priserna har gått ner. Bostäder har blivit dyrare att producera och dyrare att köpa. Marknaden har därför stannat av och bostäder med startbesked har minskat från över 60 000 till under 20 000 på ett år. Vissa bedömare tror att det blir ännu färre nästa år. Hur länge kommer då det här lågtrycket att hålla i sig?

De flesta bedömare verkar vara överens om att 2023 och 2024 är förlorade år för bostadsbyggarbranschen. De mer positivt lagda tror att det vänder i slutet på 2024 och de som är mindre optimistiska tror att det dröjer till slutet av 2025 innan bostadsmarknaden vänder uppåt igen.

Egnahemsbolaget påverkas av den vikande bostadsmarknaden och med anledning av det har vi under året varit tvungna att vidta åtgärder för att minska kostnader och minska risker:

- Anpassning av planerad produktion. Projekt med byggstartsbeslut har pausats. Flera projekt som varit planerade för start under 2023 och 2024 har pausats och skjutits på framtiden. De kommer att startas upp när förutsättningarna för att sälja dem infinner sig. Projekt där detaljplan pågår fortsätter enligt tidigare planering.
- Införande av säljkrav, för att säkerställa försäljning innan byggstart. Vi har under några år byggstartat utan säljkrav då vår målgrupp är ovana att köpa på ritning. Detta har fungerat bra i en god konjunktur men är inte längre ekonomiskt hållbart.
- Bolagets ekonomi har påverkats kraftigt och med anledning av det har personalstyrkan minskats med en tredjedel, inhyrda konsulter sagts upp och marknadsföringsbudgeten reducerats kraftigt. Att behöva säga upp skickliga och uppskattade medarbetare har varit en prövning utöver det vanliga.





Mycket pekar på att marknaden vänder uppåt från 2025 med en återhämtning av marknaden. För perioden 2025–2027 slutför bolaget enligt plan fyra projekt. Egnahemsbolaget har en relativt låg volym av bostäder som färdigställs under 2023–2024.

Egnahemsbolagets uppdrag är att bygga främst där vi bidrar med social sammanhållning och integration. Det är därför vi finns som bolag. Vårt fokus är att bygga småhus och bostadsrätter i miljonprogramsområden. All forskning visar att det är A och O för att bostadssegregationen ska minska och socioekonomin i området stärkas.

Förslag för att lyfta utsatta områden

Koncernen har en strategi för att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden i Göteborg. Där jackar vårt uppdrag klockrent in. Vi kommer därför fortsätta göra allt vi kan för att fler ska kunna köpa sin första bostad i dessa områden. Då stannar de med resurser kvar i området, snittinkomster och andelen med jobb ökar, chansen för barn att möta ett starkare socioekonomiskt nätverk ökar. Dessutom leder nyproducerade bostadsrätter och småhus till att den äldre bebyggelsen ökar i värde, så det gynnar hela området. Om detta talade Lennart Weiss och Johan Nyhus på årets första Egnahemsfrukost. De la fram en rad förslag på hur detta ska genomdrivas.

Vi har spunnit vidare på ett av dem och konkretiserat det. Göteborgs Stad, som äger den mesta marken i dessa områden, kan använda markpriset som ett strategiskt verktyg. I C-lägen föreslår vi noll till max en procent av möjlig köpeskilling. Om insatsen är 30 000 kr/kvm BOA så blir markpriset max 300 kr/kvm BTA. I dagsläget betalar man runt 2 000 kr/kvm BTA i utsatta områden och affären går inte ihop. Det slutar med att ingenting byggs och ännu en markyta står och växer igen.

Enkelt räknat kan man sänka priset med cirka 200 000 kronor per bostad med en sådan prissättning av marken. Det kan vara precis det som krävs för att en familj ska få lånelöfte. Marginalerna är små för våra köpare som ofta kommer från hyresrätt i miljonprogrammet.

Sedan 1933 har vi byggt bostäder för att de med sämre ekonomiska förutsättningar ska kunna köpa en bostad. Det vill vi fortsätta med, även om det dröjer lite innan solen skiner igen.

Erik Windt-Wallenberg
vd Egnahemsbolaget





Hur skapar vi en bättre stad?

Vårt uppdrag från Göteborgs Stad är bidra till att minska såväl bostadsbrist som bostadssegregation. Vi fokuserar på egenägda bostäder i miljonprogramsområden, eftersom det bidrar till att göra dessa stadsdelar mer attraktiva.

Vi ser en stor förståelse för detta i politiken. Från höger till vänster talar alla om hur viktigt detta är. Ibland med lite olika förslag, men vad man vill se framåt är alla överens om: Det behövs fler småhus och bostadsrätter i förorten. Då stannar folk kvar när det är dags att köpa bostad. Finns det inget att köpa så flyttar man, och någon med mindre resurser flyttar in. Den socioekonomiska utarmningen av området fortsätter.

Därför är det med ett visst mått av frustration som vi ser hur sakta utvecklingen går i frågan. Eller rättare sagt, vi trodde utvecklingen gick (för) sakta men åt rätt håll. Vi hade fel. Den har gått åt fel håll de senaste decennierna. Mer om det strax.

Frukostseminarier för att snabba på utvecklingen

Det finns som sagt en viss okunskap i ämnet Lyft förorten. För att utbilda oss själva och andra aktörer som kan bidra till utvecklingen har vi under året ordnat två frukostseminarier på temat. Vi har hållit dessa seminarier sedan 2017 och de är uppskattade i branschen. Det blir ofta fullsatt, med runt hundra deltagare, och består av ett stort antal politiker från berörda nämnder, tjänstemän från de tekniska förvaltningarna, sakkunniga i bygg-branschen, bankväsendet, arkitekter och andra påverkare.

Vi är glada över det stora gensvaret och kommer fortsätta verka för att sprida kunskap i syfte att skynda på utvecklingen av stadens utsatta områden.

HSB och Veidekke först ut

Så bryter vi boendesegregationen – det var rubriken när Johan Nyhus från HSB och Lennart Weiss från Veidekke höll sin dragning på årets första seminarium. De hade tagit fram data som tydligt visade hur brister i utbudet driver boendesegregation. Man trivs i sitt område och vill bo kvar men saknar



Lennart Weiss, kommersiell direktör Veidekke och Michael Pirosanto, tidigare vd på Gårdstensbostäder i samspråk efter seminariet.



Jan Jörnmark förespråkar en rejäl satsning på småhus för att lyfta Göteborgs utsatta områden.

möjligheter att hitta passande bostad. Arbetande individer flyttar ut och ersätts med de utan jobb. Kontentan blir att den socioekonomiska nivån sjunker.

De områden som analyserats var Gårdsten i Göteborg, Rinkeby och Alby i Stockholm. Deras förslag på lösning var:

- Kommunerna måste ta en aktiv roll i att utveckla markpolitiken med inriktning på en breddning av utbudet av bostäder i socioekonomiskt segregerade områden
- Regeringen behöver införa startlån som skapar nya möjligheter för cirka 400 000 förstagångsköpare att köpa en egen bostad
- Flera av de potentiella förstagångsköparna finns i utsatta områden och startlån skulle därmed bidra till minskad boendesegregation
- Blanda upplåtelseformer och bebyggelsetyper
- Våga riva, förtäta och bygga på befintliga hus
- Bryt den fysiska isoleringen av segregerade förorter; bebygg gröna kilar, anlägg parker och dammar som skapar mötesplatser
- Skapa attraktiva centrummiljöer med god service

Jan Jörnmark förfärad av sin egen upptäckt

Årets andra seminarium blev fullsatt även det. Nu var det Jan Jörnmark som stod på scen. Från början var uppdraget att presentera den framgångsrika tyska modellen för hur man omvandlat tidigare östtyska stadsdelar som förfallit efter sammanslagningen, samt att titta på Göteborg: Gick det att dra några paralleller?

Allt eftersom han grävde sig djupare och djupare i materien blev han förfärad över insikten att utveckling i Göteborg inte bara går för sakta, den går också åt fel håll. Andelen hyresrätter i utsatta områden har *ökat* under de senaste decennierna. Trots att såväl Riksrevisionens rapporter som Stadens budgetar sedan 90-talet påpekat vikten av att andelen egenägt boende behöver öka. Som tidigare ledamot i såväl byggnadsnämnden som Framtidens styrelse sa Jörnmark att han önskar han hade haft den här kunskapen då, för att kunna driva på ännu hårdare för en förändring som alla är överens om är nödvändig.

Avslutningsvis tog han med oss på en resa till Bijlmermeer i Amsterdam. Ett område som har förvandlats från no go-zon till go to-zon, med hjälp av bland annat rivning av betongkolosser a la miljonprogrammet, byggnation av stor mängd stadsradhus och ett stort nytt arenaområde.

Levererat projekt under året

Bostadsrättsföreningen Selma Gård
60 lägenheter

Som en del av stadsutvecklingen i Selma Stad färdigställde vi i maj Bostadsrätts-föreningen Selma Gård. Föreningen består av två hus: ett tvåvåningshus med loftgång och ett hus i fyra respektive sju våningar. Totalt är det 60 lägenheter i storlek 1-4 rum och kök, alla med antingen uteplats eller balkong. Husen ligger längs Litteraturgatan.













Mycket händer i Björlanda

I november var det inte bara start av försäljningen av de 90 bostadsrätterna i Bostadsrättsföreningen Björlanda Ängar. Det var också ett stomresningskalas för att fira att byggandet är i full gång.

Säljstarten fick delas upp på två dagar tack vare det stora intresset. Bokningsavtalen tickar in, konjunkturen till trots och det tror vi beror dels på en mycket fin produkt, dels på att nyproducerade bostadsrätter är något som saknas i området, som domineras av villor. Många är intresserade av att byta villan man bott länge i mot ett modernt boende med hiss och andra bekvämligheter. Det lockar förstår också att här blir ett litet närcentrum med ICA-butik, apotek och annan service.

På stomresningskalaset fick eleverna på närliggande Trulsegårdsskolan skriva brev till framtiden. Breven göms i en guldfärgad framtidskapsel någonstans i bygget, en framtida generation att upptäcka.









Bild överst: Erik Windt-Wallenberg, Egnahemsbolaget, Pelle Ericson, Skanska och Johannes Hulter, ordförande i stadsbyggnadsnämnden intervjuades av Annika Mayer om projektet och framtiden för Björlanda Ängar.

Bild från säljstarten i Björlanda Ängar.

Bild under: Erik och Pelle tillsammans med eleverna från Trulsegårdsskolan håller i framtidskapseln.



Utsikter för kommande år

Vi lämnar gärna 2023 bakom oss som. Det blev lika illa, eller kanske till och med värre, än vi räknade med. Vi står med ett historiskt stort utbud och ett fortsatt mycket tufft läge för alla som säljer bostäder, och mörkast är det för nyproduktion.

Andelen prissänkta objekt är högt på marknaden och vi, precis som andra aktörer, behöver ta till olika typer av erbjudanden i projekt som varit ute på marknaden länge. Hur ser då 2024 ut att bli? Sammantaget beror den usla utvecklingen under 2023 på att priserna sjunkit på andrahandsmarknaden, byggkostnadsindex har ökat mer än den allmänna inflationen, kapitalkostnader har stigit kraftigt och det har rått en stor osäkerhet om på vilken nivå och när räntan toppar.

Några ljus i mörkret

Vi skymtar ändå några små ljusglimtar i denna ökenvandring. Inflationen faller i skrivande stund snabbare än vad Riksbanken spått. Just nu tippar flera banker att Riksbanken sänker räntan i maj 2024 eller senast under tredje kvartalet.

Många andra bedömare delar bilden av att vändningen kommer under hösten. En räntesänkning, och stabilisering, av låneräntorna är fundamentalt för att kunderna både ska vara kapabla och känna sig trygga nog för att ta ett stort bostadslån.

De flesta är överens om att en räntesänkning inte kommer i Sverige innan Fed börjar sänka räntorna i USA och det spekuleras i att första sänkningen där kommer i mitten av 2024. Det samma gäller ECB, och även där tror många på att de levererar två till tre sänkningar under 2024.

Ett annat ljus i mörkret är att vi nu ser låga prisökningar på byggmaterial, i vissa fall även prisnedgångar. Det, i kombination med stor konkurrens om de få byggprojekt som kommer ut, gör att vi ser attraktiva anbudsnivåer nu. Vilket också är en förutsättning för att få ihop kalkyler och kunna bygga något som kunderna har råd att köpa.

Trots ljusglimtarna ser vi ändå tydligt att 2024 blir ett stålbad. Men för första gången på länge tror vi oss skönja slutet av den långa mörka tunneln.



Hållbarhet 2023

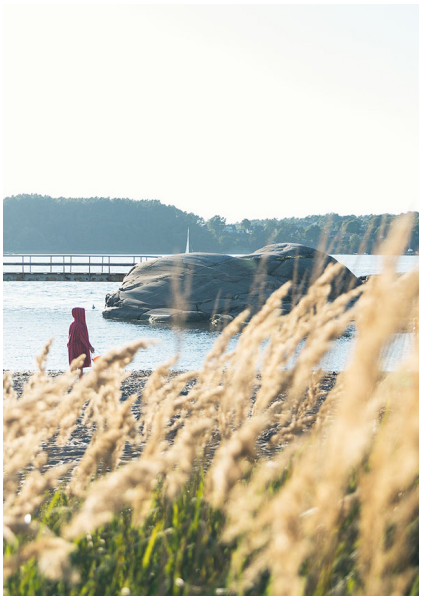
I takt med att Göteborg ska ställa om till en ekologiskt hållbar stad till 2030 har Egnahemsbolaget tillsammans med Framtiden AB kartlagt bolagets betydande miljöaspekter samt bildat en miljögrupp där Egnahemsbolaget och andra dotterbolag har sina representanter för kontinuerligt arbete med miljöfrågor.

En stor del av arbetet handlar om det gemensamma miljöledningssystemet. Planering, uppföljning, ledning och styrning sker inom enskilda bolag och integreras i bolagets befintliga strukturer. På så sätt kan vi utifrån våra förutsättningar göra förbättringar i alla våra projekt.

Varje år gör Framtidens Miljögrupp en utvärdering av våra miljöaspekter med mest påverkan. Det innebär att vissa mål kan försvinna under åren och att andra kan tillkomma beroende på omvärldsfaktorer eller om vi under tiden framgångsrikt kommer till mål.

På bolagsnivå innebär detta att Egnahemsbolaget sätter klimatkrav i alla nystartade projekt samt följer upp utvecklingen på projektnivå och rapporterar vidare till Framtiden AB som i sin tur rapporterar en sammanfattning vidare till Göteborgs Stad och Miljöförvaltningen.



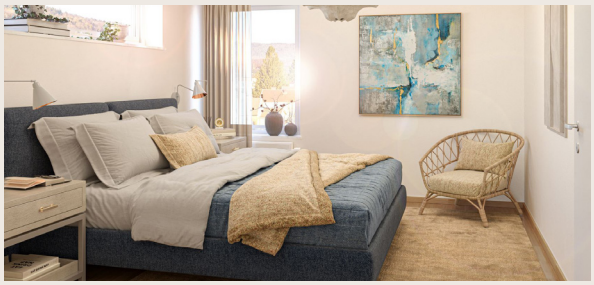






Tre fokusområden:
Vi behöver tänka helhet och även om vi vill jobba med många fler miljöfrågor har vi fokuserat på några för oss betydande områden. Målen delas in i tre huvudområdena där vi lägger extra fokus:

- Giftfritt
För att kunna säkerställa att vi använder material som är gynnsam mot människor använder vi oss av Byggvarubedömningen; ett projektverktyg där vi kan bedöma byggrelaterade produkter utifrån dess kemiska innehåll samt miljöpåverkan under produktens livscykel.



- Klimatneutralt
Att kraftigt minska klimatpåverkan är den största miljöutmaning vi har. Detta sätter en stor press på hela byggbranschen och om det ska vara möjligt behöver nya byggmetoder utvecklas och byggmaterial förbättras ur miljösynpunkt. Marknaden för cirkulära flöden behöver utvecklas och vi avser att vara en part i den utvecklingen. Vi ser positivt på återbruk av hårda material såsom fasad, glas och markmaterial och vi jobbar hårt att hitta ett enklare sätt för återbruk mellan projekt men även andra storstadsregioner.



- Ekosystemtjänster och biologisk mångfald
Vi vill fortsätta bo i livsmiljöer där växter och djur trivs, men då Göteborg växer kan det innebära att naturresurser överutnyttjas. Vi vill nå en trivsam och grön miljö eftersom vi tror att vår hälsa förbättras av att vi vistas i naturen. Förutom att vi satsar på fina gröna miljöer vill vi öka köp av produkter som främjar biologisk mångfald i tillverkningsledet.



Vad betyder då detta i praktiken?
Vi kan ta ett exempel: Bostadsrättsföreningen Björlanda Ängar. Två flerbostadshus med 90 bostadsrätter i naturnära område. I detta projekt har vi försökt göra flera klimatåtgärder. Vi använder återbrukat tegel, grön armering och grön betong. Bergvärme och solceller på taket kommer att resultera i bättre användning av energi. När det gäller mobilitetslösningar har hälften av alla parkeringsplatser laddboxar och vi har förberett resterande parkeringsplatser för installation av laddboxar. Landskapsarkitekter har jobbat med att ha flera trivsamma miljöer med grönska och vi ser fram emot att se slutresultatet.

Uppdaterad webbplats

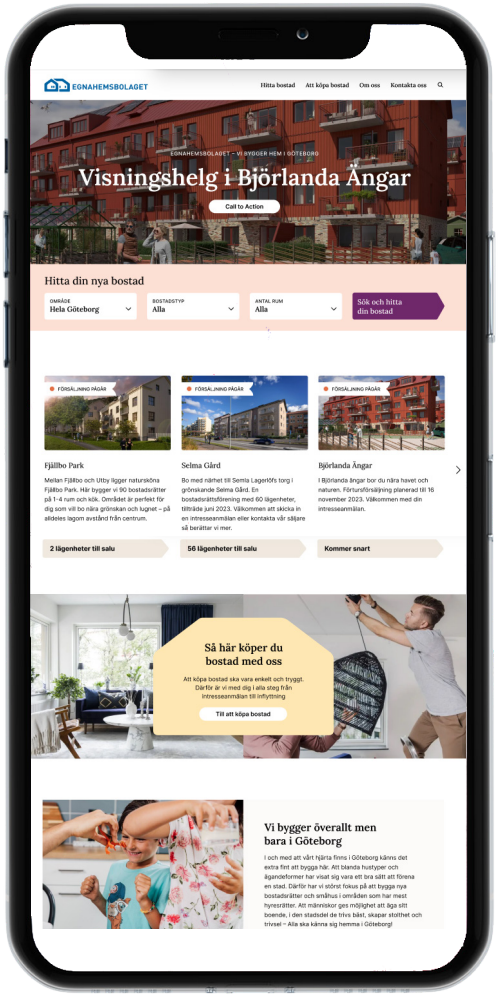
Vår webbplats, egnahemsbolaget.se, är vår främsta kanal för att visa upp våra bostäder och kommunicera med våra kunder. Vi arbetar därför kontinuerligt med att anpassa den efter algoritmernas föränderliga krav och användarnas behov.

Under hösten 2023 har vi arbetat med en stor förbättring av webbens användarvänlighet. Arbetet har varit nödvändigt och genomförts för att kunder lättare ska kunna hitta och utforska våra projekt, se vad som är till salu och lära känna oss som bolag.

Vårt mål är att våra webbplatsbesökare snabbt ska få en överblick över vårt bostadsutbud och känna sig inspirerade att kontakta oss. Genom att förenkla kundresan har vi förbättrat våra förutsättningar att nå ut till fler potentiella köpare.

113 000 besökare

Under året har vi haft cirka 113 000 webbplatsbesök, varav 111 000 utgjordes av unika besökare. De mest besökta bostadsprojekten under året var Selma Park (26 000 besökare), Selma Gård (22 000 besökare) och Björlanda Ängar (21 000 besökare). Målsättningen har varit att locka besökare till konvertering genom att anmäla sitt intresse eller kontakta våra säljare. 2023 fick vi in 1 400 intresseanmälningar och 363 potentiella köpare valde att ta kontakt med våra säljare via mejl eller telefon.



Marknadsföring av webben: syns du inte så finns du inte.

För att marknadsföra vår webbplats har vi använt oss av sökmotoroptimering (SEO) och betald annonsering i sociala- och traditionella medier. Under 2023 kom de flesta webbplatsbesökarna från:

- Betald annonsering via Facebook, Instagram, Google och programmatiska banners på nyhetssidor såsom GP (61 787 besökare).
- Direkta URL- besök på egnahemsbolaget.se (17 569 besökare).
- Sökningar via en sökmotor såsom Google (15 315 besökare).
- Objektsannonser och betald annonsering på Hemnet och Booli (10 768 besökare).



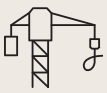
Risker och osäkerhetsfaktorer

Utvecklingen av exploaterings- och entreprenadkostnader är av stor betydelse för den totala nyproduktionskostnaden. Konjunkturen har en stor påverkan på kostnadsutvecklingen. Förändras marknaden eller konjunkturen kan det ge stora effekter på både lönsamhet och marknadsvärden.

Genom att identifiera, analysera och hantera de risker som verksamheten är utsatt för kan bolaget inom rimliga gränser försäkra sig om att verksamheten bedrivs effektivt och kan skapa goda förutsättningar för att nå uppsatta mål.

Vi har ett ansträngt ekonomiskt läge med räntehöjningar som påverkar framför allt kundernas betalningsförmåga och köpvilja men även entreprenörers ekonomiska situation och lönsamheten i våra projekt. Leveranssvårigheter i omvärlden har fortsatt under året och gjort att index för råvaror och transporter stigit ytterligare. Rysslands krig mot Ukraina fortgår, vilket fortsatt försvårar leveransmöjligheterna i många branscher samt har drivit på kostnadsökningen ytterligare. Krav på volymer, låga produktionskostnader, gestaltning samt klimatanpassning kan skapa målkonflikter som behöver hanteras. Det ställer krav på ett innovativt och effektivt arbetssätt för att identifiera smarta lösningar och göra rätt prioriteringar.

Sammantaget är bolagets riskexponering nu förhållandevis hög på grund av bolåneräntornas utveckling sedan mars 2022. Här följer en redogörelse över de mest väsentliga riskfaktorerna som bedöms påverka bolagets verksamhet och finansiella ställning.



Nyproduktion

Riskfaktor

- Risk att försäljningen blir lägre än prognosticerat på grund av ränteläget.
- Risk att höga produktionskostnader och gestaltningskrav påverkar volymen och stadens behov av tillskott på bostäder med låga produktionskostnader.

Riskhantering

- Vi gör och omprövar kontinuerligt omvärldsbevakning för att få försäljningsprognoser att ligga i linje med utfall. Dessutom arbetar vi aktivt med marknadsföring och visningar samt erbjuder köpare avgiftsfria månader.
- Vi arbetar med vår produktstandard och kravställning i upphandling av entreprenör för att kunna nå låga produktionskostnader, möta gestaltningskrav samt kunna erbjuda prispressade bostäder.



Leverantörsmarknaden

Riskfaktor

- Risk att förändring i konjunktur samt leveransproblem pga oro i omvärlden gör att vi får anbud med för höga priser.
- Ökade räntor riskerar att entreprenörer går i konkurs.
- Risk för bristande arbetsmiljö på byggarbetsplatser.

Riskhantering

- Vi arbetar med att bredda marknaden genom att t.ex. planera och kravställa projekten så att både små och stora aktörer kan genomföra nyproduktionen.
- Löpande bevakning av leverantörer genomförs.
- Annonserade och oannonserade arbetsplatskontroller genomförs på projekt i produktionsfas för att säkerställa att lagstiftning följs.

Finansiering



Riskfaktor

- Bolaget är helt finansierat av de intäkter bostadsförsäljningen genererar. Finansieringsrisken är därmed avhängig bostadsförsäljningen.

Riskhantering

- Vi arbetar aktivt med marknadsföring, kundaktiviteter och kunderbjudanden för att stimulera försäljningen.
- Vi har börjat hyra ut osålda bostäder.
- Vi har infört säljkrav i nystartade projekt för att minska risken att stå med stort antal osålda bostäder.
- Vi har anpassat organisationen för att minska kostnadsmassan.

Avkastningskrav och lönsamhet



Riskfaktor

- För få projekt med tillräcklig lönsamhet för att nå bolagets ekonomiska mål.

Riskhantering

- Arbetar aktivt med balansering av projektportfölj så att inte mer än femtio procent av projekten byggs i socioekonomiskt svaga områden.

Oegentligheter



Riskfaktor

- Risk för korruption, kriminalitet och osund konkurrens bland entreprenörer.
- Brister i styrning, rutiner och processer ökar risken för oegentligheter.
- Risker finns att anställda agerar för egen vinning istället för bolagets bästa.
- Risken ökar för bedrägerier och otillbörlig påverkan.

Riskhantering

- Annonserade och oannonserade arbetsplatskontroller genomförs på projekt i produktionsfas.
- Upphandlingar och utvärdering av anbud har fastställda rutiner och kontroll sker årsvis.
- Rutin för försäljning av bostäder till medarbetare och rutin för signering av avtal finns.
- Uppföljningen av projekt har tydliga rutiner för lägesrapportering.

IT- och Informationssäkerhet



Riskfaktor

- Risken för dataintrång har ökat. Informationsövertag och IT-sabotage är ett redskap för t ex nationer eller sammanslutningar som vill störa demokratiska länders verksamhet. Vår verksamhet bedöms vara utsatt då vi ingår i en offentlig verksamhet.

Riskhantering

- Bolagets IT-säkerhet regleras genom styrande dokument, Göteborgs Stads policy och riktlinjer för IT samt Göteborgs Stads säkerhetspolicy.
- Bolaget har utsett dataskyddskontakt och ett koncernsamarbete finns etablerat kring dataskyddsfrågor i syfte att samverka samt utbyta erfarenheter inom området.
- Löpande utbildningsinsatser för att öka medvetandegraden om informationssäkerhet inom bolaget planeras.

Klimatomställning



Riskfaktor

- Risk att stadens krav på minskat klimatavtryck i nyproduktion inte nås enligt angivna steg till år 2025 respektive 2030.
- Risk för målkonflikter med volymmål och mål för låga produktionskostnader.
- Risk för rätt förutsättningar avseende mobilitet saknas för att vi ska kunna bygga.

Riskhantering

- Koncernen genomför, via Framtiden Byggutveckling AB, klimatpilot och återbrukspilot för att öka kunskapen vid kravställande i framtida projekt.
- Vi jobbar aktivt med att styra klimatfrågan genom hela projektprocessen.
- Bolaget deltar, via Framtiden Byggutveckling, i koncernens gemensamma miljö- och klimatarbete samt mobilitetsarbete.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs Egnahems Aktiebolag, 556095-3829, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

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

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

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

Hållbarhetsupplysningar
Göteborgs Egnahems Aktiebolag omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Göteborgs Egnahems Aktiebolag har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2023 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på framtiden.se.







Viktiga händelser 2023

Året präglades helt av den negativa marknadsutvecklingen till följd av det höjda ränteläget. För oss märktes det främst av det smärtsamma men nödvändiga beslutet att minska antalet medarbetare. Samtidigt har vårt fokus legat på att stärka den långsiktiga projektportföljen.

Mars
- Bygglov beviljat för Brf Björlanda Ängar, 90 bostadsrätter i Skra Bro, Hisingen.

April
- Beslut: Bolaget flyttar till Johanneberg Science Park under 2024 för synergieffekter med FBU.
- Bygglov beviljat för Brf Stackmoln, Länsmansgården.

Maj
- Egnahemsfrukost med Lennart Weiss, Veidekke och Johan Nyhus, HSB. Rapporten *Så minskar vi boendesegregationen* presenteras.
- Vi inför säljkrav i kommande projekt för att minska de ekonomiska riskerna.
- Byggstart Brf Björlanda Ängar.
- Byggstart Brf Stackmoln.
- 60 bostadsrätter färdigställda i Brf Selma Gård.

September
- Varsel och uppsägningar av personal på grund av arbetsbrist.

November
- Säljstart av Brf Björlanda Ängar.
- Frukostseminarium med Jan Jörnmark som presenterade rapporten Göteborg - förändringen som stannade av.
- Stomresningskalas i Brf Björlanda Ängar tillsammans med Skanska, skolelever skickar brev till framtiden. Johannes Hulter, ordförande i stadsbyggnadsnämnden på plats.
- Bygglov beviljat för Brf Kvisljungeby Ängar.

December
- Kraftigt förbättrad webbplats för bättre användarvänlighet och möjlighet att nå fler intressenter.



Finansiering

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

Finansnettots utveckling
Riksbanken höjde styrräntan, med anledning av den fortsatt höga inflationen, vid fyra tillfällen som vid slutet av året uppgick till 4,0 procent. Tremånadsräntan steg från 2,7 procent till 4,1 procent mot slutet av året. Femårsräntan steg under de tre första kvartalen för att sedan falla tillbaka till 2,4 procent, vilket är 0,9 procentenhet lägre än vid inledningen av året.
Göteborgs Egnahems Aktiebolags finansnetto uppgick år 2023 till -1 423 tkr (-5 701 tkr). I finansnettot ingår kostnads- och intäktsräntor.

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 4 278 tkr, detta beror främst på att bolaget har börjat aktivera ränta i projekt.

Finansiell ställning
Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 212 156 tkr (193 311 tkr) och soliditeten uppgick till 28 procent (30%).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 450 000 tkr (350 000 tkr). Bolaget har tillgång till såväl en intern rörelsekredit som en intern lånelimit i Förvaltnings AB Framtidens kontostrukturer inom Göteborgs Stads koncernkonto.Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden.







Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetersfaktorer

Räntor
Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. En ytterligare riskfaktor är reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.

All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.

Finansiering
Bolaget är beroende av finansiering, utöver eget kapital, för att kunna genomföra investeringar i framför allt nyproduktion, varvid en finansieringsrisk föreligger.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	79 865	730 910	1 233 330	472 386	38 238
Resultat efter finansiella poster	-90 132	8 955	163 664	-27 355	-30 998
Medelantal anställda	39	38	41	35	35
Fastigheter	42 228	47 203	43 178	43 652	16 416
Balansomslutning	758 980	640 459	946 612	1 225 265	848 776
Antal resultatavräknade bostäder	29	245	405	184	18
Avkastning på eget kap. (%)	neg	5	90	neg	neg
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	2	18	neg	neg
Soliditet (%)	28	30	19	8	12
Justerad soliditet (%)	41	43	18	13	16

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Fond för utv. utgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 000	3 200	8	164 200	9 903	**193 311**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				9 903	-9 903	**0**
Överföring från bundna till fria reserver			-8	8		**0**
Utdelning				-2 779		**-2 779**
Årets resultat					21 626	**21 626**
Belopp vid årets utgång	16 000	3 200	0	171 332	21 626	**212 158**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	171 331 778
årets vinst	21 624 140
Summa	**192 955 918**

Disponeras så att:	
till aktieägare utdelas	93 215 600
i ny räkning överföres	99 740 318
Summa	**192 955 918**

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

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



Finansiella rapporter

Resultaträkning (tkr)

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Intäkter för bostadsproduktion	2	78 758	729 095
Hyres- & förvaltningsintäkter	3	1 107	1 815
Nettoomsättning	4	**79 865**	**730 910**
Produktionskostnader	2, 5	-91 520	-646 977
Drifts- & förvaltningskostnader	6, 7	-8 655	-1 564
Kostnad för sålda varor		**-100 175**	**-648 541**
Bruttoresultat		**-20 310**	**82 369**
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	-68 399	-67 937
Övriga rörelseintäkter	14	0	224
Rörelseresultat		**-88 709**	**14 656**
Resultat från finansiella poster			
Finansnetto	15	-1 429	-5 703
Övriga ränteintäkter & liknande resultatposter		6	2
		-1 423	**-5 701**
Resultat efter finansiella poster		**-90 132**	**8 955**
Bokslutsdispositioner	16	117 400	3 500
Resultat före skatt		**27 268**	**12 455**
Skatt på årets resultat	17	-5 644	-2 552
ÅRETS RESULTAT		**21 624**	**9 903**

Balansräkning (tkr)

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	0	8
		0	**8**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19	1 792	1 868
Byggnader och mark	20	40 436	45 335
Inventarier	21	542	953
		42 770	**48 156**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	22	0	1 146
		0	**1 146**
Summa anläggningstillgångar		**42 770**	**49 310**
Omsättningstillgångar			
Pågående arbeten och varulager	23		
Färdigställda bostäder		199 260	259 617
Pågående arbeten		340 245	161 499
		539 505	**421 116**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		162	128
Fordringar hos koncernföretag		136 978	113 655
Övriga fordringar	24	38 451	54 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	1 107	1 571
		176 698	**170 033**
Kassa och bank		**7**	**0**
Summa omsättningstillgångar		**716 210**	**591 149**
SUMMA TILLGÅNGAR		**758 980**	**640 459**

Balansräkning (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	26, 27		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		16 000	16 000
Reservfond		3 200	3 200
Fond för utvecklingsutgifter		0	8
		19 200	**19 208**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		171 332	164 200
Årets resultat		21 624	9 903
		192 956	**174 103**
Summa eget kapital		**212 156**	**193 311**
Avsättningar	28		
Avsatt för pensioner, PRI		42 229	37 063
Uppskjuten skatteskuld	29	369	0
Övriga avsättningar		6 973	3 767
Summa avsättningar		**49 571**	**40 830**
Långfristiga skulder	30, 31		
Skulder till koncernföretag		450 000	350 000
Summa långfristiga skulder		**450 000**	**350 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 554	18 183
Skulder till koncernföretag		3 272	2 989
Aktuella skatteskulder		4 798	5 148
Övriga skulder	32	2 150	21 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	12 479	8 116
Summa kortfristiga skulder		**47 253**	**56 318**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**758 980**	**640 459**

Kassaflödesanalys (tkr)

Tillgångar	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-88 708	14 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	34	9 274	-30 010
Erhållen ränta		6	2
Erlagd ränta		-928	-5 783
Betald skatt		-4 478	1 008
		-84 834	**-20 126**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-113 890	456 915
Förändring av kundfordringar och kortfristiga fordringar		17 129	-37 106
Förändring av leverantörsskulder och kortfristiga skulder		-9 221	-33 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-190 816**	**366 359**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-4 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-4 500**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av koncernkonto		90 102	-183 019
Upptagna lån		100 000	0
Amortering av lån		0	-150 000
Lämnad utdelning		-2 779	0
Erhållna koncernbidrag		3 500	0
Lämnade koncernbidrag		0	-140 000
Erhållna aktieägartillskott		0	111 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**190 823**	**-361 859**
Årets kassaflöde		**7**	**0**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**7**	**0**

Noter (tkr)

Not 1.
Redovisnings-och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Transparanslagen
Bolagets bedömning är att bolaget inte omfattas av bestämmelserna om separat eller öppen redovisning enligt Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m. I den mån bolaget bedöms omfattas av bestämmelserna om öppen redovisning är bolagets bedömning att de uppgifter som efterfrågas inom ramen för öppen redovisning, enligt § 3 Transparanslagen, framgår av denna årsredovisning, sidan 6-29.

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

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

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

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

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

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

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

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

Immateriella anläggningstillgångar	
Programvaror/IT	5 år

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

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya

komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter
De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår. Räntor avseende pågående projekt aktiveras löpande.

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

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

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

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

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

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

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

Operationella leasingavtal redovisas som intäkt respektive kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager
Färdigställda bostäder i byggverksamheten avser färdigställda men ej sålda bostäder.

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

Bolaget aktiverar interna kostnader relaterade till projekt, och innebär att hänsyn tas till de personal- och finansiella kostnader som går att aktivera i projekten.

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

Varulagret värderas till det lägsta värdet av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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

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

Avkastning på totalt kap. (%)
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

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

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

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

Not 2.
Intäkter och kostnader för bostadsproduktion
Av årets intäkter för bostadsproduktion om 78 758 tkr (729 095 tkr) samt kostnader om -91 520 tkr (-646 977 tkr) avser 29 (245) resultatavräknade bostäder.

Not 3.
Hyres- och förvaltningsintäkter
Bolagets kontraktsportfölj består av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.

Samtliga konsultintäkter avser konsulttjänster till systerbolag inom Framtidenkoncernen.

	2023	2022
Hyresintäkter		
Bostäder	926	926
Övriga hyresintäkter	48	48
	974	**974**
Förvaltningsintäkter		
Konsultintäkter	20	489
Övriga förvaltningintäkter	113	352
	133	**841**
Summa hyres- och förvaltningsintäkter	**1 107**	**1 815**

Not 4.
Verksamhetsområden och geografiska områden
Bolaget bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad med kunder inom samma geografiska område. Verksamheten omfattar entreprenadverksamhet, konsultverksamhet samt uthyrning och förvaltning av fastigheter.

Not 5.
Upplysningar om närstående och koncerninterna transaktioner
Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag anges i % nedan:

	2023	2022
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0	2
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	0	0
	0	**2**
Andel av total kostnad i rörelseverksamhet exkl fastighetsskatt, av- och nedskrivningar		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2	2
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	3	5
	5	**7**
Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0	0
Externt	100	100
	100	**100**
Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	99	100
Externt	1	0
	100	**100**

Vid köp och försäljning mellan koncernföretag sker det till bokfört värde. Under året har bolaget köpt mark i Gårdsten och Björlanda av Göteborgs kommun.

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

Not 6.
Drifts- och förvaltningskostnader

	2023	2022
Uppvärmning, energi och V/A	234	191
Tomträttsavgäld	141	113
Samfällighetsavgift	227	221
Avskrivningar i förvaltningen	475	475
Övriga driftskostnader	7 578	564
	8 655	**1 564**

Not 7.
Avskrivningar och utrangeringar

	2023	2022
Planenliga avskrivningar & utrangeringar inom administration och försäljning		
Immateriella anläggningstillgångar	8	92
Avskrivning inventarier	411	415
	419	**507**
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	475	475
	475	**475**
Summa avskrivningar och utrangeringar	**894**	**982**

Not 8.
Leasingavtal
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 601 tkr (579 tkr).

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

	2023	2022
Inom ett år	553	401
Senare än ett år men inom fem år	193	292
Senare än fem år	0	0
	746	**693**

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

Not 9.
Arvode till revisorer

	2023	2022
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	0	202
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
	0	**202**
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	229	0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
	229	**0**
Lekmannarevisorer		
Lekmannarevision	204	164
	204	**164**

Not 10.
Försäljnings- och administrationskostnader

	2023	2022
Försäljnings- och administrationskostnader	61 620	61 081
Aktiverat arbete för egen räkning	-6 216	-5 607
Centrala kostnader	12 995	12 463
	68 399	**67 937**

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

Not 11.
Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	28	26
Män	11	12
	39	38
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, verkställande direktör och styrelsesuppleanter	1 426	1 428
Övriga anställda	22 413	22 095
	23 839	**23 523**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse, verkställande direktör och styrelsesuppleanter	539	521
Pensionskostnader för övriga anställda	8 681	8 372
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 565	7 293
	16 785	**16 186**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**40 624**	**39 709**

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

	2023	2022
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	29 %
Andel män i styrelsen	57 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %

Not 12.
Pensioner och uppsägningstider
Pensioner
VD har haft premiebestämd pension på 30% av ordinarie lön. Pensionsförmånerna för ledande befattningshavare motsvarar i ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder. Övriga pensionshavare följer den kollektiva tjänstepensionen enligt ITP-plan.

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

Not 13.
Principer för ersättningar till styrelse och VD
Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej styrelsearvode.

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

Se tabell på nästkommande sida.

Fortsättning not 13.

2023	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	119	0	0	119
Övriga styrelseledamöter	138	0	0	138
Styrelsesuppleanter	14	0	0	14
Verkställande direktör	1 155	0	539	1 694
Övriga ledande befattningshavare	3 426	11	1 237	4 674
	4 852	**11**	**1 776**	**6 639**
2022				
Styrelseordförande	88	0	0	88
Övriga styrelseledamöter	174	0	0	174
Styrelsesuppleanter	41	0	0	41
Verkställande direktör	1 125	7	521	1 653
Övriga ledande befattningshavare	4 381	27	1 259	5 667
	5 809	**34**	**1 780**	**7 623**

Övriga förmåner avser kost- och reserelaterade förmåner.

Not 14.
Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga verksamhetsintäkter	0	224
	0	**224**

Not 15.
Finansnetto

	2023	2022
Finansiella poster hänförbara till bolagets skulder		
Räntor koncernföretag	-8 812	-5 673
Övriga räntekostnader	-93	-30
	-8 905	**-5 703**
Finansiella poster hänförbara till bolagets finansiella anläggningstillgångar		
Realisationsresultat	0	0
Övriga ränteintäkter	6	2
Aktiverad ränta i projekt	7 477	0
	7 482	**2**
Finansnetto	**-1 423**	**-5 701**

Not 16.
Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	117 400	3 500
	117 400	**3 500**

Erhållna koncernbidrag är från Förvaltnings AB Framtiden.

Not 17.
Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-4 129	-2 577
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 515	25
Totalt redovisad skatt	**-5 644**	**-2 552**

Temporära skillnader föreligger i det fall tillgångars eller skulders redovisade resepektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnad har resulterat i en uppskjuten skatteskuld avseende tillgångar om 369 tkr (1 146 tkr).

Fortsättning not 17.

Avstämning av effektiv skatt		2023		2022
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		27 269	0	12 455
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 617	20,60	-2 566
Ej avdragsgilla kostnader	0	-28	0	14
Ej skattepliktiga intäkter		1		
Justering avseende skatter föregående år	0	0	0	0
Skattemässigt resultat försäljning fastighet	0	0	0	0
Skattemässiga avskrivningar fastighet	0	0	0	0
Redovisad effektiv skatt	**20,70**	**-5 644**	**20,49**	**-2 552**

Not 18.
Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	634	634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**634**	**634**
Ingående avskrivningar	-626	-534
Årets avskrivningar	-8	-92
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-634**	**-626**
Utgående redovisat värde	**0**	**8**

Övriga immateriella anläggningstillgångar avser IT-projekt.

Not 19.
Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 326	3 326
Inköp	0	0
Försäljningar/ utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 326**	**3 326**
Ingående avskrivningar	-1 458	-1 382
Årets avskrivningar	-76	-76
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 534**	**-1 458**
Utgående redovisat värde	**1 792**	**1 868**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 792	1 868
Verkligt värde	41 200	41 200
Bokfört värde byggnader	1 706	1 782
Bokfört värde mark och markanläggning	86	86
	1 792	**1 868**

Fortsättning not 19.
I samband med årsbokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av schabloniserade kostnader för respektive fastighet.

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

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

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

Not 20.
Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 189	46 689
Inköp	0	4 500
Omklassificeringar	-4 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46 689**	**51 189**
Ingående avskrivningar	-5 855	-5 456
Årets avskrivningar	-398	-399
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 253**	**-5 855**
Utgående redovisat värde	**40 436**	**45 334**
Bokfört värde byggnader	7 336	7 734
Bokfört värde mark	33 100	37 600
	40 436	**45 334**

Not 21.
Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 442	3 442
Inköp	0	0
Utrangeringar	-450	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 992**	**3 442**
Ingående avskrivningar	-2 488	-2 073
Utrangeringar	449	
Årets avskrivningar	-411	-416
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 450**	**-2 488**
Utgående redovisat värde	**542**	**953**

Not 22.
Uppskjuten skattefordran
Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skattefordringar enligt tabell på nästkommande sida.

Fortsättning not 22.

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	171	0	171
Mark som ingår i posten pågående projekt	999	0	999
Temporära skillnader till följd av aktiverad ränta		-1 540	-1 540
	1 171	**0**	**-369**

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

Förändring av uppskjuten skatt	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	146	171
Mark som ingår i posten pågående projekt	999	999
Temporära skillnader till följd av aktiverad ränta	0	-1 540
	1 146	**-369**

Not 23.
Pågående arbeten och varulager

Pågående arbeten	2023-12-31	2022-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	340 245	161 499
	340 245	**161 499**

Varulager	2023-12-31	2022-12-31
Färdigställda bostäder	175 487	238 893
Ägda bostäder	23 773	20 724
	199 260	**259 617**

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

Ingående värde består av 11 bostäder. Under året har varulagret minskat med 1 bostad netto, vilket ger ett utgående värde om 10 bostäder.

Not 24.
Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Reversfordran bostadsrätter	36 006	53 605
Momsfordran	1 012	0
Övriga poster	1 433	1 074
	38 451	**54 679**

Not 25.
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda abonnemangs- och IT-kostnader	311	1 258
Övriga förutbetalda kostnader	796	313
	1 107	**1 571**

Not 26.
Antal aktier och kvotvärde

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

Not 27.
Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition	2023-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	171 332
årets vinst	21 624
	192 956
Disponeras så att:	
till aktieägare utdelas	93 216
i ny räkning överföres	99 740
	192 956

Not 28.
Avsättningar

Pensioner och liknande förpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	37 063	30 379
Årets avsättningar/ nyintjänad pension	2 303	1 980
Under året ianspråktagna belopp/utbetalningar	-1 507	-1 316
Ränta	24	988
Övrigt	4 346	5 032
	42 229	**37 063**
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	**3 767**	41 446
Årets avsättningar	**13 748**	1 387
Under året ianspråk-tagna belopp	**-10 542**	-6 518
Under året återförda belopp	**0**	-32 548
	6 973	**3 767**

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

Under 2021 fattade PRI beslut om förändringar i beräkningsgrunderna gällande ålderspensionen för ITP2 som är tryggad i egen regi. Förändringarna började gälla från den 1 januari 2022.

Övriga avsättningar avser i huvudsak kostnaden för bedömda garantiåtaganden för uppförda bostäder.

Not 29.
Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	369	0
Belopp vid årets utgång	**369**	**0**

Not 30.
Långfristiga skulder
Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget. Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swap-räntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Se även not 32, finansiell riskhantering.

Beviljad kredit på koncernkonto uppgår till 300 000 tkr (300 000 tkr). Skulder till koncernföretag saknar fastställd amorteringsplan.

Not 31.
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.

fortsättning Not 31.
Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget och tryggas av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

Not 32.
Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Handpenningar från kunder	175	1 350
Övriga kortfristiga skulder	1 975	20 532
	2 150	**21 882**

Not 33.
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Sociala avgifter inkl löneskatt	6 087	5 076
Upplupna personalkostnader	4 419	1 806
Övriga poster	1 973	1 234
	12 479	**8 116**

Not 34.
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	894	982
Ökning/minskning av avsättningar	8 380	-30 992
	9 274	**-30 010**

Not 35.
Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	845	741
Ansvarsförbindelse Fastigo	668	655
	1 513	**1 396**

Not 36.
Uppgifter om moderföretag
Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Förvaltningsaktiebolaget Framtiden med organisationsnummer 556012-6012 med säte i Göteborg.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Göteborgs Stadshus AB med organisationsnummer 556537-0888 med säte i Göteborg.

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

Not 37.
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga andra väsentliga händelser har inträffat utöver den ordinarie verksamheten efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 8 februari 2024 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 7 mars 2024.

Underskrifter

Göteborg den 8 februari 2024

Rikard Andersson
Ordförande

Helén Ohlsson
1:e vice ordförande

Joel Wickman
2:a vice ordförande

Johanna Eliasson
Ledamot

Anders Möller
Ledamot

Carina Ring
Ledamot

Isak Strömblad
Ledamot

Erik Windt-Wallenberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum
som framgår enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats det datum
som framgår enligt digital signatur

Anna Sibinska
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Alf Landervik
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Fastighetsförteckning

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

Fastighet			Lägenheter antal	Bostäder area	Lokaler area	Total area	Taxerings-värde kkr
Amhult	1:7	taxeringsvärde < 1 000 kronor					0
Amhult	1:8	taxeringsvärde < 1 000 kronor					0
Amhult	3:1						0
Angered	3:16						0
Backa	866:872						0
Backa	212:3						0
Backa	210:4	taxeringsvärde < 1 000 kronor					0
Bergsjön	60:1						1 259
Brännö	4:125	småhusenhet med värde < 1 000 kronor					0
Brännö	4:126	småhusenhet med värde < 1 000 kronor					0
Kvisljungeby	2:252						975
Kärra	1:168	taxeringsvärde < 1 000 kronor					0
Kärra	2:6						938
Skogome	1:42	taxeringsvärde < 1 000 kronor					0
Sävenäs	166:1						0
Sävenäs	176:1						0
Älvsborg	755:495						3 084
Älvsborg	755:503						
Älvsborg	755:504						
Summa							**6 256**

Styrelse, revisorer och ledning

Ägare

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

Styrelse		**Född år**	**Invald i styrelse år**
Rikard Andersson (S)	Ledamot, ordförande	1992	2023
Joel Wickman (M)	Ledamot, 1:a vice ordf	1983	2023
Helén Ohlsson (MP)	Ledamot, 2:e vice ordf	1968	2023
Johanna Eliasson (V)	Ledamot	1976	2023
Anders Möller (D)	Ledamot	1968	2023
Carina Ring (S)	Ledamot	1965	2023
Isak Strömblad (KD)	Ledamot	1996	2023
Carl Styvén (S)	Suppleant	1974	2023
Susanne Grandin Biörnerud (M)	Suppleant	1944	2023
Jenny Perez Grannas (V)	Suppleant	1984	2023
Arbetstagarrepresentanter			
Kerstin Nyqvist	Unionen		
Linnea Jagersjö Rosell	Unionen		
Företagsledning			
Erik Windt-Wallenberg	Verkställande direktör	1969	2015
Anette Johansson	Chef marknad och försäljning	1966	2017
Annika Mayer	Kommunikationsansvarig	1962	2017
Marie Streifert	Chef ekonomi och adminstration	1966	2020
Maria Henriksson	Chef byggprojekt	1965	2015
Maria Hultgren	HR-ansvarig	1973	2021
Johannes Wallgren	Chef affärsstöd	1982	2022
Revisorer			
Anders Linusson Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	1974	
Anna Sibinska (MP)	Lekmannarevisor	1963	
Alf Landervik (L)	Lekmannarevisor	1944	
Bengt-Åke Gellerstedt (KD)	Lekmannarevisorssuppleant	1948	
Erik Fristedt (L)	Lekmannarevisorssuppleant	1943	

Plan för styrelsearbete

Januari
Verksamhetsplan 2023, Samlad riskbild 2023, Internkontrollplan 2023, Arbetsmiljöplan 2023, Uppföljning av systemet för ISK, Sammanträdesdatum och innehåll styrelsemöten 2023
Rapport: GDPR årsrapport 2022, VD-rapport, Styrande dokument 2022, Styrelsens rapporter, Utvärdering Styrelse/VD

Februari
Årsbokslut 2023, årsredovisning 2023, revisionsberättelse.
Rapport: Vd-rapport, prognos 1, Granskningsredogörelse stadsrevisionen, Tidplan ekonomisk rapportering 2023, projektportfölj, projektekonomi, försäljningsläge, styrelsens rapport.

Mars
Årsstämma: ärenden enligt bolagsordning.
Konstituerande styrelsemöte: Firmateckning/ beslut, styrelsens arbetsordning inklusive attestinstruktion.

April
Flytt av Egnahemsbolagets verksamhet till Johanneberg Science Park

Maj
Delårsbokslut 31 mars, Försäkringsprogram, Styrelsens yttrande till Stadsrevisionen.
Rapport: VD-rapport, prognos 2, Säkerhetsrapport, Uppföljning 1 Arbetsmiljöplan, Verksamhetsuppföljning 1, Projektportfölj, Projektekonomi, Aktuellt försäljningsläge, Styrelsens rapport.

Juni
Markförvärv Kvisljungeby.
Rapporter: Vd-rapport, Uppföljning 1 Internkontrollplan, Månadsbokslut 30 april, projektportfölj, projektekonomi, försäljningsläge, styrelsens rapport.

September
Rapport: VD-rapport, Månadsbokslut, Estimat 1, Utblick 2024, Verksamhetsuppföljning 2, Uppföljning 2 arbetsmiljöplan, Uppföljning av miljö och klimatarbete 2023, projektportfölj, projektekonomi, försäljningsläge, styrelsens rapport.

Oktober
Avvikelse Eriksberget, Delegationsordning, Delårsbokslut 31 augusti.
Rapport: Vd-rapport, Prognos 3, Budget 2024, Projektportfölj, Projektekonomi, Aktuellt försäljningsläge, Styrelsens rapport.

December
Budget 2024, Sponsring 2024, Extra bolagsstämma.
Rapport: Vd-rapport, Innehåll och tider styrelsemöten 2024, Miljörevision, Uppföljning 2 Internkontrollplan, Verksamhetsuppföljning 3, Utkast verksamhetsplan 2024, Projektportfölj, Projektekonomi, Aktuellt försäljningsläge, Styrelsens rapport.



Egnahemsbolagets styrelse
Från vänster: Carina Ring, Helén Ohlsson, Carl Styvén, Rikard Andersson, Susanne Grandin Biörnerud och Jenny Perez Grannas. Saknas på bild: Joel Wickman, Johanna Eliasson, Anders Möller, Isak Strömblad.

EGNAHEMSBOLAGET





Års- och hållbarhets-redovisning 2023

Förvaltnings AB Framtiden



Majorna

Års- och hållbarhets-redovisning 2023

Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsen och verkställande direktören för **Förvaltnings AB Framtiden**, 556012-6012, avger här års- och hållbarhetsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen för räkenskapsåret 2023.

Års- och hållbarhets-redovisningen godkändes på styrelsemöte den 7 februari 2024 i **Förvaltnings AB Framtiden**.

För mer information om *årsredovisningen*, kontakta:

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

För mer information om hållbarhetsrapporten, som omfattar s. 16–45, kontakta:

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

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

Innehåll



ÅR 2023

Inledning

- Vd har ordet 6
- Året i korthet 8
  - Viktiga händelser under 2023 9
- Koncernen 10
  - Vår affärsidé 11
  - Koncernens bolag 11
- Vår värdekedja 12
- Omvärld och marknad 14

2023

Hållbarhets-rapport

- Intressentdialog 16
- Vårt hållbarhetsarbete 17
- Våra väsentliga hållbarhetsfrågor 18
  - Fokus 2023 22
  - Nyproduktion 24
  - Varsam renovering 26
  - Utvecklingsområden 28
  - Nöjda hyresgäster 32
  - Attraktiv arbetsgivare 34
  - Mänskliga rättigheter 36
  - God ekonomi och effektiv verksamhet 38
  - Vår gemensamma miljö 42



↘ ÅR 2023

Årsredovisning

- Våra fastigheter 48
- Bolagsstyrning 50
- Förvaltningsberättelse 56
  - Årets verksamhet 57
  - Årets resultat 62
  - Fem år i sammandrag 64
  - Definitioner 65
  - Risk- och känslighetsanalys 66
  - Förslag till vinstdisposition och Utblick 2024 69
- Finansiella rapporter och noter 70
  - Rapport över totalresultat, koncernen 70
  - Rapport över finansiell ställning, koncernen 71
  - Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen 73
  - Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen 74
  - Resultaträkningar och rapport över totalresultat, moderbolaget 75
  - Balansräkningar, moderbolaget 76
  - Förändringar i eget kapital, moderbolaget 78
  - Kassaflödesanalyser, moderbolaget 79
  - Noter 80
  - Revisionsberättelse 110
  - Granskningsrapport för 2023 113
- Koncernens fastighetsbestånd 114
  - Fastighetsförteckning 114
  - Karta över koncernens fastighetsbestånd 144



2023 var ett utmanande år

UNDER 2023 har stigande räntor och ökad inflation påverkat alla i samhället, så även allmännyttan i Göteborg. Vi har anpassat oss och vår verksamhet med målet att kunna fortsätta prioritera våra fokusområden; att bygga nytt, ta god hand om våra fastigheter och verka för att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden. Svårast under året har **Egnahemsbolaget**, som bygger bostadsrätter och äganderätter, haft det. När marknaden för nyproducerade bostadsrätter i stort sett avstannade helt tvingades bolaget till varsel och uppsägningar. Ett svårt beslut, men likväl en nödvändig åtgärd.

2023 färdigställdes 369 bostäder vilket är lägre än de senaste årens rekordnoteringar. Volymerna är dock enligt plan och inte en konsekvens av det ekonomiska läget. Idag finns det 970 lägenheter i produktion och vi är redo att bygga mycket igen när marknaden vänder. För att kunna fortsätta bygga mycket, med lägre produktionskostnader och i klassisk stil med hög arkitektonisk kvalitet, har Framtidshusen tagits fram. Det är ett koncept som enkelt kan anpassas och återupprepas för att hålla produktionskostnaderna nere, men där utseendet kan varieras.

I SLUTET AV ÅRET kom polisens nya bedömning av utsatta områden i Sverige. Till vår och hela stadens glädje flyttades Biskopsgården ned från särskilt utsatt område. Det innebär att två områden tagits bort från polisens lista över särskilt utsatta områden sedan 2019, samtidigt som inget område tillkommit. Idag bor bara hälften så många göteborgare i ett särskilt utsatt område som det gjorde då. I övriga fyra områden bedöms läget vara stabilt, och i Hjällbo noteras en positiv rörelse.

I våra hyresgästundersökningar ser vi att den upplevda tryggheten ökar i staden. Det är extra viktigt i våra utvecklingsområden, om de som bor och verkar där inte känner sig trygga är det svårt att lyckas med andra insatser. Idag känner sig de boende i dessa områden i snitt lika trygga som alla andra göteborgare.

I våra särskilt utsatta områden har utvecklingen varit positiv sedan basmätningen 2020 och eftersom utvecklingen går snabbast i dessa områden utjämnas också skillnaderna mellan stadens områden successivt.

Den fina utvecklingen är till största del våra medarbetares förtjänst. Resultaten blir ett kvitto på vårt arbete och en motivator för att fortsätta fokusera på vår *Strategi för utvecklingsområden*. Den första fasen av strategin sträcker sig till 2025 och där har vi nu passerat halvtid. Det föranleder en översyn av vad vi gjort och vad vi ska göra framöver för att få mesta möjliga effekt av våra insatser.

FINANSIELLT VAR 2023 ett utmanande år för koncernen och trots de historiskt sett höga hyreshöjningarna de senaste året har det inte fullt ut kompenserat våra ökade kostnader. Det innebär att vi 2023 har en lägre lönsamhet jämfört med föregående år, och ett lägre resultat och kassaflöde som följd. Resultat efter finansnetto 2023 blev –6,7 miljarder kronor. Våra fastighetsvärden har, givet det ansträngda läget, minskat i värde med 4,7 procent sedan 2022. Minskningen drivs främst av ökade direktavkastningskrav till följd av höjda räntor och lägre tillväxttakt i branschen. Även om läget är mer utmanande än tidigare har koncernen en låg risknivå och fortsatt goda möjligheter att agera.

TROTS ATT 2023 på många sätt var ett ansträngande år är det ändå med ett stort mått av tillförsikt som vi stänger året och blickar framåt.

TERJE JOHANSSON,
VD

Året i korthet

ANTAL LÄGENHETER

75 821
lägenheter
(2022: 75 767 lägenheter)

NYPRODUKTION, INKL. KONVERTERINGAR

369
bostäder
(2022: 775 bostäder)

SERVICE-INDEX

79,7
(2022: 78,9)



FASTIGHETS-VÄRDE

117 669
mnkr
(2022: 123 512 mnkr)

TOTAL ENERGIMÄNGD

148,7
kWh/kvm
(2022: 149,4 kWh/kvm)

INFLYTANDE-INDEX

73,3
(2022: 72,4)

ANTAL SÄRSKILT UTSATTA OMRÅDEN

4
(2022: 5)



TRYGGHET

78,0
(2022: 77,2)

PRODUKT-INDEX

76,2
(2022: 75,5)

ANTAL PRAKTIK- OCH FERIEPLATSER

1 091
stycken
(2022: 1 039 stycken)



I BACKSPEGELN

Viktiga händelser under 2023

- Biskopsgården flyttades ner från polisens lista över särskilt utsatta områden.
- I hyresgästenkäten förbättrades resultaten för fjärde året i rad.
- Vi färdigställde 369 bostäder för inflyttning.
- Vi har underhållit och investerat i våra fastigheter för drygt 2,3 miljarder kronor.
- Vi har installerat ytterligare cirka 2 200 kWp (kilowatt peak) solceller på våra fastigheter.
- Vi var en av initiativtagarna till riskkapitalbolaget **Destination Invest** för att främja entreprenörskap i våra utvecklingsområden.

Majorna

Här är Framtiden

Var fjärde göteborgare bor hos oss. Framtidenkoncernen äger och förvaltar 75 821 lägenheter över hela Göteborg och har 1 343 anställda. Det gör oss till Sveriges största allmännytta. Vår ägare är Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Koncernen består av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och våra dotterbolag. Vi har en stark finansiell ställning, låg belåningsgrad och en soliditet på 63 procent (64).



↘ KONCERNEN

Vår affärsidé

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

↘ KONCERNEN

Koncernens bolag

Moderbolaget **Förvaltnings AB Framtiden** styr och leder koncernen utifrån ägarens mål och inriktning. Åtta dotterbolag sköter förvaltning, produktion och service. Fyra av dem är bostadsbolag som äger och förvaltar koncernens hyresrätter. Utöver de åtta ingår **Bygga Hem i Göteborg AB**, som förvärvar, äger och förvaltar byggrätter.

- **Bostads AB Poseidon** (**Poseidon**) har cirka 28 500 lägenheter.
- **Göteborgs stads bostads AB** (**Bostadsbolaget**) har cirka 24 600 lägenheter.
- **Familjebostäder i Göteborg AB** (**Familjebostäder**) har cirka 19 800 lägenheter.
- **Gårdstensbostäder AB** (**Gårdstensbostäder**) har cirka 2 800 lägenheter.
- **Förvaltnings AB Göteborgs-Lokaler** (**GöteborgsLokaler**) äger och förvaltar kommersiella lokaler för butik, kontor och offentlig verksamhet. En stor del av lokalerna är koncentrerade kring bolagets 21 lokala torg och handelsplatser.
- **Framtiden Byggutveckling AB** (**Framtiden Byggutveckling**) ansvarar för att initiera och utveckla koncernens bostäder och för att producera koncernens nya hyresrätter.
- **Göteborgs Egnahems AB** (**Egnahemsbolaget**) bygger småhus och bostadsrätter med fokus på områden som domineras av hyresrätter.
- **Störningsjouren i Göteborg AB** (**Störningsjouren**) arbetar för en trygg och god boendemiljö för koncernens alla hyresgäster. Här ingår förebyggande åtgärder, fastighetsjour, utryckningar vid behov samt arbete mot oriktiga hyresförhållanden.

Lindholmen

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden





1

Tidiga skeden

Tidiga skeden är en del av **Framtiden Byggutvecklings** verksamhet. De gör områdesanalyser, långsiktiga planer och strategier för koncernens hyres-, bostads- och äganderätter. **Tidiga skeden** anskaffar mark och utvecklar projekt för både **Framtiden Byggutveckling** och **Egnahemsbolaget.**

2

Nyproduktion

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



3

Förvaltning

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



4

Våra viktigaste intressenter

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

Svårare tider

2023 var ett oroligt år. Terrorhotnivån mot Sverige höjdes och kampanjerna för att misskreditera landet ökade. Till det kom konflikten mellan Israel och Hamas i slutet av året. Det osäkra läget har avspeglat sig i en svag krona, hög inflationstakt och fortsatt högt räntelläge. Först i slutet av året kom en ljusning när Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad och inflationen och de långa marknadsräntorna vände nedåt. Det är dock för tidigt att sia om det är en vändning eller bara tillfälligt.

1. Ett mer lokalt fokus

EFTER EN LÅNG TID med ökad rörlighet av människor, produkter, kapital och information som drivkraft i samhällsutvecklingen blåser det nu nya vindar. Vi ser allt fler tecken på nationalism och protektionism runt om i världen.

Även om många fortsatt verkar för en öppen marknad, så hörs idag allt oftare argument för att bli mer självförsörjande och att skydda den egna industrin med olika typer av handelshinder. En utveckling som kan oroa i en tid präglad av krig och ökade motsättningar. Vi behöver vara vaksamma så att inte dessa trender leder till ökade motsättningar, segregation och hinder även lokalt.

Vi ser desinformationskampanjer mot Sverige och ökat hot mot våra medborgare. Kriminella nätverk och klaner har en fortsatt stark ställning i många områden. I denna situation ökar trycket på många samhällsaktörer att agera för att bryta både kriminella strukturer och utanförskap. Och samtidigt gör lågkonjunkturen att det finns begränsade resurser.

2. Klimatet – tiden är knapp

DE SENASTE RAPPORTERNA är dystra när det gäller att nå uppsatta mål för jordens uppvärmning. Samtidigt är trenden att det blir allt svårare att få världens länder att sätta nya mål och vidta nödvändiga åtgärder för att bromsa den negativa klimatutvecklingen.

Redan idag märks klimatförändringarna allt tydligare och konsekvenserna om vi inte lyckas bromsa utvecklingen är svåra att överblicka. Men det görs mycket bra, i både stort och smått, när det gäller att ändra beteenden och vanor kring till exempel transporter, produktion och återvinning.

I fastighetssektorn talas det om de kortsiktiga effekterna av klimatförändringarna, som ökad nederbörd och stigande havsnivåer, och behovet av resurser för att hantera dem. Vi behöver även ta större miljö- och klimathänsyn vid nyproduktion och renoveringar.

Nödvändigheten av att hålla nere produktionskostnaderna kan innebära begränsningar i möjligheterna att ta miljö- och klimathänsyn vid nyproduktion och investeringar i nya energikällor. För att hitta en bra balans blir lösningar som ökat återbruk allt viktigare.

3. AI-teknologi

UNDER FLERA ÅR har det talats om digitaliseringens möjligheter. Hur fastighetsbolag med hjälp av ny teknik kan erbjuda bättre service och högre kvalitet och samtidigt bli effektivare.

2023 blev året då AI (Artificiell Intelligens) slog igenom på allvar. I fastighetsbranschen bedöms tekniken kunna få stor betydelse både för hur vi styr våra fastigheter och hur vi tar hand om våra kunder.

Intelligenta fastigheter kan samla in data från en mängd olika system och givare – data som en AI kan använda för att till exempel styra värme, kyla och ventilation. Förutom att bidra till minskad energiförbrukning kan systemet läras att tidigt detektera fel och brister. Tekniken spås också kunna automatisera underhållsplaneringen utifrån underhållsbehov, kostnader och energieffektivisering.

AI-tekniken är väl lämpad att förklara komplicerade frågor på ett enkelt sätt och anpassat till olika målgrupper. Något som kommer påverka sättet bolag kommunicerar och interagerar med sina hyresgäster på.

4. Fortsatt osäker marknad

DEN OROLIGA SITUATIONEN som, till följd av pandemin, produktions- och leveransstörningar samt höjda elpriser, uppstod på marknaden under 2022 har inte mattats av. Året har präglats av snabbt ökande priser, hög inflation samt stigande marknadsräntor. Och även om vi mot slutet av 2023 såg en svag ljusning är situationen fortsatt mycket osäker.

2023 har spänningarna på många håll i världen fortsatt öka, inte minst i samband med den eskalerade konflikten mellan Israel och Hamas. I Sverige har ekonomin fortsatt bromsa in och vi är nu inne i en lågkonjunktur med en negativ BNP-tillväxtprognos på –0,8 procent för 2023.

I slutet av året började även arbetslösheten i Sverige stiga, efter att länge ha stått emot utvecklingen. Denna förändring förstärkte den negativa spiralen ytterligare.

Efter flera år med sjunkande avkastningskrav försämrades förutsättningarna på fastighetsmarknaden förra året. En trend som tydligt hållit i sig under 2023 med stigande avkastningskrav, fortsatt hög inflationstakt och



ökande räntekostnader. Även tillgången till finansiering har varit fortsatt osäker för fastighetsmarknaden. Transaktionsvolymerna har fallit kraftigt och nyproduktionen har på många håll avstannat nästan helt.

Efterfrågan på hyresrätter i Göteborg har varit fortsatt stabil och vid slutet av året fanns det cirka 280 500 personer registrerade på Boplats. Priserna på bostadsrätter och villor har till viss del stabiliserats och ökade med 4,2 respektive 0,5 procent under året jämfört med en minskning med 9,4 respektive 13,6 procent år 2022.

Så strukturerar vi hållbarhets-rapporten

Upplägget på vår hållbarhetsrapport utgår från vad våra intressenter efterfrågar, såväl som från vår affärsplan. Vi ser hållbarhet som något som är integrerat i hela vår verksamhet. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 16–45 i års- och hållbarhetsrapporten.

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



Inför att vi började med koncerngemensam hållbarhetsrapportering identifierade vi med hjälp av våra intressenter vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för koncernen som helhet. Detta gjordes utifrån ägardirektiv, affärsplan, omvärldsanalyser, webbenkäter och workshops. För att tydligt visa att frågorna är integrerade i vår verksamhet strukturerar vi vår redovisning efter målområdena i vår affärsplan. Vi redovisar även vår påverkan inom områdena *Mänskliga rättigheter* och *Vår gemensamma miljö* i separata avsnitt i redovisningen. Eftersom våra viktigaste intressenter är hyresgästerna mäter vi varje år hur nöjda de är. Syftet är att ta reda på vad som fungerar bra och vad vi behöver utveckla. Intressentdialoger och analyser visar att vi har ett brett uppdrag och påverkan på många hållbarhetsfrågor. Särskilt inom den sociala hållbarheten, där vi kraftsamlar för att bygga fler bostäder och för att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden.



Kortedala



Vårt hållbarhetsarbete

Inom Framtidenkoncernen ska vi gemensamt ta ett stort ansvar för, och aktivt medverka till, att skapa hållbara och trygga miljöer där människor trivs och vill leva. Detta är ledstjärnan i vårt hållbarhetsarbete.

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

1. HÅLLBARHET GENOMSYRAR AFFÄRSPLANEN

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

Våra fokusområden:
- Nyproduktion
- Varsam renovering
- Utvecklingsområden

Övriga målområden:
- Nöjda hyresgäster
- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi och effektiv verksamhet

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

2. SÅ RISKHANTERAR VI

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

Därefter värderar och prioriterar vi riskerna utifrån ett koncernperspektiv. Vi planerar och åtgärdar där vi bedömer att risknivån behöver sänkas.

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

3. GEMENSAMMA MÄTETAL OCH UPPFÖLJNING

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

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

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

Våra väsentliga hållbarhetsfrågor

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

HÅLLBARHETSFRÅGA 1

Nyproduktion

Mål 2023

Vi ska bidra till en mer blandad stad, bygga bostäder med hög arkitektonisk kvalitet, med lägre hyror än snittet på jämförbara projekt och färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025.



Risk

Risk för att koncernen inte kan nå en stabil och hög nyproduktionstakt. Risken ökar då volymen planer och markanvisningar inte ligger på tillräcklig nivå för att koncernen ska kunna leverera på ägarens mål och uppdrag över tid. Ökad risk för sjunkande försäljningspriser och efterfrågan på bostads- och äganderätter.

Styrande dokument

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

Hantering av risk

Implementerade strategier för investeringar i nyproduktion och lägre produktionskostnader. Samverkan med planerande förvaltningar. Förstärkt arbete med förvärv av byggrätter. **Egnahemsbolaget** har infört säljkrav och möjlighet att ställa om projekt till hyresrätter.

HÅLLBARHETSFRÅGA 2

Varsam renovering



Mål 2023

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

Risk

Risk för att ett sämre ekonomiskt läge leder till lägre nivå på koncernens underhåll och renovering.

Styrande dokument

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

Hantering av risk

Identifierat framtagande av ny koncerngemensam underhållsstrategi som en av koncernens viktigaste utvecklingsfrågor under 2024–2025, koncerngemensamt fastighetsutvecklingsråd, finansiell strategi samt årliga kassaflödeskrav på dotterbolag som sätter ramarna för möjlig nivå på underhåll/renovering.

HÅLLBARHETSFRÅGA 3

Utvecklingsområden

Mål 2023

Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och inga områden som utsatta år 2035.

Risk

Risk för att genomförandet av de insatser som koncernen har rådighet över begränsas av bristande skolresultat, framdrift i stadsutvecklingsfrågor, bestående socioekonomiska utmaningar, tystnadskultur/kriminell påverkan och sämre ekonomiska förutsättningar.



Styrande dokument

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden inklusive lokala torg samt för investeringar i nyproduktion.

Hantering av risk

Struktur för styrning och genomförande av strategin och process för tillämpning av nolltolerans mot kriminell verksamhet. Kvalitetssäkrad uthyrningsprocess för uthyrning av lokaler. Kompetensplattform för ökad förståelse och engagemang hos medarbetare samt förstärkt arbete för utveckling av lokala torg.

HÅLLBARHETSFRÅGA 4

Nöjda hyresgäster

Mål 2023
Våra hyresgäster ska vara nöjda.

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



Styrande dokument
Framtidenkoncernens policy och regler/riktlinjer för uthyrning av bostäder och lokaler. **Framtidenkoncernens** riktlinje för varsam renovering.

Hantering av risk
Riktlinjen för varsam renovering ger möjlighet att påverka boendekostnaden. Kontinuerligt förbättringsarbete utifrån bland annat resultat i hyresgästundersökning och dialog med hyresgäster, i olika kanaler, som fångar behov och synpunkter. Störningsjour i egen regi.



HÅLLBARHETSFRÅGA 5

Attraktiv arbetsgivare

Mål 2023
Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Risk
Risk för att vi inte kan upprätthålla en trygg och säker arbetsmiljö om medarbetare upplever otrygghet eller utsätts för hot och våld. Risken bedöms öka med koncernens arbete inom insatsen nolltolerans mot kriminell verksamhet i strategin för utvecklingsområden.

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

Hantering av risk
Etablerad personsäkerhetsprocess med nolltolerans mot trakasserier, hot och våld samt otillåten påverkan. Systemstöd för incidenthantering och löpande uppföljning av medarbetarnas upplevelse av säkerhet och trygghet. Bakgrundskontroller vid rekryteringar. Kompetensstärkande insatser genom kompetensplattform.

HÅLLBARHETSFRÅGA 6

Mänskliga rättigheter

Mål 2023
Våra hyresgästers trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostad ska utvecklas. Transparens och likabehandling vid uthyrning och hyressättning.

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



Styrande dokument
Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden. Policy och regler/riktlinjer för uthyrning av bostäder och lokaler. **Göteborgs Stads** riktlinjer för arbetet med att förebygga avhysningar, mot våld i nära relation och plan mot hemlöshet.

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


Gårdsten

HÅLLBARHETSFRÅGA 7

God ekonomi och effektiv verksamhet

Mål 2023

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

Risk

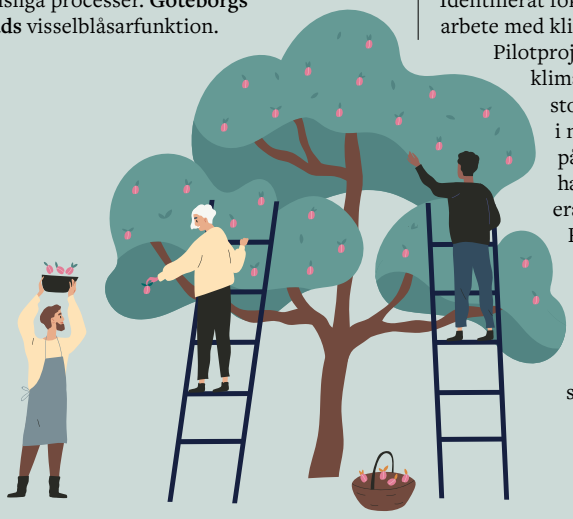
Risk för fortsatt ökade räntekostnader som en följd av eventuellt fortsatta räntehöjningar och ökad lånevolym. Risk för att ökade räntor leder till ökade avkastningskrav och sänkta marknadsvärden.

Styrande dokument

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

Hantering av risk

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



HÅLLBARHETSFRÅGA 8

Vår gemensamma miljö

Mål 2023

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

Risk

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

Styrande dokument

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram och program för miljöanpassat byggande. **Framtidenkoncernens** strategi för investeringar i nyproduktion, riktlinje för varsam renovering samt plan för solenergi.

Hantering av risk

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

Fokus 2023

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

Ramberget



HÅLLBARHETSFRÅGA 1

Nyproduktion

Varför är detta ett utvalt fokusområde?

✓ Uppdraget vi fått av vår ägare är att öka byggtakten till 2 300 bostäder per år från år 2025. Vi ska också bidra till en mer blandad stad, bygga bostäder med hög arkitektonisk kvalitet och att arbeta aktivt med låga hyror så att vi kan hålla hyror som är lägre än snittet på jämförbara projekt.

Så här arbetar vi för att nå målen

✓ Vi arbetar efter våra fastställda strategier för investeringar i nyproduktion och för lägre produktionskostnader. Under 2023 har vi fokuserat på att erhålla fler markanvisningar, laga kraftvunna detaljplaner och intensifierat arbetet med att förvärva byggrätter över hela Göteborg.

Uppnådda resultat 2023

✓ Vi har färdigställt 369 nya bostäder för inflyttning under 2023. Av dem var 279 hyresrätter, 60 bostadsrätter och 30 bostäder som tillkom genom konvertering av exempelvis förråd, lokaler och vindar.

HÅLLBARHETSFRÅGA 2

Varsam renovering

Varför är detta ett utvalt fokusområde?

✓ Vårt uppdrag från ägaren är att våra hyresgäster ska kunna påverka sin boendekostnad och inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning vid renovering. Genom att underhålla och renovera varsamt påverkas inte hyran mer än nödvändigt.

Så här arbetar vi för att nå målen

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

Uppnådda resultat 2023

✓ Vi har underhållit och investerat i våra fastigheter motsvarande 2 342 mnkr under 2023. I koncernen pågår vid årsskiftet 25 större projekt som berör totalt cirka 6 200 lägenheter, varav 3 000 ligger i ett utvecklingsområde.

HÅLLBARHETSFRÅGA 3

Utvecklingsområden

Varför är detta ett utvalt fokusområde?

✓ Vår ägare har beslutat att ingen del av Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030 och inga områden som utsatta år 2035. **Framtiden** äger fastigheter i samtliga dessa områden så vi har en viktig roll att fylla för att målet ska vara möjligt att nå.

Så här arbetar vi för att nå målen

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

Uppnådda resultat 2023

✓ Biskopsgården flyttades ned från att vara ett särskilt utsatt område till riskområde. Genomförandet av insatserna i strategin sker i huvudsak enligt plan. Den sammanfattande bedömningen är att läget i områdena är relativt stabil. Den upplevda tryggheten ökade med i snitt 2,5 procent i våra utvecklingsområden jämfört med föregående år.

HÅLLBARHETSFRÅGA 1

Nyproduktion

En utmanande marknad



Efter flera år med rekord i byggandet låg det i Framtidenkoncernens plan att färre bostäder skulle färdigställas under 2023. Konsekvenserna av det svåra ekonomiska läget blev större än väntat, främst för Egnahemsbolaget.

FÖR ATT KLARA tillväxten i Göteborg behöver nya bostäder tillföras marknaden, bostäder med olika upplåtelseform, i olika områden och för olika målgrupper. Att bygga nya bostäder är därför ett av **Framtidenkoncernens** viktigaste uppdrag. Under året färdigställdes 60 nya bostadsrätter samt 309 nya hyresrätter. Det är färre än förra årets totalt 775 färdigställda bostäder. Men det är enligt plan. Koncernen har under en längre tid varit medveten om att produktionstakten kommer gå ned under några år för att sedan ta fart igen. Under året har arbetet med att förvärva nya byggrätter intensifierats, vilket också signalerats till marknaden i olika kanaler. Det finns i dagsläget knappt 1 000 bostäder i produktion.

UNDER ÅRET har inflyttning i nya hyresrätter skett i Högsbo, Frölunda samt Backa och i nya bostadsrätter i Backa. Och nya byggprojekt har startats för hyresrätter i Björkekärr och Backa och för bostadsrätter i Björlanda och Länsmansgården. Av årets totalt 369 färdigställda bostäder har 30 skapats genom konvertering av utrymmen så som exempelvis förråd, lokaler och vindar.

FRAMTIDENKONCERNEN ARBETAR, genom vårt dotterbolag **Egnahemsbolaget**, aktivt för att tillföra bostäder med en annan upplåtelseform än hyresrätt i utvecklingsområden. Under 2023 genomfördes planerade produktioner men att sälja nyproducerade bostads- och äganderätter visade sig mycket svårt i det rådande ekonomiska läget. Det ledde till att **Egnahemsbolaget** under hösten tvingades varsla 12 anställda, främst inom marknad och försäljning. Bolagets pågående produktioner fortlöper och det har även startats nya projekt under året vilka kommer att genomföras. Den närmaste tiden har verksamheten stort fokus på att ha bra projekt redo att realisera när marknaden återigen vänder.

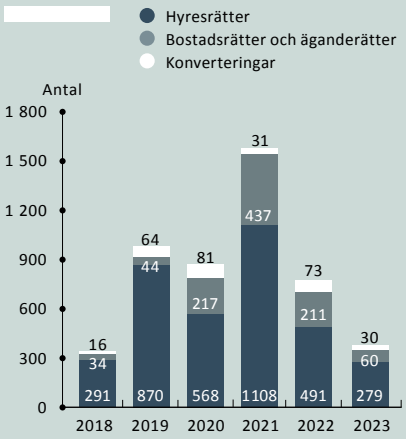
FRAMTIDENKONCERNEN HAR ETT uppdrag att bygga bostäder med hyror lägre än genomsnittet. Lösningen är att hålla produktionskostnaderna nere. En viktig del för att lyckas är ett nära samarbete med entreprenörerna. Och trots det ekonomiska läget har koncernen byggstartat 444 nya lägenheter under året och det planeras för fler. För att på sikt kunna bygga billigare och samtidigt efterleva stadens önskan om att tillföra fler byggnader i klassisk stil har koncernen under året arbetat fram ett nytt program för konceptuellt byggande, Framtidshusen. Det bygger på en standardiserad utformning som kan anpassas och återupprepas för att hålla produktionskostnaderna nere. Utseendet på husen har hämtat inspiration från Göteborgs äldre bebyggelse och det finns goda möjligheter att variera exteriören för att passa in i miljön där de byggs.

Att bygga nya bostäder är också en viktig del i **Framtidenkoncernens** arbete med att utjämna skillnaderna mellan stadens olika områden. Vi strävar efter att hålla hyror lägre än snittet så att fler kan efterfråga nyproducerade bostäder i Göteborg, vilket både ökar möjligheten för människor att göra bostadskarriär och är ett verktyg i kampen mot segregation.

TROTS UTMANANDE TIDER har **Framtiden** inte släppt fokus på hållbart byggande och koncernens två stora miljöpiloter inom nyproduktion, Kvarteret Omställningen och Kvarteret Återbruket, har löpt på under året. ■



Färdigställda bostäder



369

Antal färdigställda bostäder 2023.

↘ HÅLLBARHETSFRÅGA 2

Varsam renovering

Vi värnar möjligheten att bo kvar

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

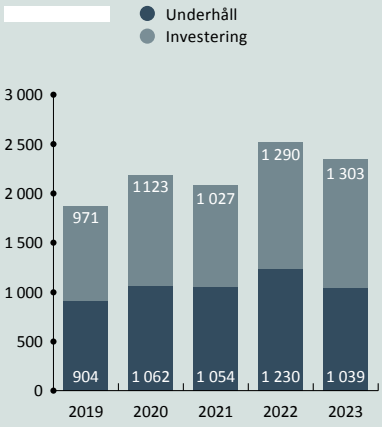
UNDER 2023 har vi påbörjat processen för en ny underhållsstrategi som kommer att arbetas fram under 2024–2025. Mot bakgrund av det ekonomiska läget, ambitiösa klimat- och miljömål, behov av områdesutveckling och fastigheternas underhållsbehov ser vi ett behov av förändring i vårt arbete med renovering och underhåll. Syftet med strategin är att förena affärsnytta, boendenytta och samhällsnytta med de tre hållbarhetsperspektiven – *ekologiskt*, *ekonomiskt* och *socialt*.

2023 HAR VI underhållit och investerat i våra fastigheter för 2,3 miljarder kronor. Under året har vi renoverat lägenheter i bland annat Guldheden, Gärdsås, Kortedala och Lövgärdet. För närvarande pågår cirka 25 större underhålls- och renoveringsprojekt som berör totalt cirka 6 200 lägenheter, varav cirka 3 000 ligger i något av koncernens utvecklingsområden.

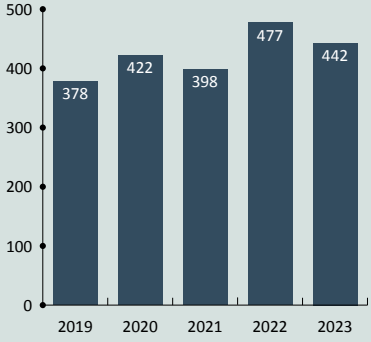
Vi har som mål att renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i cirka 50 procent av lägenheterna renovera med minimerad standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att kunna bo kvar efter renovering. Vi har konkretiserat målet i en riktlinje som utgår från vårt uppdrag att erbjuda ett brett utbud av bostäder med variation i storlek, standard och prisbild. Grundtanken är att hyresgästerna själva ska kunna påverka sin boendestandard och därmed kostnaden för sin lägenhet. Därför erbjuder vi renovering i olika nivåer vilket också är ett sätt att bevara billiga lägenheter för framtiden.

Genom att erbjuda en ”basnivå” kan lägenheter renoveras med, i så stor utsträckning som möjligt, bibehållen standard. Vilket medför att hyran inte påverkas mer än nödvändigt. Basnivån, som kan variera mellan olika projekt, ska erbjudas alla hyresgäster och enbart innehålla de åtgärder som är nödvändiga för att upprätthålla fastigheternas långsiktiga tekniska funktion och den lägsta acceptabla nivån för att långsiktigt värdesäkra fastigheterna.

Investering och underhåll i befintligt bestånd, mnkr



Investering och underhåll i befintligt bestånd, kr/kvm

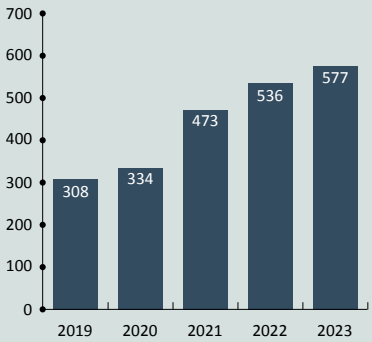



Bergsjön

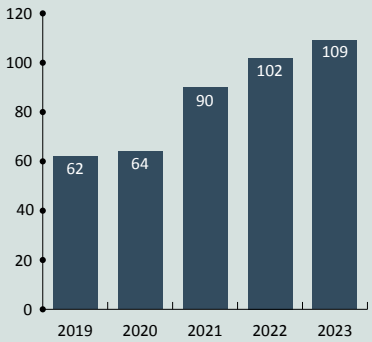
2300

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

Reparationer, mnkr



Reparationer, kr/kvm



HÅLLBARHETSFRÅGA 3

Utvecklings-områden



Färre särskilt utsatta områden

Enligt polisens senaste bedömning av situationen i landets utsatta områden fortsätter den positiva utvecklingen i Göteborg. Biskopsgården flyttas ned från särskilt utsatt område till riskområde och koncernen är därmed ett steg närmare målet att staden inte ska ha några särskilt utsatta områden.

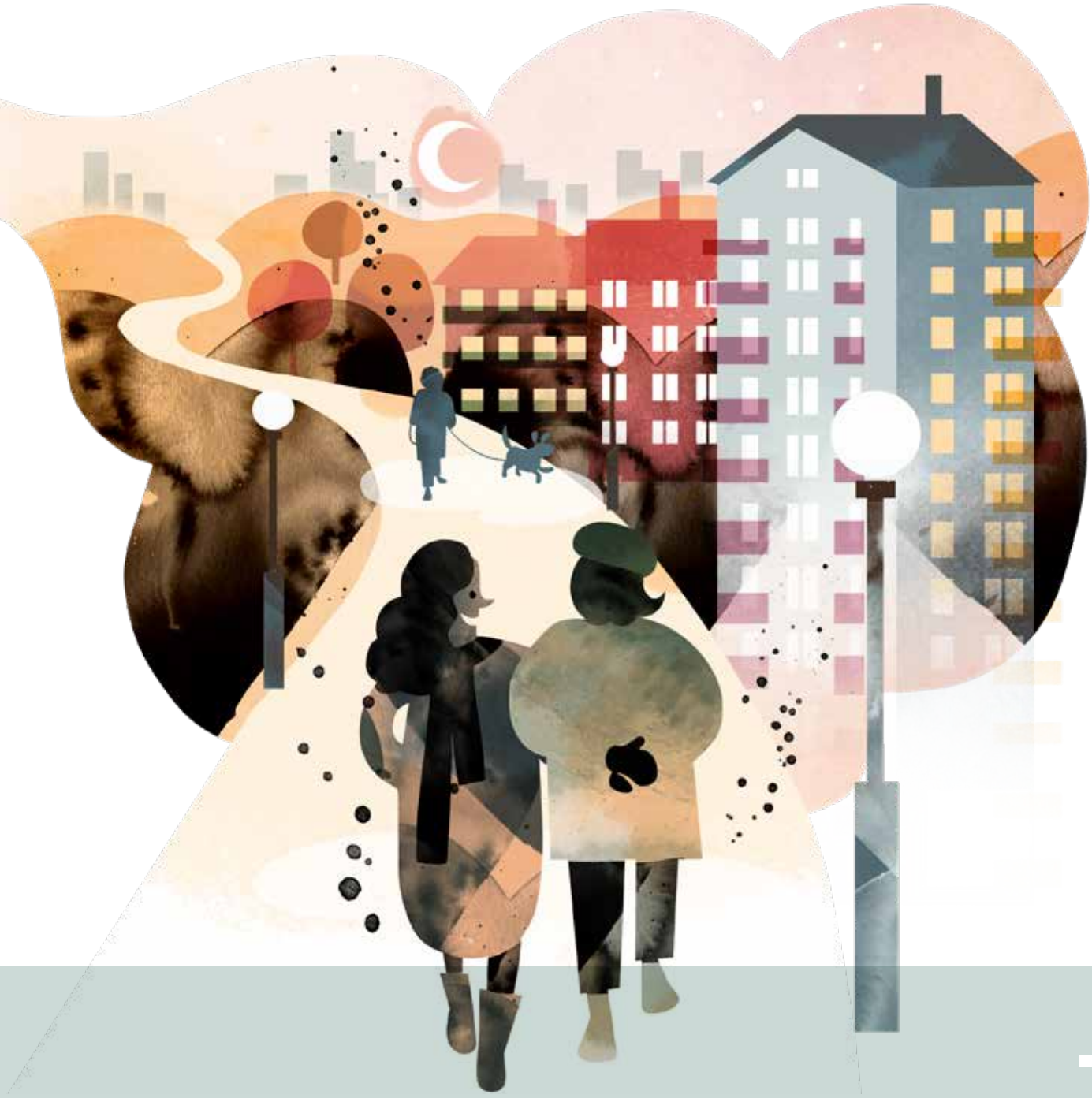
2021 FLYTTADES TYNNERED ned från särskilt utsatt till riskområde och i år följde Biskopsgården efter. Det innebär att Göteborg på fyra år har gått från sex särskilt utsatta områden till fyra. Konkret innebär det att det idag bor 41 000 göteborgare i ett särskilt utsatt område, 2019 var det 84 000. I övrigt sker inga förflyttningar på polisens lista över stadens områden, men de noterar en positiv utveckling i Hjällbo samt att inget område i Göteborg utvecklas negativt. Under hösten genomfördes även koncernens hyresgästenkät, vilken besvarades av 21 000 hyresgäster utspridda över hela Göteborg. I svaren framgår tydligt att arbetet i koncernens sex utvecklingsområden ger resultat. Alla parametrar utvecklas i rätt riktning och i frågan om upplevd trygghet är de boende i dessa områden nu uppe i nivå med snittet för Göteborg, något vi inte sett tidigare.

SAMMANTAGET GER DETTA en bild av att utvecklingen i Göteborg går i rätt riktning. Polisen är framgångsrik i sitt arbete och **Framtiden** tillsammans med andra aktörer lyckas på riktigt skapa förändring i våra bostadsområden som de boende både uppmärksammar och uppskattar. Utvecklingen inspirerar alla bolag i koncernen att fortsätta driva *Strategin för utvecklingsområden*.

I SLUTET AV 2022 öppnade den första Framtidshubben, koncernens satsning för att sänka trösklarna när det gäller att komma i anställning eller utbildning. Idag finns det en Framtidshubb i alla sex utvecklingsområden. De drivs i samverkan med **Stadsmissionen** och **Förvaltningen för arbetsmarknad och vuxenutbildning**. Under året har hubbarna haft cirka 2 800 besökare, varav två tredjedelar är kvinnor. Det har genomförts över 20 rekryteringsträffar, tre stora jobbmässor, socialförvaltningarna nyttjar hubbarna, det finns avtal med **YesBox** för att stötta kring entreprenörskap och eget företagande och många aktörer har haft informationsträffar hos oss.

SATSNINGEN PÅ SKOLAN, *Lights On*, är i full gång och på tio skolor erbjuds aktiviteter både före och efter skolan till 4 000 elever. Under 2023 har nya aktiviteter tillkommit, ett exempel är *Ungas röster*. Ett fritidsprogram tillsammans med **Förebildarna** för att ge unga verktyg att utveckla sina åsikter, vidga sina perspektiv samt retoriken och plattformen för att nå ut med sina tankar. Dessutom finansierade koncernen under året mellanmål till alla elever som går på de 23 skolor som ingår i stadens satsning *Skola som arena*, vilken *Lights On* är en del utav. Under året kopplades även en extern aktör till projektet för att följa upp och utvärdera de insatser som görs.

ATT SKAPA FÖRÄNDRING handlar också om att få alla medarbetare att stå upp för och skapa engagemang för det koncernen vill göra. Sedan ett par år arbetar vi därför med en intern kompetensplattform kallad *Allt vi kan*. Under 2023 och 2024 fokuserar *Allt vi kan* på det vi i strategin kallar *Nolltolerans mot kriminell verksamhet*. Det handlar om att veta hur vi ska agera i olika situationer och känna oss trygga i det. Att veta vad den egna organisationen kan göra samt bygga tillit och förtroende mellan kollegor är andra viktiga delar.



41 000

Antal personer som bor i ett särskilt utsatt område i Göteborg, en halvering jämfört med 2019.

(2021: 72 000, 2019: 84 000)

↘ HÅLLBARHETSFRÅGA 3

Utvecklings-områden


Hjällbo centrum

Fortsatt flera utmaningar

Trots den positiva utvecklingen återstår mycket arbete om målet att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden ska nås. Flera utmaningar har koncernen inte full rådighet över, därför är det av största vikt att insatserna löpande utvärderas och anpassas för största möjliga effekt.

DET FINNS UTMANINGAR som koncernen tidigt identifierat och som fortsatt bedöms som särskilt viktiga för den fortsatta utvecklingen. Vi kommer fokusera på dessa i vårt arbete, men också fortsätta att utveckla samarbeten och samverkan med andra aktörer eftersom vi är många som kan påverka utvecklingen.

En utmaning är de bristande skolresultaten vilka bedöms försvåra utvecklingen i områdena kraftigt. Frågan är extra viktig eftersom ungdomar som inte klarar skolan löper större risk att hamna i kriminella miljöer. Här arbetar vi vidare med vårt skolkoncept *Lights On* och utvecklar vår samverkan med både grundskoleförvaltningen och socialtjänsten.

Tempot i stadsutvecklingsfrågor som påverkar underhåll, nyproduktion och torgutveckling behöver öka för att stärka förutsättningarna för måluppfyllelse. Koncernen har identifierat utvecklingen av de lokala torgen som en viktig del i detta arbete. I slutet av 2022 antogs en *strategi för lokala torg*, som ett komplement till koncernens *strategi för utvecklingsområden*. Under 2023 har vi börjat arbeta med denna, med målet att under 2024 börja utforma konkreta insatser.

En annan utmaning är de socioekonomiska faktorerna. Det är fortfarande stora skillnader mellan våra sex utvecklingsområden och snittet i Göteborg. Utvecklingen går sakta i rätt riktning, men skillnaderna riskerar att öka igen när vi nu befinner oss i en lågkonjunktur med stigande arbetslöshet. Mot bakgrund av ett uppdrag i stadens budget 2023 har koncernen en särskild uthyrningsregel för utvecklingsområdena som innebär att maximalt 20 procent av lägenheterna får hyras ut till hyresgäster som har försörjningsstöd som sin inkomstkälla.

NÅGOT SOM FORTSATT karaktäriserar flera av våra områden är påverkan från kriminella element och den tystnadskultur det ofta medför. Vi ser även här tecken på en svagt positiv utveckling, men mer måste göras. En del i arbetet är att fortsätta utbilda vår personal i frågor kring



kriminell verksamhet och tystnadskultur, något vi gör i vår koncerngemensamma kompetensplattform *Allt vi kan*.

Även om Framtiden är en stor aktör med en stabil finansiell situation så påverkar det ekonomiska läget även oss. Ett förändrat ekonomiskt läge påverkar bland annat förutsättningarna för underhåll och leder till svårare prioriteringsdiskussioner i koncernens bolag. Detta till trots har vi beslutat att satsningarna i *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden* ska fortgå.

När vi nu ser över och anpassar oss i det fortsatta arbetet för att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden blir det uppföljnings- och utvärderingsarbete som koncernen bedriver extra viktigt. Både våra egna resultat och det som framkommer från vår följeforskning blir ingångsvärden kring vad som fungerar och vad vi behöver stärka upp ytterligare för att nå hela vägen. ■

Destination Invest

Destination Invest

Entreprenörer med goda idéer skapar intressanta affärsmöjligheter och utgör en viktig del för att det ska startas nya företag som växer och erbjuder jobb. De utgör också goda förebilder och bidrar till positiva effekter för samhällsutvecklingen. För att kunna satsa och expandera sina verksamheter behöver entreprenörer externt kapital, men så som riskkapitalet fördelar sig idag når det inte vissa grupper i samhället, till exempel entreprenörer i stadens utsatta områden. För att vända den utvecklingen startades under 2023 ett nytt investmentbolag, **Destination Invest**, med fokus på entreprenörer i utvalda delar av Göteborg. Bakom satsningen står **Volvo Cars**, **Stena Fastigheter**, **Framtidenkoncernen**, **Business Region Göteborg** och **GU Ventures**.

Nya tag i strategin

2023 har **Framtidenkoncernen** kommit drygt halvvägs med *Superförvaltningen*, den första delen av *Strategi för utvecklingsområden*, vilken sträcker sig till 2025. Arbetet med att genomföra alla åtgärder går i huvudsak enligt plan och med några få undantag är allt på plats som planerat. I samband med stadens budget för 2023 lades en ny tidsram för arbetet, det sträcker sig nu i två steg till 2030 respektive 2035. Detta tillsammans med den positiva utveckling som skett i stadens särskilt utsatta områden gör att koncernen beslutat sig för att se över och uppdatera *Strategin för utvecklingsområden* under 2024. Några av frågeställningarna är; Vad har fungerat bra och vilka lärdomar tar vi med oss? Hur påverkar ett längre tidsperspektiv genomförandet och hur påverkar det tuffare ekonomiska läget utvecklingen i stadens särskilt utsatta områden?

HÅLLBARHETSFRÅGA 4

Nöjda hyresgäster

Ännu nöjdare hyresgäster



Resultatet i årets hyresgästenkät är glädjande. För fjärde året i rad fortsätter våra betyg att öka. Vi spelar stor roll för våra hyresgäster och om det är bra i våra områden har det också en positiv inverkan på hela staden.

VI GENOMFÖRDE under hösten vår årliga hyresgästundersökning för att få information om hur våra hyresgäster upplever sin boendesituation och oss som hyresvärd. Denna undersökning ger oss en bild av vad som fungerar bra och vad vi behöver utveckla ytterligare. Resultatet påverkar våra prioriteringar under året som kommer. Undersökningen går ut till hälften av alla våra lägenheter och i år svarade över 21 000 hushåll på enkäten. Det motsvarar en svarsfrekvens på 63,5 procent, vilket är i nivå med tidigare års undersökningar. Totalt omfattar enkäten cirka 80 enskilda frågor, där hyresgästen ombeds bedöma sitt boende och sin boendemiljö utifrån ett flertal olika perspektiv.

Årets resultat visar på en positiv utveckling av hyresgästbetyget, både en upplevd ökad servicegrad, ökad trygghet och ökad attraktivitet. Den positiva utvecklingen återfinns både på koncernnivå och hos de tre största förvaltande bolagen. **Gårdstensbostäder** upplevde en viss tillbakagång i sina hyresgästbetyg under 2023 i relation till föregående rekordår. Samtliga bolag har haft en mycket positiv utveckling under åren 2020–2023.

SOM TIDIGARE ÅR kan vi konstatera att de som bor hos oss över lag är nöjda med sitt boende och den service vi erbjuder. Vårt serviceindex, vilket visar hur nöjda våra hyresgäster är med oss och vårt arbete, ökade till 79,7. När det gäller produktindex, det vill säga hur nöjda hyresgästerna är med lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön, så ökar det till 76,2 i koncernen som helhet. Resultaten avseende upplevd trygghet fortsätter också att öka. Det gäller såväl för koncernen som helhet som för våra utvecklingsområden. Resultaten i våra utvecklingsområden hämtade i år upp tidigare gap och ligger nu på samma nivå som övriga områden, vilket innebär att det inte längre föreligger någon skillnad mellan hur hyresgäster i våra utvecklingsområden upplever tryggheten jämfört med snittet i Göteborg.

DET POSITIVA RESULTATET i koncernens utvecklingsområden gäller även det så kallade serviceindexet och frågorna kring *Rent och Snyggt* som nu ligger högre i våra utvecklingsområden än i koncernens övriga områden.

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

UNDER 2023 har koncernens boendeapp lanserats till samtliga hyresgäster. I appen kan våra hyresgäster bland annat felanmäla, ta emot meddelanden, utföra ärenden, göra bokningar, hitta viktig information och ta del av förmånliga erbjudanden. Vår förhoppning är att boendeappen kommer göra hyresgästernas vardag lite enklare. ■



63,5 %

Fortsatt hög svarsfrekvens

(2022: 64,5 %)

Resultat från hyresgästundersökningen

	2023	2022	2021	2020	2019
Serviceindex	79,7	78,9	78,2	78,2	78,2
Produktindex	76,2	75,5	74,3	74,5	74,8
Inflytandeindex	73,3	72,4	71,0	71,6	71,8
Trygghet	78,0	77,2	75,7	74,6	75,6
Ta kunden på allvar	82,8	81,9	81,1	82,7	82,5

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

HÅLLBARHETSFRÅGA 5

Attraktiv arbetsgivare

Förutsättningar att göra *Allt vi kan*

Det koncerngemensamma arbetet med att stärka medarbetarnas förutsättningar för att kunna göra ett bra jobb har även under 2023 fokuserat på säkerhet och trygghet.

UNDER ÅRET HAR alla arbetsgrupper i koncernen, med stöd i kompetensplattformen *Allt vi kan*, fått träna på att dela erfarenheter, prata om svåra saker och lära av varandra. Övningarna bidrar både till att bygga trygghet i arbetsgrupperna och hos medarbetarna. Övningarna har också syftat till att stärka förutsättningar för chefer och medarbetare att agera med nolltolerans mot kriminell verksamhet. Ett arbete som fortsätter med ytterligare övningar i plattformen, vilka lanseras i början av år 2024.

Koncernens medarbetare upplever sig säkra, trygga och engagerade. Det visar de särskilda uppföljningarna av *Trygg och säker arbetsmiljö* där resultaten förbättrats jämfört med föregående år. Hållbart medarbetarengagemang (HME) uppmäts till 83,2 vilket är i stort sett oförändrat jämfört med 2022.

EN ANNAN VIKTIG DEL i att stärka förutsättningarna för att vara en attraktiv arbetsgivare är att fortsatt säkra kompetensförsörjning och attrahera unga att söka sig till branschen. Under året har dotterbolagen **Bostadsbolaget** och **Poseidon** tagit fram ett traineeprogram för att skapa bättre förutsättningar för att rekrytera i första hand fastighetsvärdar. Sommaren 2023 gavs cirka 1 000 ungdomar möjlighet att upptäcka vår bransch genom ett feriejobb i något av koncernens dotterbolag.

Framtiden vill vara en inkluderande arbetsplats och bidra till fler anställningar och praktikplatser för personer med funktionsnedsättning. Bland de som erbjöds feriejobb 2023 fanns det 21 ungdomar med en uttalad funktionsvariation.

ETT KONCERNGEMENSAMT krislägesavtal som reglerar hur vi kan flytta människor mellan våra bolag i ett krisläge tecknades med **Fastigo**, fastighetsägarnas arbetsgivarorganisation, under året. Avtalet är en viktig del i att vara rustade och förberedda vid händelse av kris.

FÖRVÄNTNINGARNA PÅ MEDARBETARNAS förmåga att tänka nytt, utvecklas och effektivisera ökar med omvärldsläget, ekonomiska förutsättningar och utmanande mål. Under 2023 har vi fortsatt mäta koncernens innovationskapacitet med hjälp av regelbundna temperaturmätningar. Mätningen av det så kallade innovationsindexet visar 6,9 – vilket är i nivå med föregående år och visar att vi fortsatt har behov av att stärka förutsättningarna.

Sedan 2022 genomförs bakgrundskontroller vid rekryteringar i alla koncernens bolag. Syftet med kontrollerna är att bidra till ökad trygghet för både hyresgäster och medarbetare samt till en rättvis, trygg och kvalitetssäkrad anställningsprocess.

Koncernen har med bakgrundskontrollerna minskat risken för felrekryteringar, framtida personalärenden och arbetsmiljöproblematik. Vi har också upprepade gånger förhindrat anställningar som hade kunnat leda till otrygghet för hyresgäster, kollegor och kandidaten själv.



Attraktiv arbetsgivare

	2023	2022	2021	2020	2019
Antal tillsvidareanställda	1 343	1 289	1 210	1 131	1 049
Antal visstids- eller timavlönade	191	200	160	111	127
Personalomsättning tillvidareanställda %	10,1	13,4	10,0	6,8	10
Sjukfrånvaro totalt %	4,7	5,4	4,5	5,2	5,0
Inkluderande arbetsplats*	8,4	8,4	8,4	8,0	
Trygg och säker arbetsmiljö*	8,5	8,5	8,4	8,2	
Innovation**	6,9	6,9			
Hållbart medarbetarengagemang***	83,2	83,6	81,7	79,7	
Arbetstillfällen genom social hänsyn i upphandling	21	19	31	12	34
Antal praktik- och ferieplatser	1 091	1 039	879	884	680

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

↘ HÅLLBARHETSFRÅGA 6

Mänskliga rättigheter

Med respekt för varandra



Framtidenkoncernen ska hjälpa fler att få en egen bostad, skapa förutsättningar så att de kan bo kvar och se till att stadens lägenheter fördelas rättvist. Vi ska hjälpa människor, men också vara gränssättande.

VÅRT DOTTERBOLAG Störningsjouren ansvarar för merparten av koncernens arbete för att komma till rätta med oriktiga kontrakt. I år har vi fått in knappt 1 700 tips om oriktiga hyresförhållanden och 504 lägenheter har övergått till riktiga kontrakt. Under 2022 fick **Framtiden** ett övergripande ansvar för att tillhandahålla rutiner, arbetssätt och kontrollåtgärder gällande oriktiga hyresförhållanden för samtliga bolag och förvaltningar som förfogar över boenden i **Göteborgs Stad**. Under 2023 har det inneburit att **Störningsjouren** bistått andra bolag och förvaltningar i frågor och ärenden med syftet att höja kompetensen och antalet riktiga hyresavtal i staden.

För att informera, stötta och fånga upp våra hyresgästers åsikter är det viktigt att vi har öppna och löpande dialoger. Det görs på många sätt och i många olika frågor. En fråga som aktualiserats under året är den dialog som sker utifrån stadens riktlinje för att förebygga avhysningar. Uppdraget är att aktivt ta kontakt med hyresgäster som är sena med hyran eller stör sina grannar. De får information om möjligheten att söka stöd från socialtjänsten och ambitionen är att, tillsammans med socialtjänsten, hitta lösningar som syftar till kvarboende.

INGEN SKA BEHÖVA vara rädd hemma, i tvättstugan eller på väg till bussen och ibland hjälper inte förebyggande arbete. Då måste det finnas tydliga spelregler på hyresmarknaden. Därför välkomnade **Framtiden** utredningen *Tryggare bostadsområden* som under året överlämnades till Justitieministern. Utgångspunkten är att prioritera skötsamma hyresgästers intresse av att bo i ett tryggt område. Förslaget innebär att det blir lättare att avhysa hyresgäster som begår grova brott. Även brott som begås av inneboende eller barn till hyresgäster ska kunna leda till vräkning. Enligt plan ska de nya lagarna införas från 1 januari 2025. Under 2023 hade koncernen 120 avhysningar att jämföra med 139 år 2022.

DE ALLRA FLESTA av koncernens bostäder hyrs ut via Boplats, en bostadsförmedling för alla som kan söka hyresrätt på egen hand, eller via interna byten. Lägenheterna förmedlas efter kötid. Uthyrningspolicyn ställer inga inkomstkrav, vilket ger även de med sämre ekonomiska förutsättningar möjlighet att få ett förstahandskontrakt. Uthyrningspolicyn underlättar även arbetet med att förebygga oriktiga hyresförhållanden. Den förtydligar att kontraktsinnehavaren ska ha behov av bostaden för permanentboende och att sammanboende, som inte är gifta eller sambor med äktenskapsliknande samlevnad, inte kan stå gemensamt på kontraktet.

2023 förmedlades 5 043 kontrakt via Boplats och 1 219 via interna byten. Genom vår nyproduktion, 369 färdigställda 2023, bidrar vi med fler lägenheter som alla göteborgare kan söka. Nyproduktion med höga tillgänglighetskrav innebär fler bostäder för personer med någon form av fysisk funktionsnedsättning. Av koncernens cirka 3 000 kategoribostäder är drygt 1 000 trygghetsbostäder för äldre. På stadens uppdrag ser vi även till att de som inte kan söka bostad på den ordinarie bostadsmarknaden kan få någonstans att bo. Under 2023 förmedlades 362 lägenheter för att minska hemlösheten i Göteborg.

504

Antal friställda kontrakt 2023.



Kontrakt och uthyrning

	2023	2022	2021	2020
Antal lägenheter i koncernen	75 821	75 767	75 235	74 274
Antal avställda lägenheter (evakuering, renovering etc)	728	774	796	595
Antal godkända andrahandskontrakt	789	949	837	764
Antal pågående bosociala kontrakt (Fastighetskontoret & övriga)	1 111	1 091	1 257	1 633
Antal kontrakt som förmedlas via Boplats	5 043	5 723	6 190	4 774
Antal kontrakt som förmedlas via Omflyttningsplatsen	1 219	1 416	1 728	1 674

HÅLLBARHETSFRÅGA 7

God ekonomi och effektiv verksamhet

Hållbara finanser

En långsiktig ekonomisk stabilitet och riskprofil är nödvändigt för att kunna uppnå koncernens beslutade mål över tid. Koncernens verksamheter genomsyras av affärsmässiga principer, en hög grad av transparens och det råder nolltolerans mot korruption.


Västra Frölunda

DEN OSÄKRA UTVECKLINGEN på marknaden under 2022 har förvärrats under 2023 och vi är nu inne i en lågkonjunktur.

För att kunna nå koncernens mål avseende nyproduktion och utvecklingsområden krävs en stabil finansiell situation, vilket ställer krav på både långsiktighet och affärsmässiga principer. Den osäkra utvecklingen på marknaden, som började förra året, förvärrades i år och koncernen tar höjd för att det kommer fortsätta ytterligare några år innan vi ser en tydlig vändning.

Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktion och satsningar i utvecklingsområden samtidigt som en långsiktigt god soliditet bibehålls. Hög soliditet och låg belåningsgrad ger en stark finansiell ställning, vilket skapar handlingsfrihet och förutsättningar till fortsatta investeringar.

DET ÄR AV finansiellt stor betydelse att koncernen kan upprätthålla fastighetsvärdena i hela beståndet. För att bibehålla eller öka värdena behövs både investeringar i befintligt bestånd samt nya bostäder. Koncernens finansiella strategi innebär i korthet ett ökat fokus på det totala kassaflödet genom förbättrad effektivitet och balans mellan investeringar i befintligt bestånd och investeringar i nyproduktion. Syftet är att ligga kvar inom ramen för de långsiktiga målen i den finansiella strategin om en genomsnittlig justerad soliditet om lägst 50 procent och en belåningsgrad om max 30 procent.

FÖR ATT ÖKA kassaflödet måste vi fokusera på att förbättra produktiviteten och effektivisera vår egen verksamhet. Genom att standardisera och förenkla vissa processer kan vi minska våra kostnader. Genom att bygga nytt i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur förbättrar vi vår effektivitet och når synergier. Vi gör det bland annat genom att komplettera det befintliga beståndet med nyproduktion på egen mark och inom befintlig förvaltning.

Framtidenkoncernen har många kontakter med andra verksamheter och är medvetna om risken för oegentligheter i form av mutor, otillåten påverkan och korruption. Därför arbetar vi systematiskt med intern styrning och kontroll.



Vi har riktlinjer för representation, gåvor, mutor, jäv och bisyssla samt för styrning, uppföljning och kontroll. De delar av vår verksamhet där vi bedömer att risken är störst för att bli utsatt för mutor och korruption är inköp, uthyrning, projektutveckling och hyresgästnära funktioner.

En rapport som inkommit till stadens visselblåsarfunktion berör korruption, denna rapport var pågående vid årets slut*.

MEDARBETARE OCH FÖRTROENDEVALDA i **Göteborgs Stad** kan anonymt anmäla misstankar om allvarliga oegentligheter som rör personer i ledande ställning till stadens visselblåsarfunktion. Under 2023 har sex rapporter inkommit som berör något av bolagen i **Framtidenkoncernen**. En rapport avslutades utan påföljd under 2023. Fem rapporter utreddes fortfarande vid årsskiftet*. ■

* En rapport angående missförhållanden inom Poseidon avslutades den 3 januari 2024, vilken innehöll ett flertal rekommendationer från visselblåsarfunktionen.



Oannonserade platsbesök på byggarbetsplatser

Framtidenkoncernen arbetar aktivt med att minska risken för att ha avtal med oseriösa leverantörer eller underentreprenörer. I arbetet ingår att kontinuerligt följa upp och pröva leverantörernas seriositet, bland annat genom samarbete inom **Kunskapscentrum i Göteborgs Stad**. I koncernens upphandlingar ställer vi krav på arbetsrättsliga villkor och vi utreder, och i förekommande fall utesluter, leverantörer med onormalt låga anbud för att motverka osund konkurrens. Dessutom ställer vi krav på god arbetsmiljösamordning och gör externa uppföljningskontroller av vårt byggherreansvar samt punktinsatser med stickprovskontroller för arbetsmiljöfrågor och ID06. Detta för att förhindra förekomst av fusk och svart arbetskraft.

Under 2023 har vi fortsatt genomföra oannonserade platsbesök på byggarbetsplatser för att förbättra och utveckla kontrollen under entreprenadtiden. Att genomföra arbetsplatskontroller är ett sätt för oss att motverka svartarbete och ekonomisk brottslighet. I samband med platsbesöken kontrolleras de personer som befinner sig på arbetsplatsen. Samtliga ID06-kort skannas och kontrolleras och efteråt får vi en rapport där faktisk närvaro jämförs med personliggaren och där andra eventuella brister som upptäckts noteras. 2023 har en uppföljning gjorts av genomförda platsbesök och vi ser att avvikelser har noterats i nästan samtliga kontroller. I de flesta fall rör det sig om att ID06 saknats eller att det har varit svårt att säkerställa nationaliteter, då inte alla legitimationer anger detta.

Åtgärder som genomförts är skärpta skrivningar avseende vitesklausuler i upphandlingsdokumentation för tydligare sanktioner samt att koncernen löpande delar iakttagelser inom stadens nätverk och arbete för sund konkurrens.

HÅLLBARHETSFRÅGA 7

God ekonomi och effektiv verksamhet

Bromsar in men håller kursen

I en värld skakad av ekonomisk turbulens och ovissa framtidsperspektiv står Framtidenkoncernen stadigt, men ej opåverkad, i den lågkonjunktur som har drabbat Sverige under 2023. Genom att iaktta försiktighet och prioritera fortsätter vi att jobba målinriktat för att öka effekterna av den koncerngemensamma strategin.

UNDER 2023 drabbades svensk ekonomi av en lågkonjunktur, påverkad av hög inflation, stigande räntor och minskad global efterfrågan. Många förväntade sig en snabb ränteökning och återgång, men det ser ut som att det blir mer långdraget än vad vi initialt förväntade oss. Även om läget framåt är väldigt osäkert.

Enligt **Konjunkturinstitutet** kan det dröja till 2025–2026 innan svensk ekonomi är i balans igen. Det utmanande marknadsläget, som följde efter en pandemi, produktions- och leveransstörningar samt höjda elpriser, har oundvikligen påverkat **Framtidenkoncernen**. Men, trots att vissa områden inte kunnat växa i samma takt, står vi med fortsatt låg risknivå och goda möjligheter att agera.

Ett av **Framtidenkoncernens** mål är att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling med en begränsad risknivå. Vid utgången av 2023 uppgick koncernens totala lånevolym till 24 477 miljoner kronor, vilket ger en belåningsgrad på 21 procent. Sjunkande fastighetsvärden, till följd av högre räntenivåer och ökade avkastningskrav på marknaden har lett till att **Framtidenkoncernen** noterar ett minskat fastighetsvärde på 5,8 miljarder kronor.

PRODUKTIONSTAKTEN I NYPRODUKTIONEN minskar enligt plan under de närmaste åren, men **Framtiden** kan till skillnad från många andra fastighetsbolag fortsätta att bygga och underhålla sina fastigheter. Vi har dock anpassat vår produktionsplan för nyproduktion och budgeten för underhåll och investeringar för att bibehålla en låg risknivå. I praktiken har det inneburit att vissa ny- och ombyggnationer inte kunnat genomföras i samma takt och att vi anpassar underhållet efter rådande marknadsläge. Trots detta kunde vi under 2023 investera drygt 2,3 miljarder kronor i underhåll av befintligt bestånd, färdigställa 369 nya bostäder och hålla en hög nivå av extra satsningar inom driften i utvecklingsområdena om drygt 200 miljoner kronor.

Framtidenkoncernen planerar inga åtstramningar i sina extrasatsningar för utvecklingsområden 2020–2030. Även om investeringarna redan visat på positiva förflyttningar i alla sex utvecklingsområden, gäller det att hålla i trots tuffare tider.



När det gäller planerat underhåll prioriteras våra utvecklingsområden i första hand, följt av beståndets övriga delar. Dessutom prioriteras som alltid åtgärder som rör liv och hälsa samt efterlevnad av lagkrav.

EN EFFEKT AV konjunkturläget är att marknaden för att sälja bostads- och äganderätter försvagats. För **Egnahemsbolaget** har det inneburit en kraftigt avstannande försäljning, precis som för marknaden i övrigt. Samtidigt som lågkonjunkturen för med sig flera osäkerhetsfaktorer, kan avmattningen inom byggsektorn innebära möjligheter för **Framtidenkoncernen** att förvärva byggrätter.

Konkurrenssituationen i en avmattad marknad kan också leda till lägre priser. Arbetet med att förvärva byggrätter intensifierades under året och bedömningen är att det kan uppstå tillfällen på marknaden i närtid.

ENERGIEFFEKTIVISERING ÄR ETT av koncernens fokusområden för att kunna bli klimatneutrala, och trots lågkonjunkturen har många planerade energieffektiviseringsprojekt genomförts enligt plan.

DET RÅDANDE KONJUNKTURLÄGET gör att **Framtidenkoncernen** redovisar en lägre lönsamhet jämfört föregående år, med ett lägre resultat och kassaflöde som följd. Samtidigt får koncernen inte full täckning för de ökade kostnaderna, då intäkterna är beroende av resultatet från de årliga hyresförhandlingarna. Det har signalerats till verksamheten att iakttaga försiktighet när det gäller nyanställningar och framåt kommer stort fokus läggas vid effektiviseringar av verksamheten.

2024 SER UT att bli ett finansiellt utmanade år. **Framtidenkoncernen** följer marknaden noggrant och förhåller oss med viss försiktighet. Vår finansiella strategi är utformad med en låg risknivå för att bibehålla finansiell flexibilitet och handlingsfrihet och därmed ge oss utrymme att fortsätta leverera långsiktigt på våra mål. ■

HÅLLBARHETSFRÅGA 8

Vår gemensamma miljö

Klimatpiloter visar vägen

Göteborgs Stad har tuffa mål gällande hållbart byggande. Förutom att skala upp sina återbruksprojekt genomför Framtidenkoncernen flera pilotprojekt med högt ställda miljökrav. Projekt som både kan användas för att utveckla den egna verksamheten och peka på behov av förändring i hela branschen.

SOM EN STOR AKTÖR har **Framtiden** möjligheter att verka för en hållbar utveckling. Ett sätt är att ställa tydliga miljökrav i våra upphandlingar. Det har gjorts i koncernens båda pilotprojekt i Selma stad med syfte att minska klimatpåverkan vid nyproduktion. I Kvarteret Omställningen har 63 lägenheter handlats upp med krav på halverat klimatavtryck från uppförandet av en byggnad. Och Kvarteret Återbruket har, förutom tuffa krav på minskade koldioxidutsläpp, ett tydligt fokus på storskaligt återbruk vid nyproduktion av cirka 70 lägenheter. Minst hälften av det inbyggda materialet ska vara återbrukat, primärt med resurser som finns tillgängliga i och omkring Göteborg.

KONCERNEN DRIVER även på omställningen med hjälp av offentlig upphandling vid renoverings- och ombyggnadsprojekt. Fjällbo Park och Änggården, två stora renoverings- och ombyggnadsprojekt, har i upphandlingen ställt krav på klimatsamordnare som har i uppgift att bidra till en minskning av klimatpåverkan med 50 procent. Projekten har dessutom höga återbruksambitioner. I Änggården renoveras 70 lägenheter och i Fjällbo Park planeras för att befintliga lokaler ska konverteras till cirka 60 nya lägenheter.

I Fjällbo Park är målsättningen även att utgå från byggnadens befintliga förutsättningar och behålla balkar som tidigare hade rivits för att kunna optimera planlösningen. På så sätt behöver inte nya stålbalkar sättas in för stabilisering, något som sparar stora mängder koldioxid. En viktig del i klimatbesparingen är även återbruk i form av bevarande av befintliga material på plats.

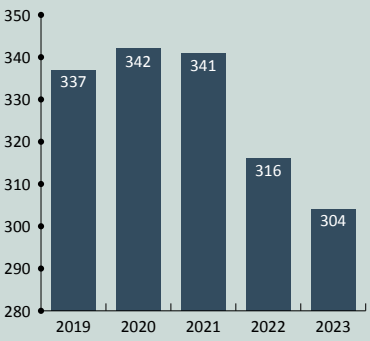
ETT ANNAT PROJEKT är Drakblommegatan, där 160 lägenheter rivs och demonteras med fokus på återbruk. Byggnaderna innehåller blåbetong och trots flera försök att åtgärda för höga radonhalter har det inte lyckats. I stället rivs fastigheterna med fokus på att återbruka det som går. Det handlar om allt från tegel till inredning som; toalettstolar, handfat, vitvaror, armaturer, ventilationsaggregat, innerdörrar och förrådsgaller. Och från utemiljön tas träd, växter, kantsten och plattor till vara.

MED KONCERNENS återbruksprojekt flyttar vi fram positionerna gällande återbruk och minskning av klimatpåverkan i nyproduktions- och ombyggnadsprojekt och tar med oss erfarenheterna till kommande projekt för att skala upp vårt klimatarbete. En utmaning i dagsläget är att hitta de kvantiteter av återbrukat byggmaterial som behövs för att skala upp återbruket.

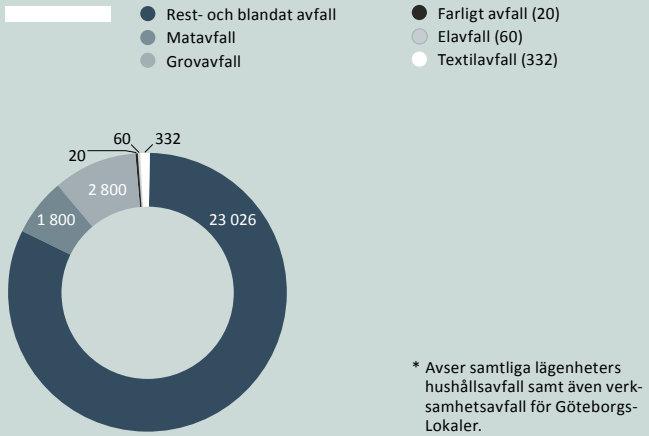
FRAMTIDEN VILL också inspirera sina hyresgäster till minskad klimatpåverkan. Ett lyckat projekt under året var **Bostadsbolagets** vattensparkampanj, med målet att minska vattenanvändning med fem procent under kampanjperioden. Kampanjen uppmuntrade hyresgästerna att engagera sig genom att dela med sig av sina egna smarta tips på hur man kan spara vatten. Kampanjen överträffade målet gällande vattenanvändning och ledde dessutom till 1,5 miljoner kronor i minskade kostnader. Initiativet vann pris i **Sveriges Allmännyttas** tävling *Bästa klimatinitiativet 2023*. ■



Rest- och blandat avfall, kg/lgh



Avfall totalt 2023*, ton



* Avser samtliga lägenheters hushållsavfall samt även verksamhetsavfall för Göteborgs-Lokaler.

HÅLLBARHETSFRÅGA 8

Vår gemensamma miljö



Vi gör skillnad inom miljö- och klimatområdet

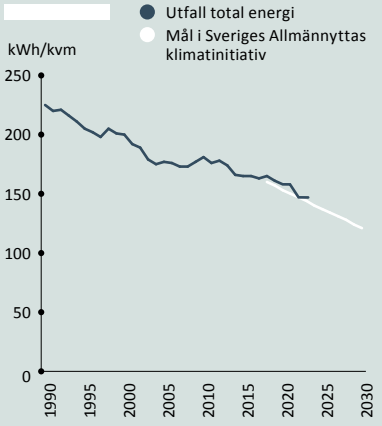
De områden där vi har störst miljö- och klimatpåverkan är giftfritt, klimatneutralt samt ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Inom dessa områden gör våra insatser störst skillnad och de är därför prioriterade i koncernens miljöledningsarbete.

UNDER ÅRET har vi lagt stort fokus på området klimatneutralt och att få berörda parter att samverka. Som en stor aktör inom samhällsbyggande, har **Framtiden** både en stor påverkan och en stor omställning att göra. Fastighets- och byggsektorn står för cirka en femtedel av Sveriges klimatpåverkan och cirka en tredjedel av det totala avfallet i Sverige. Vår klimatpåverkan står i direkt proportion till hur mycket nya bostäder vi bygger och till de underhålls- och renoveringsprojekt vi genomför.

GÖTEBORGS STAD ÄR en av EU:s 100 klimatneutrala och smarta städer som ska vara föregångare i omställningen i Europa. **Göteborgs Stad** har också antagit ett ambitiöst miljö- och klimatprogram som visar riktningen för stadens långsiktiga strategiska miljöarbete, och där **Framtiden** har samordningsansvar för strategin *Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande*. Målbilden för programmet är att Göteborg ska ställa om till en ekologiskt hållbar stad till 2030 och i det ingår att klimatpåverkan från renoverings- och nybyggnadsprojekt ska minska kraftigt, med 50 procent till 2025 och med 90 procent till 2030. Framför allt är det i materialvalen vi gör skillnad. Genom att i högre grad välja återbrukade, återvunna och fossilfria material med låga utsläpp i tillverknings- och transportledet minskar vi vår klimatpåverkan.

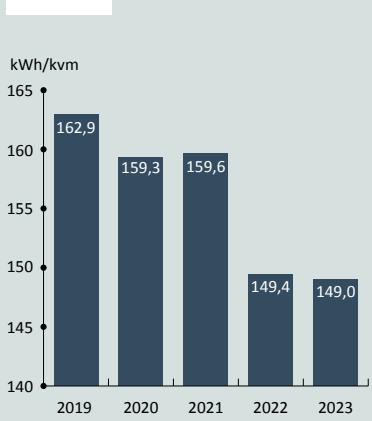
Utöver **Göteborgs Stads** *miljö- och klimatprogram*, utgår våra mål från *Göteborgs Stads energiplan 2022–2030*, *elektrifieringsplan 2022–2030* samt *avfallsplan 2021–2030*. **Framtiden** har även ställt sig bakom *Allmännyttans Klimatinitiativ*.

Total energi BOA/LOA**



Diagrammet visar koncernens totala energianvändning från 1990 fram till idag, samt hur mycket till vi ska minska till 2030 för att nå målen i *Klimatinitiativet*.

Total mängd köpt energi* BOA/LOA**



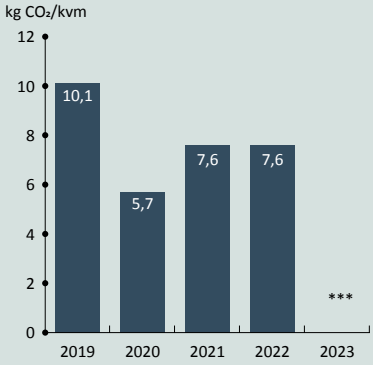


UNDER ÅRET har **Framtiden** börjat arbeta efter en handlingsplan för halverad klimatpåverkan från nyproduktion och i merparten av koncernens pågående nybyggnationsprojekt görs klimatberäkningar och åtgärder för att minska klimatpåverkan. **Framtidenkoncernen** är också bland de första i branschen, som tagit fram ett nytt stödverktyg för minskad klimatpåverkan i renoverings- och ombyggnadsprojekt. Att minska klimatpåverkan med 90 procent till 2030 är en stor utmaning och innebär att vi måste samarbeta och påverka aktörer i byggbranschen, dessutom måste graden av återbruk öka kraftigt för att vi ska nå de högt ställda målen.

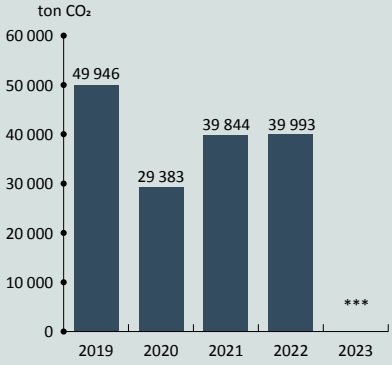
Som ett delmål i att bli mer klimatneutrala pågår också arbete med att elektrifiera koncernens fordonsflotta. **Störningsjouren** var först i staden med att under 2023 ställa om sin fordonsflotta till att bli helt elektrifierad.

KONCERNENS MÅLSÄTTNING är att minska energianvändningen med 30 procent till 2030, jämfört med år 2007. Koncernens totala mängd köpt energi, mätt i kWh/kvm, är i princip oförändrad jämfört med 2022. För att nå målet arbetar dotterbolagen löpande med energieffektivisering och med att skapa förutsättningar för hyresgästerna att minska sin elanvändning. Det görs också en kraftfull satsning på solceller i enlighet med **Framtidenkoncernens** *plan för solenergi 2023–2030*. Under 2023 har ytterligare cirka 2 200 kWp solceller installerats på något av koncernens tak och totalt har koncernen nu drygt 9 000 kWp solceller installerade. ■

Totalt koldioxidutsläpp BOA/LOA**



Totalt koldioxidutsläpp



* Total mängd köpt energi innefattar värme (normalårskorrigerad med energiindex), fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning.
** BOA = bostadsarea
LOA = lokalarea
*** Koldioxidutsläppen för 2023 beräknas först när beräkningsgrunden är klar.



Tynnered



↘ ÅR 2023

Innehåll årsredovisning

- Våra fastigheter 48
- Bolagsstyrning 50
- Förvaltningsberättelse 56

Årets verksamhet 57
Årets resultat 62
Fem år i sammandrag 64
Definitioner 65
Risk- och känslighetsanalys 66
Förslag till vinstdisposition och Utblick 2024 69

- Finansiella rapporter och noter 70

Rapport över totalresultat, koncernen 70
Rapport över finansiell ställning, koncernen 71
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen 73
Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen 74
Resultaträkningar och rapport över totalresultat, moderbolaget 75
Balansräkningar, moderbolaget 76
Förändringar i eget kapital, moderbolaget 78
Kassaflödesanalyser, moderbolaget 79
Noter 80
Revisionsberättelse 110
Granskningsrapport för 2023 113

- Koncernens fastighetsbestånd 114

Fastighetsförteckning 114
Karta över koncernens fastighetsbestånd 144

Våra fastigheter

I GÖTEBORG FINNS OMKRING 303 000 bostäder, varav drygt 80 procent finns i flerbostadshus och resterande är småhus. Flerbostadsmarknaden består i stort sett av lika delar kommunägda hyresrätter, privatägda hyresrätter och bostadsrätter, men fördelningen varierar mellan olika områden i staden. Andelen hyresrätter är störst i Nordost och det är också där som **Framtidenkoncernen** har störst andel. **Framtidenkoncernens** hyresrätter förmedlas via Boplats, en bostadsförmedling som ägs av **Göteborgs Stad**. Även andra hyresvärdar, kommunala såväl som privata, kan använda sig av Boplats. Alla ansökningar av lägenheter på Boplats rangordnas efter sökandes kötid.

KONCERNENS FASTIGHETER

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare med drygt 75 800 lägenheter och knappt 507 000 kvm lokaler. Av koncernens totalt 5 306 000 kvm utgörs drygt 90 procent av bostäder och knappt 10 procent av lokaler. Det beräknade hyresvärdet för 2023 uppgick till knappt 7,4 mdkr där bostäderna står för merparten. Koncernens fastigheter ligger ofta i stora förvaltningsenheter i områden utanför stadskärnan.

Bostäder

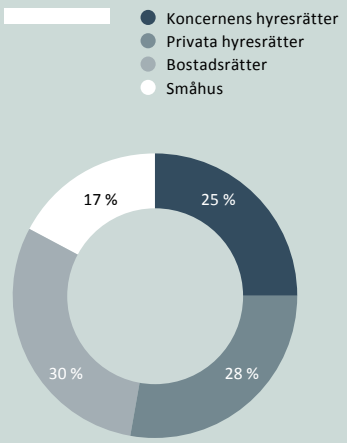
Hos koncernens förvaltande bolag bor omkring en fjärdedel av Göteborgs befolkning. Under året fick 6 262 (7 139) hushåll en ny bostad i något av koncernens dotterbolag genom antingen Boplats eller koncernens interna omflyttningsplats. Det motsvarar en av- och omflyttning på cirka 10 procent (11).

Vid slutet av 2023 hade koncernen 75 821 lägenheter. Lägenheterna har en geografisk spridning över hela staden. Under året tillkom 309 hyresrätter genom nyproduktion och konvertering. De flesta lägenheterna i koncernen består av 2 rum och kök (43 procent), en andel som varit konstant under många år. Den genomsnittliga lägenheten i koncernen är 63 kvm med en beräknad genomsnittlig hyra för 2024 på 1 327 kr/kvm. Det innebär en månadshyra på 6 967 kr för den genomsnittliga lägenheten.

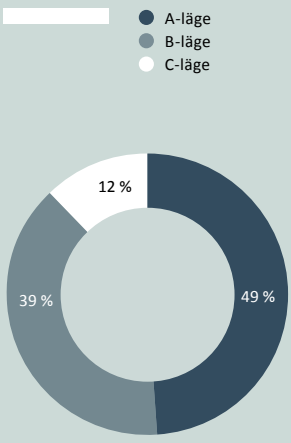
Fastighetsbeståndet omfattar fastigheter från många tidsperioder. Närmare 40 procent är folkhemsfastigheter byggda från slutet av 1940-talet och ett drygt decennium framåt. Drygt 30 procent av koncernens fastigheter är från miljonprogrammet och byggdes 1965–1975. Med över 8 700 bostäder i landshövdingehus är **Framtidenkoncernen** Sveriges största trähusägare. Det genomsnittliga värdeåret är 1980 (1979).

Bostadsfastigheterna klassificeras efter en geografisk indelning i marknadslägen, A-, B- och C-lägen, beroende på hur attraktivt respektive läge uppfattas

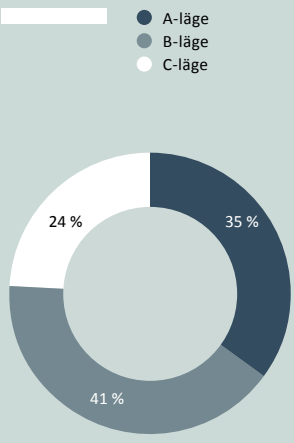
Marknadsandelar – bostadsmarknaden Göteborgs Stad

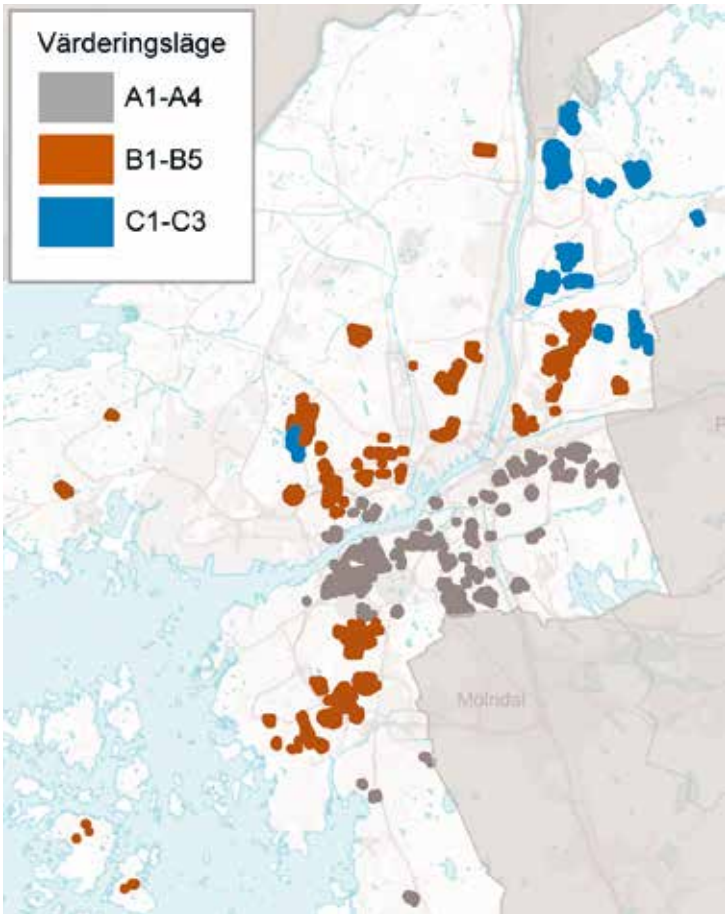


Marknadsvärde per läge



Bostadsyta per läge





vara, samt efter beståndets ålder. En beskrivning av denna indelning finns i not 17, Förvaltningsfastigheter.

Av koncernens totala bostadsyta finns 35 procent i A-lägen, 41 procent i B-lägen och 24 procent i C-lägen. Av det totala marknadsvärdet finns 49 procent i A-lägen, 39 procent i B-lägen och 12 procent i C-lägen.

Lokaler

Koncernen äger knappt 507 000 lokalyta. Lokalerna är komplement till bostadsbeståndet och är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna. **Göteborgs Stad** är den största hyresgästen genom dess förvaltningar som hyr större delen av kontorslokalerna. Det staden hyr utgör 32 procent av koncernens lokalyta och 35 procent av bruttohyran. Andra stora hyresgäster är **Närhälsan** inom **Västra Götalandsregionen** och **ICA**. **Framtidenkoncernen** äger drygt 44 000 parkeringsplatser.

INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL

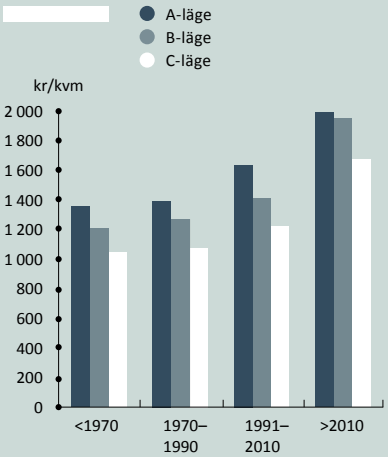
Befintligt bestånd

Framtidenkoncernen arbetar strukturerat med fleråriga underhållsplaner för att upprätthålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska nivå samt ha nöjda hyresgäster. Varje fastighet och dess hyresgäster är unika och det fordras erfarenhet och kunskap om fastigheten och området för att hitta en balanserad ombyggnadsnivå. Under 2023 har underhåll och investeringar i befintligt bestånd gjorts med i genomsnitt 442 kr/kvm (477), totalt 2 342 mnkr (2 520).

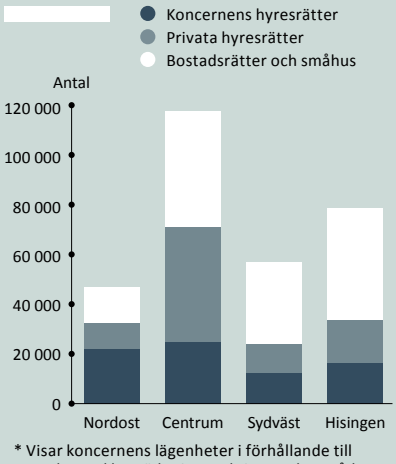
Nyproduktion

Under 2023 har investeringar gjorts i nyproduktion med 576 mnkr (1 027). Ett flertal stora nyproduktionsprojekt är pågående i olika faser av färdigställande.

Hyra efter värdeår och marknadsläge

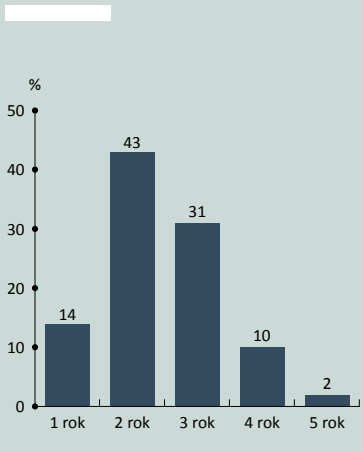


Bostäder i Göteborgs stadsområden*



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

Lägenhetssammansättning



Så styrs bolaget

Framtidenkoncernen har under 2023 bestått av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och nio dotterbolag. Bolagsstyrningen omfattar olika system genom vilka ägaren direkt och indirekt styr moderbolaget och dess dotterbolag, samt formas av både interna och externa styrinstrument.

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

- fastställande av resultat- och balansräkning samt koncernresultat- och koncernbalansräkning
- disposition beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör
- fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna
- val av revisorer och revisorssuppleanter
- övriga viktiga frågor

STYRELSE. Styrelsen för **Förvaltnings AB Framtiden** består av nio ordinarie ledamöter och sex suppleanter. Arbetstagarorganisationerna är representerade i styrelsen och har närvaro- och yttranderätt men inte rösträtt. Moderbolagets styrelsesammansättning redovisas på s. 52. Göteborgarna påverkar indirekt de politiskt tillsatta styrelsernas sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år.

Under 2023 har styrelsen i moderbolaget haft tio sammanträden utöver det konstituerande mötet i samband med årsstämman. Vid konstituerande möte i mars fastställdes styrelsens arbetsordning samt instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktör. I februari, maj och oktober fastställde styrelsen årsbokslut respektive delårsbokslut. Budget och affärsplan för 2024 beslutades vid styrelsemötet i december.

Styrelseordförande och de två vice ordförande ska genom kontakter med verkställande direktör följa bolagets och koncernens utveckling mellan styrelsemötena samt svara för att styrelsens ledamöter löpande får den information som krävs för att kunna fullfölja uppdraget. Styrelsen utvärderar årligen sitt eget arbete. Utvärderingen omfattar om styrelsen är organiserad på lämpligt sätt när det gäller arbetsfördelning, om dess arbetsformer fungerar och om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina arbetsuppgifter. Vidare utvärderar styrelsen årligen verkställande direktörs arbetsinsatser. För information om ersättningar, se not 9.

Verkställande direktör ingår inte som ledamot, men är föredragande i styrelsen och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. Verkställande direktör ansvarar även för att beslut som fattas av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning. Verkställande direktör leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen fastställda VD-instruktionen samt utifrån lagar och förordningar som reglerar verksamheten samt av ägaren fastställda styrdokument.

REVISIONSUTSKOTT. Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott. Utskottets uppgifter är att övervaka koncernens finansiella rapportering, lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet, hålla sig informerad om revision av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet består av tre ledamöter: **Aslan Akbas**, **Petra Elf** och **Stefan Svensson**. Utskottets arbetsordning är fastställd av styrelsen. Utskottet har under 2023 haft fyra möten. ■



Gårdsten

STYRELSE

Ledamöter



Aslan Akbas (S)

ordförande
Född 1963
Ledamot sedan 2023



Hannah Klang (V)

1:e vice ordförande
Född 1983
Ledamot sedan 2023



Bengt-Åke Harrysson (D)

2:e vice ordförande
Född 1962
Ledamot sedan 2023



Stefan Svensson (M)

Född 1955
Ledamot sedan 2019



Maria Lundgren (S)

Född 1955
Ledamot sedan 2023



Petra Elf (MP)

Född 1995
Ledamot sedan 2023



Ann Catrine Fogelgren (L)

Född 1954
Ledamot sedan 2023

Henrik Lernfelt (SD)

Född 1977
Ledamot sedan 2023



Lene Gonzague (V)

Född 1968
Ledamot sedan 2023

STYRELSE

Arbetstagarrepresentanter



Niklas Nordell (PTK)

Sedan 2020
Bostadsbolaget



Simon Kappelmark (LO)

Sedan 2019
Bostadsbolaget



Per-Åke Westlund (LO)

Sedan 2021
Poseidon

STYRELSE

Suppleanter



Karl-Henrik Rosberg (S)

Född 1982
Suppleant sedan 2023



Jeta Ibishi (M)

Född 1996
Suppleant sedan 2021



Zebastian Björkqvist (V)

Född 1997
Suppleant sedan 2023



Jörgen Knudtzon (KD)

Född 1945
Suppleant sedan 2023



Märta Alnebratt (S)

Född 2000
Suppleant sedan 2023



Daniel Carlenfors (V)

Född 1978
Suppleant sedan 2023

STYRELSE

Ersättare arbetstagarrepresentanter



Göran Helgegren (PTK)

Sedan 2021
Poseidon



Annika Berntsson (PTK)

Sedan 2020
Familjebostäder



Camilla Claesson (LO)

Sedan 2021
Familjebostäder

KONCERNLEDNING

Framtiden



Terje Johansson
Framtiden



Thorbjörn Hammerth
Familjebostäder



Pontus Werlinder
Bostadsbolaget



Dan Sandén
Framtiden Byggutveckling



Sofia Gärdsfors
Störningsjouren



Robert Hörnquist
GöteborgsLokaler



Lena Molund Tunborn
Poseidon
Slutade som vd 2024-01-08



Ulf Merlander
Gårdstensbostäder



Erik Windt-Wallenberg
Egnahemsbolaget

Koncernledning

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

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

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

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

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

LEKMANNAREVISORER
Jonas Ransgård (M)
Jonas Bergsten Paija (S)

LEKMANNAREVISORSSUPPLEANTER
Sven Andersson (M)
Jens-Henrik Madsen (S)

AUKTORISERAD REVISOR
Ernst & Young AB
sedan 2023

HUVUDANSVARIG REVISOR
Anders Linusson

↘ ÅR 2023

Intern styrning och kontroll

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

FÖLJER STADENS OCH KONCERNENS STYRDOKUMENT

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

VÄRDERAR RISKER I BOLAG OCH KONCERN

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll gör varje bolag årligen en riskvärdering. Vi gör också en riskvärdering för koncernen som helhet. Där identifierar och värderar vi risker med utgångspunkt i verksamhetens mål och uppdrag. Vid behov tar vi fram åtgärder för att hantera dessa risker. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller följer vi upp och utvärderar de väsentligaste riskerna, så att åtgärderna fungerar som avsett. Styrelsen fastställer årligen koncernens samlade riskbild och interna kontrollplan. Kontrollplanen innehåller de områden som särskilt ska granskas för att undersöka om redan införda rutiner och processer fungerar som avsett.

KONTROLLER I DET DAGLIGA ARBETET

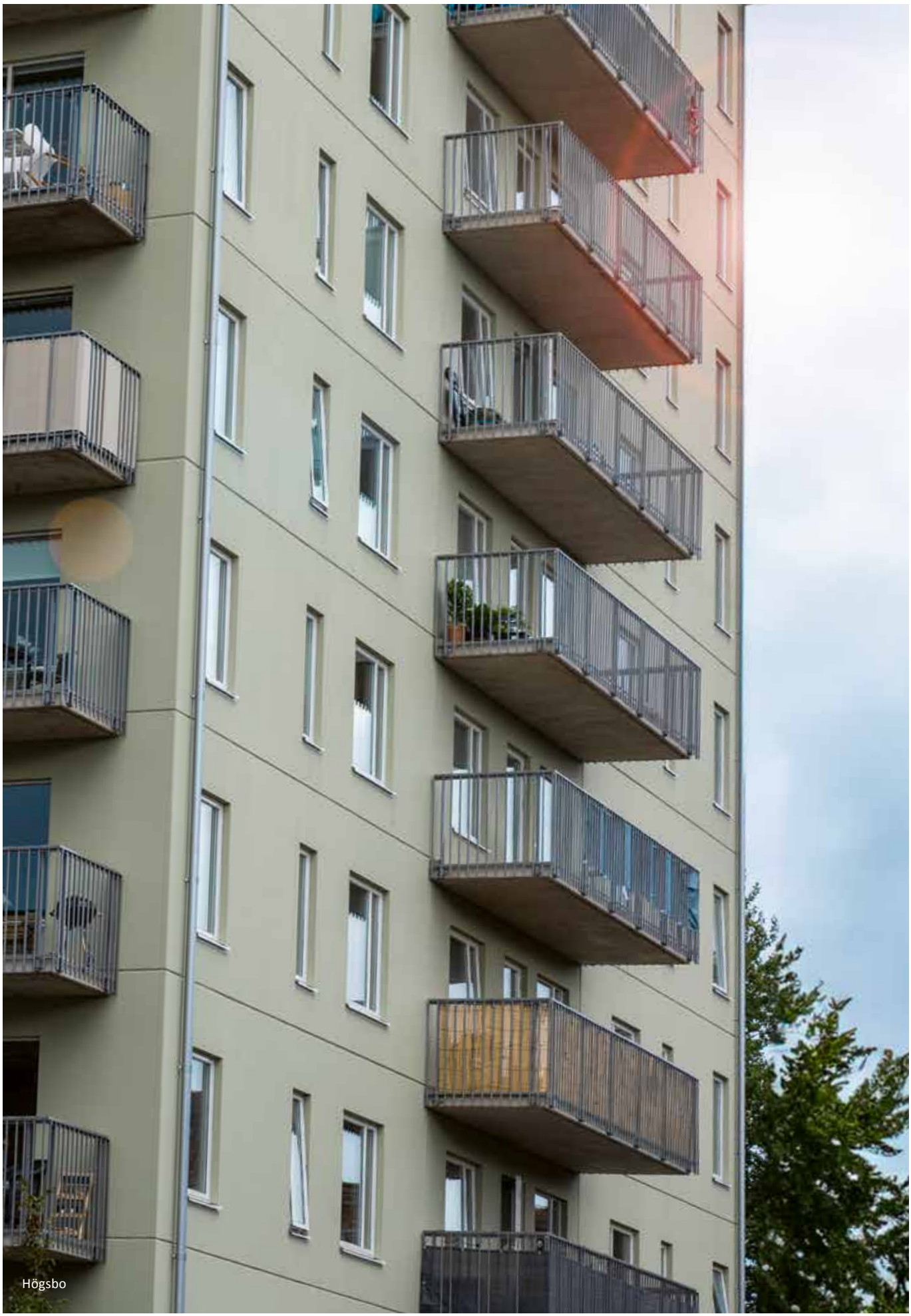
För att förebygga riskerna att inte uppnå mål och uppdrag, utför vi löpande kontrollaktiviteter i det dagliga arbetet. Kontrollaktiviteterna är till för att förebygga, upptäcka och rätta till fel och avvikelser. Exempel på kontrollaktiviteter är analytiska uppföljningar av verksamhet och resultat på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

SÄKERSTÄLLER KORREKT INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

LÖPANDE UPPFÖLJNINGAR OCH UTVÄRDERINGAR

Under året gör vi löpande och separata uppföljningar och utvärderingar på olika nivåer i organisationen, på såväl moderbolags-, dotterbolags- som koncernnivå. Vidare testar vi kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker för att inte nå verksamhetens mål hanteras på ett betryggande sätt. Vi gör dessa uppföljningar och utvärderingar för att säkerställa att den interna styrningen och kontrollen fungerar tillfredsställande samt att avvikelser upptäcks och rättas till. Styrelsen utvärderar information som bolagsledning och revisorer lämnar. Styrelsen gör årligen en uppföljning av resultatet av den interna styrningen och kontrollen samt beslutar om nästa års samlade riskbild och interna kontrollplan. I samband med årsbokslutet gör styrelsen också en utvärdering av hur systemet för intern styrning och kontroll fungerar. På styrelsemötet när bolagets årsbokslut godkänns deltar de externa revisorerna och lekmannarevisorerna som lämnar rapporter om årets granskningar. Dessa rapporter ligger också till grund för vidare utveckling av den interna styrningen och kontrollen.



Högsbo

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årets verksamhet

Ägarförhållanden

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

Verksamhet

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

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

Styrning

Framtidenkoncernen har en koncerngemensam affärsplan där nyproduktion, varsam renovering och utvecklingsområden är fokus för de kommande åren. Koncerngemensamma mätetal som fastställs med utgångspunkt i ägarens mål följs upp i löpande avstämningsmöten med dotterbolagen och rapporteras i koncernens system för avrapportering till staden.

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

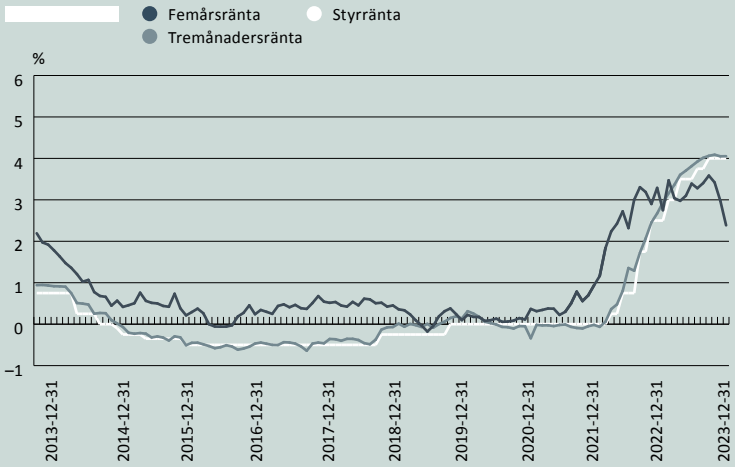
Marknaden

FINANSMARKNADEN

Under 2023 späddes oron i vår omvärld på ytterligare. Terrorhotnivån mot Sverige höjdes och kampanjerna för att misskreditera Sverige ökade, samtidigt fortsätter kriget i Ukraina. Till det kom konflikten mellan Israel och Hamas i slutet av året. Det osäkra läget har även avspeglat sig i en svag krona, hög inflationstakt och fortsatt högt ränteläge. Först i slutet av året kom en ljusning i ekonomin och Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad då inflationen vände nedåt och de långa marknadsräntorna följde efter.

Den svenska ekonomin gick under året in i en lågkonjunktur. Den höga inflationen i kombination med räntehöjningar påverkade tillväxten negativt. Prognos

Styrräntan, tremånadersräntan och femårsräntan 2014–2023, %



för helåret 2023 avseende BNP uppgick till minus 0,8 procent. Inflationstakten enligt KPIF har minskat från dryga 10 procent för året 2022 till 2,3 procent för året 2023, främst till följd av lägre energipriser och internationella råvarupriser. Den svenska kronan har haft en negativ utveckling under stora delar av året för att sedan stärkas under senare delen. Riksbanken höjde styrräntan vid fyra tillfällen och den uppgick vid slutet av året till 4,0 procent.

Femårsräntan steg under de tre första kvartalen för att sedan falla tillbaka till 2,4 procent, vilket är 0,9 procentenheter lägre än vid inledningen av året. Tremånadsräntan steg från 2,7 procent till 4,1 procent mot slutet av året.

FASTIGHETSMARKNADEN

Efter flera år med sjunkande avkastningskrav och stigande priser förändrades marknadsläget drastiskt under hösten 2022 och förutsättningarna på fastighetsmarknaden försämrades ytterligare under 2023. Hög inflationstakt, kraftigt höjda räntor och en svag ekonomi skapade en osäker fastighetsmarknad. Under 2023 sjönk transaktionsvolymerna markant och volymen minskade med cirka 50 procent. Jämfört med rekordåret 2021, så var transaktionsmarknaden svag och 2023 års volym kommer inte upp i nivåer för de senaste 10 åren. Segmentet logistik, lager och industri hade störst transaktionsvolym, följt av segmentet bostäder och kontor. Göteborgsmarknadens andel av den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka sju procent, att jämföra med cirka tio procent de senaste åren.

Tillgången till finansiering blev mer osäker och drivet av dyra refinansieringar och ett behov av att stärka balansräkningen, så skiftade många fastighetsbolag fokus från köp av fastigheter till försäljning.

Antalet påbörjade nya bostäder minskade kraftigt med cirka 55 procent under året till följd av ökade byggkostnader, svag ekonomi, slopat investeringsstöd och nya regler om presumtionshyror.

Med hänsyn till läget på fastighetsmarknaden har koncernens avkastningskrav för bostäder justerats upp i alla lägen. Jämfört med föregående årsskifte har avkastningskraven för bostäder höjts med mellan 0,25 och 0,60 procentenheter.

Efterfrågan på bostäder i Göteborg har varit fortsatt hög. I början av året var det cirka 271000 personer med kötid på Boplats. På privatbostadsmarknaden i Göteborg har priserna på bostadsrätter ökat med 4,2 procent och priserna på villor med 0,5 procent under året. Motsvarande siffror för 2022 var en minskning med 9,4 respektive 13,6 procent.

Fastigheterna

Fastighetsbeståndet uppgår till 5,3 miljoner kvm varav 4,8 miljoner kvm är bostäder och 0,5 miljoner kvm är lokaler. Antalet lägenheter är 75821 och lägenheterna har en geografisk spridning över hela staden.

Av den totala lokalytan på 0,5 miljoner kvm ägs 0,2 miljoner kvm av GöteborgsLokaler medan 0,3 miljoner kvm ägs av de bostadsförvaltande bolagen. Lokalerna är i huvudsak ett komplement till bostadsbeståndet och är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna. Koncernen äger drygt 44000 parkeringsplatser.

Investeringar i fastigheter

Under 2023 har 3110 mnkr (3888) investerats i ny- och ombyggnader inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv. Av detta avsåg 576 mnkr (1027) i nyproduktion, 145 mnkr (96) i konverteringar, 42 mnkr (22) i solenergi, 2342 mnkr (2520) i investeringar i befintligt bestånd och 5 mnkr (223) i förvärv.

Framtiden Byggutveckling har under året producerat hyresrätter bland annat på Mandolingatan i Västra Frölunda, Selma Stad på Selma Lagerlöfs Torg, Litteraturgatan i Backa samt i Högsbo Bogemenskap.

Under 2023 har totalt 279 (491) nya hyresrätter färdigställts inom koncernen. Genom konverteringar har det tillkommit ytterligare 30 (73) bostäder.

Därutöver pågår nyproduktion av cirka 840 hyresrätter bland annat i Selma Stad på Selma Lagerlöfs Torg, Litteraturgatan i Backa, Smörslottsgatan i Robertshöjd, Gamlestaden samt på Övre Sanatoriegatan i Kålltorp.

Fastighetsförvärv

Under året har inga förvärv av fastigheter genomförts. Redovisat inom förvärv 5 mnkr avser lagfartskostnader för markköp tidigare år.

Fastighetsförsäljningar

Under året har avyttring skett av studentmoduler på en fastighet i Backa till ett belopp om 5 mnkr (0 mnkr).

Annan byggverksamhet

Under 2023 har Egnahemsbolaget färdigställt 60 bostadsrätter (211). Färdigställande har skett till en bostadsrättsförening i området kring Selma Lagerlöfs Torg. Totalt har 29 (245) bostäder avyttrats under året.

Egnahemsbolaget har pågående projekt i nyproduktion som omfattar cirka 130 bostäder i Länsmansgården samt på västra Hisingen.

Fastighetsvärdering

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

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

INTERNVÄRDERING – BOSTADSFÖRVALTANDE BOLAGS FASTIGHETSBESTÅND

Fastigheternas värde beräknas genom värderingsverktyget Property Intel som ska spegla marknadsvärdet, det vill säga det mest sannolika priset på varje fastighet vid en tänkt försäljning. Syftet med värderingen är att möta

kraven i årsredovisningslagen och IFRS om individuell fastighetsvärdering och beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling till grund för nedskrivningsprövning enligt årsredovisningslagen för dotterbolagens årsredovisningar samt koncernens rapportering till staden. Den interna värderingen beskrivs mer utförligt i not 17, Förvaltningsfastigheter. Fastigheterna är värderade i Property Intel med extern kvalitetssäkring av indata. Två externa värderingsinstitut gör oberoende bedömningar av kalkylräntor och avkastningskrav i olika lägen.

EXTERNVÄRDERING – BOSTADSFÖRVALTANDE BOLAGS FASTIGHETSBESTÅND

För att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen externvärderas ett urval av fastigheterna varje år. De totalt 60 externvärderade bostadsfastigheterna är representativa för koncernens bostäder beträffande läge och standard. Värderingsinstituten Svefa och Newsec har haft i uppdrag att värdera hälften var. De externt värderade fastigheterna utgör 8,9 procent av marknadsvärdet på koncernens bostadsförvaltande bolagens bestånd.

Fastigheternas värde

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett totalt bedömt marknadsvärde på 117 669 mnkr (123 512) inklusive kommersiella fastigheter, marknadsvärde av pågående nyproduktion och värde av ombyggnadstillägg. Det totala värdet överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 78 433 mnkr (84 798). Det totala värdet på 117 669 mnkr motsvarar 22 176 kr/kvm (23 341). Av det totala marknadsvärdet på 117 669 mnkr utgör 115 001 mnkr de bostadsförvaltande bolagens samlade marknadsvärde.

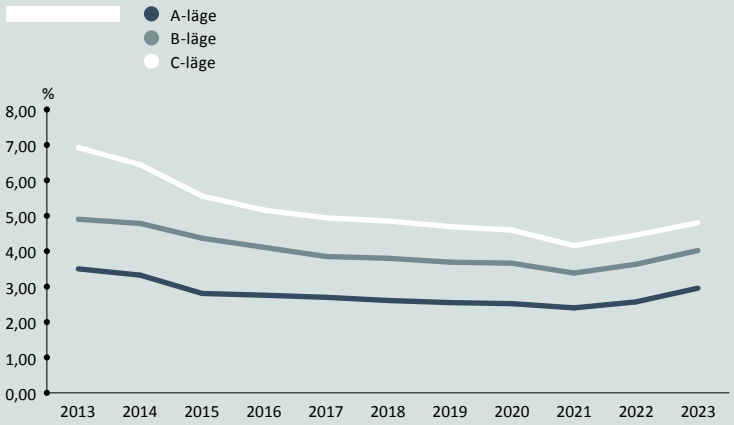
Samtliga fastigheter, mnkr	
Ingående värde 2023-01-01	123 512
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	3 110
Omklassificering mark/varulager	–4
Försäljningar	–5
Övrig värdeförändring	–8 944
Utgående värde 2023-12-31	**117 669**

Det genomsnittliga avkastningskravet i den interna värderingen av bostadsfastigheter uppgick till 4,00 procent (3,59) och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Property Intels analysverktyg. Avkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,35 och 4,95 procent beroende på läge. Med hänsyn till de försämrade förutsättningarna på fastighetsmarknaden med bland annat ökad inflation och höjda räntor har avkastningskraven i den interna värderingen höjts i alla lägen. Jämfört med föregående årsskifte har avkastningskraven för bostäder höjts med mellan 0,25 och 0,60 procentenheter.

För lokaler och övriga ytor inom de bostadsförvaltande bolagen varierade avkastningskravet mellan 5,71 och 8,45 procent. För lokaler avseende kommersiella fastigheter inom GöteborgsLokaler varierade avkastningskravet mellan 4,46 och 7,95 procent.

Läge	A	B	C
Avkastningskrav bostäder, %	2,35–4,30	3,65–4,50	4,70–4,95
Avkastningskrav lokaler inom bostadsbeståndet, %	5,71–6,72	7,38–8,05	8,04–8,45
Avkastningskrav kommersiella fastigheter, %	4,46–6,49	4,70–7,95	7,67–7,87

Avkastningskrav bostäder, %



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

Värdeförändring

Koncernens fastigheter har i genomsnitt minskat i värde med 4,7 procent. Den negativa värdeförändringen beror främst på de ökade avkastningskraven i enlighet med marknadens bedömning. Den negativa förändringen uppvägs till viss del av investeringar, värdeförändringar i projektfastigheter samt ökade kassaflöden. Värdeökningen på grund av investeringar visas dels genom värdeökning av projektfastigheter och dels genom ökade hyresintäkter. Fastigheter i nyproduktion eller fastigheter som genomgår större ombyggnation definieras som projektfastigheter. Marknadsvärdet per kvadratmeter minskade med –5,0 procent 2023 (–1,9).

I tabellen nedan redovisas de bostadsförvaltande bolagens marknadsvärde 115 001 mnkr och en översikt av den ekonomiska information som den interna värderingen är baserad på, uppdelat på läge:

		Läge			
Bostadsförvaltande bolag		A	B	C	Totalt
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12 2023	1 518	1 406	1 151	**1 385**
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	497	509	552	**515**
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2023	30	28	26	**28**
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	982	863	561	**833**
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	3,2	4,1	4,9	**3,7**
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	31 003	21 195	11 495	**22 354**
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	56 294	44 665	14 042	**115 001**

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

Finansiering

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

Koncernens nyupplåning sker i första hand via stadens koncernkontostruktur. Tidigare ingångna låneavtal med Göteborgs Stads internbank refinansieras successivt via koncernkontostrukturen, enligt en fastställd plan. Den kommande 12-månadersperioden säkras koncernens likviditets- och finansieringbehov av Göteborgs Stad. Koncernens långfristiga kapitalförsörjning fastställs årligen av kommunfullmäktige.

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

För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se not 43.

KREDITBETYG

Koncernen har av S&P Global Ratings tilldelats kreditbetyget AA-/Negativ/A-1+. Kreditbetyget prövas årligen av S&P Global Ratings. S&P Global Ratings bekräftade under 2023 det tidigare kreditbetyget ”AA-/A-1+” (långt respektive kort kreditbetyg), men reviderade den tidigare utblicken från ”stabil” till ”negativ”. Den negativa utblicken speglar risken att koncernens finansiella mätetal strukturellt kan försämras med anledning av den begränsade möjligheten att kompensera för inflation med årliga hyresjusteringar, vilket kan sätta resultatmarginal och täckning av räntekostnader under press. Den förändrade utblicken var i linje med koncernens förväntan med avseende på utvecklingen i branschen i allmänhet.

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens redovisade egna kapital uppgick vid årsskiftet till 74 692 mnkr (80 018), vilket gav en soliditet på 63 procent (64). Utifrån totalt beräknade fastighetsvärden på 117 669 mnkr och en lånevolym på 24 477 mnkr innebär detta en belåningsgrad på 21 procent (19).

Finansiella nyckeltal	2023	2022
Lånevolym, mnkr	–24 477	–23 691
Derivatportföljens marknadsvärde, mnkr	266	532
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	11,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3
Soliditet, %	63	64
Belåningsgrad, %	21	19

LÅNEVOLYM

Förutom ett lån, som togs upp 2020 hos Kommuninvest på 412 mnkr, är samtliga lån upptagna av Göteborgs Stad med 24 065 mnkr. Den totala lånevolymen uppgick vid årets slut till 24 477 mnkr (23 691).

Under 2024 förfaller lån med 5 300 mnkr. Refinansiering av dessa lån kommer att ske genom Göteborgs Stad.

DERIVATPORTFÖLJ

Värdet av derivatportföljen var vid utgången av året 266 mnkr (532). Derivatportföljens kontrakterade räntenivåer är lägre än de räntor som gällde vid värderingstillfället, vilket speglas i värdet per årskiftet. Inga nya derivatkontrakt har ingåtts under 2023.

FINANSIELLA ÅTAGANDEN

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

LIKVIDITET OCH KREDITLÖFTEN

Göteborgs Stad garanterar koncernens kommande tolv månaders refinansieringsbehov, vilket årligen uppdateras. Outnyttjade kreditlöften från Göteborgs Stad avseende checkräkningslimit uppgick den 31 december 2023 till 1 095 mnkr (661). Kommunfullmäktige har fastställt ett lånetak för 2024 som uppgår till 29 000 mnkr.

Energi

Koncernens totala energianvändning var 149,0 kWh/kvm (149,4), vilken innefattar normalårskorrigerad fjärrvärme, fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning. Normalårskorrigering av fjärrvärme görs för att eliminera vädrets påverkan på den faktiska byggnadens behov och förbrukning och därmed kan förbrukningen jämföras mellan åren. Underlag för beräkning tas fram av SMHI. Den verkliga förbrukningen av fjärrvärme för värme och varmvatten var 127,7 kWh/kvm (123,1).

Hållbarhetsrapport

Koncernen omfattas av reglerna i ÅRL om hållbarhetsrapportering. Framtidenkoncernens hållbarhetsrapport omfattar samtliga bolag i koncernen. Av dotterbolagen omfattas fem bolag av lagkravet på att hållbarhetsrapportera enligt årsredovisningslagen; Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget. Moderbolaget omfattas inte av lagkravet.

Personal

Koncernen har vid årets utgång 1 343 (1 289) tillsvidareanställda, varav 644 kvinnor (609) och 699 män (680). Sjukfrånvaron under året uppgick till 4,7 procent (5,4).

Intern styrning och kontroll

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

Årets resultat

Resultat

Koncernens totalresultat för året uppgår till –5 326 mnkr att jämföra med –1 605 mnkr för 2022, vilket är ett lägre resultat med 3 722 mnkr, främst beroende på värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivatinstrument samt en positiv skatteeffekt.

Hyresintäkter

De samlade hyresintäkterna i koncernen uppgick under 2023 till 6 776 mnkr (6 447). Av dessa var 88,3 procent hyresintäkter från bostäder som uppgick till 5 984 mnkr (5 736). Ökningen består främst av intäkter från färdigställda bostäder samt från den generella hyresförhandlingen, vilken gav en hyresökning på 4,25 procent från 1 maj 2023.

Intäkterna för lokaler uppgick till 515 mnkr (464), vilket är en ökning med 51 mnkr. Övriga hyresintäkter, som till största delen avser uthyrning av parkeringsplatser, ökade med 30 mnkr till 277 mnkr (247).

Vid årets slut fanns 81 (85) vakanta lägenheter, av det totala antalet lägenheter om 75 821. Det motsvarar en vakansgrad, uttryckt i procent av antal lägenheter, på 0,1 procent (0,1). Vakansgraden för lokaler var vid årsskiftet 5,4 procent (6,3), vilket motsvarar en yta på 27 548 kvm (31 751).

Förvaltningsintäkter

Förvaltningsintäkterna redovisas till 151 mnkr, vilket är 9 mnkr högre än 2022. Under förvaltningsintäkter redovisas främst intäkter hänförda till Framtidens Bredband.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick till 3 560 mnkr, vilket är en ökning med 307 mnkr sedan 2022. Vid beräkning av driftskostnaderna per kvadratmeter uppgick dessa till 672 kr, vilket är en ökning med 56 kr per kvadratmeter.

Under 2023 har de taxebundna kostnaderna ökat med 77 mnkr, främst med anledning av högre värmekostnader med 44 mnkr, relaterat till både en högre förbrukning och en högre prisnivå. Kostnaderna för renhållning har ökat med 17 mnkr och kostnaderna för vatten och el har ökat med 14 mnkr respektive 3 mnkr. De högre kostnaderna kan främst förklaras med prisökningar.

De taxebundna kostnaderna för värme, el, vatten och renhållning står för 33 procent av driftskostnaderna.

Kostnaderna för fastighetsskötsel, reparationer, driftadministration och övriga driftskostnader har ökat mot föregående år med 230 mnkr. Det förklaras av högre kostnader för tjänster och material, bland annat relaterat till skador, inom reparationer och fastighetsskötsel, högre administrativa projektkostnader samt personalrelaterade kostnader.

Driftskostnader, kr/kvm	2023	2022
Värme	–106	–98
El och gas	–29	–28
VA	–46	–44
Renhållning	–39	–36
Fastighetsskötsel	–171	–143
Reparationer	–109	–102
Driftsadministration	–138	–129
Övriga driftskostnader	–33	–36
Summa driftskostnader	**–672**	**–616**

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften/skatten uppgick till 154 mnkr, vilket är 1 mnkr högre än 2022. De flesta av koncernens lägenheter har en fastighetsavgift som uppgår till schablonbeloppet 1 589 kronor (1 519) per lägenhet. Övriga lägenheter och lokaler har fastighetsskatt kopplat till taxeringsvärde. För lägenheter motsvarar det 0,3 procent av taxeringsvärdet. För lokaler är procentsatsen 1 procent av taxeringsvärdet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under året uppgick värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna till –8 944 mnkr (–5 507). Bakom årets negativa värdeförändring ligger främst höjda avkastningskrav med mellan 0,25 och 0,60 procentenheter i alla lägen för bostäder. Den negativa förändringen uppvägs till viss del av investeringar och ökade bruttointäkter på bostäder, lokaler och parkeringsplatser. Se not 17, Förvaltningsfastigheter.

Centrala administrationskostnader

I den centrala administrationen ingår kostnader för styrelse, verkställande direktör och annan ledningspersonal, årsstämma och revision i dotterbolagen samt moderbolagets kostnader. Kostnaderna uppgick till 213 mnkr (208), vilket motsvarar 40 kr/kvm (39).

Annan byggverksamhet

Resultatet för koncernens byggverksamhet avseende bostads- och äganderätter redovisas till –79 mnkr, vilket är ett lägre resultat med 106 mnkr i jämförelse med 2022. Under året har 29 bostäder (245) resultatavräknats.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick under 2023 till –740 mnkr (349), en försämring med 1 089 mnkr. Merparten av försämringen består av att värdet på derivatinstrumenten förändrats från en värdeökning på 618 mnkr till en värdeminskning med 266 mnkr, vilket ger en negativ påverkan på finansnettot med 884 mnkr.

Årets negativa värdeförändring av derivatinstrumenten på 266 mnkr, beror främst på att löptiden i kvarvarande

derivatkontrakt har blivit kortare och att inga nya derivatavtal ingås.

Högre räntenivåer i kombination med en högre lånevolym har dessutom ökat räntekostnaderna med 198 mnkr, jämfört med föregående år.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden, exklusive värdeförändring i derivatportföljen, uppgick under året till 2,10 procent, att jämföra med 1,26 procent under 2022.

Skatt på årets resultat

Årets aktuella bolagsskatt beräknas för koncernen till –20 mnkr (–3). Uppskjuten skatteintäkt för året redovisas till 1402 mnkr (439). Total skatteintäkt för året redovisas till 1382 mnkr (437). Årets skatteintäkt är främst beroende på den negativa värdeförändringen på förvaltningsfastigheterna.

Eget kapital

Vid slutet av året uppgick koncernens egna kapital till 74692 mnkr (80018). Soliditeten uppgick till 63 procent (64).

Ställda säkerheter

Koncernen har inga ställda säkerheter.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet utgörs främst av koncernledningsfunktioner. Intäkterna uppkommer genom att koncerngemensamma kostnader faktureras dotterbolagen. Faktureringen uppgick under 2023 till 85,2 mnkr (77,2) och rörelseresultatet uppgick till 2,2 mnkr (1,6). Som bokslutsdispositioner redovisas koncernbidrag, både lämnade och erhållna. Som ett led i en skattedisposition, där Göteborgs Stadshus AB har ett uppdrag att inom Göteborgs Stads bolagssfär utjämna skattemässiga resultat, lämnar moderbolaget –15,5 mnkr i koncernbidrag till Stadshus AB. Ett aktieägartillskott erhålls sedan från Stadshus AB på 12,3 mnkr, vilket motsvarar koncernbidraget med avdrag för skatt, 20,6 procent.

Inom koncernen har bolagens skattemässiga resultat utjämnats, med hänsyn till ränteavdragsbegränsningsreglerna, genom att Familjebostäder, Bostadsbolaget, Framtiden Byggutveckling, Bygga Hem och Störningsjouren lämnat koncernbidrag till moderbolaget på totalt 158,9 mnkr och sedan erhållit aktieägartillskott, motsvarande koncernbidragen med avdrag för skatt, 20,6 procent.

Moderbolaget har lämnat koncernbidrag till Poseidon, Egnahemsbolaget och GöteborgsLokaler på totalt –149,4 mnkr och sedan erhållit utdelning, som motsvarar 79,4 procent av koncernbidraget. Nettot av dotterbolagens skattemässiga koncernbidrag uppgår till –9,5 mnkr (–9). Resultateffekten av koncernbidragen blir för moderbolaget –6 mnkr (–9). Se vidare not 14.

I finansnettot ingår anteciperad utdelning med 118,6 mnkr (47,0). Av dessa är 118,6 mnkr (43,7) hänförbara till de skattemässiga utjämningarna, enligt ovan, som gjorts inom koncernen och kommer från Familjebostäder, Egnahemsbolaget och GöteborgsLokaler. Föregående år lämnade Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder utdelning på 3,3 mnkr, motsvarande 2,46 procent av respektive bolags aktiekapital. Motsvarande utdelning har inte gjorts i år med anledning av negativa resultat i de större helägda allmännyttiga dotterbolagen.

Det egna kapitalet uppgick till 4060 mnkr (3929). Förändringen i eget kapital under året hänförs till årets resultat på 118,2 mnkr (42,7) samt aktieägartillskott från Stadshus AB på 12,3 mnkr (0). Soliditeten uppgick till 14 procent (14).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut men före undertecknande av årsredovisningen

Poseidons VD lämnade den 8 januari sitt uppdrag.

Framtidenkoncernen har den 22 januari genomfört ett förvärv av byggrätter i Karlastaden.

För övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisning och koncernredovisning kommer att framläggas på årsstämman den 7 mars 2024.

Fem år i sammandrag, koncernen

(Belopp i mnkr om ej annat anges)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning					
Hyresintäkter	6 776	6 447	6 221	5 977	5 607
Driftskostnader	–3 560	–3 252	–3 030	–2 595	–2 478
varav reparation	–577	–536	–473	–334	–308
Fastighetsavgift/-skatt	–154	–153	–143	–139	–127
Driftsöverskott	3 214	3 184	3 198	3 380	3 120
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–8 945	–5 507	8 982	690	5 304
Centrala kostnader, inkl. avskrivningar	–213	–208	–185	–164	–156
Finansnetto	–740	349	2	–295	–219
Resultat före skatt	–6 730	–2 120	12 192	3 590	8 014
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	117 669	123 512	125 161	112 374	104 622
Övriga anläggningstillgångar	702	964	475	391	404
Omsättningstillgångar	852	718	1 448	1 808	1 407
Eget kapital	74 692	80 018	81 622	71 897	68 335
Avsättningar, inkl. uppskjuten skatteskuld	17 950	19 320	19 876	17 502	16 578
Låneskulder, inkl. leasingskuld	24 779	23 989	23 241	22 445	18 992
Rörelseskulder	1 803	1 867	2 345	2 730	2 529
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 799	4 790	4 761	4 704	4 668
Lokalyta, kvm tusental	507	502	500	498	320
Lägenheter, antal	75 821	75 767	75 235	74 274	73 635
Parkeringsplatser, antal	44 104	43 880	42 617	41 457	41 572
Fastighetsinvesteringar, mnkr	3 110	3 888	3 895	4 842	4 088
Finansiellt					
Soliditet, %	63	64	64	63	64
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	11,0	12,8	13,0	12,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Belåningsgrad, %	21	19	18	20	18
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	2,1	1,3	1,2	1,3	1,5
Avkastning på totalt kapital, %	–4,9	–1,9	10,1	3,5	8,1
Avkastning på eget kapital, %	–8,7	–2,6	15,9	5,1	12,3
Personal					
Medelantal anställda	1 308	1 280	1 218	1 083	1 019
Sjukfrånvaro, %	4,7	5,4	4,5	5,2	5,0
Förvaltning					
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 265	1 220	1 188	1 159	1 128
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	17	19	16	17	13
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	1 149	1 047	1 014	942	829
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	125	123	104	96	79
Driftskostnader, kr/kvm	672	616	580	501	500
varav reparation, kr/kvm	109	102	90	64	62
Centrala kostnader inkl. avskrivningar, kr/kvm	40	39	35	32	32
Driftsöverskott, kr/kvm	607	603	612	653	629
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	5,4	6,3	6,7	6,8	6,7
Nyckeltal					
Serviceindex	80	79	78	78	78
Inflytandeindex	73	72	71	72	72
Hållbart medarbetarengagemang	83	84	82	80	-
Fastighetsresultat före underhåll, enligt K3	2 981	3 003	3 219	3 223	2 932

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %
Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %
Resultat efter finansiella poster plus finansiella poster hänförbara till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

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

BYGGVERKSAMHET
Avser Egnahemsbolagets produktion och försäljning av bostadsrätter och äganderätter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Färdigställda fastigheter plus mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

FASTIGHETSRESULTAT FÖRE UNDERHÅLL, ENLIGT K3
Driftsöverskott plus övriga intäkter/kostnader minskat med centrala kostnader, exkl. poster av jämförelsestörande karaktär exempelvis rearesultat fastighetsförsäljningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar.

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

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

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

HÄNVISNINGSFÖRKORTNINGAR

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

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

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

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

SOLIDITET, %
Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

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

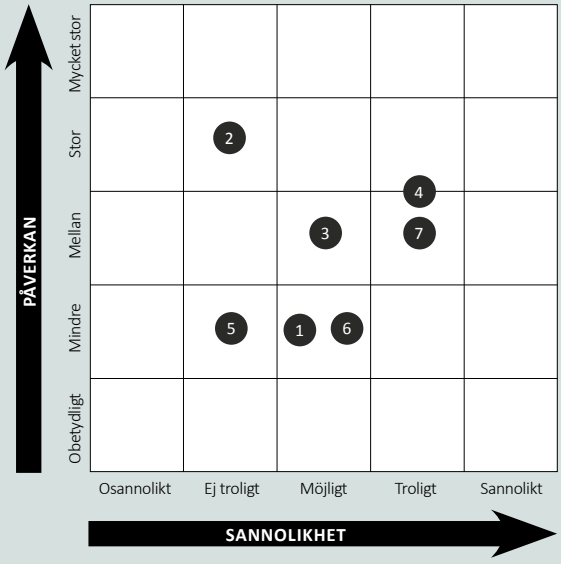
Risk- och känslighetsanalys

Riskanalys

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

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

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



1 VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheterna redovisas till verkligt värde i koncernens balansräkning. Värdet på fastigheterna är främst beroende av marknadens avkastningskrav och kalkylräntor samt det förväntade driftsöverskottet. En till synes liten korrigering av avkastningskraven kan få stora effekter på värdet. Ökade kostnader för nyproduktion kan leda till negativa värdeförändringar på de nybyggda fastigheterna. Värdeförändringar påverkar resultaträkningen, vilket kan medföra väsentliga resultatvariationer. Kassaflödet påverkas emellertid inte av värdeförändringarna. Sammantaget bedöms koncernen kortsiktigt påverkas i mindre utsträckning av sänkta fastighetsvärden.

2 BOSTADSHYROR/VAKANSER

Bostadshyrorna är koncernens största intäktspost och utgör därmed grunden för verksamheten. Koncernens dotterbolag äger mer än hälften av hyresrätterna i Göteborg och därmed är risken kopplad till bostadsmarknaden som helhet. För att säkerställa en hyra i linje med hyresgästernas värderingar, har koncernens dotterbolag tillsammans med Fastighetsägarna GFR och Hyresgästföreningen utarbetat en modell för hyressättning som ska spegla den enskilda fastighetens kvaliteter.

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

Skulle vakanser eller andra hyresbortfall uppstå i större omfattning, påverkas koncernen i hög utsträckning, men sannolikheten för detta bedöms som låg.

3 LÖPANDE UNDERHÅLL/INVESTERINGAR

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

4 FINANSIELLA KOSTNADER

För ett fastighetsbolag är ränterisken och finansieringskostnaden betydande. Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet och låg belåningsgrad. Koncernen har också ett högt kreditbetyg, AA-/Negativ/A-1+, vilket årligen utvärderas av S&P Global ratings. Koncernens mål att producera ett stort antal nya bostäder årligen kommer successivt att leda till ökad skuldsättning och därmed ökade ränterisker och finansieringskostnader. En ytterligare riskfaktor är de skattemässiga reglerna för

ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Höga räntenivåer kan innebära att fullt ränteavdrag inte medges.

All finansförvaltning är centraliserad till moderbolaget. Enligt beslut från Göteborgs Stad ska upplåning främst ske i stadens internbank. Koncernens likviditets- och kapitalbehov säkras av Göteborgs Stad den kommande 12-månadersperioden, vilket årligen uppdateras.

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

5 LÖNEKOSTNADER; FASTIGHETSSKÖTSEL OCH DRIFTSADMINISTRATION

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

6 KOSTNADER FÖR UPPVÄRMNING

Värmekostnaderna utgör 16 procent av de totala driftskostnaderna. Ett kontinuerligt arbete pågår med att minska användningen och därmed kostnaderna för fjärrvärme. Nybyggnation och större renoveringar av fastigheter sker med fokus på energieffektivitet för att på det sättet minska behovet av tillförd värme. Ett aktivt arbete pågår med att påverka hyresgästers användning av värme genom olika informationsinsatser och tekniska åtgärder. När det gäller fjärrvärme är koncernen beroende av Göteborg Energi som enda leverantör, vilket i sig kan vara en risk vid till exempel driftsavbrott, prisförändringar eller prismodellförändringar.

7 KOSTNADER FÖR KLIMATANPASSNINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

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

Känslighetsanalys

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

Effekterna på tillgångarna	Förändring	Effekt på marknadsvärdet*
Hyra år 1	+/–1 %	+/–1,6 %
Långsiktig vakansgrad/ hyresbortfall	+1 %-enhet	–1,6%
Drifts- och underhållskostnad	+/–1 %	–/+0,6 %
Avkastningskrav och kalkylränta	+1 %-enhet	–21,3 %

* Beräkningen i tabellen ovan avser bostadsföretagens förvaltningsfastigheter.

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

Nedanstående tabell visar att förändringar av fastigheternas marknadsvärde med +/–10 respektive 25 procent inte får någon väsentlig påverkan på soliditeten som enligt koncernens mål långsiktigt ska uppgå till lägst 50 procent. Även belåningsgraden håller sig inom målet på max 30 procent.

Förändring av marknadsvärde förvaltningsfastigheter	–25 %	–10 %	+/– 0	10 %	25 %
Värde, mnkr	88 252	105 902	117 669	129 436	147 086
Belåningsgrad, %	28	23	21	19	17
Soliditet, %	57	61	63	64	66

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

Effekter på resultatet	Förändring	Effekt på årsresultat
Hyra	+/–1 %	+/–70 mnkr
Vakansgrad	1%	–70 mnkr
Driftskostnader	+/–1 %	–/+36 mnkr

FINANSIELLA RISKER

Framtidenkoncernen är i sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditets- och refinansieringsrisk, valutarisk samt kredit- och motpartsrisk. All finansförvaltning inom koncernen är centraliserad till moderbolaget. Från och med 2020 ansvarar Göteborgs Stads internbank för

hantering av koncernens ränte- och finansieringsrisk inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.

Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet, 63 procent (64), och låg belåningsgrad, 21 procent (19). Koncernen har ett högt kreditbetyg, AA-/Negativ/A-1+, vilket årligen utvärderas av S&P Global Ratings.

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

Vid utgången av året uppgick koncernens totala skuld till 24 447 mnkr (23 691), varav lån hos Göteborgs Stad 24 065 mnkr (23 279) och lån hos Kommuninvest 412 mnkr (412).

Den genomsnittliga räntan för koncernens finansiella portfölj vid utgången av 2023 uppgick till 2,32 procent (1,40).

För närmare information om finansiell riskhantering, se not 43.

Förslag till vinstdisposition

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

Ingående balanserade vinstmedel	3 917 019 414
Erhållet aktieägartillskott	12 307 000
Årets resultat	118 184 320
Summa	4 047 510 734

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

I ny räkning balanseras	4 047 510 734

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

Utblick 2024

Den svenska ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur. Under 2024 förväntas inflationen att fortsätta sjunka och Konjunkturinstitutet med flera bedömer att Riksbanken inleder en serie av räntesänkningar under året. En lägre styrränta ger både hushåll och företag ett ökat utrymme för konsumtion och investeringar. Bedömningen är att svenska ekonomin börjar växa igen under 2024, om än i långsam takt. Den svaga efterfrågan har visats i en lägre sysselsättning under hösten 2023 och arbetsmarknaden kommer troligen att försvagas under 2024.

Efterfrågan på bostäder är hög i Göteborg och koncernen planerar för en fortsatt hög produktion och planering av bostäder. Kommunfullmäktiges mål är att Framtidenkoncernen ska färdigställa 2300 bostäder per år från år 2025. För att öka förutsättningarna för en högre produktion behöver bolaget arbeta aktivt med att erhålla fler lagakraftvunna planer och med att förvärva byggrätter över hela staden. Göteborgs befolkning förväntas under 2024 att öka med cirka 6000 till att bestå av cirka 610000 invånare vid årsskiftet 2024/2025 och efterfrågan på koncernens bostäder väntas vara fortsatt hög.

Koncernens finansnetto, exklusive värdeförändring i derivatinstrument, beräknas bli mer negativt jämfört med utfallet 2023 främst till följd av ett högre ränteläge samt en ökande lånevolym på grund av nyproduktion.

Koncernens intäkter bedöms öka bland annat berorende på tillkommande nyproduktion, ombyggnationer, tillval samt förhandlad årlig hyreshöjning. Driftskostnaderna bedöms vara i linje med föregående år, bland annat till följd av en anpassning med anledning av den osäkra ekonomiska situationen.

Antalet färdigställda bostäder beräknas minska något under 2024, vilket är enligt plan, efter att under 2023 uppgått till 369 bostäder.

Under 2024–2025 kommer en ny underhållsstrategi att arbetas fram. Mot bakgrund av det ekonomiska läget, ambitiösa miljö- och klimatmål, behov av områdesutveckling och fastigheternas underhållsbehov finns behov av förändring i renoverings- och underhållsarbetet.

Koncernens högst prioriterade utvecklingsarbete kommer fortsatt vara att inget område i Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030 och inga områden som utsatta år 2035.

Från och med verksamhetsåret 2025 omfattas koncernen av de nya rapporteringskrav som följer av CSRD och EU-taxonomin. Under 2024 kommer koncernen förbereda sig för att kunna rapportera enligt de nya regelverken och standarden. Koncernen kommer omfattas genom och rapportera till Göteborgs Stadshus AB, som från och med 2025 omhändertar de nya rapporteringskraven genom en rapport som omfattar samtliga bolag inom Göteborgs Stad.

Rapport över totalresultat, koncernen

tkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	4	6 776 449	6 447 070
Förvaltningsintäkter	5	151 375	142 195
		6 927 824	6 589 265
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	6, 10	–3 559 727	–3 252 338
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		–154 066	–152 900
		–3 713 793	–3 405 238
Driftsöverskott/bruttoresultat	**12**	**3 214 031**	**3 184 027**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	17	–8 944 862	–5 506 801
Centrala administrationskostnader	7, 10	–213 206	–208 071
Byggverksamhet	8, 10	–78 640	27 111
Övriga rörelseintäkter/kostnader		32 843	34 444
Rörelseresultat	9, 11	**–5 989 834**	**–2 469 290**
Finansiella intäkter		4 260	11 087
Finansiella kostnader		–477 799	–279 372
Värdeförändring derivatinstrument		–266 171	617 553
Finansnetto	13	–739 710	349 268
Resultat efter finansnetto/resultat före skatt		**–6 729 544**	**–2 120 022**
Skatt på årets resultat	15	1 382 290	436 697
Årets resultat		**–5 347 254**	**–1 683 325**
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen			
Aktuariell vinst/förlust på pensionsförpliktelse	30	26 667	99 187
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust	15, 31	–5 493	–20 433
Koncernens totalresultat för året		**–5 326 080**	**–1 604 571**
Totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		–5 326 080	–1 604 571
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Totalresultat för året		**–5 326 080**	**–1 604 571**

Rapport över finansiell ställning, koncernen

tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	2 476	3 643
		2 476	3 643
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	117 668 869	123 512 427
Inventarier	18	84 268	72 376
Nyttjanderättstillgång	19	301 787	298 767
Övriga anläggningstillgångar	20	3 687	9 584
		118 058 611	123 893 154
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	48 933	49 109
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	3 820	3 902
Derivatinstrument	25	240 199	509 978
Andra långfristiga fordringar		11 125	11 096
		309 677	579 685
Summa anläggningstillgångar		**118 370 764**	**124 476 482**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	27	539 506	421 116
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	28	34 979	33 665
Aktuella skattefordringar		19 719	32 216
Derivatinstrument	25	25 649	22 251
Fordran moderbolag		12 307	-
Övriga fordringar		124 293	112 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	94 277	96 394
		311 224	296 573
Kassa och bank	41	1 760	14
Summa omsättningstillgångar		**852 490**	**717 703**
SUMMA TILLGÅNGAR	26	**119 223 254**	**125 194 185**

Rapport över finansiell ställning, koncernen

tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		100 000	100 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		74 581 579	79 907 655
		74 691 579	80 017 655
Summa eget kapital		**74 691 579**	**80 017 655**
Långfristiga skulder	33		
Avsättningar för pensioner	30	361 152	338 566
Avsättningar för uppskjutna skatter	31	17 582 113	18 977 977
Övriga avsättningar	32	6 974	3 767
Skulder till kreditinstitut		412 000	412 000
Leasingskuld		292 733	289 804
Skulder till Göteborgs Stad		23 860 000	22 640 000
		42 514 972	42 662 114
Kortfristiga skulder	33		
Leasingskuld		9 054	8 963
Skulder till Göteborgs Stad		204 851	638 692
Leverantörsskulder	34	640 671	593 780
Aktuella skatteskulder		21 812	12 990
Skulder till moderbolag		15 500	-
Övriga ej räntebärande skulder		84 396	134 145
Derivatinstrument	25	-	210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	1 040 419	1 125 636
		2 016 703	2 514 416
Summa skulder	26	**44 531 675**	**45 176 530**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**119 223 254**	**125 194 185**

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					
tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	10 000	100 000	81 512 226	81 622 226	0	81 622 226
Årets resultat	-	-	–1 683 325	–1 683 325	-	–1 683 325
Övrigt totalresultat	-	-	78 754	78 754	-	78 754
Totalresultat	0	0	–1 604 571	–1 604 571	0	–1 604 571
Utgående balans 2022-12-31	**10 000**	**100 000**	**79 907 655**	**80 017 655**	**0**	**80 017 655**
Ingående balans 2023-01-01	10 000	100 000	79 907 655	80 017 655	0	80 017 655
Transaktioner med aktieägaren:						
Aktieägartillskott	-	-	12 307	12 307	-	12 307
Koncernbidrag	-	-	–15 500	–15 500	-	–15 500
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	3 193	3 193	-	3 193
Summa transaktioner med aktieägaren	0	0	0	0	0	0
Totalresultat						
Övrigt	0	0	4	4	0	4
Årets resultat	-	-	–5 347 254	–5 347 254	-	–5 347 254
Övrigt totalresultat	-	-	21 174	21 174	-	21 174
Totalresultat	0	0	–5 326 080	–5 326 080	0	–5 326 080
Utgående balans 2023-12-31	**10 000**	**100 000**	**74 581 579**	**74 691 579**	**0**	**74 691 579**

Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen

tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–5 989 834	–2 469 290
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	37	9 033 341	5 508 141
Erhållen ränta		6 605	3 937
Erlagd ränta	38	–472 579	–276 154
Betald skatt		–6 610	29 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 570 923**	**2 796 076**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	39	–211 646	430 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 359 277**	**3 226 150**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		–666	–155
Investering i dotterbolag		-	–6 649
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		–1 637	–2 554
Försäljning/amortering av finansiella anläggningstillgångar		4 833	26 627
Investeringar i byggnader/markanläggningar/ mark/pågående nyanläggningar		–3 116 220	–3 960 265
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark		4 532	-
Erhållna investeringsbidrag		-	88 396
Förändring av långfristiga fordringar		1 478	2 801
Investeringar i andra anläggningstillgångar		–37 608	–35 764
Försäljning av andra anläggningstillgångar		1 598	354
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–3 143 690**	**–3 887 209**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	40	786 159	746 932
Aktieägartillskott		-	331 257
Koncernbidrag		-	–417 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**786 159**	**660 989**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**1 746**	**–70**
Likvida medel vid årets början	41	**14**	**84**
Årets förändring av likvida medel		1 746	–70
Likvida medel vid årets slut	41	**1 760**	**14**
Outnyttjade kreditlöften	33	1 095 149	661 308
Summa disponibla medel		**1 096 909**	**661 322**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	42		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		–24 029 244	–23 380 956
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		–786 159	–746 932
Ökning av avsättningar		–22 586	98 714
Ökning/minskning av likvida medel		1 746	–70
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**–24 836 243**	**–24 029 244**

Resultaträkningar, moderbolaget

tkr	Not	2023	2022
Förvaltningsintäkter	5	85 153	77 521
Bruttoresultat		**85 153**	**77 521**
Centrala administrationskostnader	7, 10	–82 968	–75 890
Rörelseresultat	9, 11, 12	**2 185**	**1 631**
Finansiella intäkter		639 660	347 415
Finansiella kostnader		–517 748	–298 443
Finansnetto	13	121 912	48 972
Resultat efter finansiella poster		**124 097**	**50 603**
Bokslutsdispositioner	14	–6 000	–9 000
Skatt på årets resultat	15	87	1 094
Årets resultat		**118 184**	**42 697**

Rapport över totalresultat, moderbolaget

tkr	Not	2023	2022
Årets resultat		118 184	42 697
TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		**118 184**	**42 697**

Balansräkningar, moderbolaget

tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	0	0
		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	18	859	902
		859	902
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	3 944 389	3 818 223
Fordringar hos koncernföretag		24 460 000	23 240 000
		28 404 389	27 058 223
Summa anläggningstillgångar		28 405 248	27 059 125
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		443 259	797 677
Skattefordran		1 222	1 302
Fordran moderbolag		12 307	-
Övriga fordringar		134	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	69 539	40 664
		526 461	839 730
Kassa och bank		1 704	7
Summa omsättningstillgångar		528 165	839 737
SUMMA TILLGÅNGAR		28 933 413	27 898 862

Balansräkningar, moderbolaget

tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		12 000	12 000
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		3 929 327	3 874 323
Årets resultat		118 184	42 697
		4 047 511	3 917 020
Summa eget kapital		**4 059 511**	**3 929 020**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	31	-	244
		0	**244**
Långfristiga skulder	33		
Skulder till kreditinstitut		412 000	412 000
Skulder till Göteborgs Stad		23 860 000	22 640 000
		24 272 000	**23 052 000**
Kortfristiga skulder	33		
Skulder till Göteborgs Stad		204 851	638 692
Leverantörsskulder	34	10 527	5 319
Skulder till koncernföretag		326 887	215 345
Skulder till moderbolag		15 500	-
Skatteskuld		1 142	1 578
Övriga ej räntebärande skulder		3 374	3 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	39 621	52 996
		601 902	917 598
Summa skulder		**24 873 902**	**23 969 598**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**28 933 413**	**27 898 862**

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utvecklings-utgifter	Fritt eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	10 000	2 000	118	3 874 205
Förändring fond för utvecklingsutgifter	-	-	–118	118
Årets resultat	-	-	-	42 697
Utgående balans 2022-12-31	**10 000**	**2 000**	**0**	**3 917 020**
Ingående balans 2023-01-01	10 000	2 000	0	3 917 020
Aktieägartillskott	-	-	-	12 307
Årets resultat	-	-	-	118 184
Utgående balans 2023-12-31	**10 000**	**2 000**	**0**	**4 047 511**

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

Kassaflödesanalyser, moderbolaget

tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 185	1 631
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	37	206	368
Erhållen ränta		499 768	294 127
Erlagd ränta	38	–497 860	–286 222
Betald skatt		–77	–11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**4 222**	**9 893**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	39	–39 237	–6 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–35 015**	**3 317**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier		–163	–389
Förändring av långfristiga fordringar		–678 004	–705 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–678 167**	**–705 389**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	40	786 159	746 932
Amortering av räntebärande skulder	40	–72 758	–45 200
Lämnade aktieägartillskott		–36 524	–402 399
Erhållna aktieägartillskott		-	331 257
Erhållen utdelning		47 002	77 477
Erhållna koncernbidrag		46 000	548 105
Lämnade koncernbidrag		–55 000	–554 105
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**714 879**	**702 067**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**1 697**	**–5**
Likvida medel vid årets början	41	**7**	**12**
Årets förändring av likvida medel		1 697	–5
Likvida medel vid årets slut	41	**1 704**	**7**
Outnyttjade kreditlöften	33	1 095 149	661 308
Summa disponibla medel		**1 096 853**	**661 315**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	42		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		–23 814 360	–23 112 623
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		–713 401	–701 732
Minskning/ökning av likvida medel		1 697	–5
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**–24 526 064**	**–23 814 360**

Noter

Not 1 – Allmän information

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

Förvaltnings AB Framtiden äger och förvaltar bostadsfastigheter samt bedriver byggverksamhet.

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

Koncernens redovisningsvaluta, tillika moderbolagets funktionella valuta, är svenska kronor.

Koncernens redovisningsprinciper

Not 2 – Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

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

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER SOM TILLÄMPAS AV KONCERNEN

Förändringen av IAS 1 har medfört en översyn och anpassning av upplysningarna kring tillämpade redovisningsprinciper. Förändringen har dock inte medfört några ändrade redovisningsprinciper. Förändringar och uppdateringar som är antagna och som ska tillämpas från och med 1 januari 2024 och framåt väntas inte ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

PRINCIPER FÖR KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

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

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med den så kallade förvärvsmetoden. Köpeskillingen för ett förvärv utgörs av överlåtna tillgångars och skulders verkliga värde.
I köpeskillingen inkluderas även verkligt värde av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs, som central administrationskostnad, när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas på förvärvsdagen till sina verkliga värden. I de fall det förekommer något icke bestämmande inflytande i bolaget värderas detta antingen till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, klassificeras och redovisas som goodwill.

När ett förvärv av ett dotterbolag i grunden enbart utgör ett förvärv av nettotillgångar (ingen rörelse) så redovisas förvärvet som ett tillgångsförvärv och inte ett rörelseförvärv. Ett förvärv av en förvaltningsfastighet (er) i ett enskilt bolag klassificeras som ett tillgångsförvärv om det avser fastigheter med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Ett tillgångsförvärv kan likaväl inkludera en villkorad köpeskilling. Förändringar av bedömt värde av villkorade köpeskillingar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Eventuella över- och eller undervärden allokeras till de respektive tillgångarna som förvärvas och någon uppskjuten skatt redovisas inte initialt gällande dessa övervärden.

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande

Vid förvärv av innehav utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiskt förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar, i eget kapital. Vinster

och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital i och med att det utgör en transaktion mellan ägare.

Försäljning av dotterbolag

När koncernen inte längre har kontroll (bestämmande inflytande) över ett dotterföretag redovisas en koncernmässig realisationsvinst eller förlust i resultaträkningen. Eventuellt kvarvarande innehav värderas till sitt verkliga värde och klassificeras antingen som ett intresseföretag eller en finansiell placering beroende på den kvarvarande ägarandelens storlek. Alla belopp tillhörande den avyttrade enheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat inkluderas vid beräkningen av realisationsresultatet. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat återförs till resultatet som en del av den gjorda realisationsberäkningen.

Intresseföretag

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

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

Samtliga förvaltningsfastigheter, med undantag av GöteborgsLokalers kommersiella fastigheter som värderas av en extern oberoende värderare, värderas internt och värdet utgörs av diskonterade framtida betalningsströmmar hänförliga till den aktuella tillgången. Vid tillämpning av metoden beaktas fastigheternas hyresnivå och driftskostnader m.m. Verkliga drifts- och underhållskostnader har ersatts av normaliserade kostnader för respektive fastighet. Se vidare not 17.

Fastighetsförsäljningar redovisas när kontrollen över fastigheten övergår till köparen, vilket normalt sett är vid frånträdet. Värdeförändringen på fastigheterna fram till tidpunkten för avyttring eller utrangering redovisas i resultaträkningen såsom värdeförändring förvaltningsfastigheter. Fastighetsköp redovisas när kontroll över fastigheten erhålls vilket under normala omständigheter är när äganderätten övergår till koncernen.

Bostadsmoduler, inventarier och övriga anläggningstillgångar

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

Vinster och förluster som uppstår när dessa anläggningstillgångar avyttras beräknas genom att försäljningslikviden och tillgångens redovisade värde jämförs med varandra. En realisationsvinst eller realisationsförlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad i resultaträkningen.

Pågående ny- och ombyggnationer

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

Pågående ny- och ombyggnationer som inte avser förvaltningsfastigheter redovisas till sina historiska anskaffningsvärden och klassificeras som ”Pågående ombyggnationer”. Om det föreligger en indikation på att en fastighet, som inte är en förvaltningsfastighet, har sjunkit i värde testas denna för nedskrivning och en eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen.

Avskrivningar

Anläggningstillgångar, exklusive förvaltningsfastigheter, skrivs planmässigt av under dess nyttjandeperiod.

Avskrivningar görs linjärt under tillgångens antagna nyttjandeperiod, vilka är:

Immateriella anläggningstillgångar	5 år
Inventarier och markinventarier	3–20 år
Bostadsmoduler	20 år
Övriga anläggningstillgångar	5 år

VARULAGER

I varulager återfinns de fastigheter som innehas för försäljning i den löpande verksamheten eller som är under byggnation eller exploatering för att säljas. Varulager redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskat-

tade försäljningspriset i den löpande verksamheten, med avdrag för tillämpliga rörliga försäljningskostnader.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i ett avtalsförhållande. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen då rätten att erhålla kontraktuella kassaflöden har löpt ut eller då koncernen har överfört alla risker och förmåner förknippade med äganderätten till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen då förpliktelsen har reglerats.

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas baserat på vilken affärsmodell som tillämpas, vad avser förvaltningen av dem. Samtliga finansiella instrument värderas initialt till sina respektive verkliga värden plus transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument som löpande värderas till sina verkliga värden över resultaträkningen. Vad avser de sistnämnda tillgångarna så kostnadsförs transaktionskostnader löpande. Koncernen innehar finansiella derivat tillhörande denna kategori finansiella instrument. Övriga finansiella tillgångar utgör räntebärande instrument.

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

- Kund-/hyresfordringar (kortfristiga respektive långfristiga)
- Långfristiga fordringar

Räntebärande skulder i form av långfristiga lån och leasingskulder värderas till sina respektive upplupna anskaffningsvärden i enlighet med effektivräntemetoden. Den mest väsentliga finansiella skulden utgörs av långfristiga lån till Göteborgs Stad.

Samtliga finansiella tillgångars och skulders upplupna anskaffningsvärden överensstämmer väsentligen med dess verkliga värden med undantag av lånet till Kommuninvest som löper med fast ränta. Lånets verkliga värde har beräknats genom att diskontera det framtida betalningarna med tillämpning av den aktuella marknadsräntan för ett motsvarande lån varvid det verkliga värdet skiljer sig från dess upplupna anskaffningsvärde.

Framtidenkoncernen tecknar inte längre i eget namn några derivatkontrakt av någon sort utan de säkringar som genomförs för koncernen utförs av Göteborgs Stad. 2023 redovisades finansiella derivatkontrakt i form av räntederivat och dessa kommer att löpa ut till och med 2029. Göteborgs Stad beaktar dessa kontrakt vad gäller deras arbete med att ställa ut lån till koncernen och säkra koncernens räntenivå. De derivat som innehas är värderade till verkligt värde och förändringarna i dessa värden redovisas i finansnettot i resultaträkningen. Räntederivaten är så kallade nivå 2 instrument, innebärandes att de inte är noterade men dess värde kan beräknas baserat på information som i sin tur är noterad.

Koncernens refinansieringsbehov säkerställs av Göteborgs Stad, varför koncernens lån med förfall under kommande 12 månader betraktas som långfristiga.

AVSÄTTNINGAR

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

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

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Koncernen har både förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning.

Pensionsförpliktelser

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

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

Den totala förmånsbestämda pensionsförpliktelsen (skulden) beräknas utifrån den så kallade ”Projected unit credit method” och beräkningen görs årligen med hjälp av extern aktuarie. Nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen fastställs genom att de uppskattade framtida kassaflödena diskonteras med hjälp av en räntesats som baseras på bostadslåneobligationer med en löptid jämförbar med den aktuella pensionsförpliktelsen. Aktuariella vinster och förluster till följd av erfarenhetsbaserade justeringar och förändringar redovisas i övrigt

totalresultat under den period de uppstår. Det finns inga förvaltningstillgångar knutna till de förmånsbestämda pensionsplanerna inom gruppen.

REDOVISNING AV LEASINGKONTRAKT

Koncernen som leasegivare

Koncernen agerar leasegivare vad gäller uthyrning av fastigheter. Samtliga hyreskontrakt är operationella. Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att den del av erhållen hyresersättning som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Koncernen som leasetagare

Leasingkontrakt som uppfyller definitionen av ett leasingkontrakt redovisas i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och motsvarande leasingskuld. Tillgångar av lågt värde och tillgångar med en kontraktsperiod understigande 1 år redovisas inte i balansräkningen utan kostnadsförs löpande i resultaträkningen. Några kontrakt innehållande så kallade variabla ersättningar finns inte. Det föreligger inga optioner att förlänga de nu aktuella leasingavtalen.

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

INTÄKTER

Koncernen har mycket begränsat med kundkontrakt. De kundkontrakt som finns rör huvudsakligen försäljning av fastigheter. De kundkontrakt som finns inkluderar enbart ett prestationsåtagande och kontrakten inkluderar inga former av variabla avgifter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att kontrollen över fastigheten har övergått till köparen. Kontrollen övergår normalt sett till köparen vid avklarad slutbesiktning. Förvaltningsintäkter, vilket avser förmedlingsavgifter rörande försäljning av bredbandstjänster, redovisas över tid.

AKTIVERING AV LÅNEKOSTNADER

Lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar en betydande tid i anspråk att färdigställa, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. När koncernens lånekostnad beräknas, i detta syfte, har dotterbolagens genomsnittliga finansieringskostnad använts som utgångspunkt.

INKOMSTSKATTER

Koncernen redovisar aktuell och uppskjuten inkomstskatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Uppskjutna skatteskulder redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas om det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Dessa värden prövas vid varje bokslutstillfälle och justeras i den mån det inte längre är sannolikt att de kommer att kunna nyttjas.

REDOVISNING AV UNDERHÅLLSKOSTNADER

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

STATLIGA STÖD

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

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

Om statliga stöd har erhållits för att anskaffa tillgångar redovisas dessa som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde.

Om statliga stöd har erhållits för att täcka löpande kostnader periodiseras och redovisas dessa i resultaträkningen i den period eller i de perioder som de kostnader redovisas och som bidragen är avsedda att täcka.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

ANDELAR KONCERNFÖRETAG

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i koncernföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Alla transaktionsutgifter som är hänförliga till förvärvet av aktierna (rörelseförvärv) aktiveras som Aktier och andelar. I de fall det föreligger villkorade tilläggsköpeskillingar hanteras dessa som en avsättning. En omvärdering av en tilläggsköpeskilling justerar anskaffningsvärdet och redovisas inte i resultaträkningen. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Resultateffekten av i förtid stängda derivatkontrakt,

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Moderbolagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen.

UPPSKJUTEN SKATT

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

KONCERNBIDRAG

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

Not 3 – Uppskattningar och bedömningar

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

Förmånsbestämda pensionsförpliktelser

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

Redovisning av försäljning av egenupprättade fastigheter genom Brf

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

Fastighetsvärdering

Värderingsverktyget Property Intel används för att värdera koncernens fastighetsbestånd för de bostadsförvaltande bolagen. Värderingen baseras på en tioårig kassaflödeskalkyl samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnetto år elva. För beräkning av kassaflöde/driftsnetto år 1 används bedömda hyror för 2024, schabloniserade drifts- och underhållskostnader samt utgående fastighetsskatt. För utvecklingen av driftsnetto under kalkylperioden görs antagande om utveckling av inflation, hyror, långsiktigt hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Dessa antagande varierar beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder. Marknadsläget avspeglas även i avkastningskrav och kalkylräntor. Alla antagande som görs utgår från bedömningar gjorda av externa värderingsinstitut. Ett bedömt marknadsvärde är alltid kopplat till ett visst osäkerhetsintervall. I normala fall uppgår osäkerhetsintervallet till mellan fem och tio procent. Varje fastighet är unik och det är svårt att förutsäga det mest sannolika priset vid en eventuell försäljning. Koncernens marknadsvärden är baserade på ett antagande om att fastigheterna säljs som styckefastigheter. En portfölj med ett flertal fastigheter skulle kunna påverka jämvikten mellan utbud och efterfrågan. Värderingen bygger på ett antagande om att fastigheterna avyttras som förvaltningsobjekt, det vill säga den värdeökning som kan uppstå vid en försäljning till en bostadsrättsförening beaktas inte. De förvärv som gjorts av bostadsrättsföreningar kan därmed inte användas som underlag i värdebedömningen. Se även vidare not 17.

Marknadsförutsättningarna i form av rådande räntelägе, inflation och få transaktioner har skapat en ökad osäkerhet vad gäller värdering av fastighetsinnehavet.

En till synes liten förändring av förutsättningarna på marknaden och efterfrågan på bostäder eller fastigheter i Göteborg kan ge stora effekter på värdet av koncernens fastighetsbestånd. En förändring av nedanstående parametrar ger följande förändring av marknadsvärde:

	Förändring	Effekt på marknadsvärdet
Hyra år 1	+/–1 %	+/–1,6 %
Långsiktig vakansdrag/ hyresbortfall	+1 %-enhet	–1,6 %
Drift och underhållskostnad	+/–1 %	–/+0,6 %
Avkastningskrav och kalkylränta	+1 %-enhet	–21,3 %

I effekt på marknadsvärdet, i tabellen ovan, ingår inte GöteborgsLokalers kommersiella lokaler.

Not 4 – Hyresintäkter

Koncernen	2023	2022
Bostäder	5 984 365	5 736 303
Lokaler	515 284	464 226
Fordonsplatser	276 800	246 541
	6 776 449	**6 447 070**

Koncernens kontraktsportfölj består till största delen av hyreskontrakt avseende lägenheter, vilka normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Lokalkontrakt tecknas normalt på 1–5 år, med en uppsägningstid om vanligtvis 6–12 månader. Kontrakt för fordonsplatser har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.

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

Koncernen	2023	2022
Inom ett år	472 120	413 799
Mellan 1–5 år	1 095 286	995 112
Över 5 år	400 659	314 616
	1 968 065	**1 723 527**

Not 5 – Förvaltningsintäkter

Koncernen	2023	2022
Förvaltningsuppdrag	19 072	16 944
Övriga förvaltningsintäkter	132 303	125 251
	151 375	**142 195**

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

Moderbolaget	2023	2022
Management fee	57 000	53 000
Övrigt	28 153	24 521
	85 153	**77 521**

Not 6 – Driftskostnader

Koncernen	2023	2022
Värme	–562 348	–518 385
El	–152 641	–149 982
Vatten och avlopp	–244 629	–230 759
Renhållning	–208 364	–191 721
Fastighetsskötsel	–908 782	–754 488
Reparationer	–577 047	–536 265
Driftsadministration	–730 761	–680 146
Övrigt	–175 155	–190 592
	–3 559 727	**–3 252 338**

Not 7 – Arvode till valda revisorer

Koncernen	2023	2022
Arvode till EY		
Revisionsuppdrag	–2 863	-
	–2 863	**0**
Arvode till PwC		
Revisionsuppdrag	-	–2 807
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	–164
Övriga tjänster	-	–3
	0	**–2 974**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 1 758 tkr (1 797).

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

Moderbolaget	2023	2022
Arvode till EY		
Revisionsuppdrag	–467	-
	–467	**0**
Arvode till PwC		
Revisionsuppdrag	-	–575
Revisionsverksamhet utöver revisonsuppdraget	-	–92
	0	**–667**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 109 tkr (102).

Not 8 – Byggverksamhet

Koncernen	2023	2022
Intäkter byggverksamhet	78 758	729 095
Kostnader byggverksamhet	–157 398	–701 984
Summa byggverksamhet	**–78 640**	**27 111**

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

Intäktsredovisning sker vid slutbesiktning. Under året har 29 bostäder (245) sålts.

Not 9 – Personal

Koncernen	2023	2022
Medelantal anställda		
Kvinnor	609	586
Män	699	694
	1 308	**1 280**
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	–15 818	–15 393
Övriga anställda	–698 516	–627 898
	–714 334	**–643 291**
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	–4 213	–3 888
Övriga anställda	–84 289	–79 872
	–88 502	**–83 760**
Övriga sociala kostnader	–293 765	–240 978
Summa personalkostnader	**–1 096 601**	**–968 029**

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

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

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

Pensioner

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

Avgångsvederlag

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

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, koncernen

2023	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	513	-	-	**513**
Övriga styrelseledamöter	1 085	-	-	**1 085**
Styrelsesuppleanter	323	-	-	**323**
Verkställande direktörer och vice verkställande direktör	13 897	89	4 213	**18 199**
Övriga ledande befattningshavare	50 031	691	10 762	**61 484**
Totalt	**65 849**	**780**	**14 975**	**81 604**

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

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

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 58 personer (52) totalt i koncernen.

Företagsledningens könsfördelning

Koncernen, %	Kvinnor	Män
2023		
Styrelse	39	61
Vd och övriga ledande befattningshavare	52	48
2022		
Styrelse	34	66
Vd och övriga ledande befattningshavare	51	49

MODERBOLAGET	2023	2022
Medelantal anställda		
Kvinnor	15	15
Män	9	9
	24	24
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	–2 489	–2 441
Övriga anställda	–20 141	–19 294
	–22 630	–21 735
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	–619	–611
Övriga anställda	–4 572	–4 806
	–5 191	–5 417
Övriga sociala kostnader	–8 362	–8 150
Summa personalkostnader	–36 183	–35 302

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD, MODERBOLAGET

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

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

Pensioner

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

Avgångsvederlag

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

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, moderbolaget

2023	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	134	-	-	134
Övriga styrelse ledamöter	295	-	-	295
Styrelsesuppleanter	127	-	-	127
Verkställande direktör	1 933	1	619	2 553
Övriga ledande befattningshavare	4 135	32	976	5 143
Totalt	6 624	33	1 595	8 252

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

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

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 4 personer (3).

Företagsledningens könsfördelning

Moderbolaget, %	Kvinnor	Män
2023		
Styrelse	56	44
Vd och övriga ledande befattningshavare	40	60
2022		
Styrelse	22	78
Vd och övriga ledande befattningshavare	25	75

Not 10 – Avskrivningar

Koncernen	2023	2022
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen inom driftskostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	–1 784	–2 893
Inventarier	–21 467	–18 664
Övriga anläggningstillgångar	–618	–709
	–23 869	**–22 266**
Planenliga avskrivningar inom centrala administrationskostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	–41	–351
Inventarier	–376	–266
	–417	**–617**
Planenliga avskrivningar inom byggverksamhet		
Inventarier	–421	–507
	–421	**–507**
Summa avskrivningar	**–24 707**	**–23 390**

Moderbolaget	2023	2022
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	-	–195
Inventarier	–206	–173
	–206	**–368**

Not 11 – Kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen	2023	2022
Kostnader för ersättningar till anställda	–1 128 491	–938 527
Avskrivningar	–24 707	–23 390
Material/tjänster	–2 332 707	–3 001 846
Lokalkostnader	–49 577	–39 163
Övriga kostnader	–588 163	–362 118
	–4 123 645	**–4 365 044**

Not 12 – Leasingkontrakt

Koncernen	2023	2022
Räntekostnader på leasingskuld	9 049	8 963
Kostnader för korttidsleasar och leasar av lågt värde	50 648	43 259

Operationella leasingkostnader

Moderbolaget	2023	2022
Inom 1 år	–5 901	–5 260
Mellan 1– år	–8 291	–12 560
Över 5 år	-	-
	–14 192	**–17 820**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	–5 963	–4 966

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

Not 13 – Resultat från finansiella poster

Koncernen	2023	2022
Finansiella intäkter		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Resultatandelar	627	266
Realisationsvinster	-	7 192
Utdelning	6	6
	633	**7 464**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	3 627	3 623
	3 627	**3 623**
Summa finansiella intäkter	**4 260**	**11 087**
Finansiella kostnader		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Nedskrivning	–82	-
	–82	**0**
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	–520 911	–298 857
Räntekostnader på leasingskuld	–9 049	–8 963
Övriga finansiella kostnader	–253	–125
	–530 213	**–307 945**
Aktiverad ränta i projekt	**52 496**	**28 573**
Summa finansiella kostnader	**–477 799**	**–279 372**
Värdeförändring derivatinstrument	**–266 171**	**617 553**
Finansnetto	**–739 710**	**349 268**

Moderbolaget	2023	2022
Finansiella intäkter		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Anteciperade utdelningar	118 624	47 002
	118 624	**47 002**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter, koncernföretag		
Ränteintäkter	521 036	300 413
	521 036	**300 413**
Summa finansiella intäkter	**639 660**	**347 415**
Finansiella kostnader		
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	–508 065	–287 758
Övriga finansiella kostnader	–9 683	–10 685
	–517 748	**–298 443**
Summa finansiella kostnader	**–517 748**	**–298 443**
Finansnetto	**121 912**	**48 972**

Räntesatsen som har använts under året vad avser beräkning av vilken del av räntekostnaden som kan aktiveras som del av pågående nyanläggningar uppgår till 2,3 procent (1,3).

Not 14 – Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	158 900	46 000
Lämnade koncernbidrag	–164 900	–55 000
	–6 000	**–9 000**
Erhållna koncernbidrag		
Poseidon	-	10 000
Familjebostäder	20 000	-
Bostadsbolaget	136 200	30 900
Framtiden Byggutveckling	1 000	2 500
Bygga Hem	700	100
Störningsjouren	1 000	2 500
	158 900	**46 000**
Lämnade koncernbidrag		
Göteborgs Stadshus AB	15 500	-
Poseidon	27 000	-
Familjebostäder	-	45 000
Egnahemsbolaget	117 400	3 500
GöteborgsLokaler	5 000	4 000
Gårdstensbostäder	-	2 500
	164 900	**55 000**

Not 15 – Skatt på årets resultat

Koncernen	2023	2022
Aktuell skattekostnad	–19 513	–2 734
Uppskjuten skatt	1 401 803	439 431
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust	–5 493	–20 433
	1 376 797	**416 264**

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen/totalresultatet

Koncernen	2023	2022
Obeskattade reserver	472	571
Finansiella instrument	54 831	–127 216
Förvaltningsfastigheter	1 335 650	573 384
Avsättningar	6 569	–6 077
Aktuariella resultat	–5 493	–20 433
Övrigt	4 281	–1 231
	1 396 310	**418 998**

Skillnad mellan årets redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats

Koncernen	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	–6 729 543	–2 120 022
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 procent	1 386 287	436 725
Skatteeffekt av kostnader/ intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	1	-
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	-	–78
Ej skattepliktiga intäkter	–5 400	–18 567
Ej avdragsgilla kostnader	–4 043	–2 281
Justering avseende tidigare period	–48	465
Årets skattekostnad	**1 376 797**	**416 264**

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 20,5 procent (19,6).

Moderbolaget	2023	2022
Aktuell skattekostnad	–157	–78
Uppskjuten skatt	244	1 172
	87	**1 094**

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

Moderbolaget	2023	2022
Skattereduktion inventarier	-	–3
Finansiella instrument	244	1 175
	244	**1 172**

Skillnaden mellan årets redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats

Moderbolaget	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	118 097	41 603
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 procent	–24 328	–8 570
Skatteeffekt av kostnader/ intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Ej skattepliktiga intäkter	24 437	9 682
Ej avdragsgilla kostnader	–22	–18
Årets skattekostnad	**87**	**1 094**

Not 16 – Övriga immateriella anläggningstillgångar

Koncernen	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	90 979	98 450
Inköp	666	155
Omklassificeringar	-	–7 626
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**91 645**	**90 979**
Ingående avskrivningar	–87 336	–84 000
Årets avskrivningar	–1 833	–3 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–89 169**	**–87 336**
Utgående planenligt restvärde	**2 476**	**3 643**

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

Moderbolaget	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	975	975
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**975**	**975**
Ingående avskrivningar	–975	–780
Årets avskrivningar	-	–195
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–975**	**–975**
Utgående planenligt restvärde	**0**	**0**

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

Not 17 – Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde (tkr)	2023	2022
Ingående balans 1 januari	123 512 427	125 160 721
Omklassificering mark från varulager	–4 500	–29 730
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	3 110 336	3 888 237
Fastighetsförsäljningar	–4 532	0
Verkligt värdeförändring	–8 944 862	–5 506 801
Utgående balans 31 december	**117 668 869**	**123 512 427**

Koncernens fastighetsbestånd värderas och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde (verkligt värde) vid varje årsskifte och i samband med delårsbokslut. Koncernens bostadsinnehav värderas med hjälp av värderingsverktyget Property Intel och värdet speglar det mest sannolika priset som skulle erhållas vid en försäljning av varje fastighet på den öppna marknaden. De kommersiella fastigheterna inom GöteborgsLokaler värderas av en extern oberoende värderare. Samtliga fastighetsvärderingar i koncernen är att betrakta som nivå 3 enligt IFRS 13, eftersom inte någon indata är observerbar för utomstående.

För att kvalitetssäkra den interna värderingsmodell som används av koncernen för att värdera bostadsinnehavet värderas ett representativt urval av fastigheterna årligen av externa värderingsinstitut. De externvärderade fastigheterna utgör 4,9 procent av antalet och representerar 8,9 procent av marknadsvärdet.

VÄRDERINGSTEKNIK FÖR INTERNVÄRDERING

Den grundläggande värderingsmetodiken i värderingsverktyget Property Intel är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnetto för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontraktshyran minskas med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, långsiktigt hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med koncernens kalkylränta, som är baserad på marknadens avkastningskrav.

Avkastningskrav och kalkylränta styrs av vilket läge respektive fastighet har. Alla bostadsfastigheter delas in i kategori A, B eller C med undergrupper A1–A5, B1– B5 samt C1–C3 beroende på läge och attraktivitet utifrån marknadens bedömning. A1-läget har högst efterfrågan, medan C3 karaktäriseras av lägst efterfrågan. Lägesindelning i kombination med vilket värdeår fastigheten har styr drifts- och underhållskostnaderna. Värdeåret styrs av fastigheternas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsåtgärder och fastigheterna delas in i grupper efter värdeår.

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

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

UNDANTAG FRÅN VÄRDERINGSFÖRFARANDET

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

BEGRÄNSNINGAR

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

ANTAGANDEN

Värdetidpunkten för värderingen är 2023-12-31, vilket innebär att alla antaganden som ligger till grund för värdebedömningen speglar de förhållanden som vid detta datum var kända på marknaden. Värdena i nedanstående tabeller avser internvärdering av bostadsfastigheter.

		Läge			
Indata, 2023	Huvudsaklig informationskälla	A	B	C	Summa
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12-2023	1 518	1 406	1 151	**1 385**
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	497	509	552	**515**
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2023	30	28	26	**28**
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	982	863	561	**833**
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	3,2	4,1	4,9	**3,7**
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	31 003	21 195	11 495	**22 354**
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	56 294	44 665	14 042	**115 001**

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

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

AVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR

Avkastningskraven som har tillämpats på bostäderna har höjts i alla lägen. Jämfört med 2022-12-31 har avkastningskraven höjts med mellan 0,25 och 0,60 procentenheter.

Det genomsnittliga avkastningskravet i internvärderingen uppgick till 4,00 procent och består av det vägda avkastningskravet för bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i värderingsverktyget Property Intel. Avkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,35 och 4,95 procent beroende på läge. För de bostadsförvaltande bolagens lokaler och övriga ytor varierade avkastningskravet mellan 5,71 och 8,45 procent. För de kommersiella lokalerna inom GöteborgsLokaler varierade direktavkastningskravet mellan 4,46 och 7,95 procent.

KPI

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

HYROR OCH HYRESUTVECKLING

Ingående bruttohyror för bostäder har i det totala beståndet ökat med 5,4 procent sedan föregående års värdebedömning. Då ingår även ombyggda och nyproducerade fastigheter. Bruttohyror för lokaler har ökat med 8,6 procent och bruttohyror för parkering har ökat med 18,7 procent.

DRIFTS– OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnader baseras i värderingen på normaliserade kostnader för aktuell fastighetstyp, värdeår och läge. För bostäder uppgår dessa kostnader till mellan 350 och 588 kr/kvm. Den lägsta kostnaden avser centralt belägna nyproducerade fastigheter, till exempel bostäder på Torpagatan i Björkekärr. Lokaler i anslutning till bostäderna antas ha en något lägre drifts- och underhållskostnad. Genomsnittlig antagen drifts- och underhållskostnad är 515 kr/kvm (483). Drifts- och underhållskostnaderna antas följa KPI.

FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Fastighetsavgift/fastighetsskatt belastar driftsnettot i enlighet med de regler för fastighetsavgift/fastighetsskatt som gäller från december 2007. Det innebär att de flesta av koncernens fastigheter belastas med takbeloppet 1589 kr per lägenhet.

AKTIVERING AV LÅNEKOSTNADER

Räntekostnader på pågående nyanläggning har under året aktiverats med 45 019 tkr (28 573).

TAXERINGSVÄRDEN

	2023	2022
Taxeringsvärde mark	41 168 883	41 067 239
Taxeringsvärde byggnad	57 230 900	56 448 736
	98 399 783	**97 515 975**

Not 18 – Inventarier

Koncernen	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	361 066	328 580
Inköp	34 306	30 369
Försäljningar/utrangeringar	–10 516	–4 386
Omklassificeringar	6 060	6 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**390 916**	**361 066**
Ingående avskrivningar	–288 690	–268 808
Försäljningar/utrangeringar	10 509	4 317
Årets avskrivningar	–28 467	–24 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–306 648**	**–288 690**
Utgående planenligt restvärde	**84 268**	**72 376**

Moderbolaget	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	2 853	2 464
Inköp	163	389
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 016**	**2 853**
Ingående avskrivningar	–1 951	–1 778
Årets avskrivningar	–206	–173
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–2 157**	**–1 951**
Utgående planenligt restvärde	**859**	**902**

Not 19 – Nyttjanderättstillgångar

Koncernen	2023	2022
Ingående balans	298 767	297 495
Tillkommande kontrakt, i enlighet med IFRS 16	3 020	1 272
Utgående balans	**301 787**	**298 767**

Nyttjanderättstillgångar avser huvudsakligen tomträttsavtal. För uppgift avseende räntekostnader, korttidsleasar och lease av lågt värde se not 12 och avseende leasingskuld se not 26.

Not 20 – Övriga anläggningstillgångar

Koncernen	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	19 034	13 882
Inköp	664	244
Utrangeringar/försäljningar	–101	–1 092
Omklassificeringar	–6 000	6 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 597**	**19 034**
Ingående avskrivningar	–9 450	–10 017
Årets avskrivningar	–545	–525
Utrangeringar/försäljningar	85	1 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–9 910**	**–9 450**
Utgående planenligt restvärde	**3 687**	**9 584**

Övriga anläggningstillgångar avser till största delen investeringar i annans fastighet.

Not 21 – Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2023	2022
Ingående redovisat värde	3 818 223	3 781 699
Aktieägartillskott	126 166	36 524
Utgående redovisat värde	**3 944 389**	**3 818 223**

Koncernföretag	Organisations-nummer	Antal andelar	Bokfört värde
Bostads AB Poseidon	556120-3398	13 600	1 245 780
Göteborgs stads bostads AB	556046-8562	400 000	1 354 719
Familjebostäder i Göteborg AB	556114-3941	27 500	442 144
Gårdstensbostäder AB	556536-0277	10 000	138 784
Göteborgs Egnahems AB	556095-3829	160 000	231 956
Bygga Hem i Göteborg AB	556643-7934	4 000	35 833
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	556082-4897	10 000	475 862
Framtiden Byggutveckling AB	556731-5170	5 000	13 279
Störningsjouren i Göteborg AB	556657-1443	5 000	6 032
			3 944 389

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

Not 22 – Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	48 670	49 109
Resultatandelar/ omklassificering	263	–439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**48 933**	**48 670**
Utgående redovisat värde	**48 933**	**48 670**

Indirekt ägda	Antal andelar	Kapital–andel %	Bokfört värde
Ellesbokomplementären AB	340	33	34
Gärdsås Utvecklings AB	490	49	49
Gärdsås Torgbolag KB	1	56	2 287
KB Ellesbo 2	-	33	1 967
Berguvens samfällighetsförening	1	63	21 672
Hasslö garagesamfällig-hetsförening	1	78	22 924
Summa aktier och andelar			**48 933**

Indirekt ägda	Organisations-nummer	Årets resultat	Eget kapital
Ellesbokomplementären AB	556432-9810	-	102
Gärdsås Utvecklings AB	556599-9694	-	111
Gärdsås Torgbolag KB	969673-5233	435	3 973
KB Ellesbo 2	916844-6442	65	6 029
Berguvens samfällighetsförening	717917-1355	579	35 324
Hasslö garagesamfällig-hetsförening	717919-3458	–93	27 079

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

Not 23 – Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	5 600	5 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 600**	**5 600**
Utgående planenligt restvärde	**5 600**	**5 600**

Not 24 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	5 030	13 966
Inköp	-	18
Omklassificering	-	156
Försäljning/Amortering	-	–9 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 030**	**5 030**
Ingående nedskrivningar	–1 128	–1 128
Årets nedskrivning	–82	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–1 210**	**–1 128**
Utgående planenligt restvärde	**3 820**	**3 902**

Andra långfristiga värdepapper består mestadels av andelar i bostadsrättsföreningar.

Not 25 – Derivatinstrument

	2023-12-31		2022-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga				
– räntederivat	240 199	-	509 978	-
Kortfristiga				
– räntederivat	25 649	-	22 251	–210

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Not 26 – Finansiella instrument per kategori

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

2023-12-31	Finansiella derivat med positiva värden	Räntebärande tillgångar värderade till upplupna anskaffningsvärden	Summa tillgångar
Tillgångar			
Räntederivat	265 848	-	265 848
Kund-/hyresfordringar och andra fordringar	-	171 880	171 880
Andelar i BRF och intressebolag och andra långfristiga fordringar	-	20 545	20 545
Likvida medel	-	1 760	1 760
	265 848	**194 185**	**460 033**

2023–12–31	Finansiella derivat med negativa värden	Finansiella skulder värderade till upplupna anskaffningsvärden	Summa skulder
Skulder			
Upplåning	-	–24 476 851	–24 476 851
Leasingskuld	-	–301 787	–301 787
Leverantörsskulder	-	–640 671	–640 671
Övriga skulder	-	–99 896	–99 896
	0	**–25 519 205**	**–25 519 205**

2022–12–31	Finansiella derivat med positiva värden	Räntebärande tillgångar värderade till upplupna anskaffningsvärden	Summa tillgångar
Tillgångar			
Räntederivat	532 229	-	532 229
Kund-/hyresfordringar och andra fordringar	-	145 712	145 712
Andelar i BRF och intressebolag och andra långfristiga fordringar	-	20 598	20 598
Likvida medel	-	14	14
	532 229	**166 324**	**698 553**

2022–12–31	Finansiella derivat med negativa värden	Finansiella skulder värderade till upplupna anskaffningsvärden	Summa skulder
Skulder			
Upplåning	-	–23 690 692	–23 690 692
Leasingskuld	-	–298 767	–298 767
Räntederivat	–210	-	–210
Leverantörsskulder	-	–593 780	–593 780
Övriga skulder	-	–134 145	–134 145
	–210	**–24 717 384**	**–24 717 594**

Not 27 – Varulager m.m.

Koncernen	2023	2022
Varulager	23 773	20 724
Uppförande av bostads- och äganderätter	515 733	400 392
	539 506	421 116

Not 28 – Kund/hyresfordringar

Koncernen	2023	2022
Kundfordringar	95 103	78 678
Avgår osäkra fordringar	–60 124	–45 013
Kundfordringar netto	**34 979**	**33 665**
varav kundfordringar inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	8 322	9 229

Per den 31 december 2023 var kund-/hyresfordringar uppgående till 15 476 tkr (13 206) förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga. Åldersanalysen av dessa kund-/hyresfordringar framgår nedan:

Koncernen	2023	2022
Mindre än 3 månader	9 157	10 860
3–6 månader	434	428
Mer än 6 månader	5 885	1 918
	15 476	13 206

Per den 31 december 2023 har koncernen redovisat kund-/hyresfordringar där nedskrivningsbehov föreligger på 60 124 tkr (45 013). Åldersanalysen av de osäkra kund-/hyresfordringarna ser ut enligt följande:

Koncernen	2023	2022
Mindre än 3 månader	–5 039	–3 913
3–6 månader	–8 932	–7 261
Mer än 6 månader	–46 153	–33 839
Summa osäkra kund-/ hyresfordringar	**–60 124**	**–45 013**

Förändring i reserven för osäkra kund-/hyresfordringar är som följer:

	2023	2022
Ingående balans 1 januari	–45 013	–35 705
Reservering för osäkra fordringar	–35 159	–28 009
Fordringar som skrivits bort under året	19 473	18 493
Återförda outnyttjade belopp	575	208
Utgående balans 31 december	**–60 124**	**–45 013**

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

Koncernens kund-/hyresfordringar är fördelade på ett stort antal hyresgäster. Kreditförluster avseende dessa fordringar i förhållande till koncernens nettoomsättning uppgick till 0,3 procent (0,3).

Not 29 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2023	2022
Förutbetalda hyreskostnader	5 069	6 714
Förutbetalda försäkringspremier	340	2 570
Förutbetalda PRI-kostnader	1 244	4 409
Förutbetalda licenser	1 562	3 238
Förutbetald arrende/tomträtt	-	449
Upplupna ränteintäkter	6 130	-
Upplupna hyresintäkter	240	955
Upplupna förvaltningsintäkter	-	3 161
Upplupna försäkringsintäkter	5 162	6 487
Övrigt	74 530	68 411
	94 277	**96 394**
Varav inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	**11 582**	**12 810**

Moderbolaget	2023	2022
Förutbetalda hyreskostnader	1 531	1 456
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	49 568	28 300
Upplupna ränteintäkter, externt	6 130	-
Balanserad ränta derivatinstrument	-	2 022
Övrigt	12 310	8 886
	69 539	**40 664**

Not 30 – Avsättningar för pensioner

FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER

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

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

- Förändring i marknadsräntor på bostadsobligationer – diskonteringsräntan bestäms med referens till marknadsräntor på bostadsobligationer och ändras diskonteringsräntan uppstår aktuariell vinst eller förlust. En ökning innebär att det beräknade värdet av förpliktelsen minskar och att det därmed uppstår en aktuariell vinst. En sänkning medför det motsatta scenariot. Durationen på förpliktelsen, som används som grund för att fastställa diskonteringsräntan, uppgår till 14 år (14).
- Inflationsrisk – högre inflation leder till högre skulder.
- Livslängdsantaganden – pensionsförpliktelserna innebär att de anställda som omfattas av planen ska erhålla förmånerna livet ut, vilket medför att höjda livslängdsantaganden resulterar i högre pensionsskulder.

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

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

Koncernen, %	2023	2022
Diskonteringsränta, den 1 januari	3,70	1,80
Diskonteringsränta, den 31 december	3,80	3,70
Framtida årliga löneökningar	3,00	3,00
Framtida årliga pensionsökningar	3,00	3,00
Personalomsättning	2,00–5,00	2,00–5,00
Inflation	2,00	2,00

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

Koncernen	2023	2022
Förpliktelsens nuvärde den 31 december	349 508	325 673
Löneskatt	11 644	12 893
Skuld som redovisas i balansräkningen den 31 december	**361 152**	**338 566**

Nedanstående tabell förklarar pensionsskuldens förändring, exkl. löneskatt:

Koncernen	2023	2022
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	325 673	398 341
Intjäning under året	10 001	14 638
Pensionsutbetalningar	–17 447	–15 699
Ränta	12 089	7 293
Aktuariell vinst (–)/förlust (+)	19 192	–78 900
Nuvärde av pensionsskuld vid årets slut	**349 508**	**325 673**

Avstämning av förändring av pensionsskulden:

Koncernen	2023	2022
Nettoskuld i balansräkningen vid årets ingång	338 566	437 280
Aktuariell vinst (–)/förlust (+) att redovisa i övrigt totalresultat	24 096	–97 730
Periodens pensionskostnad	15 937	14 715
Pensionsutbetalningar	–17 447	–15 699
Nettoskuld vid årets slut	**361 152**	**338 566**

Den aktuariella vinsten om 24 096 tkr består av:

- förlust på grund av erfarenhetsbaserade justeringar på förpliktelsen om 28 686 tkr
- vinst beroende på förändringar i de finansiella antaganden om 5 879 tkr
- förlust beroende på förändringar i de demografiska antagandena om 1 289 tkr

Periodens pensionskostnad avseende förmånsbestämda planer:

Koncernen	2023	2022
Förmåner intjänade under perioden	10 001	14 639
Ränta på förpliktelsen	12 565	7 993
Justeringspost löneskatt	–6 629	–7 917
Pensionskostnader för förmånsbestämda planer	**15 937**	**14 715**

Koncernen förväntas att betala 17 919 tkr till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

Känslighetsanalys

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

Diskonteringsränta, +/–0,5 %-enheter:	3,30 %	**3,80 %**	4,30 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut, inklusive löneskatt	391 828	**361 152**	333 645
Löneökning +/–0,5 %-enheter	**2,50 %**	**3,00 %**	**3,50 %**
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut, inklusive löneskatt	351 401	**361 152**	372 392
Inflation, +/–0,5 %-enheter	**1,50 %**	**2,00 %**	**2,50 %**
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut, inklusive löneskatt	337 993	**361 152**	386 420
Livslängd, +/–1 år	**–1 år**	**DUS 21**	**+1 år**
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut, inklusive löneskatt	345 448	**361 152**	376 880

Avgiftsbestämda planer

Planerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till separata juridiska enheter, exempelvis försäkringsbolag. Storleken på premien baseras på lönen. Pensionskostnaderna för perioden ingår i resultaträkningen och uppgår till 62 104 tkr (58 098).

För ett flertal av koncernföretagen tryggas åtaganden för ålderspension och sjukpension för tjänstemän genom försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10 är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2022 har koncernen inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som en förmånsbestämd plan. Alecta saknar information om fördelning av intjänandet mellan arbetsgivare, för merparten av de intjänade pensionsförmånerna. Dessutom saknas ett i alla avseenden fastställt regelverk för hur eventuella överskott eller underskott som kan uppkomma ska hanteras. I första hand täcks förluster av Alectas kollektiva konsolideringskapital. Pensionsplaner enligt ITP som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Vid utgången av 2023 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå för förmånsbestämda försäkringar preliminärt till 172 procent (178). Den kollektiva konsolideringsnivån mäter fördelningsbara tillgångar i förhållande till försäkringsåtagandet, beräknat enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 22 536 tkr (22 190). 2024-års premier beräknas uppgå till 10 147 tkr.

Koncernens andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta för 2023 uppgår till 0,06 procent. Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 per 31 december 2023 uppgår till 0,12 procent.

Not 31 – Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

Koncernen	2023	2022
Uppskjutna skatteskulder		
- Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter	17 502 539	18 838 189
- Finansiella instrument	54 765	109 596
- Obeskattade reserver	43 245	43 717
- Övriga temporära skillnader	-	79
Uppskjutna skattefordringar		
- Avsättningar	–14 680	–13 604
- Övriga temporära skillnader	–3 756	-
Utgående balans	**17 582 113**	**18 977 977**

Moderbolaget	2023	2022
Uppskjutna skatteskulder		
– Finansiella instrument	-	244
Uppskjutna skattefordringar		
– Övriga temporära skillnader	-	-
Utgående balans	**0**	**244**

Förändring avseende uppskjuten skatt, koncernen

2023	Obeskattade reserver	Förvaltnings-fastighet	Finansiella instrument	Avsätt-ningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	43 717	18 838 189	109 596	–13 604	79	**18 977 977**
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	–472	–1 335 650	–54 831	–6 569	–3 835	**–1 401 357**
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	5 493	-	**5 493**
Utgående balans	**43 245**	**17 502 539**	**54 765**	**–14 680**	**–3 756**	**17 582 113**

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

Förändring avseende uppskjuten skatt, moderbolaget

2023	Finansiella instrument	Övrigt	Totalt
Ingående balans	244	0	244
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	–244	0	–244
Utgående balans	0	0	0

2022	Finansiella instrument	Övrigt	Totalt
Ingående balans	1 419	–3	1 416
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	–1 175	3	–1 172
Utgående balans	244	0	244

Not 32 – Övriga avsättningar

Koncernen

2023	Garanti-åtaganden	Övrigt	Totalt
Ingående balans	3 767	-	3 767
Avsättning under året	13 748	-	13 748
Avsättning tagen i anspråk	–10 541	-	–10 541
Outnyttjade belopp som återförts	-	-	0
Utgående balans	6 974	0	6 974

Koncernen

2022	Garanti-åtaganden	Övrigt	Totalt
Ingående balans	41 445	-	41 445
Avsättning under året	1 387	-	1 387
Avsättning tagen i anspråk	–6 517	-	–6 517
Outnyttjade belopp som återförts	–32 548	-	–32 548
Utgående balans	3 767	0	3 767

Not 33 – Skuldernas förfallotider

Koncernen	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2023-12-31					
Skulder till Göteborgs Stad, förfall	204 851	-	-	23 860 000	24 064 851
Skulder till Göteborgs Stad, ränta	672 668	510 810	448 915	-	1 632 393
Extern låneskuld, förfall	-	412 000	-	-	412 000
Extern låneskuld, ränta	1 931	1 931	-	-	3 862
Leasingskuld	9 054	9 054	27 160	256 519	301 787
Leverantörsskulder	640 671	-	-	-	640 671
Övriga rörelseskulder	121 708	-	-	-	121 708
Förutbetalda intäkter	589 058	-	-	-	589 058
Upplupna kostnader	451 361	-	-	-	451 361
Summa skulder	2 691 302	933 795	476 075	24 116 519	28 217 691

Moderbolaget	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2023-12-31					
Skulder till Göteborgs Stad, förfall	204 851	-	-	23 860 000	24 064 851
Skulder till Göteborgs Stad, ränta	672 668	510 810	448 915	-	1 632 393
Extern låneskuld, förfall	-	412 000	-	-	412 000
Extern låneskuld, ränta	1 931	1 931	-	-	3 862
Skulder till koncernföretag	326 887	-	-	-	326 887
Leverantörsskulder	10 527	-	-	-	10 527
Övriga rörelseskulder	20 016	-	-	-	20 016
Upplupna kostnader	39 621	-	-	-	39 621
Summa skulder	1 276 501	924 741	448 915	23 860 000	26 510 157

Koncernen/moderbolaget har erhållit ett bindande kreditlöfte från Göteborgs Stad avseende checkräkningskredit på 1095149 tkr (661308). Därutöver har kommunfullmäktige fastställt ett lånetak för 2023 som uppgår till 29000 mnkr.

Not 34 – Leverantörsskulder

Koncernen	2023	2022
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	127 594	82 856
Leverantörsskulder, övriga	513 077	510 924
	640 671	593 780

Moderbolaget	2023	2022
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	1 543	615
Leverantörsskulder, övriga	8 984	4 704
	10 527	5 319

Not 35 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2023	2022
Upplupna räntekostnader	35 280	18 488
Upplupna sociala avgifter	31 373	28 079
Upplupna personalkostnader	67 738	60 242
Upplupna kostnader för underhåll	51 174	105 461
Upplupna kostnader för el, värme o likn.	130 973	164 795
Förutbetalda hyresintäkter	589 058	571 728
Upplupna ombyggnads-kostnader	57 919	81 860
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	5 118	5 774
Övrigt	71 786	89 209
	1 040 419	1 125 636
Varav inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	238 879	212 555

Moderbolaget	2023	2022
Upplupna räntekostnader	35 280	47 851
Upplupna sociala avgifter	607	467
Upplupna personalkostnader	3 196	2 802
Balanserad ränta derivatinstrument	-	835
Övrigt	538	1 041
	39 621	52 996
Varav inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	34 048	29 363

Not 36 – Eventualförpliktelser

Koncernen	2023	2022
PRI	6 031	5 450
Fastigo	13 960	11 667
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	89 666	89 666
Övriga eventualförpliktelser	861	861
	110 518	107 644

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

Moderbolaget	2023	2022
Borgensåtaganden, koncernföretag	301 535	272 528
Fastigo	433	400
	301 968	272 928

Moderbolaget har gått i borgen för koncernföretag avseende pensionsskuld.

Not 37 – Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.

Koncernen	2023	2022
Avskrivningar, nedskrivningar och återföring nedskrivningar avseende immateriella och materiella anläggnings-tillgångar	24 707	23 391
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8 944 862	5 506 801
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	–1 575	–253
Avsättningar	63 002	–30 686
Övrigt	2 345	8 888
	9 033 341	5 508 141

Moderbolaget	2023	2022
Avskrivningar, nedskrivningar och återföring nedskrivning-ar avseende immateriella och materiella anläggnings-tillgångar	206	368
	206	368

Not 38 – Erlagda räntor

Koncernen	2023	2022
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	–472 579	–276 154
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	–52 496	–28 573
	–525 075	**–304 727**

Moderbolaget	2023	2022
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	–497 860	–286 222
	–497 860	**–286 222**

Not 39 – Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital

Koncernen	2023	2022
Förändring av varulager	–113 890	466 227
Förändring av kortfristiga fordringar	3 101	9 032
Förändring av avsättningar	–10 536	–6 517
Förändring av rörelseskulder	–90 321	–38 668
	–211 646	**430 074**

Moderbolaget	2023	2022
Förändring av kortfristiga fordringar	–10 630	12 751
Förändring av rörelseskulder	–28 607	–19 327
	–39 237	**–6 576**

Not 40 – Förändring skulder i finansieringsverksamheten

Koncernen

2023	Skulder till Göteborgs Stad	Skulder till Kommuninvest	Totalt
Ingående balans	23 278 692	412 000	23 690 692
Upptagna lån	786 159	-	786 159
Utgående balans	24 064 851	412 000	24 476 851

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

Moderbolaget

2023	Skulder till Göteborgs Stad	Skulder koncernföretag	Skulder till Kommuninvest	Totalt
Ingående balans	23 278 692	123 675	412 000	23 814 367
Upptagna lån	786 159	-	-	786 159
Amortering av lån	-	-72 758	-	–72 758
Utgående balans	24 064 851	50 917	412 000	24 527 768

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

Not 41 – Likvida medel

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

Not 42 – Nettolåneskuld

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

Not 43 – Finansiell riskhantering

Koncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget och i viss omfattning är den även lokaliserad till ägaren Göteborgs Stad.

Koncernen är exponerad för olika finansiella risker som ränterisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Från och med 2020 ansvarar Göteborgs Stads koncernbank för att hantera koncernens ränte- och finansieringsrisk, ett arbete som sker inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Koncernen ingår inte längre några derivatkontrakt i syfte att hantera ränterisk, utan denna hanteras av Göteborgs Stad. Staden säkerställer att koncernen erhåller bäst möjliga ränta för de lån som upptas av Göteborgs Stad. Övriga risker hanteras av koncernens finansavdelning.

För närvarande uppgår den genomsnittliga räntesatsen avseende lån- och derivatportfölj till 2,32 procent (1,40).

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

Koncernens långfristiga kapitalförsörjning fastställs beloppsmässigt i ett årligt lånetak beslutat av kommunfullmäktige.

KONCERNENS RÄNTEKÄNSLIGHET

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer koncernens räntenetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2023 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet.

	Förändring	Mnkr
Räntenivå för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	–72

LIKVIDITET

Det framtida likviditetsbehovet begränsas till den likviditet som behövs för den fortsatta förvaltningen av det befintliga fastighetsbeståndet och nyproduktionen av bostäder. Kassaflödet som genereras genom löpande verksamheten är och förväntas förbli positivt och är jämnt fördelat över året. Kombination av detta kassaflöde, samt en relativ lång planeringshorisont för fastighetsinvesteringar, begränsar behovet av likviditetsreserver. Med hänsyn till kassaflöde, outnyttjade krediter samt att Göteborgs Stad garanterar koncernens upplåningsbehov under kommande 12 månader innebär att koncernens likviditetsrisk är begränsad.

Den 31 december 2023 uppgick koncernens och moderbolagets likvida tillgångar till 2 mnkr (0). Outnyttjade kreditlöften från Göteborgs Stad avseende checkräkningslimit uppgick vid årsskiftet till 1095 mnkr (661).

Kommunfullmäktige har fastställt ett lånetak för 2024 som uppgår till 29000 mnkr. Vid utgången av året uppgick koncernens och moderbolagets låneskuld till Göteborgs Stad till 24477 mnkr, inklusive utnyttjad intern checkräkningskredit samt lån från Kommuninvest.

KAPITALHANTERING

Målet för koncernens kapitalhantering är att soliditeten lägst får uppgå till 50 procent. Vid utgången av 2023 var soliditeten 63 procent (64).

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

	2023-12-31		2022-12-31	
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Ränteswappar, netto	–7 200	266	–9 400	532
Totalt	**–7 200**	**266**	**–9 400**	**532**

Not 44 – Upplysningar om närstående och koncerninterna transaktioner

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

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m.	2023	2022
Koncernen		
Intäkter, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	5	5
Kostnader, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	30	27
Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	75 531	57 863
Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-	-
Moderbolaget		
Intäkter, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	100	100
Kostnader, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1,1	0,8
Göteborgs Stads nämnder och bolag	18	16
Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Bolag inom Framtidenkoncernen	-	-
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-	-
Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Bolag inom Framtidenkoncernen	-	-
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-	-

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

Koncernen lånar på marknadsmässiga villkor från Göteborgs Stad.

Not 45 – Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande:

Ingående balanserade vinstmedel	3 917 020
Erhållet aktieägartillskott	12 307
Årets resultat	118 184
Summa	**4 047 511**
Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:	
I ny räkning balanseras	**4 047 511**

Not 46 – Händelser efter balansdagen

Koncernen har genom sitt dotterbolag Bygga Hem den 22 januari genomfört ett förvärv av byggrätter. Affären består av kvarter 3 och 4 i Karlastaden som förvärvats till 100 procent. Dessa två byggrätter ger möjlighet att bygga 300–400 nya bostäder. Koncernen förvärvade samtidigt 74 procent av byggrätterna i kvarter 2, 5, 6 och 7, där säljarna har en möjlighet till återköp senast september 2027. Den totala ytan uppgår till cirka 151 000 BTA och köpeskillingen för byggrätterna uppgår till cirka 1 miljard kronor, baserat på ett fastighetsvärde om cirka 1,25 miljarder kronor. I övrigt har det inte inträffat någon väsentlig händelse att redogöra för efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens undertecknande

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

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Aslan Akbas
ordförande

Hannah Klang
1:e vice ordförande

Bengt-Åke Harrysson
2:e vice ordförande

Stefan Svensson
ledamot

Petra Elf
ledamot

Ann-Catrine Fogelgren
ledamot

Henrik Lernfelt
ledamot

Maria Lundgren
ledamot

Lene Gonzague
ledamot

Terje Johansson
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jonas Bergsten Paija
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Jonas Ransgård
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förvaltnings AB Framtiden för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 56–109 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ÖVRIG UPPLYSNING

Företagets finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2022 reviderades av en annan revisor som i sin revisors rapport daterad 8 februari 2023 lämnade ett omodifierat uttalande om dessa rapporter.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–55 och 114–148. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Förvaltnings AB Framtiden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medels-

förvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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, eller
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för 2023

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

Vi, lekmannarevisorer i Förvaltnings AB Framtiden, har granskat bolagets verksamhet under 2023. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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

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

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

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

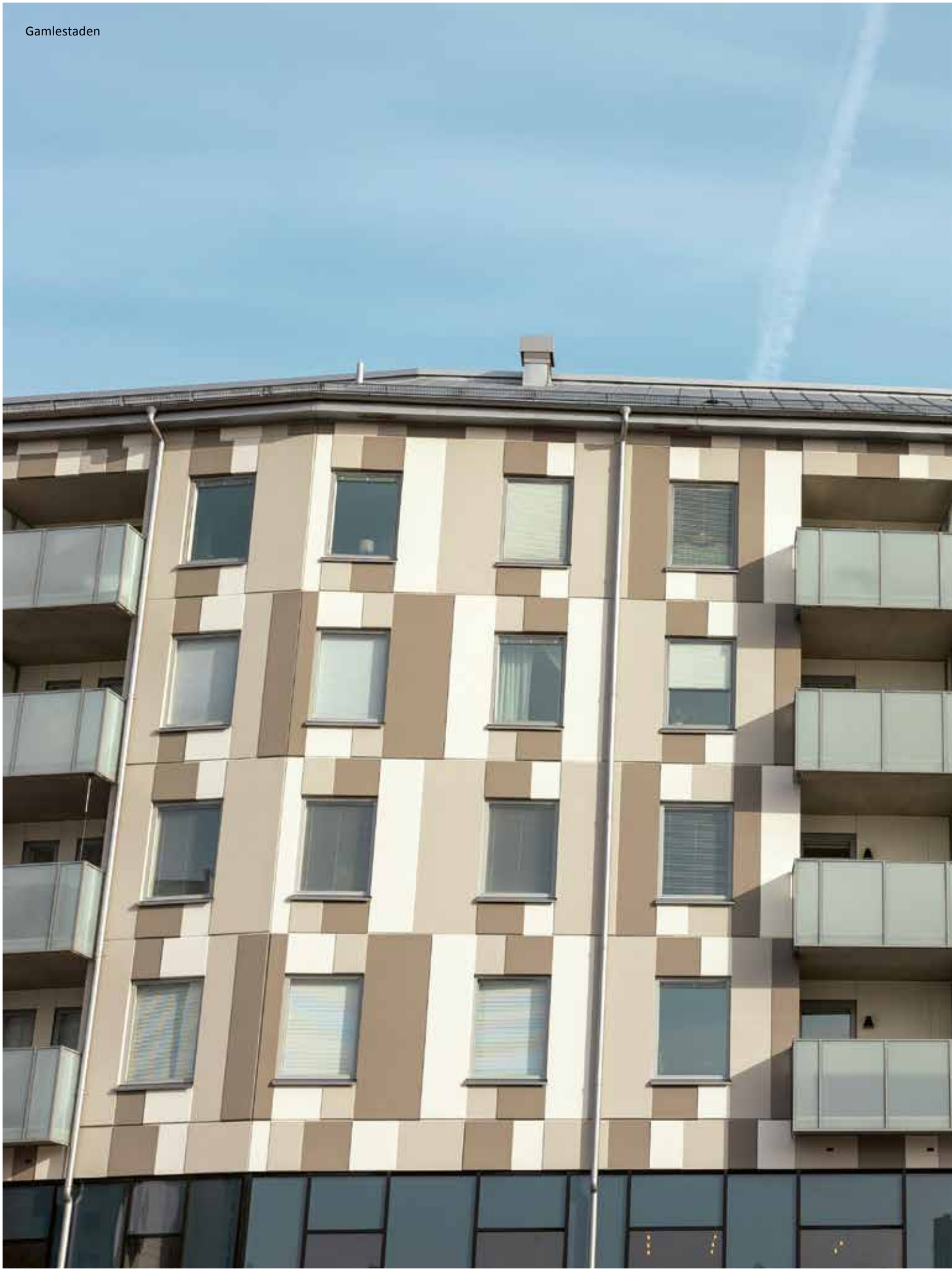
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 7 februari 2024

Jonas Bergsten Paija
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Jonas Ransgård
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige



Gamlestaden



VÅRA FASTIGHETER

Fastighets-förteckning

- Centrum 116
- Hisingen 126
- Nordost 132
- Sydväst 138
- Totalt bostads-förvaltande bolagen 141
- Egnahemsbolaget 142
- GöteborgsLokaler 142
- Totalt Framtiden-koncernen 143
- Karta över koncernens fastighetsbestånd 144

Sedan årsskiftet 2020/2021 är Göteborgs Stad geografiskt indelat i fyra stadsområden; Centrum, Hisingen, Nordost och Sydväst. På följande sidor följer koncernens fastighets-förteckning, uppdelad per stadsområde.

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
CENTRUM								
Redbergslid	PO	Bagaregården 2:10	Uddevallapl. 1–23, U.g.4–6, Ånäsv.9	1976	5 140	121	85	131 612
Redbergslid	PO	Bagaregården 3:5	Uddevallagatan 8 A–C	1981	4 973	303	74	128 403
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:2	Morängatan 18 A–C, Lefflersg 2 A–H	1986	5 655	179	109	157 051
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:3	Nordåsgatan 11	2013	4 324	-	67	163 000
Bagaregården	PO	Bagaregården 35:7	Morängatan 16 A–C, Nordåsg 2 A–H	1986	5 076	64	80	139 681
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:12	Frödingsgatan 3 A–C	1986	738	-	12	20 000
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:13	Frödingsgatan 5 A–E	1971	2 523	-	60	56 400
Bagaregården	PO	Bagaregården 38:15	Frödingsgatan 6 A–C	1986	738	-	12	20 000
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:20	Uddevallagatan 16 A–C	1981	1 275	312	16	33 788
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:6	Falkgatan 18 A–B, Uddevallagatan 12	1976	1 053	-	21	27 800
Bagaregården	PO	Bagaregården 40:4	Sulitelmagatan 3 A–G	1980	1 743	45	21	44 065
Bagaregården	PO	Bagaregården 42:4	Sulitelmagatan 4 A–F	1970	2 379	17	39	61 000
Redbergslid	PO	Bagaregården 51:1	Ejdergatan 14–16	1982	2 186	121	34	57 119
Redbergslid	PO	Bagaregården 6:5	Ånäsvägen 23, 25 B–D	1979	4 784	341	67	121 287
Redbergslid	PO	Bagaregården 9:8	Viloplatsen mfl.	1990	7 122	246	115	201 729
Guldheden	PO	Guldheden 20:3	Doktor Saléns Gata 6–12	1950	2 187	545	24	57 913
Guldheden	PO	Guldheden 20:8	Doktor Heymans Gata 1	1951	2 566	1	38	66 000
Guldheden	PO	Guldheden 21:1	Doktor Saléns Gata 1	1995	3 234	119	48	96 861
Guldheden	PO	Guldheden 24:1	Doktor Belfrages Gata 2–24	1992	9 702	-	161	291 000
Guldheden	PO	Guldheden 25:1	Doktor Saléns Gata 5	1995	4 914	76	76	148 612
Guldheden	PO	Guldheden 26:1	Doktor Saléns Gata 14–22	1950	1 700	1 052	30	50 729
Guldheden	PO	Guldheden 27:2	Doktor Heymans Gata 3	1951	10 094	48	146	257 711
Guldheden	PO	Guldheden 28:1	Doktor Bondesons gata 1	1976	7 561	223	213	218 928
Guldheden	PO	Guldheden 29:1	Doktor Billqvist Gata 1	1995	3 409	116	58	104 913
Guldheden	PO	Guldheden 30:1	Doktor Bondesons gata 2–8	1996	1 641	1 199	31	57 334
Guldheden	PO	Guldheden 31:1	Doktor Håléns gata 1–5, Doktor Fries Torg 1–4	1992	1 208	861	12	38 562
Guldheden	PO	Guldheden 32:1	Syster Ainas Gata 5	1997	2 466	51	36	71 942
Guldheden	PO	Guldheden 32:2	Syster Ainas Gata 3	1997	2 328	-	34	67 000
Guldheden	PO	Guldheden 32:3	Syster Ainas Gata 1	1997	2 466	73	36	71 854
Guldheden	PO	Guldheden 34:3	Doktor Liborius Gata 2 A–B	1952	7 968	293	164	205 688
Guldheden	PO	Guldheden 36:3	Doktor Weltzins G 2, Doktor Liborius G 24	1952	5 996	784	115	158 017
Guldheden	PO	Guldheden 36:4	Doktor Allards Gata 49–51	1992	4 091	55	47	129 707
Guldheden	PO	Guldheden 37:3	Doktor Liborius Gata 13	1995	2 466	-	36	71 670
Guldheden	PO	Guldheden 37:4	Doktor Liborius Gata 15	1995	-	500	-	-
Guldheden	PO	Guldheden 38:1	Doktor Liborius Gata 3	1997	2 604	-	38	75 600
Guldheden	PO	Guldheden 38:2	Doktor Liborius Gata 5	1996	2 604	-	38	75 000
Guldheden	PO	Guldheden 38:3	Doktor Liborius Gata 7	1996	2 604	-	38	76 000
Guldheden	PO	Guldheden 38:4	Doktor Liborius Gata 9	1996	2 604	-	38	75 000
Guldheden	PO	Guldheden 38:5	Doktor Liborius Gata 11	1995	2 604	-	38	75 000
Guldheden	BB	Guldheden 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	60 000
Guldheden	BB	Guldheden 46:1	Syster Estrids Gata 5–11	1950	11 605	12	228	306 000
Guldheden	BB	Guldheden 48:2	Doktor Sven Johanssons backe 2–6	2020	4 070	-	66	179 120
Guldheden	BB	Guldheden 48:3	Syster Estrids Gata 2–4	1969	2 209	4	30	59 693
Guldheden	BB	Guldheden 49:1	Doktor Westrings Gata 2A–E	1971	1 620	53	30	43 284
Guldheden	BB	Guldheden 50:1	Doktor Westrings Gata 4–6	1983	1 628	-	24	41 837
Guldheden	BB	Guldheden 51:1	Doktor Westrings Gata 8–10	1982	1 628	22	24	42 014

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Guldheden	BB	Guldheden 52:1	Doktor Westrings Gata 3A–E, 5A–E, 7A–E, 9A–E	1959	6 438	822	120	172 849
Guldheden	BB	Guldheden 54:3	Syster Emmas Gata 13–35	1951	4 063	148	72	106 510
Guldheden	BB	Guldheden 54:4	Doktor Wengbergsgata 1–37	2005	5 813	-	66	199 600
Guldheden	BB	Guldheden 55:2	Doktor Westrings Gata 13A–B 15A–B 17A–B 19A–B 21A–X	1967	9 631	528	185	258 100
Guldheden	BB	Guldheden 56:1	Syster Emmas Gata 1–11	1964	1 836	-	36	48 927
Guldheden	BB	Guldheden 57:4	Doktor Westrings Gata 16–36	1950	3 366	134	66	89 770
Guldheden	BB	Guldheden 57:5	Doktor Westringsgata 14A–C	2003	1 811	471	23	58 416
Guldheden	PO	Guldheden 59:1	Doktor Sydows Gata 46–54	1952	1 836	44	32	46 633
Guldheden	PO	Guldheden 60:1	Doktor Sydows Gata 3 A–E	1952	3 916	35	69	99 882
Guldheden	PO	Guldheden 61:3	Doktor Sydows Gata 2–42	1952	7 905	658	145	203 260
Guldheden	PO	Guldheden 63:1	Doktor Forselius Backe 54–62	1977	6 189	309	136	175 495
Guldheden	PO	Guldheden 63:2	Doktor Forselius Backe 44–52	1975	7 165	778	133	199 891
Guldheden	PO	Guldheden 63:3	Doktor Forselius Backe 38–42	1980	4 633	39	97	128 124
Guldheden	PO	Guldheden 64:1	Doktor Forselius Backe 17–21	1960	4 261	109	57	111 330
Guldheden	PO	Guldheden 64:2	Doktor Forselius Backe 9–15	1977	4 375	79	74	120 317
Guldheden	PO	Guldheden 64:3	Doktor Forselius Backe 1–7	1976	5 108	7	100	143 000
Guldheden	PO	Guldheden 64:4	Doktor Dahlströms gata 3	2017	2 497	-	49	104 000
Heden	FB	Gårda 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	585	75	18	16 327
Heden	FB	Gårda 31:12	Underåsgatan 6–8	1960	777	43	19	19 635
Heden	FB	Gårda 31:13	Underåsgatan 4	1960	347	-	6	8 538
Heden	FB	Gårda 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	1931	623	-	14	14 400
Heden	FB	Gårda 31:15	Åvägen 30	1960	501	104	10	12 945
Heden	FB	Gårda 31:16	Åvägen 28	1960	525	39	11	13 294
Heden	FB	Gårda 31:17	Gudmundsgatan 1	1972	471	57	13	12 000
Heden	FB	Gårda 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	633	-	17	15 600
Heden	FB	Gårda 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	605	35	16	15 555
Heden	FB	Gårda 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	604	-	17	15 200
Heden	FB	Gårda 31:21	Fabriksgatan 39	1960	481	-	11	11 786
Heden	FB	Gårda 31:22	Fabriksgatan 41	1960	481	-	11	11 786
Heden	FB	Gårda 31:23	Underåsgatan 10–12	1960	890	30	20	22 095
Heden	FB	Gårda 31:24	Underåsgatan 14–16	1960	893	-	18	21 800
Heden	FB	Gårda 31:5	Fabriksgatan 43	1960	647	71	13	16 352
Heden	FB	Gårda 31:6	Underåsgatan 20	1960	526	72	13	14 061
Heden	FB	Gårda 31:7	Underåsgatan 18	1960	335	-	6	8 271
Stampen	PO	Gårda 71:8	Anders Perssonsgatan 13–25	2012	23 979	446	317	876 233
Haga	PO	Haga 10:10	Linnég, Tredje Långg, Landsvägsg	1985	8 307	946	107	309 541
Haga	PO	Haga 10:11	Landsvägsg, Frigångsg, Linnég	1985	4 711	697	50	167 625
Haga	PO	Haga 11:15	Mellang, Frigångsg, Landsvägsg	1990	8 856	290	115	321 706
Haga	PO	Haga 12:11	Haga Nygata 5, Mellangatan 6–16	1987	2 715	244	43	94 986
Haga	PO	Haga 12:13	Frigångsgatan 6–10	1989	2 110	-	21	71 000
Haga	PO	Haga 12:6	V Skansgatan 7–13, Haga Nygata 7–9	1989	2 968	344	51	105 488
Haga	PO	Haga 13:15	V Skansg, Haga Nyg, Kaponjärg	1984	2 088	487	34	76 052
Haga	PO	Haga 13:16	Kaponjärg, Frigångsg, V Skansg	1984	5 830	221	80	199 907
Haga	PO	Haga 15:10	Mellangatan 21–25	1986	4 795	253	74	167 555
Haga	PO	Haga 16:4	Linnég, Frigångsg, Landsv.g, Bergsg	1989	11 452	1 092	155	437 400
Haga	PO	Haga 16:8	Linnégatan 26, Bergsgatan 2 A	2007	2 479	260	24	109 510
Haga	PO	Haga 17:6	Bergsg 1 B, Linnég 28 A–B, 30	1983	5 650	1 775	78	225 000

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Haga	BB	Haga 19:16	Pilgatan 1–7, Skolgatan 29–43, Ö Skansgatan 28–34	1983	9 063	530	117	313 382
Haga	BB	Haga 2:1	Mellangatan 2A, Södra Allégatan 2A	1962	2 196	257	23	65 521
Haga	BB	Haga 2:2	Västra Skansgatan 1A, Södra Allégatan 2B	1984	2 217	537	27	72 909
Haga	BB	Haga 2:3	Haga Östergata 4B, Västra Skansgatan 1B	1970	1 244	192	14	40 388
Haga	BB	Haga 2:4	Haga Östergata 4A, Mellangatan 2B	1970	962	587	12	37 721
Haga	BB	Haga 20:19	Husargatan 33–41, Skolgatan 26–34, 26A, 28A	1985	6 572	284	86	232 346
Haga	BB	Haga 20:20	Skanstorget 15–16, 17A–B, Skolgatan 36, 38A–B	1984	1 041	139	19	34 103
Haga	BB	Haga 23:1	Haga Nygata 31A, Husargatan 18B–C	1987	741	279	10	29 220
Haga	BB	Haga 23:10	Pilgatan 22	1989	-	105	-	25 121
Haga	BB	Haga 23:22	Husargatan 20–28 och 34	1988	3 914	389	53	142 127
Haga	BB	Haga 23:23	Haga Nygata 33B	1990	436	72	6	17 180
Haga	BB	Haga 23:24	Haga Nygata 35A–B	1990	376	139	6	16 197
Haga	BB	Haga 24:15	Haga Nygata 25C, Skolgatan 18A–B, 20A–B	1986	591	510	11	28 181
Haga	BB	Haga 24:2	Haga Nygata 29B, Husargatan 19C–F, 21F	1987	904	115	11	34 120
Haga	BB	Haga 24:3	Haga Nygata 29A, C, D, Husargatan 19B, 19G, 21A	1987	943	481	12	38 112
Haga	BB	Haga 24:7	Husargatan 23–27, 29A	1989	2 203	51	32	78 713
Haga	BB	Haga 25:18	Haga Nygata 19C–D, 21B, Skolg 13B–C, Ö Skansg 16A–D	1986	1 362	431	25	54 771
Haga	BB	Haga 25:19	Pilgatan 2B, 4–8, Skolg 15–25, Östra Skansg 18–24	1986	8 030	335	104	281 455
Haga	BB	Haga 5:10	Kaponjärsgatan 4A–F, Östra Skansgatan 3A–G	1981	4 979	869	69	170 980
Haga	PO	Haga 8:3	Haga Nyg 2, Landsvägsg 2–6	1993	5 636	578	65	219 235
Haga	PO	Haga 9:6	Tredje Långg, Linnég, Järnt, Landsvg	1993	6 087	2 692	63	272 400
Heden	FB	Heden 16:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	1996	2 137	48	20	82 541
Heden	BB	Heden 22:12	Engelbrektsg 36–54, Hallandsg 1–5, Sten Stureg 20–26	1989	16 996	1 749	221	514 600
Heden	BB	Heden 22:13	Bohusg 3–5, Skåneg 15A–B, 17A–E, Engelbrektg 58–62	1991	20 280	1 395	270	623 400
Heden	FB	Heden 25:15	Hedåsgatan 10	1979	1 195	100	12	40 587
Heden	FB	Heden 25:19	Sten Sturegatan 3–11	1993	5 615	-	100	218 000
Heden	FB	Heden 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	1988	1 969	153	21	69 426
Heden	FB	Heden 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	1960	1 991	157	17	66 189
Heden	FB	Heden 26:16	Wadmansgatan 8	1930	1 142	113	11	37 868
Heden	FB	Heden 26:8	Hedåsgatan 11	1980	1 429	21	16	48 091
Heden	FB	Heden 26:9	Hedåsgatan 13	1991	1 398	51	20	53 391
Heden	FB	Heden 27:20	Wadmansgatan 5–7	1991	2 835	128	34	105 173
Heden	FB	Heden 27:5	Wadmansgatan 3	1991	994	-	9	36 000
Heden	FB	Heden 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	2 130	1 348	31	102 600
Heden	FB	Heden 27:9	Wadmansgatan 11	1991	1 073	-	16	40 000
Heden	FB	Heden 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1990	3 694	-	41	132 000
Heden	FB	Heden 30:14	Södra Vägen 30	1994	1 812	338	21	87 840
Heden	FB	Heden 31:8	Södra Vägen 36	1979	1 815	212	16	67 962
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	72 277
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A–B	1987	1 118	25	13	35 461

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A–B	1986	1 225	-	13	38 600
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:6	Kungshöjdsgatan 7A–C	1973	908	59	16	29 781
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 42:3	Kungsgatan 9C	1989	1 240	190	15	44 881
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 43:11	Kungsgatan 5, 5A–B	1960	2 436	1 185	35	92 600
Johanneberg	FB	Johanneberg 22:3	Richertsgatan 14	1939	1 403	-	28	46 800
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	2 691	93	48	97 039
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	1 625	25	28	58 587
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	1 673	-	27	59 200
Johanneberg	FB	Johanneberg 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	1 366	80	22	44 436
Johanneberg	PO	Johanneberg 40:3	Wallenbergsgatan 1 A–C	1950	1 550	-	27	45 800
Johanneberg	PO	Johanneberg 41:5	Engdahlsgatan 6A–E	1950	3 315	91	71	111 513
Johanneberg	PO	Johanneberg 43:3	Wallenbergsgatan 3 A–C	1950	1 416	-	24	46 400
Johanneberg	PO	Johanneberg 44:6	Wallenbergsgatan 4 A–D	1950	1 622	117	32	54 645
Johanneberg	FB	Johanneberg 46:7	Spaldingsgatan 13	1970	1 748	1	29	58 200
Kallebäck	PO	Kallebäck 8:1	Kallebäcksvägen 3 A–D	1932	2 360	8	72	46 603
Olivedal	PO	Kommendantsängen 716:8	Landsvägsgatan 38	1971	761	269	14	27 845
Krokslätt	PO	Krokslätt 156:1	Framnäsgatan 31 A–C	1989	1 149	82	21	37 693
Krokslätt	PO	Krokslätt 160:1	Stuxbergsgatan 5 A–B	1938	2 994	14	60	81 017
Krokslätt	PO	Krokslätt 161:1	Stuxbergsgatan 4 A–E	1938	1 746	-	39	48 200
Krokslätt	PO	Krokslätt 179:1	Eklandagatan 62 A–B, 64 C–D	1950	2 992	354	64	90 343
Krokslätt	PO	Krokslätt 54:3	Glasmästaregatan 14–26	2009	18 312	184	270	601 864
Krokslätt	PO	Krokslätt 69:3	Fridkullagatan 19 A–C	1950	4 022	192	87	103 255
Krokslätt	PO	Krokslätt 70:1	Brushaneg 8 B–D, Framnäsg 35A	1989	4 846	138	76	154 030
Krokslätt	PO	Krokslätt 76:3	Glasmästaregatan 6 A–E	1992	7 131	1 604	88	242 051
Krokslätt	FB	Krokslätt 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	2015	4 208	130	75	138 122
Krokslätt	PO	Krokslätt 99:1	Eklandagatan 70 A–B, 72 C–E	1950	2 210	105	40	65 454
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	2 633	669	41	70 711
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:7	Birgittagatan 4	1973	592	13	12	15 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	1961	5 694	243	99	143 560
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 11:23	Slottsskogsgatan 7–9	1966	3 805	-	78	97 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:16	Birgittagatan 9–17	1960	3 216	8	56	80 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	1 526	240	18	38 163
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:18	Svanebäcksg 12–14/ Ostindieg 11	1960	1 486	-	20	36 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:19	Svanebäcksgatan 2–10	1960	2 905	73	55	73 527
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	7 078	135	119	177 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:20	Silverkällegatan 7	1987	537	-	8	14 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:21	Silverkällegatan 9	1929	447	15	6	10 817
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	1967	692	-	11	17 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	8 086	1 123	148	268 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:31	Älvsborgsg 19/ Ostindieg 12–18	1967	2 381	131	31	58 930
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	5 389	559	83	139 699
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 17:2	Strandridaregatan 3	1963	436	-	9	10 875
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:11	Kjellestadsgatan 5–7	1982	964	63	14	24 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	687	166	11	18 525
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:7	Kennedygatan 20	1982	455	40	6	11 359
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	581	-	15	16 649
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	616	302	12	15 800
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	4 656	817	77	122 764
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:14	Jordhyttegatan 3	1993	1 362	-	30	40 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:15	Mariagatan 31–33	1965	1 401	57	18	34 800

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 21:23	Majstångsgatan 9–11	1957	4 496	109	96	117 351
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 21:25	Kennedyg 2–4, Ostindieg 20–22, Majstångsg 1–3	2018	4 501	-	63	172 481
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	3 834	334	56	100 608
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	8 258	764	112	214 841
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:2	Stilla Gatan 4	1956	462	21	11	12 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	3 220	332	51	81 956
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	1966	3 828	416	76	99 403
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	2 688	389	38	67 520
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 34:46	Svanebäckgatan 45 m fl	1980	6 524	208	96	168 605
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	574	17	10	14 800
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	569	34	12	14 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	904	-	14	23 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	2 344	138	35	58 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	486	61	11	12 509
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	5 417	166	120	140 158
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	1 438	70	20	37 699
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:37	Lugnet 7	1981	586	5	9	14 800
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:38	Lugnet 5	1960	516	42	14	13 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	3 791	423	52	97 583
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	7 232	748	137	186 078
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	4 618	318	71	115 475
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:4	Mariag 3, 6 /Svanebäcksg 22	1961	635	229	11	17 442
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:5	Mariagatan 4	1975	452	41	6	11 280
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	2 159	90	31	54 694
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 47:4	Oxhagsgatan 3	1940	-	1 866	-	-
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 47:5	Ståthållaregatan 19–23	1951	-	884	-	-
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	1964	2 319	247	45	59 207
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5–9	1964	1 666	106	25	41 073
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:2	Svanebäcksgatan 3	1992	429	-	8	12 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 51:2	Fågelfängaregatan 15	1951	-	986	-	-
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 58:13	Svalebogatan 41, 41A–C, 43A–C	1982	2 902	107	60	79 220
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	1965	6 469	267	109	162 366
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:11	Svanebäcksgatan 29–33	1983	1 460	44	21	38 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:12	Älvsborgsgatan 48–52	1992	1 536	127	16	40 029
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	1983	722	303	10	21 286
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:12	Vänmötet 9	1987	476	18	12	12 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	11 207	1 189	178	285 903
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	554	15	12	14 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	649	58	11	16 915
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	702	80	11	18 039
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:15	Stjernsköldsgatan 2 m fl	2009	6 375	86	126	192 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 79:10	Godhemsgatan 58–60	1981	2 291	106	34	58 273
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 79:4	Lugnet 12	1981	583	-	9	14 800
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	1 973	631	38	55 823
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	1960	1 425	57	27	35 894
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	586	168	8	14 600
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	852	58	11	21 083
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:11	Ostindiegatan 1–3 m fl	1990	1 055	105	15	30 189
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:14	Tranegatan 6–8 m fl	1982	1 888	75	33	49 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:6	Birgittagatan 16	1975	498	58	12	13 085
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 88:1	Späckhuggaregatan 2A–C, 4A–C	1948	1 646	-	31	41 204

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 89:1	Späckhuggareg 3A–B, 5A–C, Svalebog 48A–B, 50A–D	1948	3 657	-	68	90 769
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	1976	3 717	120	73	93 410
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 90:1	Späckhuggaregatan 6A–F	1960	1 962	21	36	48 442
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 91:1	Blåvalsgatan 6A–C, 8A–C	1948	2 172	675	37	56 016
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 92:1	Bokekullsgatan 1A–B, 3A–B, 5A–B	1948	1 908	-	36	46 600
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 93:2	Bokekullsgatan 7A–C, Delfingatan 1A–C, 3A–D	1948	3 339	45	61	82 829
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 94:1	Blåvalsgatan 3A–D 5A–D 7A–D 9A–D, Högsbogatan 15A–D	1949	6 495	180	120	161 319
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 95:1	Blåvalsgatan 1A–E	1949	1 617	21	30	40 039
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 96:1	Späckhuggaregatan 7A–C	1948	1 086	-	18	26 600
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 97:1	Svalebogatan 47A–F	1948	1 935	158	36	48 654
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 98:1	Svalebogatan 45A–D	1948	1 299	-	24	32 000
Kålltorp	PO	Kålltorp 103:1	Zachrissonsgatan 4 A–C	1980	1 226	246	25	30 401
Kålltorp	PO	Kålltorp 105:1	Zachrissonsgatan 3 A–F	1960	2 737	124	53	73 475
Kålltorp	PO	Kålltorp 106:1	Zachrissonsgatan 7 A–E	1960	2 895	140	59	100 889
Kålltorp	PO	Kålltorp 107:1	Zachrissonsgatan 8 A–G	1970	1 851	-	39	42 400
Kålltorp	PO	Kålltorp 108:5	Ättehögsgatan 4 A–C	1960	1 881	27	36	50 637
Kålltorp	PO	Kålltorp 36:13	Stobéegatan 12 A–C	1983	934	-	15	24 000
Kålltorp	PO	Kålltorp 56:9	Qvidingsgatan 1 A–C	1982	814	44	15	21 315
Kålltorp	PO	Kålltorp 57:4	Qvidingsgatan 8 A–B	1977	604	-	12	15 910
Björkekärr	BB	Kålltorp 57:5	Övre Sanatoriegatan 5–19	2023	-	343	-	89 709
Kålltorp	PO	Kålltorp 58:5	Qvidingsgatan 10 A–F	1937	2 139	-	36	54 600
Kålltorp	PO	Kålltorp 59:12	Qvidingsgatan 3 A–E, 5 A–E	1938	2 969	217	60	75 208
Kålltorp	PO	Kålltorp 59:13	Forstenagatan 4 A–I	1938	2 802	247	51	67 902
Kålltorp	PO	Kålltorp 60:1	Björcksgatan 53 A–B	1977	3 928	499	75	104 922
Kålltorp	PO	Kålltorp 65:1	Intagsgatan 12 A–E	1978	1 240	6	30	33 400
Kålltorp	PO	Kålltorp 93:1	Ernst Torulfsgatan 16 A–C	1970	5 212	10	93	132 000
Landala	BB	Landala 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	-	197	-	14 648
Landala	BB	Landala 10:20	Kapellgången 1–2	1974	7 915	12 144	198	225 065
Landala	BB	Landala 10:21	Kapellgången 3, Landalagången 2–6	1973	4 679	17	80	126 278
Landala	BB	Landala 10:22	Landalagången 8–14, Kapellgången 7	1985	5 774	768	96	164 894
Landala	BB	Landala 10:23	Landalagången 11–17	1984	5 648	112	92	154 666
Landala	BB	Landala 10:24	Landalagången 5–9	1973	4 253	55	68	116 340
Landala	BB	Landala 12:16	Landalabergen 4–5	1971	2 755	153	45	69 974
Landala	BB	Landala 12:17	Landalabergen 6–7	1971	2 720	91	45	69 671
Landala	BB	Landala 12:18	Landalabergen 8–10	1971	3 916	478	59	102 197
Landala	BB	Landala 12:23	Landalabergen 35–37	1989	3 327	-	67	90 000
Landala	BB	Landala 12:24	Landalabergen 22–24	1972	3 740	-	60	97 000
Landala	BB	Landala 12:25	Landalabergen 20–21	1971	2 578	-	40	66 000
Landala	BB	Landala 12:26	Landalabergen 31–34	1985	4 140	-	80	113 000
Landala	BB	Landala 12:27	Landalabergen 28–30	1982	3 994	-	60	104 000
Landala	BB	Landala 12:28	Landalabergen 17–19	1981	3 994	-	60	104 000
Landala	BB	Landala 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	-	16	45 800
Landala	BB	Landala 37:4	Hantverkaregatan 2–8	1984	1 255	63	27	45 400
Landala	BB	Landala 37:5	Malmstensgatan 4–6	1984	462	741	9	-
Landala	BB	Landala 40:1	Egnahemsvägen 1–7	2016	3 012	104	44	121 963
Landala	BB	Landala 41:1	Egnahemsvägen 9–11	2016	1 762	2	24	68 000
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	1938	1 507	-	18	49 967
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	1937	1 481	-	21	49 778
Lorensberg	FB	Lorensberg 25:3	Södra Vägen 45	1966	1 329	160	10	48 426

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Lunden	PO	Lunden 42:1	Snoilskygatan 1 A–C	1950	5 564	369	118	142 632
Lunden	PO	Lunden 52:1	Stavhopparegatan 6 A–C	1977	1 508	66	25	39 273
Lunden	PO	Lunden 53:3	Valåsgatan 42 A–D	1939	1 687	60	32	44 293
Lunden	PO	Lunden 53:4	Stavhopparegatan 2–4, Valåsgatan 44	1960	1 969	83	40	51 377
Lunden	PO	Lunden 54:1	Valåsgatan 40 A–E	1940	1 676	124	35	44 806
Lunden	PO	Lunden 56:4	Trestegsgatan 2 A–G	1939	2 482	55	56	65 133
Lunden	PO	Lunden 57:1	Skogshyddegatan 14 A–F	1939	2 272	392	44	59 193
Lunden	PO	Lunden 61:4	Lilliegatan 2–12, Blekeslänten 1–5	1963	16 095	2 533	236	555 600
Lunden	PO	Lunden 61:5	Överstegatan 2 A–F	1950	2 120	15	48	54 250
Lunden	PO	Lunden 61:6	Ulfsparregatan 8 A–C	1951	1 200	12	24	32 418
Kungsladugård	FB	Majorna 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	1973	7 998	236	130	207 942
Kungsladugård	FB	Majorna 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	2 072	270	32	55 983
Majorna	FB	Majorna 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	513	93	9	14 937
Majorna	FB	Majorna 111:7	Hellstedtsgatan 3–7	1986	2 604	1 978	42	122 404
Majorna	FB	Majorna 143:16	Slottsskogsgatan 18–36	1990	4 919	1 430	62	151 987
Majorna	FB	Majorna 143:2	Ärlegatan 10	1987	525	-	7	14 200
Majorna	FB	Majorna 143:3	Ärlegatan 8	1987	459	71	6	12 742
Majorna	FB	Majorna 143:4	Ärlegatan 6	1980	590	-	13	16 000
Majorna	FB	Majorna 143:5	Ärlegatan 4	1987	582	25	9	15 800
Majorna	FB	Majorna 143:6	Ärlegatan 2	1987	636	228	9	18 868
Majorna	FB	Majorna 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	796	127	13	22 633
Majorna	FB	Majorna 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	608	33	8	16 474
Majorna	FB	Majorna 144:5	Slottsskogsgatan 44–46	1976	1 228	1 172	17	41 153
Majorna	FB	Majorna 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	1 382	95	28	39 412
Majorna	FB	Majorna 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	1 624	81	32	50 841
Majorna	FB	Majorna 145:8	Slottsskogsgatan 52–54	1998	2 327	164	52	76 588
Majorna	FB	Majorna 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	1 431	186	25	38 889
Majorna	FB	Majorna 158:1	Märlspiksgatan 4 A–F/ Kabelgatan 27–31	1969	5 073	771	96	143 091
Majorna	FB	Majorna 159:1	Märlspiksgatan 2 A–C	1986	1 135	-	22	32 600
Majorna	FB	Majorna 160:1	Ärlegatan 9–11	1979	2 454	55	46	66 555
Majorna	FB	Majorna 161:1	Ärlegatan 7	1986	1 433	85	26	38 600
Majorna	BB	Majorna 202:1	Karl Johansgatan 24, Kommendörsgatan 9A–C	1989	656	278	10	19 951
Majorna	BB	Majorna 202:8	Kaptensgatan 10A–B, 12, 14A–B, Kommendörsgatan 11–13	1990	6 851	469	89	197 141
Majorna	BB	Majorna 203:9	Kaptensgatan 15A–C,17A–B, Styrmansgatan 16A–C, 20	1988	10 432	350	141	291 810
Majorna	BB	Majorna 204:11	Lotsgatan 2–12, Styrmansgatan 9–19, 13A	1991	10 864	1 078	148	318 769
Majorna	BB	Majorna 205:2	Lotsgatan 3A–D, 5A–E	1991	9 867	828	116	283 677
Majorna	BB	Majorna 209:7	Karl Johansgatan 19	1990	1 017	1 391	22	64 000
Majorna	BB	Majorna 213:14	Betzensgatan 1, Karl Johansgatan 33	1981	8 400	917	86	237 674
Majorna	BB	Majorna 214:26	Karl Johansgatan 49A–E	1964	8 422	1 231	184	246 234
Majorna	BB	Majorna 214:27	Karl Johansgatan 47 F–H	1967	6 510	697	133	191 391
Majorna	FB	Majorna 217:1	Kustgatan 3 A–B	1991	4 882	105	143	210 000
Stigberget	FB	Majorna 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	7 070	512	98	186 401
Stigberget	FB	Majorna 305:20	Djurgårdsgatan 21–23	1980	1 286	-	17	32 400
Stigberget	FB	Majorna 305:22	Allmänna Vägen 20/ Kommendörsgatan 14	2017	1 891	53	25	74 952
Stigberget	FB	Majorna 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	912	-	12	26 200
Stigberget	FB	Majorna 305:25	Kommendörsgatan 16–20	1980	2 572	40	36	65 000

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Stigberget	FB	Majorna 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	571	-	9	13 800
Stigberget	FB	Majorna 307:12	Koopmansg 11–15/ Amiral g 18–20	1950	3 056	63	56	76 466
Stigberget	FB	Majorna 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	1 406	45	20	35 200
Stigberget	FB	Majorna 307:4	Koopmansgatan 9	2000	432	-	8	13 600
Stigberget	FB	Majorna 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	2 896	85	49	79 598
Stigberget	FB	Majorna 309:30	Koopmansgatan 12	1979	480	37	12	12 800
Stigberget	FB	Majorna 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	1 851	25	36	48 600
Majorna	FB	Majorna 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	9 239	100	133	249 425
Majorna	FB	Majorna 315:10	Galateagatan 13	1985	1 475	50	21	40 200
Majorna	FB	Majorna 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	4 631	217	67	125 684
Majorna	FB	Majorna 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	7 306	72	102	183 250
Majorna	FB	Majorna 317:9	Kabyssgatan 8	1985	1 242	2	21	34 830
Stigberget	FB	Majorna 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	10 401	185	181	265 163
Stigberget	FB	Majorna 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	4 205	103	65	106 000
Stigberget	FB	Majorna 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	4 335	1 174	51	135 219
Stigberget	FB	Majorna 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	10 222	391	181	259 402
Stigberget	FB	Majorna 323:9	Ankargatan 1–55	1965	7 327	105	121	187 271
Majorna	FB	Majorna 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	1985	5 347	262	80	144 507
Stigberget	FB	Majorna 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	440	-	7	11 070
Stigberget	FB	Majorna 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	451	25	6	11 400
Stigberget	FB	Majorna 325:6	Klareborgsgatan 18–20	1960	1 040	-	16	26 400
Stigberget	FB	Majorna 326:10	Vingagatan 7	1960	535	20	8	13 200
Stigberget	FB	Majorna 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	5 895	321	94	151 984
Stigberget	FB	Majorna 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6–8	1962	846	294	12	23 338
Stigberget	FB	Majorna 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	580	90	12	15 260
Majorna	FB	Majorna 328:10	Buskärsgatan 1	1984	978	-	14	26 000
Majorna	FB	Majorna 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	3 049	140	44	78 634
Stigberget	FB	Majorna 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	886	-	18	24 000
Stigberget	FB	Majorna 329:18	Vargögatan 4–6	1990	1 511	-	22	42 000
Stigberget	FB	Majorna 329:19	Klareborgsgatan 24–26	1960	1 181	-	24	30 800
Stigberget	FB	Majorna 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	1 035	20	17	29 600
Stigberget	FB	Majorna 330:5	Såggatan 60–62	1990	1 862	29	29	51 000
Majorna	FB	Majorna 331:2	Såggatan 69	1950	531	-	8	13 000
Majorna	FB	Majorna 331:6	Paternostergatan 6	1977	-	1 317	-	9 330
Majorna	FB	Majorna 331:9	Paternostergatan 24–32	1957	6 966	79	103	177 506
Majorna	FB	Majorna 333:9	Godhemsgatan 16–30	1980	6 703	125	97	173 151
Majorna	FB	Majorna 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	677	57	12	17 400
Majorna	FB	Majorna 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	8 087	408	120	207 613
Stigberget	FB	Majorna 336:1	Hålekärrsgatan 14/ Bangatan 67	1980	779	-	12	20 756
Stigberget	FB	Majorna 337:5	Spetsbergsgatan 6	1980	701	137	15	19 143
Stigberget	FB	Majorna 337:6	Spetsbergsgatan 4	1981	742	61	15	19 400
Stigberget	FB	Majorna 337:7	Vitögatan 1–5/Bangatan 65	1937	1 558	52	29	40 725
Stigberget	FB	Majorna 338:7	Söderlingsgatan 6–8	1987	987	116	21	29 307
Stigberget	FB	Majorna 338:9	Spetsbergsgatan 1–3	1989	2 308	-	32	64 000
Stigberget	FB	Majorna 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	808	-	11	21 800
Stigberget	FB	Majorna 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	589	-	6	15 600
Stigberget	FB	Majorna 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	579	-	9	15 600
Stigberget	FB	Majorna 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	726	10	14	20 400
Stigberget	FB	Majorna 340:11	Söderlingsgatan 11–17	1985	2 684	-	50	74 000
Stigberget	FB	Majorna 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	505	168	10	13 883
Stigberget	FB	Majorna 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	496	42	8	13 120
Stigberget	FB	Majorna 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	644	92	9	17 679

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Stigberget	FB	Majorna 341:14	Söderlingsg 1–9/Ekedalsg 4–8	1985	6 020	596	99	171 103
Stigberget	FB	Majorna 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	878	-	18	26 200
Stigberget	FB	Majorna 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	2 536	60	52	81 529
Stigberget	FB	Majorna 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	433	909	9	-
Stigberget	FB	Majorna 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	1 983	180	31	55 432
Stigberget	FB	Majorna 343:14	Djurgårdsg 47/ Oljekvarnsg 8–12	1991	2 573	78	45	76 516
Stigberget	FB	Majorna 344:4	Dahlströmsgatan 5	2000	636	-	13	20 800
Stigberget	FB	Majorna 344:8	Stenklevsg 6–10/Fredbergsg 1	1978	3 000	43	51	78 243
Stigberget	FB	Majorna 345:1	Dahlströmsgatan 6	1992	-	781	-	-
Stigberget	FB	Majorna 345:2	Dahlströmsgatan 4	1938	961	42	23	23 000
Stigberget	FB	Majorna 345:5	Ekedalsgatan 7–9	1997	1 586	-	38	49 800
Stigberget	FB	Majorna 346:8	Ekedalsgatan 11–23	1985	5 261	292	88	145 396
Majorna	FB	Majorna 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	588	44	10	14 613
Stigberget	FB	Majorna 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	550	-	11	14 600
Stigberget	FB	Majorna 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	1980	717	115	9	19 147
Kungsladugård	FB	Majorna 720:1		1973	-	-	-	-
Kungsladugård	FB	Majorna 720:2		1973	-	-	-	-
Majorna	FB	Majorna 720:215		1989	-	-	-	-
Majorna	FB	Majorna 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	629	-	7	15 600
Kungsladugård	FB	Majorna 720:344	Klippan 8–24	2018	1 629	20	37	49 600
Stigberget	FB	Majorna 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	315	50	5	7 647
Masthugget	PO	Masthugget 43:5	Masthamnsgatan	2023	-	-	-	89 980
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 23:9	Nedre Kvarnbergsgatan 12–22	1981	5 568	658	74	200 136
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:12	Kronhusgatan 10	1985	665	163	9	24 782
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:9	Kronhusgatan 12, Torggatan 12	1985	3 563	100	49	124 889
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 26:4	Nedre Kvarnbergsgatan 4–10	1981	3 471	489	48	125 511
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	150	26	57 107
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:8	Kvarnbergsgatan 3–9, Övre Spannmålsgatan 4–6	1983	2 658	118	41	86 577
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 28:4	Nedre Kvarnbergsgatan 17	1982	799	182	12	29 607
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:1	Övre Spannmålsgatan 2A–B	1970	1 112	30	15	34 802
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:3	Mjölnaregatan 3A–B	1960	891	54	12	28 320
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:4	Kvarnbergsgatan 4, Övre Spannmålsgatan 2C	1980	953	72	16	31 550
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:1	Sankt Eriksgatan 2A–B	1984	2 886	-	34	96 884
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:2	Kvarnbergsgatan 8, Mjölnaregatan 4	1984	1 609	-	19	51 600
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 31:2	Kvarnbergsgatan 12, Nedre Kvarnbergsgatan 5	1960	877	61	13	27 366
Olivedal	PO	Olivedal 2:12	Plantageg, Vegag, Prinsg	1986	8 207	379	105	282 008
Olivedal	PO	Olivedal 2:6	Plantagegatan 6 A–C	1985	2 287	134	26	72 906
Masthugget	FB	Olivedal 22:38	Sjömansgatan 8	1976	1 024	1	16	29 600
Masthugget	FB	Olivedal 23:25	Eldareg 8–18/Sofiebergsg 8	1965	6 320	299	111	179 405
Masthugget	FB	Olivedal 27:12	Jungmansgatan 41–63	1968	6 701	1 050	103	192 663
Masthugget	FB	Olivedal 28:11	Eldaregatan 3	2006	6 532	148	114	213 000
Masthugget	FB	Olivedal 30:11	Flagg 2–8/Sjömansg 9–15	1980	3 966	308	56	113 525
Masthugget	FB	Olivedal 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	967	150	20	29 196
Masthugget	FB	Olivedal 31:13	Flaggatan 3	1974	498	40	11	14 438
Masthugget	FB	Olivedal 31:16	Flagg 5–7/Paradisg 26–30	1970	4 267	90	59	120 000
Olskroken	PO	Olskroken 13:16	Falkgatan 12, Ånäsvägen 30 A–E	1976	1 459	-	36	32 800
Olskroken	PO	Olskroken 13:17	Ö Olskroksg 23, Svang 7, Sparvg 9	1990	3 396	-	44	95 000

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Olskroken	PO	Olskroken 13:8	Svangatan 9 A–E, 11 A–C	1981	2 925	245	44	77 702
Olskroken	PO	Olskroken 29:11	Olskroksg 4–6, 10–18, Borgareg 5	1983	7 844	1 070	101	219 887
Olskroken	PO	Olskroken 30:11	Olskroksgatan 20–26	1983	3 598	-	49	105 654
Olskroken	PO	Olskroken 4:11	Hökegatan 3–9, 13–19	1983	11 636	93	155	305 274
Olskroken	PO	Olskroken 5:5	Olle Nystedts Plats, mfl.	1983	7 344	3 515	101	229 200
Olskroken	PO	Olskroken 6:12	Borgaregatan 7–13	1983	9 796	621	115	259 415
Olskroken	PO	Olskroken 7:14	Bondegatan 1–7, Olskroksgatan 7	1983	2 639	6 709	33	95 600
Sanna	FB	Sandarna 1:8	Jordhyttegatan 2–4	1993	1 276	152	31	37 524
Sanna	PO	Sandarna 10:2	Orustgatan 12–12 C	1993	1 008	194	24	31 418
Sanna	PO	Sandarna 11:8	Jordhyttegatan 13	1962	2 776	156	52	70 593
Sanna	FB	Sandarna 12:4	Jordhyttegatan 11	1993	460	194	9	14 420
Sanna	FB	Sandarna 12:6	Jordhyttegatan 7	1997	614	46	11	17 800
Sanna	PO	Sandarna 14:2	Öckerögatan 3 A–3 C	1983	1 176	37	24	33 400
Sanna	PO	Sandarna 14:4	Orustgatan 7 A–C	1986	1 129	-	24	31 200
Sanna	PO	Sandarna 15:1	Öckerögatan 6–6 C, Karl Johansgatan 160	1971	1 116	369	24	32 865
Sanna	PO	Sandarna 15:2	Öckerögatan 4 A–4 C	1975	1 652	14	28	44 400
Sanna	PO	Sandarna 15:3	Öckerögatan 2 A–2 C	1987	1 047	19	24	30 198
Sanna	PO	Sandarna 15:6	Karl Johansgatan 162	1966	1 176	76	24	30 612
Sanna	FB	Sandarna 2:3	Asperögatan 4	1958	768	15	16	20 400
Sanna	FB	Sandarna 2:8	Jordhyttegatan 12	1991	1 008	75	16	28 800
Sanna	PO	Sandarna 26:1	Öckerögatan 5 A–5 C	1984	1 140	36	24	32 400
Sanna	PO	Sandarna 3:1	Jordhyttegatan 18 A–C	1939	4 786	317	104	129 303
Sanna	PO	Sandarna 4:5	Donsögatan 1–1 B	1993	952	248	16	30 355
Sanna	PO	Sandarna 5:8	Fridhemsgatan 43–47	1986	6 346	537	103	175 481
Sanna	PO	Sandarna 6:7	Brännögatan 12–18	1984	3 539	38	65	90 442
Sanna	PO	Sandarna 7:2	Brännögatan 20–24	1986	1 152	22	24	31 081
Sanna	PO	Sandarna 8:10	Orustgatan 18 A–J	1968	3 820	101	80	102 175
Sanna	PO	Sandarna 8:11	Donsögatan 15–21	1986	2 280	12	40	62 073
Sanna	PO	Sandarna 9:2	Orustgatan 16	1991	1 484	396	17	45 656
Kallebäck	PO	Skår 50:1	Omvägen 2 A–E	1951	1 945	263	31	40 563
Kallebäck	PO	Skår 51:1	Omvägen 1 A–E	1951	7 629	353	142	150 943
Kallebäck	PO	Skår 52:2	Kallebäcksvägen 6 A–C	1974	5 152	605	76	108 459
Kallebäck	PO	Skår 54:1	Kallebäcksvägen 10 A–D	1980	4 507	116	77	93 052
Stampen	PO	Stampen 16:13	Norra Ågatan 5 A–F, p-plats	2004	10 454	1	149	369 600
Stampen	PO	Stampen 16:14	Norra Ågatan 1	2004	2 171	-	78	80 000
Stampen	PO	Stampen 16:15	Norra Ågatan 2	2004	2 390	-	35	81 000
Stampen	PO	Stampen 16:16	Norra Ågatan 3	2004	2 390	-	35	81 000
Stampen	PO	Stampen 16:17	Norra Ågatan 4	2004	2 390	-	35	82 000
Stampen	FB	Stampen 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgatan 23	1955	2 054	212	39	58 778
Masthugget	PO	Stigberget 34:24	Fjärde Långgatan 22–26	1989	3 941	126	51	126 226
Björkekärr	BB	Sävenäs 105:1	Rosendalsgatan 12, Stabbegatan 2A,C–D	1991	3 317	642	44	82 825
Björkekärr	BB	Sävenäs 106:2	Stabbegatan 4–8, 109–111	1977	1 779	217	33	37 843
Björkekärr	BB	Sävenäs 106:3	Lådspikaregatan 26–32	1986	1 546	20	29	31 935
Björkekärr	BB	Sävenäs 116:9	Lådämnesgatan 18–32	1975	3 529	136	61	67 658
Björkekärr	BB	Sävenäs 131:3	Träkilsgatan 2	2004	-	-	-	294
Björkekärr	PO	Sävenäs 181:2	Smögengatan 30	2023	10 940	824	161	445 113
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:1	Träkilsgatan 53–87	1960	9 314	59	148	177 344
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:2	Träkilsgatan 5–51	1960	11 841	222	209	230 745
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:3	Smörslottsgatan 28–62, 64A–E	1961	8 086	476	137	160 727
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:4	Smörslottsgatan 66–110	1961	12 742	407	216	249 663

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:7	Smörslottsgatan	2023	-	-	-	125 504
Torpa	BB	Sävenäs 64:1	Kaggeledstorget 1	2002	395	658	6	13 523
Torpa	BB	Sävenäs 64:2	Kaggeledsgatan, Vidkärrsallén Kaggeledstorget	1947	3 787	650	81	74 170
Torpa	BB	Sävenäs 65:1	Vidkärrsallén 1A–D, 3A–C, 5A–C, 7A–C	1947	4 110	11	78	76 000
Torpa	BB	Sävenäs 66:1	Uddeholmsgatan 3A–D, 5A–D Vidkärrsallén 9A–D	1947	3 870	107	72	72 407
Torpa	BB	Sävenäs 69:1	Helleforsg 18A–C, Uddeholmsg 7A–D, 9A–E 11A–D 13A–D	1948	6 384	21	120	120 114
Torpa	BB	Sävenäs 71:1	Helleforsgatan 7A–C, 9A–C, 11A–C	1948	2 754	276	54	53 610
Torpa	BB	Sävenäs 71:2	Helleforsgatan 13A–D	1948	1 224	24	24	23 087
Torpa	BB	Sävenäs 71:3	Hagforsgatan 1–17	1960	5 186	-	70	103 864
Torpa	BB	Sävenäs 71:4	Hagforsgatan 19–55	1960	12 030	-	170	240 000
Torpa	BB	Sävenäs 71:5	Hagforsgatan 57–75	1960	5 759	-	65	112 000
Torpa	BB	Sävenäs 71:8	Hagforsgatan 6–34	1960	8 588	421	105	167 731
Torpa	BB	Sävenäs 72:1	Helleforsgatan 6A–D, 10A–C, 12A–C, 14A–C, 16A–C	1948	5 061	-	96	96 620
Torpa	BB	Sävenäs 73:1	Helleforsgatan 5A–E, Långedsgatan 4	1957	1 869	358	36	37 059
Torpa	BB	Sävenäs 74:1	Långedsgatan 1A–B, 3A–D	1963	1 836	-	36	35 600
Kärralund	PO	Torp 50:6	Gunn Wållgrens Gata 3–11	2018	13 283	1 406	209	596 561
Vasastaden	BB	Vasastaden 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	35	9	28 248
Vasastaden	BB	Vasastaden 12:17	Vasagatan 11	1981	200	449	1	14 901
Vasastaden	BB	Vasastaden 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	34 030
Vasastaden	BB	Vasastaden 15:13	Viktoriagatan 20A–B	1982	1 070	314	15	42 417
Vasastaden	BB	Vasastaden 15:15	Karl Gustavsgatan 17A–B, 19A–B	1991	3 285	399	32	126 659
Vasastaden	BB	Vasastaden 19:1	Karl Gustavsgatan 16A–B	1980	1 408	127	19	51 649
Vasastaden	BB	Vasastaden 19:13	Karl Gustavsgatan 22A–B	1981	1 259	74	16	43 808
Vasastaden	BB	Vasastaden 7:14	Viktoriagatan 10A–B	1980	789	243	9	30 810
Vasastaden	BB	Vasastaden 7:3	Storgatan 15A–B	1986	861	116	11	33 530
Vasastaden	BB	Vasastaden 8:6	Bellmansgatan 12A–B, Viktoriagatan 5	1980	1 278	493	16	50 962
Vasastaden	BB	Vasastaden 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	72 513
Vasastaden	BB	Vasastaden 9:8	Bellmansgatan 15A–B, Viktoriagatan 7	1984	1 673	110	21	62 358
Änggården	FB	Änggården 14:2	Lillängsgatan 1–7	1970	-	4 952	-	-
Änggården	FB	Änggården 15:2	Lillängsgatan 2–6	1970	-	1 241	-	-
CENTRUM					**1 539 098**	**141 632**	**24 846**	**45 020 484**
HISINGEN								
Nolered	BB	Amhult 2:94	Olenas Lycka 1–18, Krogens Gård 1–24	2004	3 315	87	42	77 405
Nolered	BB	Amhult 2:95	Benjamins Lycka 1, Krimlanns Gård 1–48	2004	5 984	47	76	135 648
Nolered	BB	Amhult 2:96	Amhults Uppegård Lille Johans, Stenängens	2005	8 930	71	112	188 728
Nolered	BB	Amhult 2:97	Mörängens Lycka 1–26, Vännernas Gård 1–44	2005	5 435	24	70	114 178
Brunnsbo	BB	Backa 1:1	Berättelsegatan 40–44	1964	2 483	31	37	33 094
Brunnsbo	BB	Backa 1:2	Berättelsegatan 12–28, 21B	1963	8 608	286	130	115 937
Brunnsbo	BB	Backa 1:4	Brunnsbotorget 4–6	1965	5 700	685	88	77 914
Brunnsbo	BB	Backa 1:6	Berättelsegatan 1–11	1963	5 713	445	96	78 148
Brunnsbo	BB	Backa 1:7	Berättelsegatan 29–39	1963	6 085	-	101	82 000

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Brunnsbo	BB	Backa 1:8	Anekdotgatan 1–5, Berättelsegatan 45–51	1963	5 451	5	90	73 400
Skälltorp	FB	Backa 104:3	Lisa Sass Gata 18	1993	3 119	336	107	56 371
Skälltorp	FB	Backa 104:4	Lisa Sass Gata 16	1995	3 044	410	99	60 245
Skälltorp	FB	Backa 104:5	Lisa Sass Gata 14	1993	3 277	250	105	61 819
Skälltorp	FB	Backa 261:1	Selma Lagerlöfs torg mfl.	2021	8 433	4 420	125	224 878
Backa	PO	Backa 264:1	Litteraturgatan	2023	-	-	-	52 140
Backa	PO	Backa 264:10	Litteraturgatan 180	2023	2 469	-	42	73 000
Backa	PO	Backa 264:11	Litteraturgatan	2023	-	-	-	16 470
Backa	PO	Backa 264:3	Litteraturgatan	2023	-	-	-	72 140
Backa	PO	Backa 264:4	Litteraturgatan	2023	-	-	-	20 550
Backa	PO	Backa 264:5	Litteraturgatan	2023	-	-	-	20 220
Backa	PO	Backa 264:6	Litteraturgatan 140	2023	1 260	-	20	81 200
Backa	PO	Backa 264:7	Litteraturgatan	2023	-	-	-	27 000
Backa	PO	Backa 264:8	Litteraturgatan	2023	-	-	-	21 340
Backa	PO	Backa 264:9	Litteraturgatan	2023	-	-	-	21 940
Brunnsbo	BB	Backa 7:22	Balladgatan, Folkvisegatan, Memoargatan	1996	24 125	2 230	368	338 473
Brunnsbo	BB	Backa 7:3	Memoargatan 2–8	1965	6 422	43	112	85 279
Brunnsbo	BB	Backa 7:4	Humoreskgatan 4–8	1964	5 700	62	88	74 340
Brunnsbo	BB	Backa 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 618	62	32	33 991
Brunnsbo	BB	Backa 7:6	Kåserigatan 3, 3B	1965	2 681	-	33	34 800
Brunnsbo	BB	Backa 7:8	Kåserigatan 4, 4B	1965	2 674	-	33	34 800
Brunnsbo	BB	Backa 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 618	12	32	33 683
Skälltorp	FB	Backa 75:10	Gåsagången 10–13	1970	2 092	-	36	25 600
Skälltorp	FB	Backa 75:11	Gåsagången 18–21	1970	2 096	37	36	25 815
Skälltorp	FB	Backa 75:12	Gåsagången 5–9	1970	2 615	75	45	32 149
Skälltorp	FB	Backa 75:13	Gåsagången 14–17	1970	2 104	7	36	26 000
Skälltorp	FB	Backa 75:14	Gåsagången 22–28/ Akkas g 7–11	1970	3 661	401	42	44 881
Skälltorp	FB	Backa 75:18		1970	-	-	-	-
Skälltorp	FB	Backa 75:2	Gåsagången 29–32	1970	2 104	36	36	25 600
Skälltorp	FB	Backa 75:3	Gåsagången 39–42	1970	2 104	-	36	25 600
Skälltorp	FB	Backa 75:4	Gåsagången 48–51	1970	2 104	-	36	25 600
Skälltorp	FB	Backa 75:5	Gåsagången 52–56	1970	2 630	37	45	32 600
Skälltorp	FB	Backa 75:6	Gåsagången 33–38	1970	2 513	154	43	30 400
Skälltorp	FB	Backa 75:7	Gåsagången 43–47	1970	2 619	44	45	32 019
Skälltorp	FB	Backa 75:8	Gåsagången 57–60	1970	2 116	78	24	24 999
Skälltorp	FB	Backa 75:9	Gåsagången 1–4	1970	2 092	146	36	26 166
Backa	PO	Backa 77:1	Markurellgatan 1–3	2000	5 204	150	72	84 405
Backa	PO	Backa 77:2	Markurellgatan 12–14	2006	5 084	222	72	83 800
Backa	PO	Backa 77:3	Markurellgatan 23–25	2006	5 084	89	72	83 804
Backa	PO	Backa 78:1	Baron Rogers Gata 35–37	1995	4 368	-	60	67 600
Backa	PO	Backa 78:2	Baron Rogers Gata 26–28	1985	8 641	51	122	114 149
Backa	PO	Backa 78:3	Baron Rogers Gata 13–16	1984	8 638	6	122	110 000
Backa	PO	Backa 78:4	Baron Rogers Gata 1–4	1970	4 431	73	63	54 200
Backa	PO	Backa 79:1	Katjas Gata 143–149	1971	11 499	131	159	131 599
Backa	PO	Backa 79:10	Hjalmar Bergmans Gata 14–20	1992	4 760	299	76	72 926
Backa	PO	Backa 79:11	Hjalmar Bergmans Gata 34–40	1994	4 688	-	74	70 000
Backa	PO	Backa 79:12	Hjalmar Bergmans Gata 54–60	1994	4 688	-	74	70 000
Backa	PO	Backa 79:14	Wadköpingsgatan	2015	-	-	-	15 405
Backa	PO	Backa 79:15	Jacobs gata 2–12	2019	1 872	-	22	42 400
Backa	PO	Backa 79:16	Blendas gata 2–10	2019	3 349	-	45	80 000
Backa	PO	Backa 79:2	Julias Gata 111–117	1983	8 643	286	132	124 231

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Backa	PO	Backa 79:3	Julias Gata 95–99	1971	4 272	59	57	48 439
Backa	PO	Backa 79:5	Jacobs Gata 67	1988	5 917	359	83	84 449
Backa	PO	Backa 79:6	Blendas Gata 59–65	2002	4 311	318	124	80 400
Backa	PO	Backa 79:7	Blendas Gata 47	2003	5 542	150	88	94 316
Backa	PO	Backa 79:8	Blendas Gata 29–33	1970	4 446	-	66	52 000
Backa	PO	Backa 79:9	Blendas Gata 1–7	1970	8 181	2	126	113 000
Brunnsbo	BB	Backa 866:578	Humoreskgatan 1	2005	-	413	-	4 677
Brunnsbo	BB	Backa 866:704	Anekdotgatan 4–8	2014	-	-	-	37 393
Skälltorp	FB	Backa 866:724	Nils Holgerssons Gata	1970	-	-	-	6 816
Skälltorp	FB	Backa 866:725	Akkas Gata 1/Gåsagången 21	1970	-	-	-	-
Skälltorp	FB	Backa 866:727	Akkas Gata 60	1970	-	-	-	-
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:4	Blidvädersgatan 63–67, 63B–C, Vårvädersgatan 28–32	1972	2 642	1 542	38	34 981
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:5	Blidvädersgatan 57–61, Vårvädersgatan 20–24	1989	2 508	428	36	30 827
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:6	Blidvädersgatan 49A–E, 51A–D,53	1969	3 901	79	66	50 939
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:7	Blidvädersgatan 41A–E,43A–D,45	1989	3 901	198	66	53 888
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:8	Blidvädersgatan 33A–F, 35A–E,37	1991	4 554	214	78	66 294
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:1	Vårvädersgatan 1, 3	1967	5 287	128	109	61 780
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:2	Vårvädersgatan 5, 7	1967	5 286	73	109	60 568
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:3	Vårvädersgatan 9, 11	1967	5 341	52	110	61 720
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2 672	26	55	30 677
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:5	Vårvädersgatan 15, 17	1968	5 099	72	105	57 981
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:6	Vårvädersgatan 19, 21	1968	4 008	62	83	45 516
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:6	Blidvädersgatan 7, 9A–E, 11A–D	1978	3 847	158	66	51 525
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:7	Blidvädersgatan 13, 17A–G, 19A–E	1987	4 392	98	79	60 655
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:8	Blidvädersgatan 21, 25A–F, 27A–E, 29	1993	5 241	128	90	76 262
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:1	Långströmsgatan 7 Parkering	1967	-	4 609	-	5 415
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:2	Långströmsgatan 7	1967	2 034	192	71	25 770
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:3	Långströmsgatan 9	1967	2 111	-	74	25 800
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:10	Dimvädersgatan 19–34, 34A–B	1961	9 076	564	130	91 238
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:11	Godvädersgatan 25–46	1968	12 679	323	184	125 222
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget 9–12	1986	5 395	1 303	99	60 441
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:15	Friskväderstorget 1	1959	-	813	-	4 025
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:16	Friskväderstorget 2–8	1991	11 770	3 324	140	165 200
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:17	Godvädersgatan 47–68	1959	11 108	431	172	111 582
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:18	Dimvädersgatan 1–18	1958	8 407	807	129	87 954
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:2	Dimvädersgatan 57–82	1958	12 797	258	196	126 826
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:3	Dimvädersgatan 36–55	1958	10 485	149	163	103 697
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:6	Godvädersgatan 1–14	1959	8 231	160	121	81 011
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:7	Godvädersgatan 15–24	1959	9 176	418	149	93 515
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:10	Väderilsgatan 62–64	1981	6 107	-	110	72 200
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:13	Stackmolnsgatan 1–5	1965	9 236	439	150	100 346
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:14	Stackmolnsgatan 13–17	1978	4 708	167	77	58 743
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:2	Väderilsgatan 54–57	1996	4 725	585	84	64 178
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:4	Väderilsgatan 47–49	1982	3 206	-	47	35 461
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:5	Väderilsgatan 44–46	1979	1 548	162	18	17 440
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:6	Väderilsgatan 41–43	1981	3 069	164	45	36 212
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:7	Väderilsgatan 31–34	1995	1 680	-	24	21 363

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:9	Väderilsgatan 50–53	1996	4 725	154	84	62 960
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:1	Långströmsgatan	2023	-	-	-	-
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:3	Långströmsgatan 11	1966	2 111	-	74	25 800
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:4	Långströmsgatan 13	1967	2 111	-	74	25 800
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:5	Långströmsgatan 15	1967	1 829	-	62	22 200
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 60:2	Klarvädersgatan 1–15	1979	7 620	284	105	74 992
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 61:6	Klarvädersgatan 16–33	1969	9 128	558	127	88 873
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 730:369	Klimatgatan 63, Parkering	1964	-	-	-	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 82:1	Daggdroppegatan 5–11	1973	2 360	20	31	25 056
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:768	Klimatgatan 7, Parkering	1966	-	-	-	2 142
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:847	Klimatgatan 23–29, Parkering	1966	-	-	-	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:848	Daggdroppegatan 12–26	1966	-	-	-	2 978
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 84:1	Klimatgatan 39–45	1973	11 019	293	161	111 119
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 87:1	Klimatgatan 7–13	1974	9 311	165	149	95 136
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 87:2	Daggdroppegatan 20–26	1972	7 325	50	94	72 526
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 92:1	Rimfrostgatan 1–17	1965	4 691	2	63	47 000
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 92:2	Rimfrostgatan 19–27	1965	2 564	-	35	25 600
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:1	Temperaturgatan 32–66	1965	8 017	-	117	81 000
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:2	Temperaturgatan 10–30	1965	4 890	-	75	53 899
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:3	Temperaturgatan 2–8	1965	1 565	190	24	16 435
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:1	Rimfrostgatan 105–125	1965	5 141	-	77	52 400
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:2	Rimfrostgatan 87–103	1965	4 108	-	63	41 200
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:3	Rimfrostgatan 73–85	1964	3 477	52	49	35 221
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:4	Rimfrostgatan 59–71	1964	3 316	130	49	33 983
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:5	Rimfrostgatan 49–57	1964	2 571	-	37	25 800
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:6	Rimfrostgatan 39–47	1965	2 986	-	44	30 000
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:7	Rimfrostgatan 29–37	1965	2 564	-	35	25 600
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:5	Bernhards Gränd 2	1994	844	638	10	13 721
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:6	Bymolnsgatan 2–4	1993	5 138	19	57	66 421
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:7	Södra Fjädermolnsgatan 2–6	1993	22 998	2 095	299	290 565
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:8	Bernhards Gränd 1 A–D, 3	1993	4 059	71	50	55 052
Brämaregården	PO	Brämaregården 2:13	Rambergsvägen 13 A–D	1963	5 228	151	102	96 268
Brämaregården	PO	Brämaregården 20:11	Jägaregatan 8 A–G	2006	3 548	-	72	90 000
Brämaregården	PO	Brämaregården 25:13	Hisingsg 14–16, Tunnbindareg 10 A–B	1996	3 637	90	74	84 560
Brämaregården	PO	Brämaregården 27:2	Brämareg 14, Tunnabindareg 22	1951	800	131	16	20 089
Brämaregården	PO	Brämaregården 27:9	Parmmätareg 1–7, Tunnbindareg 16–20	1972	3 720	249	68	86 624
Brämaregården	PO	Brämaregården 29:5	Myntgatan 24–28	1983	1 981	88	25	39 038
Brämaregården	PO	Brämaregården 3:16	Östra Stillestorpsgatan 6 A–C	1980	835	10	14	15 813
Brämaregården	PO	Brämaregården 3:25	Bergavägen 1, Rambergsvägen 11 A–B	1983	566	141	9	11 274
Brämaregården	PO	Brämaregården 3:26	Rambergsvägen 7 A–C, 9 A–B	1983	1 132	20	16	20 830
Brämaregården	PO	Brämaregården 3:27	Östra Stillestorpsgatan 2 A–C, 4 A–B	1983	1 064	-	17	20 400
Rambergsstaden	FB	Brämaregården 75:1	Virvelsvindsgatan 16	2008	7 033	738	123	185 913
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 13:6	Rundbäcksg 15, Färgfabriksg 18, Gustaf Dahlensg 9B–D	2014	5 641	149	92	195 050
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 43:1	Drakblommegatan 3–25	1960	-	-	-	50 058
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 5:4	Vårlöksgatan 1	2015	1 194	66	20	33 098
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 5:5	Vårlöksgatan 3	2015	1 194	66	20	33 218
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 6:1	Smörbollsgatan 5	2015	1 184	52	20	31 649
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 6:4	Vårlöksgatan 2	2015	1 236	70	20	33 289

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 7:7	Smörbollsg 2–6/ Tjärblomsg 1–5	2004	7 776	146	209	205 000
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 78:1	Färgfabriksg 10–12, G:a Tuvev 11A–C, Rundbäcksg 7	2013	7 436	323	104	249 343
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 8:7	Tjärblomsg 2–6/Konvaljeg 1–5	2017	7 149	515	137	204 953
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 9:6	Konvaljeg 2–4/Kabbeleksg 1	1994	3 576	586	83	91 070
Jättesten	PO	Kyrkbyn 123:1	Baltzersgatan 10 A–C	2002	9 082	117	165	191 235
Jättesten	PO	Kyrkbyn 125:1	Jättestensgatan 9	1962	-	947	-	3 377
Jättesten	PO	Kyrkbyn 125:2	Jättestensgatan 5 A–C	2004	10 443	705	193	227 259
Jättesten	PO	Kyrkbyn 128:2	Sunnerviksgatan 15 A–D	1985	8 459	205	155	162 961
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 156:2	Inägogatan 17A–D	1987	1 816	-	32	32 765
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:13	Lundbygatan 20–22	1975	4 810	319	73	81 224
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:5	Lundbygatan 12–14	1988	563	33	11	10 830
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:6	Lundbygatan 6–10	1988	1 050	136	17	20 040
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:1	Inägogatan 27 A – B	1991	810	-	12	15 600
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 27:13	Inägogatan 19A–D	1986	1 816	4	32	32 616
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:2	Inägogatan 25 A–C	1997	984	-	18	19 400
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:3	Inägogatan 23 A–C	1997	1 263	-	21	24 800
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 33:1	Inägogatan 29 A–D	1994	7 603	82	118	164 904
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 34:1	Inägogatan 18	1997	2 681	12	49	54 600
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:1	Inägogatan 16	1997	1 370	-	25	28 200
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:2	Inägogatan 14	1997	1 320	-	24	27 200
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:3	Inägogatan 12	1997	1 320	5	24	27 200
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:1	Byalagsgatan 9 A–F	1997	2 173	174	39	44 202
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:2	Inägogatan 10 A–F	1974	2 177	133	39	38 890
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 37:2	Byalagsgatan 8A–B, 10A–F, Inägogatan 8A–D	1969	4 146	175	78	78 669
Jättesten	PO	Kyrkbyn 81:1	Jättestensg 10a–e, Korskleveg	2001	944	753	14	23 805
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:1	Eketrägatan 22 A–22 E	1992	2 979	392	45	58 355
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:2	Eketrägatan 20 A–F	1995	4 338	224	78	87 495
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:3	Eketrägatan 16 A–F	1996	2 163	-	39	43 258
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:4	Eketrägatan 14 A–D	1979	1 383	-	24	25 248
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 89:7	Kyrkbytorget 1–3	1996	1 493	1 261	56	43 064
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:1	Eketrägatan 19	1996	2 640	-	48	54 400
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:2	Eketrägatan 15	1996	1 320	-	24	27 200
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 91:1	Byalagsgatan 13 A–F	1998	4 074	561	73	83 439
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 92:1	Byalagsgatan 12A–F, 14A–B, Eketrägatan 11A–D	1968	3 661	933	90	74 977
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 93:2	Eketrägatan 5–9, Äringsgatan 4	1984	6 024	-	119	119 000
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 94:2	Äringsgatan 6A–C	1983	1 101	63	19	21 384
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 95:1	Eketrägatan 1A–G, Äringsgatan 1A–F	1986	4 642	1 408	87	96 794
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:1	Eketrägatan 10A–F	1977	2 236	93	54	43 835
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:2	Eketrägatan 2A–E, 6A–F, 8A–F	1984	5 853	584	111	111 180
Lindholmen	FB	Lindholmen 12:1	Arbetaregatan 6–14/ Lindholmsvägen 5–13	1993	-	3 435	-	76 000
Lindholmen	FB	Lindholmen 15:3	Släggaregatan 6/ Plåtslagaregatan 6	1994	569	1 752	8	53 000
Lindholmen	FB	Lindholmen 16:1	Släggaregatan 1–7/ Gjutaregatan 2–4	1992	1 507	-	21	35 800
Lindholmen	FB	Lindholmen 19:3	Gjutaregatan 8–10, Plåtslagareg 7	1995	655	-	12	20 579
Lindholmen	FB	Lindholmen 735:333	Lindholmsvägen 8–10/ Förmansgatan 1	1991	968	292	13	25 122
Lindholmen	FB	Lindholmen 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	842	-	13	24 200

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Södra Biskopsgården	BB	Parkeringfastighet distrikt 2	Parkeringsfast. distrikt 2	2016	-	-	-	30 437
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 12:15	Inlandsgatan 29A–G	1964	1 044	33	14	18 200
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 29:2	Stataregatan 2A–E	1985	1 271	71	23	26 259
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 32:1	Lantmannagatan 8A–E	1985	1 479	140	27	31 300
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:1	Lantmannagatan 4A–B, Östra Keillersgatan 4A–B	1986	1 049	183	21	23 151
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:2	Inlandsgatan 38A–E	1983	1 358	222	26	28 617
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:3	Inlandsgatan 36A–D	1983	1 089	47	21	21 710
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:4	Östra keillersgatan 4A–D	1986	1 071	-	21	22 400
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 40:1	Västanvindsgatan 9 A–C	1956	2 893	101	53	52 160
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 41:2	Wieselgrensgatan 4 A–G	1986	5 419	517	94	115 972
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 44:1	Sockenvägen 18 A–B	1956	2 461	38	48	45 628
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 57:1	Alice Bonthronsgatan 2 A–F	1976	1 609	-	32	27 400
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 58:1	Alice Bonthronsgatan 3 A–D	1968	1 694	341	35	30 232
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7A–C 9A–D 11, 13A–D 15A–C	1946	4 308	-	91	78 000
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:2	Inlandsgatan 34A–D	1982	607	83	10	12 129
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:8	Östra Andersgårdsgatan 1A–B, 3A–B, 5A–B	1976	2 465	379	43	49 044
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:9	Östra Keillersgatan 6A–D	1964	668	-	16	12 200
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2 057	-	57	53 800
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	-	70	43 600
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	44 098
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:13	Västra Andersgårdsgatan 4	1972	2 015	-	70	43 600
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:14	Gropegårdsgatan 5	1972	4 275	-	151	93 000
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	-	1 115	-	5 665
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:16	Gropegårdsgatan 1	1972	5 210	-	185	116 000
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	-	-	-	-
Kyrkbyn	PO	Sannegården 16:1	Bautastensgatan 8 A–D	1983	5 415	135	113	94 288
Kyrkbyn	PO	Sannegården 17:2	Lambergsgatan 4 A–C	1969	543	-	17	-
Kyrkbyn	PO	Sannegården 19:1	Lambergsgatan 3–7, Bautastensg 2	1983	681	100	12	12 686
Kyrkbyn	PO	Sannegården 20:1	Bautastensgatan 13 A–C	1986	1 137	299	32	23 145
Kyrkbyn	SG	Sannegården 26:1	Danaplatsen 1	-	-	-	-	58 348
Eriksberg	BB	Sannegården 28:28	Manövergången 2–4 Styrfarten 4A–C, 6A–C, 8	2001	4 259	72	46	139 811
Eriksberg	BB	Sannegården 28:30	Maskinkajen 15, Styrfarten 10–20, Styrgången 2–10 Va	2001	11 562	677	142	400 863
Lindholmen	FB	Sannegården 33:1	Miraallén 65	2002	-	-	-	4 000
Lindholmen	FB	Sannegården 34:5	Miraallén 49–63	2002	6 076	498	87	201 270
Eriksberg	FB	Sannegården 38:1	Ångaren Ediths gata 10 m fl	2009	7 881	104	115	276 208
Eriksberg	FB	Sannegården 47:1	Östra Eriksbergsg 4–10	2004	3 968	56	52	132 045
Eriksberg	FB	Sannegården 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	5 277	451	72	180 226
Eriksberg	BB	Sannegården 55:1	Styrfarten 1–7, Ostindie-fararen 2–14, Monsung 4–8	2010	9 878	109	163	348 511
Eriksberg	BB	Sannegården 56:1	Ostindiefararen 16–36, Styrfarten 15–17	2009	7 058	118	105	237 324
Eriksberg	BB	Sannegården 57:1	Ostindiefararen 38–56, Styrfarten 19–23	2008	8 545	113	121	304 644
Eriksberg	BB	Sannegården 68:1	Monsungatan 56–64	2012	5 947	169	86	211 523
Eriksberg	BB	Sannegården 74:1	Maj På Malö Gata 22–30	2010	5 829	137	80	201 295
Eriksberg	FB	Sannegården 83:1	Skonaren Ingos gata 4	2015	2 833	73	48	106 305
Nolered	BB	Torslanda 175:3	Lilleby Ås 10–18	2002	1 960	-	30	42 212
Tuve	BB	Tuve 10:140	Norumshöjd 45–51	1967	4 194	5	56	51 800
Tuve	BB	Tuve 10:141	Norumshöjd 1–8	1966	2 377	-	31	29 200

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Tuve	BB	Tuve 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	-	32	30 000
Tuve	BB	Tuve 10:143	Glöstorpsvägen 1A	1966	-	263	-	6 212
Tuve	BB	Tuve 10:144	Norumshöjd 9–12	1966	2 443	-	32	29 800
Tuve	BB	Tuve 10:145	Norumshöjd 13–16	1967	2 443	10	32	30 000
Tuve	BB	Tuve 10:146	Norumshöjd 17–23	1968	3 795	327	50	47 181
Tuve	BB	Tuve 10:148	Nolehultsvägen 20, 22, 26	2019	6 238	-	113	159 800
Tuve	BB	Tuve 9:61	Norumshöjd 52–77, 65B–D	1979	17 375	151	227	218 713
Tuve	BB	Tuve 9:63	Norumshöjd 78–84	1968	4 124	1	56	51 400
Tuve	BB	Tuve 9:64	Norumshöjd 24–44	1967	12 547	79	169	154 387
Tuve	BB	Tuve 9:65	Norumshöjd 85–104	1979	12 445	78	157	155 393
HISINGEN					989 860	61 816	16 329	17 480 136
NORDOST								
Angereds centrum	PO	Angered 117:2	Betselvägen 20	2021	1 863	-	28	43 400
Angereds centrum	PO	Angered 117:3	Betselvägen 12	2023	7 596	320	124	179 144
Rannebergen	BB	Angered 81:2	Fjällviolen 1–4	1974	5 754	-	92	54 200
Rannebergen	BB	Angered 81:3	Fjällviolen 5–8	1974	5 681	15	91	53 248
Rannebergen	BB	Angered 82:12	Fjällhavren 2–4	1973	3 661	1	59	34 000
Rannebergen	BB	Angered 82:13	Fjällhavren 5–8	1973	5 019	-	80	46 400
Rannebergen	BB	Angered 82:16	Fjällkåpan 3–5	1972	3 984	-	60	37 800
Rannebergen	BB	Angered 82:17	Fjällkåpan 6–9	1972	5 227	-	79	49 000
Rannebergen	BB	Angered 82:18	Fjällkåpan 10–12	1971	3 956	27	59	36 861
Rannebergen	BB	Angered 82:2	Fjällglimmen 8	1973	-	948	-	-
Rannebergen	BB	Angered 82:21	Fjällnejlikan 4–7	1973	5 787	22	87	54 431
Rannebergen	BB	Angered 82:22	Fjällnejlikan 1–3	1972	4 563	-	69	43 400
Rannebergen	BB	Angered 82:23	Fjällsippan 4–6	1972	4 550	-	68	42 200
Rannebergen	BB	Angered 82:24	Fjällsippan 1–3	1972	4 563	120	69	43 463
Rannebergen	BB	Angered 82:25	Fjällsyran 4–6	1973	4 273	-	68	39 600
Rannebergen	BB	Angered 82:26	Fjällsyran 1–3	1973	4 281	-	69	39 600
Rannebergen	BB	Angered 82:27	Fjällveronikan 4–7	1973	5 787	18	87	54 424
Rannebergen	BB	Angered 82:28	Fjällveronikan 1–3	1973	3 957	-	59	36 800
Rannebergen	BB	Angered 82:29	Fjällveronikan 9	1975	-	313	-	357
Rannebergen	BB	Angered 82:3	Fjällbinkan 8–10	1975	3 411	191	56	32 902
Rannebergen	BB	Angered 82:4	Fjällbinkan 5–7	1975	3 751	25	63	33 442
Rannebergen	BB	Angered 82:5	Fjällbinkan 2–4	1975	4 523	-	75	42 200
Rannebergen	BB	Angered 82:6	Fjällglimmen 1–3	1975	4 019	8	64	38 000
Rannebergen	BB	Angered 82:7	Fjällglimmen 4–7	1975	5 965	16	96	56 037
Rannebergen	BB	Angered 82:8	Fjällgrönan 4–6	1975	4 485	-	68	42 200
Rannebergen	BB	Angered 82:9	Fjällgrönan 7–10	1976	5 477	1	82	52 600
Angereds centrum	PO	Angered 85:1	Länkharvsgatan 2–8	1980	2 286	-	28	22 200
Angereds centrum	PO	Angered 86:1	Fjäderharvsgatan 3–13	1982	546	-	6	8 838
Angereds centrum	PO	Angered 87:1	Fjäderharvsgatan 2, Parkering	1980	-	-	-	864
Angereds centrum	PO	Angered 90:1	Fjäderharvsgatan 4	1980	3 776	-	46	40 932
Angereds centrum	PO	Angered 90:2	Fjäderharvsgatan 42	1979	4 546	-	54	46 805
Angereds centrum	PO	Angered 91:1	Fjäderharvsgatan 51	1979	10 714	-	132	112 293
Angereds centrum	PO	Angered 92:1	Länkharvsgatan 18	1980	3 776	-	46	40 732
Angereds centrum	PO	Angered 92:2	Länkharvsgatan 68	1979	4 471	309	60	53 404
Angereds centrum	PO	Angered 92:3	Länkharvsgatan 100	1978	4 627	-	58	49 882
Angereds centrum	PO	Angered 93:2	Länkharvsg 15–31, Angereds T 10–12	1978	5 056	1 099	64	65 638
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:1		1967	-	-	-	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:12	Tellusgatan 42–48	1967	2 468	443	28	23 069
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:13	Tellusgatan 32–40	1967	3 913	145	44	34 404

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:16	Rymdtorget 1	1968	2 850	100	40	24 803
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:17	Rymdtorget 2	1968	2 832	100	40	24 846
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:18	Rymdtorget 3	1968	2 832	100	40	24 600
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:19	Rymdtorget 4	1968	2 832	85	40	24 889
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:20	Rymdtorget 5	1968	2 832	58	40	24 400
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:25	Rymdtorget 16–21	1968	2 675	-	42	24 400
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:26	Rymdtorget 22–27	1968	2 710	-	43	25 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:27	Rymdtorget 34–39	1968	2 674	-	42	26 200
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:28	Rymdtorget 46–51	1970	2 710	-	43	26 400
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:29	Rymdtorget 64–69	1968	2 632	-	41	24 200
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:30	Rymdtorget 28–33	1968	2 546	146	40	23 138
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:31	Rymdtorget 40–45	1970	2 710	-	43	25 200
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:32	Rymdtorget 52–57	1968	2 674	-	42	23 800
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:33	Rymdtorget 70–75	1968	2 713	-	42	24 600
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:34	Rymdtorget 58–63	1969	2 674	-	42	24 400
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:35	Rymdtorget 76–81	1969	2 713	-	42	25 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:36		1969	-	-	-	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:38	Rymdtorget 6–7	1980	981	554	16	12 556
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:4	Tellusgatan 50–62	1967	3 772	-	49	33 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:43		1969	-	-	-	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:44	Tellusgatan 6–30	2018	15 038	1	171	230 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:45	Merkuriusgatan 25–73	1967	13 447	-	178	121 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:9	Merkuriusgatan 1–23	1977	6 864	-	87	64 000
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:1	Siriusgatan 30–54	1970	-	-	-	5 194
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:2	Siriusgatan 24–28	1970	5 073	14	71	44 600
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:3	Siriusgatan 16–22	1970	6 282	488	92	57 025
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:4	Siriusgatan 38–42	1970	4 860	37	72	43 000
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:5	Siriusgatan 30–36	1970	6 390	75	96	57 135
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:6	Siriusgatan 60–64	1973	5 068	-	72	56 600
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:7	Siriusgatan 54–58	1971	4 610	495	67	49 160
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:8	Siriusgatan 72–76	1970	4 860	54	72	45 000
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:9	Siriusgatan 66–70	1970	4 860	21	72	52 000
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:10	Siriusgatan 98–106	1972	9 023	19	146	81 400
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:6	Siriusgatan 78–120	1971	-	-	-	8 400
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:7	Siriusgatan 78–88	1971	10 712	770	159	98 948
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:8	Siriusgatan 90–96	1971	6 331	392	102	58 354
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:9	Siriusgatan 108–120	1971	12 667	48	189	114 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 4:1	Rymdtorget 10–15	1968	2 702	-	42	23 200
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	4 071	-	141	48 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:3	Saturnusgatan 1, 2 ,3	1969	3 773	339	127	44 993
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:4	Saturnusgatan	1970	-	-	-	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:2	Jupitergatan 6	2013	119	-	1	2 696
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:3	Jupitergatan 8	2013	119	-	1	2 682
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:5	Jupitergatan 12	2013	119	-	1	2 659
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:6	Jupitergatan 14	2013	119	-	1	2 678
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:9	Jupitergatan 20	2013	119	-	1	2 669
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 61:4	Merkuriusgatan 2A–D/ Tellusgatan 70–76	2020	4 894	-	87	96 200
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:210	Merkuriusgatan	1986	-	-	-	1 045
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:261	Tellusgatan	1967	-	-	-	3 818
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 11:23	Götaholmsg, Harald Stakeg, Braheg	1985	8 582	226	130	150 953
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 12:28	Harald Sg, L Kaggsg, Larsmt, Braheg	1976	9 197	678	144	151 617

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 13:21	Holländaregatan 14–20	1983	966	20	20	17 200
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 13:27	Gamlestadsv, L Kaggsg, Holländareg	1983	5 742	447	80	100 399
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 14:11	Måns Bryntessonsplatsen 1 A–G	1936	4 163	43	84	67 000
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 15:8	Måns Bryntessonsgatan 9 A–B	1948	1 727	70	30	28 822
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 20:21	Måns Bryntessonsgatan 16 A–E	1982	1 295	1 488	24	35 900
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 30:1	Måns Bryntessonsplatsen 4 A–D	1938	3 227	66	65	52 619
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:1	Gamlestadsvägen 21 A–D	1938	1 450	-	24	22 600
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:3	Lars Kaggsgatan 16 A–F	1938	1 791	-	36	28 800
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:6	Nylösegatan 5 A–C	1981	2 981	57	41	47 800
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 4:9	Brahegatan 5–9	1989	5 993	3 589	175	172 200
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 5:9	Artillerig 30, Bunkebergsg 1a–c, 3	2021	7 373	1 354	103	252 781
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 51:5	Batterigatan 9 a–b	1985	1 092	12	18	19 400
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:22	Holländareplatsen 6	2015	3 081	194	53	95 993
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:30	Holländareplatsen 14–18	1980	3 766	150	47	67 199
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:11	Banérsgatan 3	1983	3 750	1 034	60	67 894
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:18	Holländareplatsen 1–7	1981	3 262	119	49	54 122
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:20	Banérsgatan 5 A–F	1981	1 416	-	18	22 400
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:3	Banérsgatan 7 A–B	1981	430	-	6	6 972
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 9:18	Banérsgatan 12 A–D	1981	949	-	22	20 600
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 1:4	Kanelgatan	1984	18 717	-	255	183 000
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 10:10	Salviagatan	1984	32 832	4 183	447	321 818
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 12:15	Kanel- och Peppargatan	1982	52 858	5 777	736	481 768
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 124:1	Salviatorget	2022	-	-	-	190
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 124:2	Salviatorget 3	2022	-	1 084	-	8 540
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 2:1	Timjansgatan 51	1971	-	430	-	1 148
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 3:13	Saffran- och Timjansgatan	1971	52 681	969	738	503 651
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:16	Muskotgatan	1986	39 712	952	544	382 720
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:19	Saffran- och Timjansgatan	2021	2 008	-	42	41 400
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:20	Saffran- och Timjansgatan	2019	-	-	-	26 800
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:14	Rosmaringatan 9–45, Parkering	1976	-	-	-	3 508
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:15	Mejramgatan 6, Parkering	1976	-	-	-	1 640
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:16	Mejramgatan 8, Parkering	1998	-	-	-	809
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:17	Paprikagatan 48, Parkering	2000	-	-	-	542
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:18	Paprikagatan 17, Parkering	1975	-	-	-	9 131
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 45:9	Peppargatan	1979	-	-	-	-
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 6:3	Gårdstens centrum	2004	2 158	6 296	45	71 923
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 6:5	Salviatorget	2022	-	532	-	5 044
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:11	Mejramgatan 14	1981	8 861	-	126	94 000
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:12	Mejramgatan 30–31	1974	9 906	317	140	102 059
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:13	Mejramgatan 19	1973	8 687	30	129	90 660
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:16	Rosmaringatan 1–2	1977	9 765	-	130	85 400
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:3	Rosmaringatan 38–41	1976	9 715	12	140	100 986
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:6	Paprikagatan 29	1976	8 952	-	128	94 200
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:7	Paprikagatan 3–6	1975	6 135	45	84	63 343
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:8	Paprikagatan 48–51	1983	6 496	811	96	71 907
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:9	Paprikagatan 36–38	1975	8 019	110	110	86 902
Lövgärdet	PO	Gårdsten 63:1	Kaprisgatan 7–14	1988	22 552	151	283	274 522
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 7:2	Salviagatan	2000	-	931	-	3 542

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:1		1988	-	-	-	371
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:2		1988	-	-	-	346
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:3		1988	-	-	-	417
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:4	Eriksbo Östergärde vid 10, 12	1988	-	-	-	371
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:5	Eriksbo Östergärde vid 23, 36	1988	-	-	-	371
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:1	Hjällbogärdet 1–2	1986	-	1 077	-	3 161
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:2	Hjällbogärdet 3–13, 31–33	1988	7 548	232	101	75 591
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:3	Hjällbogärdet 14–30	1984	9 681	444	129	92 262
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:1	Eriksbo Västergärde 2–14	1983	7 694	440	109	73 499
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:2	Eriksbo Västergärde 15–24	1985	6 284	-	78	59 400
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:3	Eriksbo Västergärde 25–34	1984	6 321	-	85	59 800
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:5	Eriksbo Östergärde 1–20	1984	10 975	727	158	106 408
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:6	Eriksbo Östergärde 21–43	1984	14 370	16	202	137 000
Hammarkullen	BB	Hjällbo 31:8	Gropens Gård 2–35	1968	15 477	351	204	143 779
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:10	Bredfjällsgatan 62–66	1969	4 853	138	79	51 439
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:11	Bredfjällsgatan 68	1969	-	-	-	-
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:2	Bredfjällsgatan 2–6	1969	5 768	-	92	54 400
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:3	Bredfjällsgatan 8–12	1979	6 126	91	85	60 678
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:4	Bredfjällsgatan 14–18	1979	5 868	326	85	59 174
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:5	Bredfjällsgatan 20–24	1974	5 782	395	83	58 976
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:6	Bredfjällsgatan 26–34	1974	8 409	604	124	84 248
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:7	Bredfjällsgatan 36–46	1969	10 128	1 201	142	96 048
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:8	Bredfjällsgatan 50–54	1974	5 045	-	70	48 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:9	Bredfjällsgatan 56–60	1974	5 093	-	69	48 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	-	622	-	8 797
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:11	Hammarkulletorget 36–40	1970	5 009	1	68	47 400
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:12	Hammarkulletorget 41–46	1970	4 904	-	71	46 200
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:13	Hammarkulletorget 47–51	1970	4 793	-	69	44 800
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	-	334	-	708
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:32	Hammarkulletorget 52–56	1970	5 452	1	93	52 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:33	Hammarkulletorget 57–60	1970	4 630	-	80	43 400
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:40	Hammarkulletorget 61–64	2002	225	14 120	9	12 987
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:58	Hammarkulletorget 63	1969	-	1 874	-	-
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:6	Hammarkulletorget 13–18	1970	5 758	-	83	53 200
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:7	Hammarkulletorget 19–24	1970	5 954	-	82	56 800
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:8	Hammarkulletorget 25–29	1970	4 505	-	61	43 200
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:9	Hammarkulletorget 30–35	1970	5 900	-	84	56 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:2	Sandeslätt 39–43	1969	3 393	20	50	31 653
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:3	Sandeslätt 44–50	1969	4 197	-	60	38 400
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:4	Sandeslätt 51–60	1970	5 465	23	78	51 647
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:5	Sandeslätt 1–7	1970	3 970	-	58	36 800
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:6	Sandeslätt 8–14	1970	4 064	-	57	38 000
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:7	Sandeslätt 15–22	1970	4 580	12	64	43 434
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:8	Sandeslätt 23–29	1970	4 455	257	65	42 000
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:9	Sandeslätt 30–38	1970	4 998	-	75	47 400
Hjällbo	PO	Hjällbo 5:14	Bergsgårdsgärdet 1–8	1973	49 951	3 446	651	495 307
Hjällbo	PO	Hjällbo 6:8	Skolspåret 1–7	1967	45 622	7 301	591	464 771
Hjällbo	PO	Hjällbo 7:7	Sandspåret 95–113	1984	33 518	868	429	341 888
Hjällbo	PO	Hjällbo 9:4	Bondegärdet 1–7	1968	43 417	1 667	617	432 575
Södra Kortedala	PO	Kortedala 1:1	Månadsgatan 1–5	1992	3 045	181	51	45 157
Södra Kortedala	BB	Kortedala 10:1	Kalendervägen 5–15	1953	2 131	92	36	27 319
Norra Kortedala	PO	Kortedala 101:2	Decembergatan 35–53	2002	10 328	352	172	176 360
Norra Kortedala	PO	Kortedala 102:1	Decembergatan 2–22	1988	14 948	251	245	211 050

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

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

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Norra Kortedala	FB	Kortedala 59:2	Sjusovaregatan 1–11	1955	2 300	81	43	30 263
Södra Kortedala	BB	Kortedala 6:1	Kalendervägen 1A–D, Månadsgatan 8A–D	1953	2 726	99	48	35 036
Norra Kortedala	FB	Kortedala 60:1	Sjusovaregatan 13–17	1955	1 177	76	23	15 462
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	1955	4 100	71	81	52 400
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:2	Sjusovaregatan 4–10	1975	1 558	-	26	20 426
Södra Kortedala	FB	Kortedala 62:1	Östra Midvintersgatan 28–42	1967	3 341	90	61	44 472
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:1	Kalendervägen 54–56	1955	2 070	914	36	31 812
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:12	Vårmånadsgatan 2–18	1984	3 873	29	73	53 400
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:2	Kalendervägen 52	1968	2 088	-	36	28 320
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:3	Kalendervägen 50	1965	2 070	-	36	27 916
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:4	Kalendervägen 48	1969	2 070	1	36	28 116
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:5	Kalendervägen 46	1968	2 176	-	38	29 320
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:6	Kalendervägen 44	1969	2 176	78	38	29 922
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:8	Vårmånadsgatan 20–30	1955	2 731	-	48	38 518
Södra Kortedala	FB	Kortedala 64:2	Vårmånadsgatan 11–17	1955	1 743	15	31	23 262
Södra Kortedala	FB	Kortedala 763:29	Vårmånadsgatan 20–30	1955	-	-	-	-
Norra Kortedala	FB	Kortedala 763:90	Sjusovareg 1–11	1955	-	-	-	-
Södra Kortedala	BB	Kortedala 8:1	Kalendervägen 29–45, Månadsgatan 19–31, 39A–D	1965	7 077	247	120	91 377
Norra Kortedala	PO	Kortedala 83:1	Vårfrugatan 2–6	1995	2 732	52	43	39 412
Norra Kortedala	PO	Kortedala 84:1	Vårfrugatan 16–24	1995	1 773	-	33	28 228
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:2	Adventsvägen 14	1956	5 424	-	96	67 215
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:3	Adventsvägen 10	1990	3 600	-	64	48 656
Norra Kortedala	PO	Kortedala 87:1	Adventsvägen 4	2019	7 633	-	128	192 666
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:2	Adventsvägen 39–41, Annandagsg 2–8	1996	2 106	-	36	33 172
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:3	Annandagsgatan 10–20	1994	3 092	222	48	47 529
Södra Kortedala	BB	Kortedala 9:1	Månadsgatan 10–38	1953	4 929	63	90	63 550
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:4	Julaftonsgatan 48–64	1993	5 366	131	82	80 512
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:5	Julaftonsgatan 22–32	1993	4 895	68	72	73 740
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:6	Årstidsgatan 2–8, Julaftonsgatan 2–8	1992	5 110	17	77	75 865
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:8	Adventsvägen 29–37	1994	6 077	20	100	90 063
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:9	Adventsvägen 1–7	1994	1 917	-	36	27 800
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:3	Brittsommargatan 5	1970	8 765	31	127	111 069
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:4	Årstidsgatan 10–22	1980	2 744	45	56	38 746
Norra Kortedala	PO	Kortedala 94:1	Allhelgonagatan 11–19	1978	3 270	62	54	45 047
Norra Kortedala	PO	Kortedala 95:1	Allhelgonagatan 1–9	1981	1 986	62	36	27 601
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:2	Årstidsgatan 28–38, Allhelgonagatan 31–37	1979	3 716	-	79	54 355
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:3	Brittsommargatan 4–14	1976	2 148	-	36	29 881
Norra Kortedala	PO	Kortedala 97:1	Allhelgonagatan 14–26	1979	2 902	-	51	41 078
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:10	Beväringsgatan 21	1959	3 419	127	50	54 851
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:56	Beväringsgatan 1 A–H	2023	11 935	286	250	375 945
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:6	Beväringsgatan 5–7	1959	6 864	215	102	110 866
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:7	Beväringsgatan 9–11	1959	6 892	198	102	109 850
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:8	Beväringsgatan 13–15	1959	6 892	292	102	110 951
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:9	Beväringsgatan 17–19	1959	6 892	247	102	110 231
Gamlestaden	PO	Kviberg 741:184	Hinderbanan 2–4	2014	5 976	618	83	178 470
Hammarkullen	BB	Parkeringfastighet distrikt 4	Parkeringsfast. distrikt 4	2003	-	150	-	23 693
Utby	FB	Utby 129:2	Fjällbo Park	1997	10 498	11 742	173	239 748
NORDOST					**1 477 968**	**101 702**	**22 272**	**17 821 274**

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
SYDVÄST								
Ängås	BB	Parkeringfastighet distrikt 1	Parkeringsfast. distrikt 1	1988	-	-	-	21 587
Högsbotorp	FB	Arrenden	Vårmånadsg / Ö:a Midvintersg	2014	-	-	-	3 670
Södra Skärgården	FB	Donsö 203:2	D Gärde 2–15/Töttefällev 4–14	1986	1 468	-	20	26 943
Södra Skärgården	FB	Donsö 207:3	Rävstensvägen 50–78	2017	3 140	-	60	77 600
Södra Skärgården	FB	Donsö 47:1	Ringkullevägen 1–5	1992	956	107	12	13 084
Önnered	FB	Fiskebäck 90:1	Kumleskärsgatan 1–80	1994	6 055	1 267	61	171 076
Askim	BB	Hult 36:1	Askims Strandväg 2	2018	820	-	19	40 000
Askim	BB	Hult 37:1	Askims Strandväg 4–6	2018	1 650	-	38	81 000
Askim	BB	Hult 547:1	Hult Åsens väg 11–23	2020	6 877	494	103	256 225
Järnbrott	PO	Järnbrott 10:1	Televisionsgatan 2 A–C	1970	1 083	71	18	20 942
Högsbotorp	FB	Järnbrott 108:2	Markmyntsgatan 3	1970	2 712	1	56	57 600
Järnbrott	PO	Järnbrott 11:1	Televisionsgatan 3–23	1986	3 939	78	66	78 138
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:87	Elins Gård	2015	8 258	41	117	247 465
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:88	Idas Gård 1–9	2001	6 762	24	110	166 600
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:89	Fyrktorget 2–4	2000	2 290	678	37	63 044
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:90	Amandas Gård 1	1999	7 337	-	130	184 000
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:91	Amandas Gård 10–14	1998	3 805	7	66	95 000
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:92	Fredrikas Gård 1–5	1997	4 324	233	65	100 000
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:93	Fredrikas Gård 6–11	1997	4 632	-	70	105 641
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:94	Annas Gård 1–6	1996	4 632	120	69	109 339
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:95	Annas Gård 7–14	1996	7 028	473	114	165 010
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:96	Julianas Gård 6–14	1995	8 896	10	132	214 340
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:97	Julianas Gård 1–5	1995	3 851	18	62	90 046
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:99	Idas Gård 10	2001	2 754	-	46	65 000
Järnbrott	BB	Järnbrott 12:2	Kondensatorsgatan 3–29	1986	4 645	95	85	95 133
Högsbotorp	FB	Järnbrott 122:3	Skäpplandsgatan 7–11	2018	4 280	-	72	118 000
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:1	Spannlandsgatan 10–16	1961	5 954	55	96	158 195
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:2	Spannlandsgatan 5–9	1999	4 420	105	72	111 000
Högsbotorp	FB	Järnbrott 124:3	Marklandsgatan 17–19	1974	2 936	-	48	58 000
Järnbrott	BB	Järnbrott 13:1	Relägatan 8–12, 12A	1972	1 943	-	30	36 202
Tofta	BB	Järnbrott 133:10	Norra Dragspelsgatan 16, 20	1984	5 571	596	88	122 931
Tofta	BB	Järnbrott 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4 112	39	60	68 000
Tofta	BB	Järnbrott 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4 112	71	60	68 000
Tofta	BB	Järnbrott 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4 112	74	60	68 000
Tofta	BB	Järnbrott 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4 112	101	60	68 000
Tofta	BB	Järnbrott 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4 147	71	60	68 038
Tofta	BB	Järnbrott 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3 802	39	55	63 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:1	Norra Dragspelsgatan 9–31	1962	5 454	-	83	88 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3 774	1	55	63 013
Tofta	BB	Järnbrott 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3 774	-	55	63 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:14	Pianogatan 18–48	1963	6 974	51	109	114 069
Tofta	BB	Järnbrott 134:15	Pianogatan 74–84	1968	3 125	12	43	50 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4 117	39	60	68 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:20	Pianogatan 50–72	1962	5 311	20	83	86 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:3	Norra Dragspelsgatan 1–7, Pianogatan 2–16	1962	5 373	40	82	87 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4 117	1	60	69 000
Tofta	BB	Järnbrott 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3 427	60	50	58 000
Tofta	BB	Järnbrott 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3 427	-	50	57 000
Tofta	BB	Järnbrott 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3 427	49	50	57 000
Tofta	BB	Järnbrott 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3 427	56	50	58 000

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Tofta	BB	Järnbrott 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3 427	39	50	57 000
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 139:1	Mandolingatan	2023	-	-	-	2 805
Järnbrott	BB	Järnbrott 14:2	Relägatan 1–19	1967	3 300	95	60	67 001
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:1	Mandolingatan 15–19	1961	9 072	317	156	151 124
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:2	Mandolingatan 21–25	1962	9 353	259	170	160 283
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:3	Mandolingatan 27–31	1962	9 072	352	156	151 590
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:4	Mandolingatan 33–37	1962	9 355	261	170	160 000
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:6	Mandolingatan 39–43	1962	9 072	234	156	150 512
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:4	Marconigatan 23–29	1964	7 230	705	96	126 475
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:5	Marconigatan 15–21	1964	7 302	680	98	126 404
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:6	Marconigatan 7–13	1970	7 092	862	92	127 017
Kaverös	PO	Järnbrott 154:1	Dirigentgatan 2	1981	20 674	337	304	438 028
Kaverös	PO	Järnbrott 155:1	Barytongatan 8	1965	11 644	333	172	217 362
Kaverös	PO	Järnbrott 155:4	Kaverösterrassen 1–8	1996	1 854	527	22	59 200
Kaverös	PO	Järnbrott 156:1	Tunnlandsgatan 11	1965	11 695	376	180	219 611
Ängås	BB	Järnbrott 164:14	Briljantgatan 37–50, 41B	1967	10 445	15	129	164 061
Ängås	BB	Järnbrott 164:15	Briljantgatan 51–65	1967	6 296	259	86	118 009
Ängås	BB	Järnbrott 164:19	Topasgatan 13A	1967	-	179	-	925
Ängås	BB	Järnbrott 164:20	Topasgatan 4	1966	-	826	-	16 487
Ängås	BB	Järnbrott 164:25	Briljantgatan 50B–C	2020	4 861	-	91	128 000
Ängås	BB	Järnbrott 164:3	Topasgatan 53–57	1966	5 558	8	75	87 000
Ängås	BB	Järnbrott 164:4	Topasgatan 5–12	1966	4 544	1 666	63	79 745
Ängås	BB	Järnbrott 164:5	Topasgatan 14–26	1967	6 650	26	94	104 025
Ängås	BB	Järnbrott 164:6	Topasgatan 27–39	1966	6 368	56	90	100 190
Ängås	BB	Järnbrott 164:7	Topasgatan 40–47	1966	3 430	18	49	54 063
Ängås	BB	Järnbrott 164:8	Topasgatan 48–52	1965	4 029	128	59	63 326
Tofta	PO	Järnbrott 166:11	Frölunda Kyrkogata 7–9	1996	6 113	60	99	148 492
Tofta	PO	Järnbrott 166:2	Järnbrotts Prästväg 23	1977	-	520	-	-
Järnbrott	BB	Järnbrott 17:1	Bildradiogatan 13–27, Relägatan 4–6, 4A	1988	3 931	138	68	81 947
Järnbrott	BB	Järnbrott 18:1	Bildradiogatan 10–12	1952	2 080	-	32	41 161
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:1	Näverlursgatan 2–8	2016	8 550	104	122	217 811
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:2	Näverlursgatan 10–16	2017	8 590	213	123	213 263
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:3	Näverlursgatan 18–24	1964	7 826	102	101	125 047
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:4	Näverlursgatan 26–32	1965	6 962	1 034	90	115 106
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 186:3	Mandolingatan 112–120	2021	5 697	587	104	237 219
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 186:4	Mandolingatan 82–86	2021	7 653	455	134	307 819
Järnbrott	BB	Järnbrott 19:2	Antenngatan 7–9, 9A–C, Radiotorget 1	2021	5 090	1 324	86	168 526
Järnbrott	PO	Järnbrott 19:3	Flygradiogatan 4–22	1991	3 219	22	58	72 270
Kaverös	PO	Järnbrott 194:1	Kaverösporten 1–36	1999	2 639	-	36	92 000
Järnbrott	PO	Järnbrott 2:1	Flygradiogatan 24–40	1991	3 380	156	54	74 494
Järnbrott	BB	Järnbrott 20:1	Antenngatan 10	1954	472	711	15	14 712
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 217:1	Mandolingatan 50–58	2023	9 233	226	155	168 582
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 217:2	Mandolingatan 28	2021	6 627	914	130	291 475
Järnbrott	BB	Järnbrott 3:1	Bildradiogatan 14–26	1973	3 496	156	57	69 922
Järnbrott	BB	Järnbrott 4:2	Bildradiogatan 29–55	1990	4 524	209	84	105 910
Järnbrott	PO	Järnbrott 5:1	Bildradiogatan 28–34	1987	5 730	695	96	119 597
Järnbrott	PO	Järnbrott 6:1	Rundradiogatan 1–5	1990	7 413	203	120	162 808
Högsbotorp	FB	Järnbrott 63:5	Bankogatan 3–5	1954	3 927	45	65	77 374
Högsbotorp	FB	Järnbrott 64:8	Riksdalersgatan 6	2023	-	2 059	-	40 217
Högsbotorp	FB	Järnbrott 65:1	Dollargatan 2–10	1952	1 788	105	30	35 378
Högsbotorp	FB	Järnbrott 66:1	Riksdalersgatan 7–21	1953	3 253	482	56	66 457

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Högsbotorp	FB	Järnbrott 67:1	Riksdalersgatan 1–5	1953	2 763	-	51	54 644
Högsbotorp	FB	Järnbrott 67:2	Sterlingsgatan 2–10	1977	2 508	93	42	49 512
Högsbotorp	FB	Järnbrott 68:3	Örtugsgatan 1–23	1972	4 029	241	78	83 185
Högsbotorp	FB	Järnbrott 68:4	Riksdalersgatan 2–4	1953	1 988	153	34	39 882
Järnbrott	PO	Järnbrott 7:3	Rundradiogatan 2	1982	6 188	158	110	127 000
Högsbotorp	FB	Järnbrott 75:2	Järnmyntsgatan 2–8	1990	1 430	52	26	30 501
Högsbotorp	FB	Järnbrott 758:114	Riksdalersgatan 21	1967	-	-	-	1 645
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 758:66	Mandolingatan 37–39	1961	-	350	-	1 121
Högsbotorp	FB	Järnbrott 76:1	Järnmyntsg 1–7, Penningg 2	1972	4 557	55	77	117 800
Högsbotorp	FB	Järnbrott 77:2	Nickelmyntsgatan 1–11	1977	2 328	-	39	49 310
Högsbotorp	FB	Järnbrott 78:4	Penninggatan 1–15	1954	3 284	-	58	62 662
Järnbrott	BB	Järnbrott 8:2	Modulatorsgatan 1–17	1990	3 629	92	62	82 377
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:4	Bankogatan 12–38	1992	4 682	681	80	119 620
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:6	Markmyntsgatan 16–18, Bankog 10	2016	5 800	31	89	167 791
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:8	Markmyntsgatan 2–12	1954	3 837	1 262	64	83 871
Högsbotorp	FB	Järnbrott 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	2 858	889	54	68 442
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:1	Skiljemyntsgatan 2–14	1972	2 918	95	49	60 525
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:5	Markmyntsgatan 19	1985	-	-	-	-
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:6	Markmyntsgatan 7–17	1977	6 204	59	108	123 000
Högsbotorp	FB	Järnbrott 86:8	Bankogatan 35–43	1953	1 922	96	32	37 892
Högsbotorp	FB	Järnbrott 87:1	Bankogatan 19–33	1954	2 994	-	50	59 742
Högsbotorp	FB	Järnbrott 88:1	Skiljemyntsgatan 16–18	1967	3 148	86	57	62 000
Högsbotorp	FB	Järnbrott 89:6	Skiljemyntsgatan 3–19	1953	3 464	57	58	67 370
Järnbrott	PO	Järnbrott 9:1	Televisionsgatan 1 A–B	1988	2 918	117	48	60 058
Högsbotorp	FB	Järnbrott 90:1	Riksdalersgatan 48–52	1953	1 045	-	19	19 591
Högsbotorp	FB	Järnbrott 91:1	Riksdalersgatan 23–45	1953	8 892	759	170	180 974
Kaverös	FB	Järnbrott 91:2	Riksdalersgatan 47–57	2012	6 534	36	99	196 100
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:1	Sikelgatan 2–8	1953	1 350	78	24	27 977
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:3	Riksdalersgatan 42–46	1953	990	18	18	19 895
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:1	Bankogatan 7	1981	1 869	-	31	37 874
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:2	Bankogatan 9	1972	1 679	-	28	33 800
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:3	Bankogatan 11	1972	1 625	-	27	33 075
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:4	Bankogatan 13	1973	1 625	-	27	33 875
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:5	Riksdalersgatan 30–38	1953	1 996	198	46	41 847
Högsbotorp	FB	Järnbrott 94:1	Riksdalersgatan 10–26	1971	3 628	105	81	71 402
Högsbotorp	FB	Järnbrott 94:2	Rubelgatan 6	2017	-	2 016	-	66 641
Högsbohöjd	PO	Järnbrott s:103	Växelmyntsgatan 55	2014	-	216	-	-
Högsbotorp	FB	Järnbrott s:94	Bankogatan 43	2014	-	-	-	-
Askim	FB	Kobbegården 542:1	Sisjöbäckens väg 10–16	2023	3 135	-	45	68 255
Askim	FB	Kobbegården 543:2	Sisjöbäckens väg 31–33	2023	2 368	-	44	68 600
Askim	FB	Kobbegården 546:1	Sisjöbäckens väg 30–32	2022	3 080	35	57	117 000
Frölunda Torg	PO	Rud 760:43	Gånglåten 38–54, bilpl	1963	-	-	-	-
Frölunda Torg	PO	Rud 760:44	Gånglåten 12–30, bilpl	2004	-	-	-	2 276
Frölunda Torg	PO	Rud 9:2	Gånglåten 30–40	2003	12 059	100	181	254 600
Frölunda Torg	PO	Rud 9:3	Gånglåten 20–28	2003	11 096	279	172	234 135
Frölunda Torg	PO	Rud 9:4	Gånglåten 2–18	2003	11 850	1 013	181	252 304
Frölunda Torg	PO	Rud 9:5	Gånglåten 42–64	2001	5 086	80	85	104 540
Billdal	FB	Skintebo 525:1	Berguven11–21, 18–22	2018	9 943	-	146	336 000
Billdal	FB	Skintebo 526:1	Berguven 24–28	2020	5 129	-	82	184 400
Billdal	FB	Skintebo 528:1	Berguven 1–7, 23–29	2017	4 272	16	60	146 000
Billdal	FB	Skintebo 530:1	Berguven 8	2017	1 865	-	28	64 200
Billdal	FB	Skintebo 532:3	Uggleberget 20	2019	2 147	-	31	76 888

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

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Billdal	FB	Skintebo 532:4	Uggleberget 30	2019	1 453	-	21	51 888
Södra Skärgården	FB	Styrsö 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	402	-	6	5 569
Södra Skärgården	FB	Styrsö 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	103	-	2	2 359
Södra Skärgården	FB	Styrsö 3:335	Halsviksvägen 68–70	1952	186	-	2	3 090
Grevegården	FB	Tynnered 5:1	Grevegårdsvägen 2–40	1993	12 526	384	163	230 065
Grevegården	FB	Tynnered 6:3	Grevegårdsvägen 50–96	1994	14 962	215	203	271 890
Grevegården	FB	Tynnered 7:1	Grevegårdsvägen 100–194	1995	35 824	2 004	538	780 520
Önnered	FB	Önnered 102:1	Önnereds Byväg 2–82	1983	2 068	-	40	74 080
Kannebäck	FB	Önnered 45:1	Opalgatan 83–125	1966	-	-	-	-
Kannebäck	FB	Önnered 45:12	Grevegårdsvägen 218–242	1966	7 075	110	99	109 510
Kannebäck	FB	Önnered 45:13	Opalgatan 83–107	1966	6 996	1 225	95	112 992
Kannebäck	FB	Önnered 45:14	Grevegårdsvägen 200–216	1966	4 786	417	68	76 187
Kannebäck	FB	Önnered 45:2	Opalgatan 109–125	1966	4 928	-	68	76 000
Kannebäck	FB	Önnered 48:1	Opalgatan 1–75	1966	-	-	-	17 800
Kannebäck	FB	Önnered 48:10	Opalgatan 21–45	1966	6 688	79	98	102 327
Kannebäck	FB	Önnered 48:11	Bronsåldersgatan 40–64	1966	6 634	194	96	103 000
Kannebäck	FB	Önnered 48:12	Opalgatan 47–75	1966	7 149	224	106	113 421
Kannebäck	FB	Önnered 48:4	Bronsåldersgatan 66–80	1966	4 258	109	58	65 000
Kannebäck	FB	Önnered 48:9	Opalgatan 1–19	1966	5 113	-	73	78 000
Högsbotorp	FB	Övrigt	Spannlandsgatan 5–9	2013	-	-	-	-
SYDVÄST					**791 521**	**38 752**	**12 364**	**17 207 658**
SUMMA BOSTADFÖRVALTANDE BOLAGENS FASTIGHETER					**4 798 447**	**343 902**	**75 811**	**97 529 552**

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

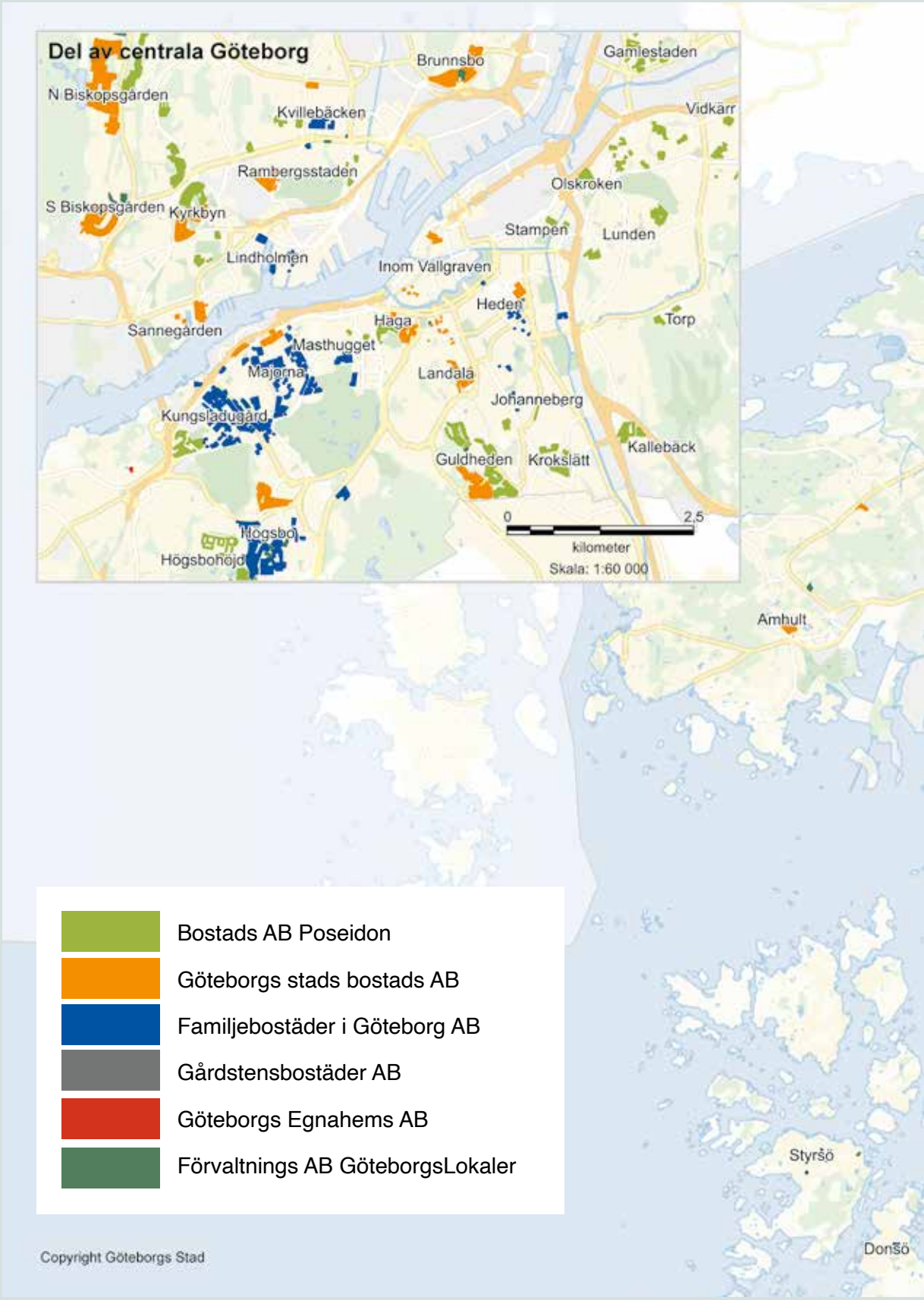
Stadsområde/ Primärområden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
EGNAHEMSBOLAGETS FASTIGHETER								
HISINGEN								
Hjuvik	EH	Amhult 1:7	Amhult/Andalen	-	-	-	-	-
Hjuvik	EH	Amhult 1:8	Amhult/Andalen	-	-	-	-	-
Hjuvik	EH	Amhult 3:1	Amhult/Andalen	-	-	-	-	-
Skogome	EH	Backa 210:3	S:t Jörgens väg 2	1992	-	1 300	-	10 584
Björlanda	EH	Kvisljungeby 2:252	Torslanda/Björlanda	-	-	-	-	975
Hjuvik	EH	Kärr 1:168	Amhult/Andalen	-	-	-	-	-
Kärra	EH	Kärra 2:6	Gerrebacka	-	-	-	-	938
Skogome	EH	Skogome 1:42	Skogome	-	-	-	-	-
HISINGEN					-	1 300	-	12 497
NORDOST								
Gunnilse	EH	Angered 3:16	Gunnilse	-	-	-	-	-
Östra Bergsjön	EH	Bergsjön 60:1	Östra Bergsjön	-	-	-	-	1 259
NORDOST					-	-	-	1 259
SYDVÄST								
Hagen	EH	Älvsborg 755:495	Kungssten	-	-	-	-	1 028
Hagen	EH	Älvsborg 755:503	Kungssten	-	-	-	-	1 028
Hagen	EH	Älvsborg 755:504	Kungssten	-	-	-	-	1 028
Önnered	EH	Önnered 60:27	Kupeskärsgatan 54	1969	116	-	1	3 177
Önnered	EH	Önnered 61:29	Kupeskärsgatan 81	1970	84	-	1	2 490
Önnered	EH	Önnered 61:36	Kupeskärsgatan 101	1970	84	-	1	2 490
Önnered	EH	Önnered 62:65	Tanneskärsgatan 127	1970	84	-	1	2 561
Önnered	EH	Önnered 62:70	Tanneskärsgatan 137	1970	84	-	1	2 566
Önnered	EH	Önnered 62:73	Tanneskärsgatan 149	1970	84	-	1	2 561
Önnered	EH	Önnered 62:80	Tanneskärsgatan 157	1970	84	-	1	2 566
Önnered	EH	Önnered 63:14	Tanneskärsgatan 203	1970	116	-	1	3 370
Önnered	EH	Önnered 63:24	Tanneskärsgatan 229	1970	116	-	1	3 370
Önnered	EH	Önnered 63:29	Tanneskärsgatan 241	1970	116	-	1	3 312
SYDVÄST					968	-	10	31 547
SUMMA EGNAHEMSBOLAGETS FASTIGHETER					968	1 300	10	45 303
GÖTEBORGSLOKALERS FASTIGHETER								
CENTRUM								
Guldheden	GL	Guldheden 62:1	Dr Fries Torg 6–7	-	-	1 963	-	-
Heden	GL	Heden 24:12	Engelbrektsgatan 69–71	1975	-	5 979	-	66 676
Landala	GL	Landala 10:25	Amund Grefwegatan/ Landalagången	-	-	1 780	-	-
Lorensberg	GL	Lorensberg 53:3	Kungsportsavenyn 18	1976	-	1 482	-	49 400
Majorna	GL	Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12	-	-	921	-	-
Torpa	GL	Sävenäs 66:2	Uddeholmsgatan 5	-	-	528	-	-
Vasastaden	GL	Vasastaden 8:10	Bellmansgatan/ Haga Kyrkogata	-	-	1 509	-	-
CENTRUM					-	14 162	-	116 076
HISINGEN								
Brunnsbo	GL	Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	1965	-	2 784	-	13 384
Brämaregården	GL	Brämaregården 72:8	Virvelvindsgatan 8A	-	-	1 880	-	-
Kyrkbyn	GL	Kyrkbyn 89:6	Kyrkbytorget 6	-	-	1 866	-	-
Länsmansgården	GL	Biskopsgården 87:3	Länsmanstorget 2	1978	-	2 924	-	14 389
Länsmansgården	GL	Biskopsgården 91:2	Länsmanstorget 1	-	-	1 377	-	-
Länsmansgården	GL	Biskopsgården 99:1	Höstvädersgatan 1	1991	-	8 324	-	49 800

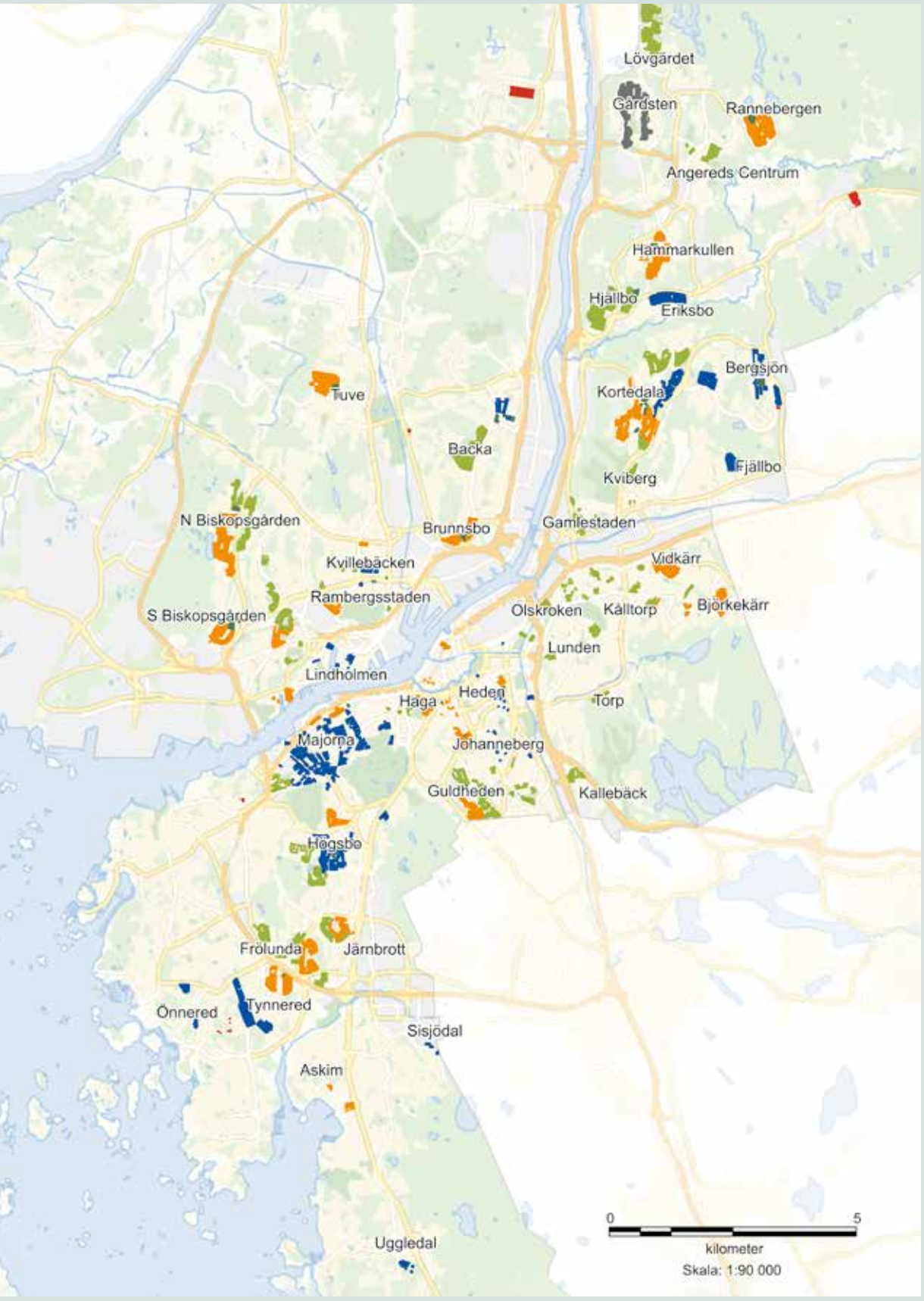
[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Stadsområde/ Primärområden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Rambergsstaden	GL	Brämaregården 78:1	Gustav Dalénsgatan 2	2013	-	1 328	-	13 871
Skälltorp	GL	Backa 104:1	Lisa Sass gata 22–24	1971	-	2 921	-	16 690
Skälltorp	GL	Backa 104:7	Lisa Sass gata 12	-	-	4 154	-	69 568
Skälltorp	GL	Backa 255:1	Selma Lagerlöfs torg	-	-	-	-	-
Skälltorp	GL	Backa 256:1	Selma Lagerlöfs torg	-	-	5 376	-	-
Skälltorp	GL	Backa 257:1	Selma Lagerlöfs torg	-	-	5 834	-	87 261
Södra Biskopsgården	GL	Biskopsgården 29:14	Vårväderstorget 6	1990	-	11 969	-	56 746
Södra Biskopsgården	GL	Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1	-	-	770	-	4 627
Torslanda	GL	Röd 135:1	Nordhagsvägen 2A	-	-	1 716	-	-
Tuve	GL	Tuve 10:149	Tuve Torg	-	-	-	-	-
Tuve	GL	Tuve 10:152	Tuve Torg 2	1998	-	8 849	-	48 011
HISINGEN					-	62 072	-	374 347
NORDOST								
Rannebergen	GL	Angered 81:1	Fjällblomman 7–10	-	-	9 415	-	-
Östra Bergsjön	GL	Bergsjön 2:41	Rymdtorget	2003	-	7 153	-	36 565
Hjällbo	GL	Hjällbo 60:1	Hjällboplatsen	-	-	-	-	-
Hjällbo	GL	Hjällbo 60:3	Hjällbo Centrum	2001	-	9 724	-	25 900
Hjällbo	GL	Hjällbo 9:2	Hjällbo Lillgata 1–6	1988	-	15 986	-	85 600
Södra Kortedala	GL	Kortedala 134:4	Kortedala Torg	1957	-	7 869	-	31 690
Södra Kortedala	GL	Kortedala 134:6	Kortedala Torg	1958	-	2 630	-	12 613
Södra Kortedala	GL	Kortedala 136:7	Kortedala Torg	1983	-	8 735	-	40 467
Södra Kortedala	GL	Kortedala 17:1	Minutgatan 2	1956	-	1 364	-	3 472
Södra Kortedala	GL	Kortedala 21:4	Hundraårsgatan 32	-	-	2 858	-	-
Södra Kortedala	GL	Kortedala 50:3	Första Majgatan/ Tideberäkningsgatan	1983	-	7 671	-	55 700
NORDOST					-	73 405	-	292 007
SYDVÄST								
Tofta	GL	Järnbrott 131:3	Högsbogatan 38	1982	-	2 758	-	18 565
Ängås	GL	Järnbrott 164:2	Topasgatan 58	-	-	3 446	-	-
Högsbotorp	GL	Järnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	1954	-	2 176	-	11 376
Högsbotorp	GL	Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	1954	-	2 348	-	12 557
Södra Skärgården	GL	Styrsö 3:183	Brattenvägen 13	-	-	1 142	-	-
SYDVÄST					-	11 870	-	42 498
SUMMA GÖTEBORGSLOKALERS FASTIGHETER						161 509		824 928
SUMMA KONCERN					4 799 415	506 711	75 821	98 399 783

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

Karta över koncernens fastighetsbestånd 2023




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

Framtidenkoncernen

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

Göteborgs stads bostads AB
Box 5044, 402 21 Göteborg
031-731 50 00
info@bostadsbolaget.se
bostadsbolaget.se

Familjebostäder i Göteborg AB
Box 5151, 402 26 Göteborg
031-731 67 00
familjebostader@familjebostader.se
familjebostader.se

Gårdstensbostäder AB
Box 4, 424 21 Angered
031-332 60 00
gbg@gardstensbostader.se
gardstensbostader.se

Göteborgs Egnahems AB
Box 4034, 422 04 Hisings Backa
031-707 70 00
egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se
egnahemsbolaget.se

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
Box 5265, 402 25 Göteborg
031-335 01 00
info@goteborgslokaler.se
goteborgslokaler.se

Bygga Hem i Göteborg AB
Sven Hultins Plats 2
412 58 Göteborg
031-773 75 50

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

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

Framtiden®

Förvaltnings AB Framtiden
Sven Hultins Plats 2
412 58 Göteborg

Besöksadress
Johanneberg Science Park
Sven Hultins Plats 2
031-773 75 50
framtiden@framtiden.se
framtiden.se
organisationsnummer
556012-6012

Framtidenkoncernen
ingår i Göteborgs Stad

Göteborgs Stad

↘ FOTO PER SIDA

Bild-förteckning

1: Illustration av Rebecca Elfast
2: Peter Kvarnström
4: Shutterstock
6: Sofia Sabel
8: Lo Birgersson & Shutterstock
9: Lo Birgersson
11: Peter Kvarnström
12: Shutterstock & Illustration av Visualisera
13: Robert Lipic & Lo Birgersson
15: Johanna Eriksson
16: Lo Birgersson
17: Lo Birgersson
19: Illustration av Visualisera, Shutterstock & Lo Birgersson
20: Lo Birgersson, Anna Hult & Shutterstock
21: Niklas Maupoix & illustration från Shutterstock
22: Peter Nilsson
25: Illustration av Rebecca Elfast
27: Familjebostäder
29: Illustration av Rebecca Elfast
30: Carina Gran
31: Shutterstock
33: Illustration av Rebecca Elfast
35: Sofia Sabel
37: Illustration av Rebecca Elfast
38: Artscape
39: Shutterstock
41: Niklas Maupoix
43: Lo Birgersson
45: Illustration av Rebecca Elfast
46: Lo Birgersson
51: Mikael Göthage
55: Shutterstock
56: Niklas Maupoix
114: Niklas Maupoix
147: Philip Liljenberg



Angered

Framtiden®

Förvaltnings AB Framtiden ■ Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg ■ 031-773 75 50 ■ framtiden.se
Framtidenkoncernen ingår i Göteborgs Stad