



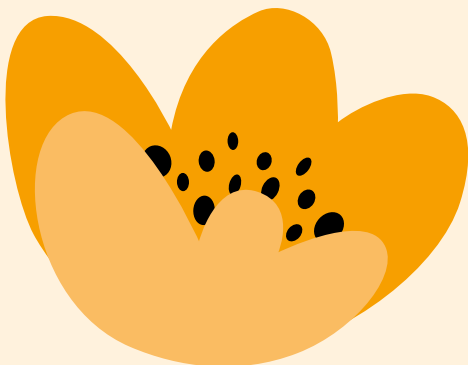
Familjebostäder

2023

Selma L
Torg 21B-21A

Årsredovisning 2023

Lite av vad som hände 2023



Biologisk mångfald

Insektshotell, fågelholkar, ängar, fruktlundar, bikupor – alla viktiga pollinerande insekter är välkomna i våra områden.



Vi har ordnat säkert över hundra gårdsfester med lekar, poängpromenader, lotterier, hoppborg, grill, kaffe, popcorn, festis och många härliga samtal och glada skratt.



I Selma stad har vi välkomnat hyresgäster i ett av våra fina trähus med etagelägenheter.



69 hyresgäster lärde sig simma

Vi har ordnat simskola för våra hyresgäster i 25 år, i år både utomhus och inomhus. Att lära sig simma kan bidra till hälsa, glädje, trygghet, jämlikhet och godkända idrottsbetyg.



Återbruk på Kustgatan

Mycket av inredningen är återbrukad i vårt hus på Kustgatan. Här finns sittbänkar, bord, en stor kruka och ljuskonstverk som är byggda av rivningsmaterial. Vi blir bättre och bättre på att återanvända olika sorters material.

VI ÄGER OCH FÖRVALTAR:

460
fastigheter

Innehåll

VD-ord	4
Familjebostäders roll i Göteborg...	6
Våra hyresgäster.....	8
Med hjärtat i förvaltningen	10
Vårt gröna fokus.....	11
Konst.....	12
Effektiv och vänlig service	14
Prioriterade områden.....	15
Tynnered.....	16
Bergsjön.....	17
Miljö och klimat.....	18
Hus att vara stolt över.....	20
Nya bostäder	22
Hälsa och arbetsglädje.....	24
Våra fastigheter.....	26
Värdering av fastigheter.....	27
Bolagsstyrning.....	28
Styrelse och ledning.....	29

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årets verksamhet.....	32
Risker och osäkerhetsfaktorer.....	34
Känslighetsanalys.....	36
Förslag till vinstdisposition.....	36
Utblick 2024	37
Fem år i sammandrag.....	38
Definitioner.....	39

FINANSIELLA RAPPORTER

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



Vd Thorbjörn Hammerth provsitter ett av våra konstverk i Sisjödalen

Året har präglats av den försenade lågkonjunkturen som blev ett tufft faktum under 2023.

För oss som bostadsbolag innebär det att våra räntekostnader ökade med 66 mnkr, en ökad tjänsteinflation på cirka 25 mnkr och påtagliga taxehöjningar för fjärrvärme, vatten och avlopp, avfall, löner och så vidare, på ungefär lika mycket. Våra hyreshöjningar som på årsbasis blev lägre än tre procent täcker inte på långa vägar dessa kostnadshöjningar. Vi försöker effektivisera verksamheten, hålla hårt om inköpspengarna och är ytterst aktsamma med bemanning och rekrytering. Det goda i dessa tider är att vi har allt uthyrt och inte har fått några vakanser. Jag tycker inte för inte, att vi har Sveriges absolut vackraste fastighetsbestånd som är en kulturskatt och en förmån att få förvalta och utveckla.

När det gäller vårt resultat så budgeterade vi för 70 mnkr och ett kassaflöde på samma nivå. Kassaflödet har vi klarat men inte resultatet som är minus 29 mnkr efter finansiella poster. Orsaken är nedskrivningar i hundramiljonersklassen, närmare bestämt 109 mnkr som slår direkt på vår resultaträkning och blev

mycket större än vad vi hade med i vårt värsta scenario. Vi har redan tidigare haft nedskrivningar av våra nyproduktioner så det visar på vikten av lägre produktionskostnader framåt i alla våra nya hus. När marknaden vänder så återförs dessa värden åter till bolaget.

Hela fastighetsbeståndet har numera ett samlat värde på 30 mdkr och lånen uppgår till 7,2 mdkr. Det innebär att vi har en justerad soliditet på 60 procent. Bolaget omsätter drygt 1,7 mdkr och det mesta av våra resurser återinvesteras i våra fastigheter och kommer våra hyresgäster till del. Vi har ytterst begränsade vinster i relation till andra bolag.

Ser vi till bolagets samlade verksamhet så är det ett blandat utfall. Bolaget har sex målsättningar som gäller fram till 2027 och för respektive år. För medarbetar-, klimat- och ekonomimålet så når vi målen. När det gäller kundmålet och produktmålet går vi framåt och når nästan målen men inte fullt ut. För utvecklingsområdesmålet står vi still och når inte målet. Våra mål är konkreta, mätbara och mäts av externa företag.

Under året har vi drabbats av en tragisk hissolucky som verkligen påverkat organisationen och satt fokus på förebyggande insatser,

Vi ligger långt fram när det gäller återbruk, mobilitet, IMD, utemiljö, biologisk mångfald, delning, driftsoptimering och avfall.

att stärka vår fastighetsägarroll och krav på entreprenörer. I övrigt har vi varit relativt förskonade från sprängningar, skjutningar och större gängkonflikter. Däremot har vi haft relativt många bränder i fastighetsbeståndet, där lyckligtvis ingen människa kommit till skada.

Vi har också jobbat med en större organisationsutveckling i både ledningsgrupp och tillsammans med de fackliga organisationerna under nästan hela året. Bra och konstruktiva tankar om hur vi tillsammans ska stärka Familjebostäder, där bra ska bli bättre. Att vidareutveckla och ta utvecklingen stegvis. Hela detta paket kallar vi steg två och avser nästan alla funktioner på huvudkontoret. Nästa fas är att utveckla arbetssätten och samarbetet inom förvaltningen och till andra avdelningar. Ett större arbete som kräver samarbete, involvering och en gemensam bild av vad vi vill uppnå.

Arbetet i våra utvecklingsområden har tagit flera steg framåt. I Bergsjön är hela organisationen på plats och gör verklig skillnad. Vi har ett nytt samarbete, det så kallade Handslaget tillsammans med Saab och Balder där vi ska uppfylla tre konkreta målsättningar som handlar om sysselsättning, behörighet till gymnasiet och att ta emot feriejobbande ungdomar. I Tynnered har samarbetet med Bostadsbolaget, Stena och Volvo utvecklats vidare, och tillsammans med Poseidon arbetar vi bland annat med trygghetsvårdar.

Ser vi framåt, så har vi mindre resurser 2024 att använda. Vi har lagt en ansvarsfull budget, en finansierad företagsplan och avvägd investeringsbudget. Investeringarna går ner och dras ut i tid.

Vårt ledord för året är samarbetsåret vilket innebär att vi ska utveckla våra gränssnitt, interna processer, effektivitet och tillvarata varandras kompetenser. Fokus är att förbättra våra inköp, spara pengar, stärka den ekonomiska uppföljningen och genomföra organisationsutvecklingen. Vi har också valt att positionera oss i luckan; miljö och klimat. Vi ska driva dessa frågeställningar i branschen och ha ett systematiskt miljöarbete som fokuserar på praktiska handlingar och bidra till Göteborgs Stads ambitiösa miljösmål. Vi ligger långt fram när det gäller återbruk, mobilitet, IMD, utemiljö, biologisk mångfald, delning, driftsoptimering och avfall.

Det har varit ett tufft och spännande år som både gett och tagit. Jag vill verkligen tacka styrelsen, koncernen och kollegor, alla fantastiska chefer och medarbetare som verkligen gör skillnad. Detta ser jag själv när jag är ute och jobbar en dag i veckan i vår stora verksamhet. Ett grymt jobb för att göra det bra för de som vi är till för, göteborgarna. Vi vill också se oss som göteborgarnas vardagsrum med allt vad det innebär.

Thorbjörn Hammerth
Vd Familjebostäder



Familjebostäders roll i Göteborg

Vi finns på plats i de områden där vi har våra fastigheter. Genom en vardagsnära kontakt med hyresgästerna kan vi fånga deras behov och idéer. Vi gör vad vi kan för att skapa trygga stadsdelar där människor trivs.

Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett stort ansvar för att våra områden bidrar till en trygg och levande stad där alla känner sig välkomna och att hyresgästerna känner sig delaktiga. Vårt fokus är att förvalta hus och skapa trygga, trivsamma och klimatvänliga miljöer. Vi ägs av göteborgarna och vår verksamhet styrs av politiska beslut. I detta finns en stor stolthet och styrka. Förutom att tillhandahålla hyresrätter är en viktig del av vårt uppdrag att se till att alla stadsdelar är trygga platser och att

motverka skillnader i livsvillkor och hälsa inom staden. Även om tiderna har förändrats mycket sedan vi bildades 1950, är vår verksamhet i grunden sig lik. Vi förvaltar våra fastigheter och skapar trivsel och trygghet i våra bostadsområden.

Under året har vi haft en särskild satsning på trygghet med genomgång av gemensamma utrymmen och särskilda trygghetsvandringar, som även har kunnat genomföras digitalt av våra hyresgäster. Vi spelar en viktig roll för många göteborgare och vi spelar

stor roll för stadens utveckling. Om det är bra i våra områden har det en positiv påverkan på hela staden. Vi har extra stort fokus på våra prioriterade områden Tynnered och Bergsjön.

Engagemanget driver oss. Vi arbetar i ett bostadsbolag som dels drivs affärsmässigt, dels existerar på samhällsnyttiga villkor. Tillsammans med våra systerbolag ingår vi i Framtidenkoncernen.

Familjebostäders vision:

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

Våra värderingar

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

Positiva

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

Engagerade

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

Pålitliga

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

Samspel

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

Nedzad Seco är områdeschef i Centrum

Efter att ha praktiserat som bovärd i Majorna som en del av sin utbildning fick han fast jobb. Han har sedan dess haft flera olika roller och nu är han områdeschef i Centrum.

- Jag gillar att jobba på Familjebostäder, eftersom det är en trevlig arbetsplats med flexibla arbetstider som gör att jag kan få mitt vardagsliv att gå ihop. Familjebostäder satsar mycket på oss och det går att göra karriär inom bolaget.

Jobbet är varierande med mycket ansvar och det fantastiska är att jag kommunicerar dagligen med så många olika aktörer. Det är små och stora utmaningar i ett utspritt område med både nybyggnation och landshövdingehus. Vi hade nyligen femårskalas i nya Hovås och vi har fastigheter i Gårda, på Donsö, Styrösö och i Sisjödalen, Krokslätt, Johanneberg och centrala staden som vi tar hand om.





Våra hyresgäster

Mycket av det vi gör utgår från våra hyresgästers behov och önskemål. Vi bjuder in till dialog med de som bor i våra hus när vi ska renovera, smycka området med konst eller vid andra större förändringar. Vi vill träffa våra hyresgäster och lyssnar gärna till deras förslag och idéer. De hjälper oss att hela tiden bli bättre.

Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet. Många av stadens invånare bor i våra hus och det är viktigt för oss att hyresgästerna trivs och känner sig trygga i huset och i området. Det är självklart för oss att lyssna på hyresgästernas behov och önskemål – det är deras hem och deras livsmiljöer vi arbetar i. Genom att bjuda in till möten, träffar, webinarier, familjedagar, gårdsfester och trygghetsvandringar vill vi hålla dialogen med hyresgästerna levande. Det är otroligt värdefullt för oss när vi kan samlas och utbyta idéer.

Att känna igen sina grannar och heja på varandra kan ibland betyda lika mycket för tryggheten som att porten fungerar och att lamporna lyser. För att vi ska få träffa våra hyresgäster och för att grannar ska komma tillsammans, lära känna varandra och kunna umgås på ett otvunget sätt ordnar vi gårdsfester och olika evenemang för hyresgästerna - med mat, odling, lekar och roligheter för stora och små. I många av våra områden finns det även möjlighet till utomhusträning som uppskattas av många. Dessutom har vi

finna gröna utemiljöer med planteringar, bänkar, grillplatser och lekplatser där människor kan mötas.

I flera av våra områden har vi trygghetsvårdar på plats på kvällar och helger. Vi anordnar även trygghetsvandringar där hyresgästerna är inbjudna. Genom trygghetsvandringar kan vi bättre förstå och utveckla våra områden och öka känslan av trygghet utifrån de boendes perspektiv. Under året har vi testat digitala trygghetsvandringar som ett komplement. Syftet är att så många som möjligt, ur ett tillgänglighetsperspektiv, ska kunna delta oavsett var man befinner sig. Genom att på en karta markera vilka sträckor man brukar gå, trygga och otrygga platser samt om det är något man saknar bidrar man med viktiga pusselbitar till vårt trygghetsarbete.

Varje år får våra hyresgäster möjlighet att svara på en omfattande enkät om sitt boende. Resultatet ger värdefulla underlag för oss i vårt arbete framåt. Från årets undersökning vet vi att 89 procent av hyresgästerna trivs i sitt område och kvarter, och cirka 78 procent känner sig trygga i sitt boende och närområde.

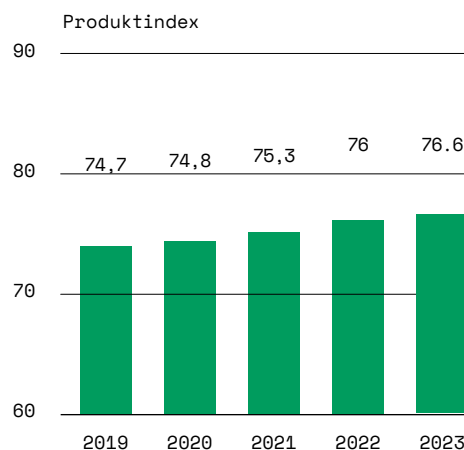
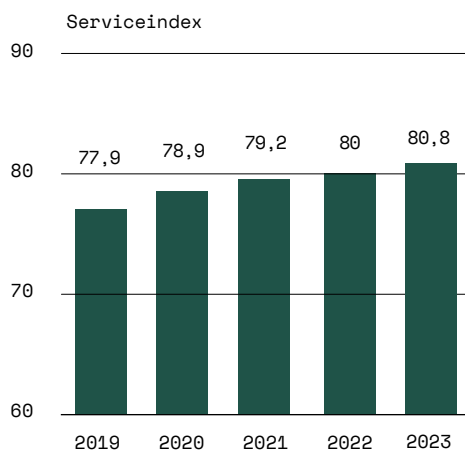


**Vid Göteborgs bästa klätterberg.
Evi Sara Hammar bor i Fjällbo Park vid
Utbyberget.**

– Fjällbo Park känns som det bästa av två världar – lite som på landet men ändå med cykelavstånd till dit jag ska. Efter att ha bott uppe på två olika berg är jag glad över att nu istället bo vid foten av ett berg. Jag klätt-

rar en del och Göteborgs bästa plats för utomhusklättring ligger precis här. Att ha flyttat från 35 till 53 kvadrat är fantastiskt. Husen är K-märkta så här kommer aldrig bli några balkonger, vilket hade varit härligt. Men jag hade turen att flytta in just som Familjebostäder anlade en skogsträdgård som jag är engagerad i. Det är roligt att den finns som ett gemensamt projekt alla kan ta del av.

Resultat från hyresgästenkät



Med hjärtat i förvaltningen

Vi har förvaltningen i vårt dna. Samtidigt som vi sköter mycket på rutin vill vi vara lyhörda för olika behov och nya tekniska möjligheter. Ett exempel är våra test med att systemen för fastigheternas värmetillförsel styrs via artificiell intelligens för att de ska bli mer självgående och finstämda.

En klok och effektiv förvaltning som är hållbar över tid är vad vi strävar efter. Det innebär att utföra åtgärder i rätt tid, med ett klimatvänligt angreppssätt och i dialog med berörda hyresgäster. En av våra deviser i förvaltningen är att det ska vara helt, rent, snyggt och tryggt. Det innebär exempelvis att vi lagar det som är trasigt så fort som möjligt, tar bort klotter, plockar upp fimpar från marken och ser till att trappstädningen fungerar väl – basfaktorer som behövs för att vi ska kunna ta ytterligare steg.

Det gångna året har varit vårt trygghetsår där vi har fokuserat på trygghet ur en mängd aspekter. Trygghet skapas av trivsel, hur vi sköter om våra hus, städning och tilliten till grannskapet och oss som fastighetsägare. Trygghetsfrågan har länge varit prioriterad men nu har vi kraftsamlat och förstärkt arbetet på en rad olika sätt. Vi arbetar med personsäkerhet, fysisk säkerhet, informations-säkerhet och olika säkerhetssystem. När man är säker finns goda förutsättningar att känna sig trygg. Vi gör trygghetsanalyser och

trygghetsvandringar – både mellan husen och digitalt. Dessutom monterar vi beröringsfria låssystem, ser över brandsäkerhet och förebygger olyckor.

Vi har även gjort specialinsatser utifrån behov som blivit tydliga i hyresgästenkäten. All tillgänglig personal, även de som vanligtvis arbetar mest på kontor, har vid två heldagar arbetat med att trygghetssäkra gemensamma utrymmen och inventera tvättstugor, cykelrum och källargångar ur ett trygghetsperspektiv. Under året har vi inventerat 474 tvättstugor, 564 cykelrum och 375 barnvagnsrum. Resultaten från inventeringarna blir en del av det framtida säkerhets- och trygghetsarbetet. Vi har även ordnat en mängd trevliga sammankomster för att få träffa hyresgäster och för att de ska få umgås med varandra under lättsamma former.



Martin Höglund, garantikoordinator

Martin fungerar som ett stöd för förvaltningen där garantitid råder, med stor vikt på områden som har nyproducerade byggnader.

– Det kan handla om att följa upp tekniska systems funktion eller entreprenörens arbetsprestation, allt beror på entreprenadform. Jag kan även vara rådgivare för utvärderingar av garantifel och stöd i diskussioner med entreprenörer. En ytterligare del inom min roll är att kvalitetssäkra leveranser genom att boka in och medverka på besiktningar. När något inte fungerar som det ska, kan jag hjälpa till att ta fram en handlingsplan för att effektivt återställa funktionen. Jag arbetar även med att upprätta och uppdatera arbetsrutiner för garantiförvaltning. Eftersom jag är intresserad av tekniska system och uppskattar att träffa människor så gillar jag min roll med varierande uppdrag i olika sammanhang.

Vårt gröna fokus

Utemiljöerna är en viktig del av vår förvaltning och ambitionen är att skapa utemiljöer som gynnar både människor och djur. Vi blir mer och mer medvetna om att vi behöver se över våra arbetssätt utifrån klimatförändringar, reella och förväntade.

En viktig del av vårt klimatarbete är det strategiska arbetet med utemiljön. Våra miljövärdar planerar och sköter om miljöerna mellan husen och är de som arbetar mest med att värna den biologiska mångfalden genom både små och stora insatser. Ofta tillsammans med och i dialog med hyresgästerna. Träden är viktiga pelare i arbetet och levererar ekosystemtjänster i form av skugga, lägre temperatur och minskade översvämningar. I år har det främst handlat om träd som skuggar fasaderna och därmed sänker temperaturen. Vi har valt arter som faller löven tidigt och lövas sent för att inte hindra värme- och ljusinsläpp under vår, höst och vinter. Vårt arbete med träden får mycket uppmärksamhet av andra bostadsbolag.

Under året har alla miljövärdar deltagit i en utbildning i miljömässig förvaltning, med utgångspunkt i hur arbetsmetoder behöver förändras utifrån kommande klimatförändringar. Utbildningen har berört olika områden som exempelvis hur vi kan undvika att

köra bort överblivet organiskt material och istället använda det på plats. Ett annat tema har varit belysning, då nattaktiva insekter, som är viktiga pollinatörer, och andra nattaktiva djur har minskat kraftigt bland annat på grund av hur vi lyser upp våra utomhusmiljöer.

Två större aktivitetsytor har invigts. Båda ligger i Bergsjön - den ena i Gärdsås och den andra vid Rymdorget. Mötesplatser kan bidra till att skapa en känsla av trygghet. Platserna har försetts med högkvalitativa utegym, bollplaner, sittplatser, lek och planteringar.

I Kortedala bygger vi en tillfällig park, Kottedala, med återbrukstema på en rivningstomt. I väntan på att tomten bebyggs fungerar den nu som en återbrukspark för biologisk mångfald.

Vi har inlett ett arbete med Botaniska trädgården i frågor som gäller trädval för torrare och hetare städer. Vid ombyggnationen av våra hus i Änggårdens testar vi nya och intressanta arter ihop med Botaniska.

Nya klimatidéer

Tredje omgången av vår tävling Bästa Klimatidén gav ytterligare förslag till förbättringar till klimatets fördel.

Första pris: arbetsgrupp Tynnered
Förslag: Hyra in flismaskin för att spara plats och transporter och för att öka lokalt omhändertagande av kvistar och grenar. I stället för att beställa bortforsling av vårt biologiska kompostavfall skapas biologisk kompost i våra områden.
Motivering: Idén är både klimatsmart och kan bidra till minskade kostnader.

Andra pris: arbetsgrupp Utemiljöspecialisterna
Förslag: En enkel och smart lösning för trädgårdar och gårdsodlingar, där regnvatten som sparas i regnvattenstunnor kan användas till de boendes odlingar.
Motivering: Idén går enkelt att skala upp. Den har ett viktigt signalvärde för hela bolaget och våra hyresgäster.



Konst

Konsten bidrar med stort värde till våra områden. Det mesta av vår konst finns utomhus och våra hyresgäster och andra som rör sig i våra områden kan ta del av den. Inslag av konst bidrar i hög grad till trivsel och vi har många konstnärliga utsmyckningar spridda över staden.

Enprocentsregeln innebär att cirka en procent av den totala budgeten för ny- och ombyggnad avsätts för konstnärlig gestaltning. Vårt konstråd arbetar med att fördela medel för konst utifrån samarbete med bland andra Göteborgs konst.

Konsten planeras utifrån en sammanvägning av var det finns konst sedan tidigare, önskemål från förvaltningen och hyresgästers engagemang. En ambition är att använda naturen i kombination

med konst där det är möjligt, som exempelvis i skogsträdgården i Fjällbo park och i Kottedala i Kortedala. Vi är också öppna för ny-tänkande konst och uppmuntrar frihet och kreativ höjd samtidigt som vi värnar en stor variation i uttryckssätt, material och annat. Kanske är behovet av konst särskilt stort när det råder konflikter på olika håll i världen.



I Majorna finns flera vackra portiker, målade av Hilma Franzon. Under året har hon även målat en fasad på Ekedalsgatan, med namnet "Bakom en blommig gardin".



Under hösten har en fasad på Axel Dahlströms torg i Högsbo smyckats med en målning och textrad av Hellstrom Street Art. Målningen kan ses från spårvagnen som åker förbi och många har hört av sig för att berätta att målningen glädjer dem.



Under hösten invigdes Luca Freis skulptur- och textkonst i Sisjödal. Konstverket som heter "Flytande former för Sisjödal" består av ett antal skulpturverk som är placerade på olika platser i området och textverk som är integrerade i fasaderna.



I mars invigdes det 4,5 meter höga konstverket "Orden blev ett segel", vid brofästet på Donsö i vårt bostadsområde på Rävstensvägen. Hyresgästerna har varit med och tagit fram underlag för konstverket och även vid val av konstnären Patrik Bengtsson.



I skyltfönstret på kontoret på Södra vägen har Frida Clerhage målat ett konstverk på fönstret.

Effektiv och vänlig service

Service med fingertoppskänsla är vår ambition. Genom lyhördhet möter vi varje individ och samtidigt är vi noga med att våra hyresgäster ska få likvärdig service och hjälp oavsett vilket område de bor i och vilket ärende man kontaktar oss med.

Vi tar emot frågor och ärenden i telefon, digitalt, via appen och över disk. För att våra hyresgäster ska vara nöjda och få den service de önskar finns vi tillgängliga i flera olika kanaler och hjälper till på olika vis. Vi har en väl intrimmad modell för vår ärendehantering som innebär att ärenden anmäls till vår kundservice, som är öppen samtliga vardagar. Här tas ärendet om hand och våra hyresgäster kan snabbt få tider bokade med sin bovärd för både samtal och besök. Tack vare vår kundservice kan fler få hjälp snabbt samtidigt som organisationen avlastas – och kan fokusera på driften av våra fastigheter och områden på bästa sätt.

Det är viktigt för oss att oavsett var i våra områden man bor, får alla likvärdig service. Varje medarbetare i kundservice ska veta lite om väldigt mycket och själva kunna guida den som ringer i allt från hur man byter säkring, rensar vattenlås eller byter filter i köksfläkten. Flera andra verksamheter är nyfikna på hur vi arbetar och vi får ofta svara på frågor om vårt arbetssätt och ta emot studiebesök,

vilket vi är stolta över. Vår ambition är att vara i framkant med vår service genom att hela tiden utveckla arbetssätt och använda ny teknik. Vi har satsat på ökad tillgänglighet via en aktiv chatt, väl uppdaterade frågor och svar på hemsidan och god återkoppling. Våra hyresgäster är alltid välkomna till vår reception på Södra vägen om man vill fråga något och inte kan ringa eller sköta sitt ärende via HemmaHos eller i appen. Här finns även möjlighet att låna en läsplatta för att exempelvis söka lägenhet. Här kan man även besöka vår utställning med tillval såsom luckor och golv.

Vi har också lokala servicekontor i våra områden, som är öppna minst en timme varje vardag. Vi finns på plats alla vardagar i alla områden. På några håll även på kvällar och helger. När vi har gått hem tar fastighetsjouren vid ifall något skulle hända som hyresgästen behöver akut hjälp med. Om någon skulle bli störd går det bra att kontakta Störningsjouren. Hjälp finns att få alla dagar året om för våra hyresgäster.



Patricia Degerman, visningsvärd

Sedan Patricia började på Familjebostäder sommaren 2016 har hon haft olika roller och jobbat med hyresgästservice i olika former. Som visningsvärd tar hon hand om blivande hyresgäster.

- Jag är runt i hela vårt bestånd och träffar många olika människor dagligen. Vi vill ge så mycket information som möjligt till våra sökande, och därför samarbetar vi tätt ihop med andra kollegor i bolaget. Vi får också svåra frågor och det händer oförutsedda saker som vi behöver hantera på plats. Men det gör jobbet roligt när den ena dagen inte är den andra lik.

Prioriterade områden

**Tynnered och Bergsjön är våra prioriterade områden.
I samverkan med andra gör vi olika insatser för att de ska vara
härliga områden att bo och vistas i, med bland annat trygga
mötesplatser, aktiviteter för barnen och jobbmöjligheter.**

Tillsammans med våra systerbolag jobbar vi mot den gemensamma målsättningen att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden. Pusselbitarna för att få det att hända är många och ökad närvaro är en viktig del. Med trygghetsvårdar, mötesplatser, bemanning alla kvällar i veckan året runt och aktiviteter efter skoltid försöker vi

skapa möjligheter och trygghet. Mycket är vunnet med enbart den utökade närvaron i områdena. Vi vill att det ska vara tryggt att röra sig i alla områden även på kvällen. Det ska också vara rent och klotterfritt för att kännas trivsamt och välkomnande.

Utifrån koncernens gemensamma arbete för att utveckla staden har vi skapat lokala

strategier för Bergsjön och Tynnered. Vi ser att många av de insatser vi gör får goda effekter, men vi vill gärna involvera ännu fler hyresgäster för att kunna utveckla stadsdelarna ytterligare utifrån deras behov och önskemål.



Tellusgatan i Bergsjön

Tynnered

– Unga i utsatta stadsdelar har ofta svårt att ta sig in i arbetslivet. Vi vill stötta dem hela vägen och följer ungdomarna i tio år.

Isaac Haasén har grundat organisationen Nextar som har ett mentorsprogram på Frejaskolan i Tynnered. Målet är att fler ungdomar ska bli behöriga till gymnasiet.



Området tar ny form

Kring Familjebostäders område i Tynnered har det varit ganska stökigt och bullrigt en period på grund av byggnation, som nu är avslutad. Här finns en ny kyrka och Opaltorget erbjuder en matbutik, restaurang, bibliotek, apotek, familjecentral och nya studentlägenheter. I nya Opalparken finns en scen, vattenlekplats, många fina sittplatser, träd och planteringar.

Trygghetsfokus

Inom ramen för trygghetsåret har vi fortsatt den inslagna vägen för trygghetsåtgärder. För att öka känslan av trygghet har vi sett över trapphus, miljöhus, fräschat upp trapphusen och ökat städfrekvensen. Hyresgästerna ger oss höga betyg för både städning och trygghet.

Uppdaterade miljöhus

Avfallshantering utan nedskräpning är något vi jobbar med kontinuerligt. Några av miljöhusen har inretts med skogstapet och fågelkvitter, som del av ett koncept med tydligare sortering, fräschare interiör och information till hyresgästerna. Skogstapet och fågelkvitter skapar en behaglig atmosfär som kan bidra till att man tar sig tiden att sortera i rätt kärl.

Aktivt arbete för biologisk mångfald

I utemiljön har flera idéer satts för att värna biologisk mångfald, som ängsmark, fruktlundar och bikupor. I fruktlunden på Brons-åldersgatan kan hyresgästerna njuta av ett tiotal fruktträd och bärbuskar, en bikupa med pollinerande bin, fågelholkar i träden och insekshotell på en husvägg. Vi testar även holkar för fjärilar och nyckelpigor, som inte bara är inbjudande för insekterna utan även dekorativa.

Insatser för barn och ungdomar

Inom ramen för Destination Tynnered där Framtidenkoncernen, Volvo Cars och Stena Fastigheter ingår, har vi arbetat med skolorna genom exempelvis läxhjälp och studiemotivation, yrkesinriktat mentorskap - både i grupp och individuellt, samt frukost på två skolor. Målet med insatserna är att fler elever ska få godkända betyg och vidgade vyer kring framtidsmöjligheter genom att träffa yrkesverksamma och göra arbetsplatsbesök. Barn och ungdomar har erbjudits meningsfulla fritidsaktiviteter som klubb- och lägerverksamhet, bollek i förskolan, utvecklingsprogram för unga ledare och möjlighet att prova olika sporter. Dessutom pågår ett samarbete med Göteborgs Symfoniker där cirka 60 barn fått möjlighet att spela i en orkester och 200 barn från Tynnered fick besöka Operan under hösten.

Gårdsfester med hjälp av feriejobbare

Under sommaren jobbade ferieungdomarna med att göra vårt område rent och snyggt. De var också med och ordnade gårdsfester för boende på gårdarna samtidigt som de gjorde extra fint. 20 pluggjobbare från två skolor fick möjlighet till feriejobb i samband med att de läste upp sina betyg i sommarskolan, vilket har inneburit att flera av ungdomarna har kunnat gå vidare till gymnasiet.

Hubben i Tynnered

Hubben är en mötesplats för dialog och utveckling med aktiviteter som exempelvis språkcafé och svenskspråk, söka jobbkurs, och jobbsökarträffar med besök av olika företag som söker personal. Under hösten öppnades InfoHubben dit man kan vända sig med frågor som rör vardagen, om hur man kommer i kontakt med en myndighet, vilka föreningar som har aktiviteter eller andra saker som händer i området.

Bergsjön



Nya mötesplatser

I början av juni stod en ny aktivitetsyta på Siriusgatan klar – utrustad med ett komplett gym, fotbollsplan, basketkorgar och sittplatser. I juli var det dags för grönområdet vid Rymdtorget att få ett rejält lyft. Den nya lekplatsen är helt unik i sitt slag. Vi har också bytt konstgräset på fotbollsplanen, monterat nya basketkorgar och skapat fler sittplatser, en grillplats och en dricksvattenfontän. Under året inleddes ett arbete med att renovera det gamla biblioteket i Bergsjön Centrum, för att användas till ett center för områdesutveckling – för hyresgäster, föreningar och andra som vill bidra till utvecklingen av Bergsjön.

Fler aktiviteter för barn och unga

Arbetet med att skapa fler aktiviteter för stadsdelens barn och unga fortsätter med satsningar som Lights on och Läxhjälpen. Nytt för i år är Familjebostädernas samarbete med fotbollsföreningen Bergsjön SK. Tillsammans har vi skapat koncepten Famboleken och Fambo-bollen. Syftet är att bidra till fler meningsfulla aktiviteter för barn och ungdomar på kvällstid samt få fler att ansluta till föreningslivet. Idén till Fambo-bollen, som har lockat hundratals barn och ungdomar, kommer från en av eldsjälarna i området, som såg att barnen behöver fler meningsfulla fritidsaktiviteter på kvällarna. Varje torsdag kväll erbjuds utomhusträning vid Rymdtorget för ungdomar – också det på initiativ från eldsjälarna i området.

Fortsatt fokus på trygghet

Hög närvaro är en viktig pusselbit i vår strategi för att öka tryggheten i Bergsjön. Ända sedan 2019 har ett gediget arbete med att trygghetssäkra våra fastigheter pågått, ett arbete som i år har gått i mål. Trygghetssäkringen innebär bland annat närvarobelysning, målning av trapphus, bra utebelysning, dörrar med glas för ökad insyn och brytskydd på dörrar till allmänna utrymmen. Dessutom har vi anställt nya trygghetsvårdare, en trygghetschef och en trygg-

– Jag bor nästan på jobbet och känner alla i Bergsjön. Samtidigt som jag knappt vet vilka mina grannar är i Gårdsten, där jag har lägenhet. Jag tycker om värmen och människorna här, alla är helt fantastiska.

Rim Masharawi driver café och restaurang i Bergsjön.

hetssamordnare – en satsning som sänder signaler om en långsiktig satsning på tryggheten i Bergsjön.

Vi har även installerat störningssändare i källare för att motverka att ungdomar hänger i de gemensamma utrymmena. För att uppnå en avfallshantering utan nedskräpning och för att råda bot på grov nedskräpning har kameror satts upp i ett flertal miljöhus. Resultatet från hyresgästenkäten visar att fler känner sig trygga och upplever att det är rent och snyggt i området.

Naturen runt knuten

Det finns gott om fin natur i Bergsjön. Vi sköter om planteringarna och gör vad vi kan för att värna den biologiska mångfalden. Vi har också skapat insekshotell, byggt och satt upp fågelholkar i den omkringliggande skogen och bjudit in bin i området – för att värna om biologisk mångfald.

Miljö och klimat

Vi fortsätter satsningar på återbruk och minskad energianvändning samtidigt som vi trimmar förvaltningen ur vattensparperspektiv. Dessutom utforskar vi sätt att minska utsläpp av växthusgaser och minskad användning av fossila bränslen.

Minskad energi- och vattenförbrukning

Vi har genomfört ett antal olika projekt för att bidra till minskad energi- och vattenförbrukning. Individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD) har under året införts i Eriksbo, Kortedala och Högsbo, vilket har lett till en minskning av varmvattenförbrukningen med cirka 15 procent. Dessutom hölls en IMD-tävling där husen på Rymdtorget 1-5 tävlade sinsemellan om vilket hus som kunde minska sin varmvattenanvändning mest under tre höstmånader, vilket ledde till en besparing på 15 procent, totalt 400 000 liter varmvatten, vilket motsvarar cirka 2 600 badkar.

Sol- och vindträd

I Eriksbo finns Sveriges första sol- och vindträd. I stället för löv och blad roterar trettio gröna vindturbiner samtidigt som tjugo mindre solpaneler fångar solens strålar. Trädet kan generera el dygnet runt, motsvarande ett tiotal lägenheters årsförbrukning. Elen leds till en tvättstuga i närheten.

Solenergi

Vi har installerat och driftsatt nästan 6 300 kvadratmeter solceller vilket ger att vi idag har en installerad produktionskapacitet på totalt 11 900 kvadratmeter. Solcellerna ger en förväntad mängd grön el på 2 484 000 kWh per år. Med en egenanvändningsgrad på cirka 45 procent innebär det att vi säljer cirka 1 400 000 kWh grön el till göteborgarna.

Byggprojektens utsläpp av växthusgaser

Vi har stort fokus på att minska utsläppen av växthusgaser från våra renoveringsprojekt i enlighet med Göteborgs Stads högt uppsatta mål om att minska utsläppen med 50 procent till 2025 och 90 procent till 2030 (från 2020). För att lyckas fortsätter arbetet med bevarande och återbruk av byggprodukter och material. Återbruk är numera en självklar del i vårt arbete och har använts i flera projekt under året. I renoveringsprojektet i Änggården bevaras wc-inredning och fönster demonteras för återbruk.

Vi har även hjälp av en klimatsamordnare med uppdrag att identifiera andra åtgärder för att minska utsläppen. Utifrån en klimatberäkning har vi tillsammans med entreprenören hittat nya, mer klimatsmarta lösningar för exempelvis fasadmateriäl, betong, gipsskivor, akustikprofiler och balkonger.

Minskad användning av fossila bränslen

Utöver försöken att minska utsläppen på själva arbetsplatsen vill

vi även minska utsläppen från de transporter som görs till och från byggen. I Änggården har vi för första gången testat att använda elektrifierade lastbilar för leverans av byggvaror. Vi har under året ställt krav i andra entreprenader exempelvis drift och larm - att fordon som används ska vara fossilfria, vilket har fungerat väl. Dessutom har vi inventerat arbetsmaskiner och fordon för att få en överblick över hur många som drivs med fossila bränslen, för att kunna växla över till elektrifiering.

Hållbara resor

Våra hyresgästers resor har en större klimatpåverkan än våra och våra entreprenörs transporter. Vi gör vad vi kan för att de ska kunna göra mer hållbara resval, exempelvis finns bildelning inom 400 meter i åtta av våra områden. Vi erbjuder fem lådcykelpooler (tio cyklar) i Majorna, Kungsladugård och Sisjödalen. Vi rustar upp cykelrum och ordnar mobilitetsdagar för att inspirera till hållbart resande. Det finns även ett utökat utbud av paketboxar för leveranser till våra områden.

Avfall

En kampanj för minskat matavfall har genomförts och det görs kontinuerligt inventeringar i miljöhus/miljörum för att optimera kärlstorlekar och tömningsfrekvenser. Trenden att restavfallet minskar höll i sig även under 2023 och minskningen gäller också för grovsopor och matavfall.





Andra insatser som har gjort skillnad:

Nästan 200 handdukstorkar med varmvatten-cirkulationen har ersatts med elektriska handdukstorkar, vilket har medfört att VVC-förluster minskades motsvarande 60 MWh/år. Samtidigt minskas risken för legionellasmitta.

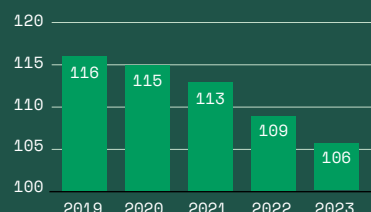
Utredning av värmeväxlare i fjärrvärmens undercentraler i Bergsjön som drog mer energi än förväntat visade att fem värmeväxlare var defekta vilket hade lett till en förhöjd energianvändning. Ytterligare utredningar pågår där vi har äldre värmeväxlare.

Gammal tvätt- och torkutrustning har bytts till mer energieffektiv i flera tvättstugor. Den nya tekniken möjliggör även minskning av luftomsättning i tvättstugorna med 40-60 procent. Även befintlig torkteknik har förbättrats med elektroniska timers för goda resultat och minskad energiförbrukning.

Vattenoptimeringsprojekt har genomförts i Eriksbo, Bergsjön, Kortedala och Centrum där vi har bytt strålsamlare i tvättställ och kök och reduceringsventil i duschslangar och duschmunstycken. Samtidigt gjordes läckagekontroll av kloster (wc) och blandare i lägenheterna.

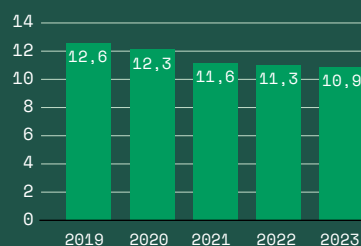
Familjebostäder omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. För verksamhetsåret 2023 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsrapport. Läs mer på framtiden.se

Fjärrvärmeanvändning, rullande 3-årsutfall, normalårskorrigerad kWh/kvm

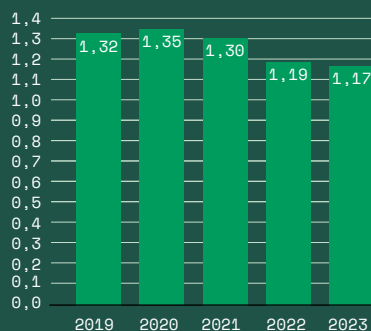


2022 ändrades jämförelseperioden vid normalårskorrigerig från 1981-2010 till 1991-2020.

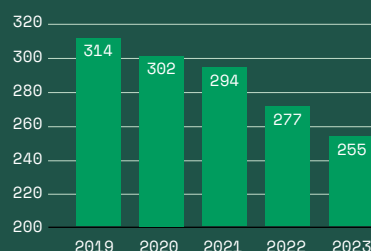
Elanvändning kWh/kvm



Vattenanvändning kbm/kvm



Avfall, blandat och restavfall kg/lgh





Hus att vara stolt över

Vi är stolta över att vara en av Göteborgs största fastighetsägare med hyresgäster från Donsö till Bergsjön. Vi äger och förvaltar hus från sekelskiftet, folkhemshus och miljonprogramsområden. Med fler än 70 kvarter av landshövdingehus är vi också Sveriges största trähusägare.

Husen ska stå stadigt i många år och vi förvaltar våra fastigheter så att de håller över tid – med vardagsskötsel, reparationer och renoveringar. Vi arbetar med fokus på hållbarhet, tillsammans med de som bor i husen. Vi smyckar också våra miljöer med konst där vi har möjlighet och jobbar aktivt med att skapa trevliga och välkomnande miljöer mellan husen. Vi har renoverat och investerat för 652 mnkr i vårt befintliga bestånd under året. Den vardagliga förvaltningen sköts av våra distrikt och större projekt leds av fastighetsutvecklingsavdelningen.

Hållbara renoveringar

I våra renoveringar beaktas sociala, miljömässiga, tekniska, ekonomiska och gestaltningsmässiga aspekter. Våra fastigheter

ska vara väl underhållna enligt i första hand lagkrav och säkerhetskrav, och vi arbetar på ett professionellt och värdeskapande sätt. Rätt utförda åtgärder gör husen finare, mer attraktiva och höjer värdet i framtiden. Samtidigt vill vi vara innovativa och provar gärna ny teknik och nya metoder.

Underhåll och standardhöjning

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

Majorna/Kungsladugård

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



Ånggårdens

I det södra hörnet av Ånggårdens har vi inlett upprustningen av fem av de åtta lamellhusen. Husen omfattas av stadens bevarandeprogram och upprustas både utvändigt och invändigt, med bland annat nya fönster, tak, fasader och balkonger samt stambyte och nya badrum. Flera dimensioner av återbruk tillämpas.



Gåsagångens

Tegelhusen upprustas med nya fönster, renoverade balkonger med nya balkongfronter och nya tak. Åtgärderna innebär att energiåtgången sänks och inomhusklimatet förbättras.

Märllspiksgatan

Majorna/Kungsladugård

Med återskapande och återbruk som ledord ska 50-talshusen återfå sin gamla charm med minsta möjliga klimatpåverkan. Fasaderna, tak, fönster och belysning upprustas varsamt. Fasaderna putsas i originalfärger och taket läggs om med återbrukat lertegel. Två av fem hus är nu klara och arbete med tredje huset pågår.



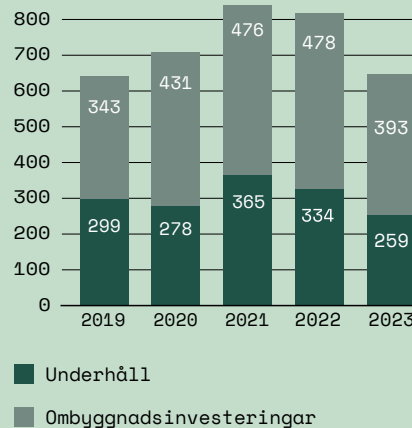
Tynnered

Tegelhusen upprustas med nya fönster, renoverade balkonger och nya tegeltak på tre hus. Åtgärderna innebär att energiåtgången sänks och inomhusklimatet förbättras.



Underhåll & investeringar

Befintligt bestånd mnkr





Nya bostäder

Fler bostäder behövs i staden och vi gör vad vi kan för att bidra till att fler hyresgäster kan flytta in i en egen lägenhet. Vi har inte lika många bostäder planerade som tidigare år.

Parallellt med att nya hus växer fram utvecklas även staden och vi är tillsammans med vårt systerbolag Framtiden Byggutveckling en aktiv part i att driva utvecklingen för fler bostäder. I Selma stad pågår byggnation av den sista etappen och efter inflytt under 2024 är projektets 282 bostäder färdigställda.

Andra områden där vi har haft en roll i utvecklingen av staden under senare år är Sisjödalen och nya Hovås. Vi följer hur områdena utvecklas i takt med att fler människor lever sina liv i våra hus och drar lärdomar inför framtiden. Vårt gemensamma fokus tillsammans med Framtiden Byggutveckling är att identifiera nya platser för bostäder. Parallellt arbetar vi för att skapa nya lägenheter genom att exempelvis omvandla större ytor som inte används, lokaler eller vindar till nya bostäder. I år har vi konverterat vindar till bostäder på Hedåsgatan i centrala staden och byggt nya bostäder i Eriksbo och Majorna/Kungsladugård.

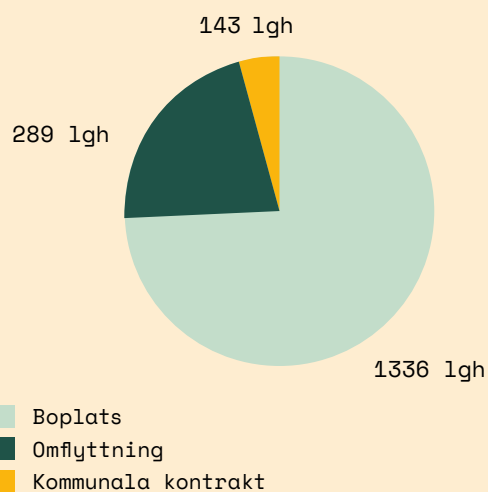
Uthyrning

Sammanlagt har vi fått nya hyresgäster i 1 768 lägenheter under året, som har kommit till oss via Boplats, den koncerngemensamma omflyttningsplatsen eller via Göteborgs Stad i form av kommunala kontrakt. Antalet är något lägre än 2022 och beror till största delen på minskad nyproduktion. 1 336 lägenheter fick nya hyresgäster via Boplats.

Via den koncerngemensamma omflyttningsplatsen kom hyresgäster till oss i 289 lägenheter och varje omflyttning gjorde i sin tur att hyresgästernas tidigare bostäder blev lediga och kom ut på bostadsmarknaden. Till Göteborgs Stad hyrdes 143 lägenheter ut till särskilda grupper som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Under året har vi blivit alltmer digitaliserade vilket innebär att våra hyresgäster nu har möjlighet att säga upp sin lägenhet digitalt samt ansöka om tillstånd för andrahandsuthyrning via HemmaHos.

UTHYRNING





Nya vindslägenheter

På Hedåsgatan i har vi skapat fem nya vindslägenheter. Husen är en del av vårt kulturarv och uppförda i nationalromantisk stil med hög materialkvalitet. De ligger i ett av stadens mest attraktiva områden och ingår i bevarandeprogrammet för Göteborg, vilket innebär att byggnaderna inte får förvanskas och att ändringar ska utföras med varsamhet om byggnadernas karaktär och kulturvärden.

-Vi är glada över att vi kan få till ytterligare lägenheter mitt i centrala stan och ge fler hyresgäster möjligheten att bo i dessa fina sekelskifteshus, säger Ellen Johnsson, projektledare.

Nyproduktion

Färdigställda lägenheter 2023

Område	antal lgh
Riksdalersgatan	31*
Selma Lagerlöfs Torg	51

Pågående 2023-12-31

Område	antal lgh
Selma Lagerlöfs Torg	113

Omvandling till bostäder 2023

Område	
Eriksbo	3
Majorna/Kungsladugård	2**
Centrum	5**

* blockuthyrs till bogemenskap

** ej uthyrda 2023-12-31



Selma stad, Hisings Backa
51 lägenheter, inflyttade under året



Riksdalersgatan, Högsbo (Högsboet, bogemenskap)
31 lägenheter, inflyttade under året

Hälsa och arbetsglädje

God hälsa och trivsel är grunden för ett långt och bra yrkesliv. En sund och hållbar arbetsplats är en prioriterad fråga för oss. Under året har vi inlett en satsning med fokus på hälsa för att på olika vis involvera alla anställda.

Genom att samlas och genomföra olika uppdrag tillsammans med andra än kollegorna i den vanliga arbetsgruppen får vi en större förståelse för varandras uppdrag, lär känna fler och blir bättre på att samarbeta i nya konstellationer. Vi har under året träffats på en konferens med alla anställda och dessutom genomfört konkreta arbetsuppgifter med trygghets tema i förvaltningen i blandade arbetsgrupper. Vid dessa tillfällen lämnade så gott som alla anställda sina ordinarie arbetsuppgifter för att exempelvis trygghetssäkra källare och andra gemensamma utrymmen i våra områden. Viktiga, roliga och givande dagar som bygger laget starkare. Vi uppmuntrar de anställda som har möjlighet att arbeta på olika platser att göra det. Sedan vi blev mer digitala under pandemin är vi inte lika hänvisade till en specifik arbetsplats utan kan variera plats beroende på arbetsuppgifter.

Utveckling av kärnverksamheten

Vi har fortsatt på det inslagna spåret utifrån organisationsförändringen som genomfördes förra året och förbereder nästa steg för att anpassa organisationen utifrån vår långsiktiga plan. Syftet med förändringarna är att bättre ta vara på våra befintliga resurser och samtidigt minska sårbarheten för mindre enheter. Ett arbete med att fastställa rollbeskrivningar för ett åttiotals befattningar pågår parallellt. Genom att lösa våra uppdrag och utmaningar tillsammans, gärna över avdelningsgränser, skapar vi energi och en arbetsglädje som gör att vi blir bättre och i förlängningen blir det bättre för våra hyresgäster.

Trygghetsåret

Vi har genomfört en stor mängd åtgärder inom person-, fastighets- och informationssäkerhet, genom bland annat löpande utbildning av våra medarbetare och vårt arbetsmiljöansvar som arbetsgivare. Vi har även genomfört en utbildningsserie med digitala utbildningar för alla medarbetare om våld i nära relationer utifrån vårt gemensamma koncernkoncept Våga bry dig.

Att känna sig trygg och säker på sin arbetsplats är en av grundförutsättningarna för att trivas och göra ett gott jobb. Glädjande visar vår mätning att 83 procent av våra medarbetare känner att de har tillräckliga kunskaper och erfarenheter för att känna sig trygga i sitt arbete. Även årets version av vår koncerngemensamma utbildningsplattform "Allt vi kan" har haft fokus på trygghet.

Hälsofokus

Dialogen om hur vi kan må så bra som möjligt på jobbet och i livet pågår i olika sammanhang. Vi har en ny hälsostrategi och en hälsogrupp formas för att kunna samla inspiration och idéer, för att exempelvis tipsa varandra och arrangera aktiviteter för alla som vill delta. Arbetet handlar om olika dimensioner av hälsa – kost, träning, balans, återhämtning – och kommer att formas vidare av de som deltar i hälsogruppen.

Vi har en aktiv fritidsförening som ordnar konst-, kultur-, och sportaktiviteter och andra sammankomster utanför arbetstid med syfte att ha trevligt tillsammans, kanske prova något som man tidigare inte testat. Vi har även organiserad lunchträning som har hängt i sedan pandemin och en löpgrupp som tränar tillsammans. Ett hållbart arbetsliv handlar om dels friskvård och dels rehabilitering, när det behövs.

Ledarutveckling

Utvecklingsarbete för våra ledare pågår med kompetensutvecklingsträffar på olika teman, som exempelvis svåra samtal, arbetsmiljö och riskbruk. Sedan flera år genomför vi realtidsmätningar för att regelbundet följa upp hur medarbetarna upplever sin arbetsmiljö. Resultatet diskuteras en gång i månaden i alla arbetsgrupper med ansvarig chef. För att skapa ett bra samtalsklimat har cheferna tillgång till utbildning och olika verktyg för att utveckla sina grupper och medarbetare. Vårt HME, Hållbart Medarbetar Engagemang är kvar på samma höga nivå som förra året, med ett värde på 85. Vi förädlar allt som är bra och utmanar oss själva och varandra att bli ännu bättre. Vi tar hela tiden kliv mot målet att bli det ledande bostadsbolaget i Sverige.

Ferieungdomar

På påsklovet, sommarlovet och höstlovet har vi tagit emot drygt 350 skolungdomar som har hjälpt till att göra fint i våra områden. När vår verksamhet går in i semesterperiod tar vi emot ett stort antal ungdomar. För att de ska få en så bra upplevelse av sitt första jobb som möjligt har vi en särskild organisation med handledare och samordnare som ser till att de får goda förutsättningar. Alla ferieungdomar besöker Fastighetslabbet i Tynnered för att få en inblick i hur det kan vara att arbeta i olika roller inom vår bransch. Förhoppningsvis får de med sig en god känsla för hur det kan vara att jobba, träffa nya människor, får en rad i sitt CV och inte minst lön för utfört arbete.



Karim Khudayyir, miljövärd som gick i pension under året

Bor man i våra hus i Bergsjön så vet man med allra största sannolikhet vem Karim Khudayyir är. I 16 år har han spridit glädje bland Bergsjöborna som miljövärd. Under året var det dags för honom att gå i pension.

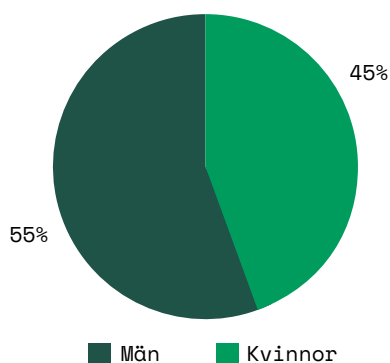
- Utöver det som ingår i mitt arbete som miljövärd så har jag har kört hyresgäster hem, hjälpt till att installera bredband, burit matkassar och mycket annat. Tillbaka har jag fått en massa uppskattning. Även om det inte ingår i mitt jobb så gör jag det ändå, det är viktigt.

Karim är inte bara hjälpsam utan även punktlig och noggrann, framför allt när det kommer till hans maskiner. Han har vårdat dem som om de vore hans egna.

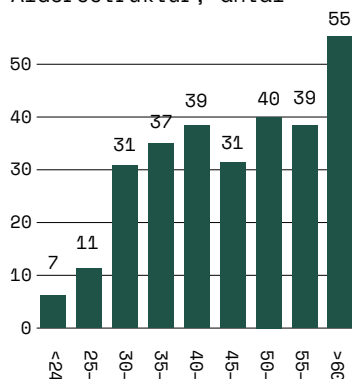
Karim berättar om ytterligare anledningar till att han har trivts så bra genom åren hos Familjebostäder i Bergsjön.

-Siv har varit en bra chef och jag känner att jag har fått fullt förtroende. Jag har också haft bra kollegor genom åren. Vi har en bra gemenskap här i Bergsjön, vi hjälps alltid åt. Jag har alltid trivts i Bergsjön och har inte gått runt om dagarna och kollat på klockan och väntat på att arbetsdagen ska ta slut, snarare tvärtom. Jag har njutit av att vara på jobbet.

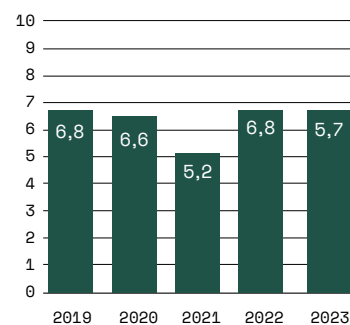
Anställda fördelat efter kön



Åldersstruktur, antal



Sjukfrånvaro %





Skiljemyntsgatan i Högsbo

Våra fastigheter

Med 19 831 små och stora lägenheter i låga och höga hus i olika stilar och från olika tidsepoker, finns vi i stadens alla väderstreck. Under året har vi firat Kortedala 70 år med sina harmoniska områden med tegelhus och välplanerade lägenheter kring gårdar med stora öppna ytor bland berg och träd.

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

Bostäder

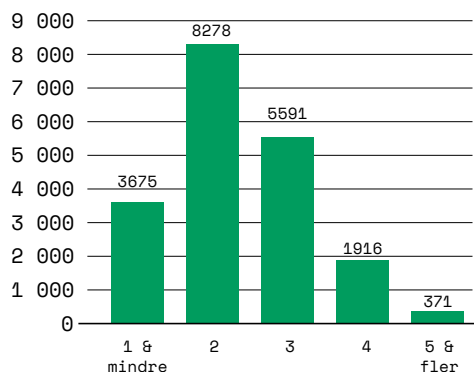
Under året har vi fått ett tillskott på 54 nya bostäder. Framtiden Byggtveckling har levererat 51 genom nyproduktion och vi har konverterat tomma ytor till 3 bostäder. Våra fastigheter finns främst i centrala och halvcentrala lägen där efterfrågan är stor. Den största delen av bostäderna är mindre lägenheter och tvårums-

lägenheter är allra vanligaste bostadstypen. Den genomsnittliga lägenheten har en yta på 62 kvm och den genomsnittliga bruttohyran uppgår till 1 283 kr per kvadratmeter.

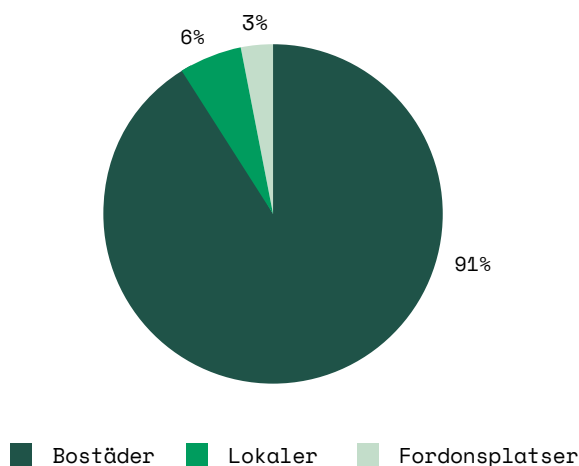
Lokaler och p-platser

Familjebostäders lokaler utgör ett komplement till bostäderna för att erbjuda ett serviceutbud i våra bostadsområden. Lokalytan uppgår till 101 062 kvm. En stor andel av lokalerna är uthyrda till förskole- och omsorgs verksamhet samt butiker. De kommersiella lokalerna förvaltas huvudsakligen av Göteborgs Lokaler. I anslutning till bostäder och lokaler erbjuder vi 8 063 garage- och parkeringsplatser.

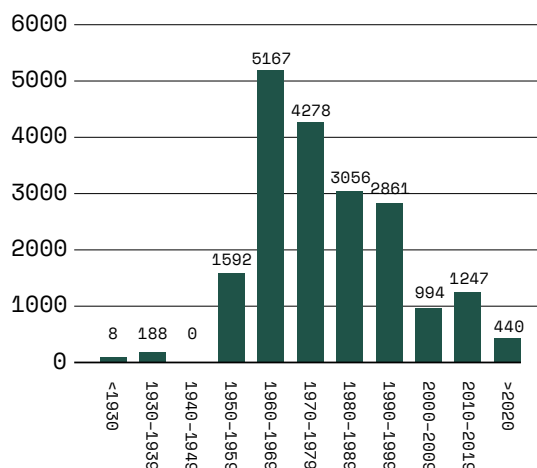
Antal lägenheter per lägenhetstyp
(Antal rum & kök)



Bruttohyresintäkter 2023



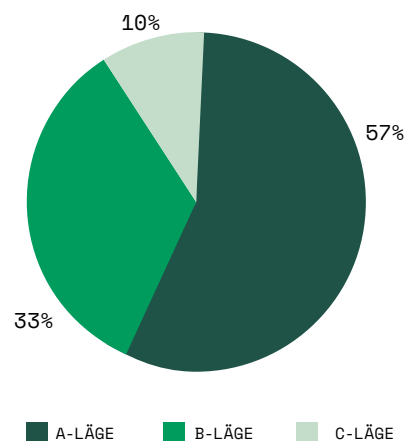
Antal lägenheter per värdeår



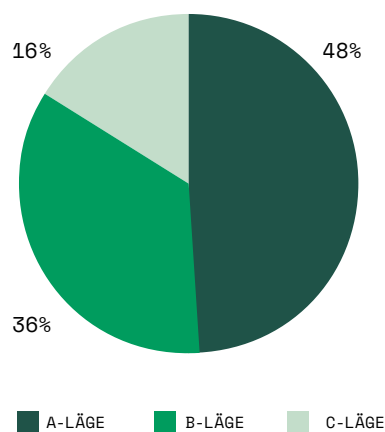
Värdering av fastigheter

I samband med årsbokslut och vid ett ytterligare tillfälle under året görs internvärdering och varje fastighet åsätts då ett marknadsvärde. Varje år externvärderas även ett urval av bolagets fastigheter. Fastigheterna klassificeras efter en geografisk indelning i marknadslägen, A-, B- och C-lägen, beroende på hur attraktivt respektive läge uppfattas vara, samt efter beståndets åldersfördelning. Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet för bolagets fastigheter till 30,2 mdr, inklusive pågående ny- och ombyggnation. Marknadsvärdet översteg fastigheternas bokförda värde med 20,1 mdr.

Avkastningsvärden
enligt värderingsmodellens
lägesindelning



Hyresvärde enligt värderings-
modellens lägesindelning



Bolagsstyrning

Styrelsen

Bolagets styrelse tillsätts av Göteborgs kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter samt tre suppleanter. Dessutom utser arbetstagarorganisationerna Unionen, Akademikerförbundet och Fastighetsanställdas förbund representanter. Styrelsens arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören ses över och fastställs årligen av styrelsen. Styrelsearbetet följer en upprättad plan för året. Härutöver träffas bolagets presidium, som består av styrelsens ordförande, vice ordförande, andre vice ordförande och bolagets vd. Under 2023 hade styrelsen åtta styrelsemöten.

Revisorer

Göteborgs Stads stadsrevision har upphandlat extern revision för räkenskapsåren 2023–2026. Ernst & Young AB utsågs på stämman att svara för revisionen fram till ordinarie årsstämma 2026. Lekmannarevisorerna, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2026. Bolagets revisorer närvarar minst en gång per år på styrelsens möte med en redogörelse för årets revision.

Bolagets organisation och ledning

Bolagets organisation omfattar fyra geografiska förvaltningsdistrikt och ett antal gemensamma funktioner samlade i sex avdelningar. Under vd finns en ledningsgrupp som styr verksamheten. Ledningsgruppen består av vd, förvaltningschef, distrikts- och avdelningschefer. Ledningsgruppen sammanträder normalt två gånger per månad. Under år 2024 kommer en omorganisation att ske där fyra förvaltningsdistrikt blir tre förvaltningsdistrikt.

Ägardirektiv

Enligt kommunfullmäktiges riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag ingår det i Förvaltnings AB Framtidens moderbolagsansvar att utarbeta förslag till ägardirektiv för dotterbolag. Ägardirektivet fastställs därefter i kommunfullmäktige. Förlängning av tillfälligt generellt ägardirektiv för stadens helägda bolag antogs på årsstämma den 8 mars 2023. Vid extra bolagsstämma den 13 december antogs reviderat ägardirektiv.

Kommunfullmäktiges budget

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

Verksamhetsstyrning

Moderbolaget antar inför varje år en affärsplan för koncernens verksamhet med gemensamma mål, strategier och mätetal. Moderbolaget anger också vissa specifika mål och uppdrag. Med utgångspunkt i koncernens affärsplan görs bolagets årliga verksamhetsplanering där mål och aktiviteter beskrivs i bolagets företagsplan. Denna beslutas av Familjebostäders styrelse och hemställs därefter moderbolaget för tillstyrkande. Distrikt och avdelningar upprättar egna verksamhetsplaner med enhetens mål och aktiviteter.

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

Intern styrning och kontroll

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

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

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

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

STYRELSENS ORDINARIE LEDAMÖTER



Emma Karlsson Landström (V)
Ordförande
Ledamot sedan 2023



Susanne Bomark (S)
Första vice ordförande
Ledamot sedan 2023



Mikael Nordström (L)
Andre vice ordförande
Ledamot sedan 2023



Magnus Nylander (M)
Ledamot sedan 2019



Elisabet Hansson (D)
Ledamot sedan 2022



Gunnar Larsson (S)
Ledamot sedan 2023
Suppleant 2022



Julia Lundell (S)
Ledamot sedan 2023

SUPPLEANTER



Anders Wikström (S)
Suppleant sedan 2023



Kristoffer Laanemets (M)
Suppleant sedan 2023



Ulla Ekman (V)
Suppleant sedan 2023
Ledamot 2019 - 2022

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



Karin Jaxmark
(Unionen)
Representant sedan 2019



Camilla Claesson
(Fastighets)
Representant sedan 2013



Annika Berntsson
(Akademikerna)
Representant sedan 2017

LEDNING:

THORBJÖRN HAMMERTH
Vd, anställd 2021

ULF BERGLUND
Chef stab, anställd 2004

ANN-CATRIN SKEPPSTEDT
HR-chef, anställd 2007

KATRIN AMGARTH
Kommunikationschef,
anställd 2001

ANNELIE NYMAN
Ekonomichef, anställd 2023

SARA HAMON
Chef Fastighetsutveckling,
anställd 2007

THOMAS SAMUELSSON
Förvaltningschef
anställd 1990

ROBERT JADEMYR
Distriktschef Sydväst
Säkerhetschef, anställd 2008

CHRISTIAN NILSSON
Distriktschef Nordost
anställd 2020

PATRIK LUNDGREN
Distriktschef Majorna,
anställd 2022

NIKLAS DERUNGER
Marknadschef, anställd 2017

REVISORER:

ERNST & YOUNG AB
ANDERS LINUSSON
Auktoriserad revisor
Revisionsbolag valt sedan 2023

LEKMANNAREVISORER:

HANS-GÖRAN GUSTAFSSON (SD)
JONAS BERGSTEN PAIJA (S)

LEKMANNAREVISORS- SUPPLEANTER:

JAN FRIDÉN (SD)
JENS-HENRIK MADSEN (S)





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Familjebostäder i Göteborg AB, organisationsnummer 556114-3941, med säte i Göteborg avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årets verksamhet

Ägarförhållanden och verksamhet

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

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

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

Styrning

Bolagets verksamhet är målstyrd. De övergripande styrdokumenterna är ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget, Framtidenkoncernens affärsplan samt bolagets egna långsiktiga företagsplan.

Utifrån dessa styrdokument arbetas den årliga företagsplanen fram som fastställs av bolagets styrelse. Planen bryts ner i mål och aktiviteter för respektive distrikt och avdelning, och därefter i mål för enskilda medarbetare

Fastigheter

Familjebostäder ägde vid årsskiftet 448 (448) fastigheter. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta på 1 322 004 kvm (1 313 950). Fastigheterna innehåller 19 831 bostadslägenheter (19 778) med en total bostadsyta på 1 220 942 kvm (1 217 318). Den uthyrningsbara lokalytan uppgick vid årsskiftet till 101 062 kvm (96 632).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 630 mnkr (803). Av beloppet utgjorde nybyggnad inklusive mark och fastighetsförvärv 237 mnkr (325) och investeringar i befintligt bestånd 393 mnkr (478).

Fastigheternas värde

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick vid årsskiftet till 30 171 mnkr (31 651), inklusive värdet av pågående ny- och ombyggnation. Detta överstiger fastigheternas bokförda värde med 20 150 mnkr (21 821). Värdeförändringen under året var -2 368 mnkr (-1 236) om investeringar och utrangeringar/försäljningar borträknas. Detta motsvarar en värdeminskning på -7,5 procent (-3,9). Marknadsvärdet motsvarar 22 822 kr/kvm uthyrningsbar yta (24 088).

Förvärv och försäljningar av fastigheter

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

Finansiell organisation och riskhantering

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

Finansnettots utveckling

Med anledning av den fortsatt höga inflationen som präglat den svenska ekonomin under 2023, höjde Riksbanken styrräntan vid fyra tillfällen under året och vid slutet av året uppgick styrräntan 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.

Beroende på högre ränteläge samt högre lånevolym har Familjebostäders upplåningskostnad ökat under året. Bolagets finansnetto uppgick till -144 mnkr (-79). I finansnettot ingår både kostnads- och intäktsräntor och av kostnadsräntorna avser

–6 mnkr (–6) aktiverad ränta i pågående projekt under byggnadstiden. Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med 65 mnkr.

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

Finansiell ställning

Familjebostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 2 124 mnkr (2 182) och soliditeten uppgick till 21,2 procent (22,1). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 18 152 mnkr (19 538), vilket gav en justerad soliditet på 59,9 procent (61,4).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 7 231 mnkr (6 919). Bolaget har tillgång till såväl en intern rörelsekredit som en intern lånelimit hos koncernens moderbolag, Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 7 148 mnkr (6 730).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 72 procent (70).

Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 24 procent (22).

Årets resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -29 mnkr (7). Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till -37 mnkr (40). Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Hållbarhetsredovisning

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

Medarbetare

Antalet tillsvidareanställda var vid årsskiftet 290 (269), varav 131 (120) kvinnor och 159 (149) män. Av de anställda var 138 (136) fastighetsanställda och 152 (133) tjänstemän. Antalet nyanställningar under 2023 var 33 (27). Medelåldern för bolagets anställda var 47 (47). Sjukfrånvaron var under året 5,7 procent (6,8).

Intern styrning och kontroll

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

Arbetet utgår från stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll. Riskhanteringen för olika riskområden sammanställs i en samlad riskbild för bolaget. Den samlade riskbilden beskriver åtgärder som redan har införts för att minska riskerna och nya åtgärder som behöver vidtas. Utifrån den samlade riskbilden upprättas en intern kontrollplan. Den innehåller de områden som särskilt ska granskas under kommande verksamhetsår. Syftet är att verifiera att införda åtgärder har avsedd effekt. Styrelsen fastställde i januari 2023, i samband med beslutet om verksamhetsplan, samlad riskbild och internkontrollplan för 2023.

Uppföljning och utvärdering av bolagets interna styrning och kontroll sker vid behov löpande under året och sammanfattas i en årlig slutrapport till styrelsen. Den årliga slutrapporten lämnas i samband med bokslutsrapporteringen i februari 2024.

Det finns inga indikationer från testning av den interna kontrollen eller från extern granskning som visar på allvarliga brister. Däremot identifieras ett antal förbättringar som kommer att omhändertas.

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

RISKFAKTOR	RISKHANTERING
VERKSAMHETSRISKER	
Tystnadskultur Risk för att medarbetare inte vågar/vill/kan rapportera oegentligheter, hot- och våldssituationer eller brister i efterlevnad av uppsatta regler och rutiner.	Ett web-baserat utbildningspaket inom säker och trygg arbetsmiljö finns för ny personal. Kompetenshöjande åtgärder sätts in för alla arbetsgrupper inom bolaget i form av utbildning och gruppsamtal. Realtidsmätning sker regelbundet under året i syfte att kartlägga nulägesbild kring tystnadskultur och dess omfattning. Uppföljning sker av respektive chef samt på övergripande bolagsnivå av HR-avdelningen.
Kostnadsökningar och höjda avkastningskrav Risk för kraftigt ökade drift- och räntekostnader och därmed sammanhängande högre avkastningskrav på marknaden.	Regelbunden uppföljning av den ekonomiska utvecklingen i omvärlden och konsekvenserna för bolaget. Förstärkt uppföljning av ekonomiskt utfall i bolaget gentemot budget och prognos. Förbättring av bolagets inköpsprocess för att stärka kostnadskontroll och skapa ett större värde för tillgänglig budget.
Utvecklingsområden Risk för att utvecklingen inte förbättrats tillräckligt i våra utvecklingsområden och att målet att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden därmed inte uppnås.	Utifrån lokala strategier för Tynnered och Bergsjön har super-förvaltning etablerats. Den innebär förstärkta organisationer och satsningar inom en rad områden. Bland dessa finns trygghetssäkrade fastigheter, trygghetsvårdar, trygghetsdialoger, riktiga hyresförhållanden, 24-timmarsåtgärd av skadegörelse/klotter, sophantering utan nedskräpning samt nolltolerans mot kriminell verksamhet. Uppföljning av arbetet och resultat för respektive område sker regelbundet.

RISKFAKTOR	RISKHANTERING
FINANSIELLA RISKER	
Hyresintäkter Hyrona är den helt dominerande intäktsposten och utgör grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. Med förhandlade bostadshyror utgör vakansrisken den största osäkerheten på intäktssidan.	Då bostadshyrorna förhandlas påverkas inte hyresnivån av kortsiktiga förändringar på marknaden. Uthyrningsgraden i bolaget har fortsatt varit mycket hög. Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög och risken för vakanser bedöms som liten, eftersom Göteborg har haft brist på bostäder under många år.
Drift- och underhållskostnader För att bibehålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde och ha nöjda hyresgäster är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. I takt med att fastigheterna blir äldre krävs större underhållsinsatser. Kostnaden för detta ska täckas av hyresintäkterna för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling.	Bolaget arbetar aktivt med långsiktig planering och prioritering av underhåll och investeringar utifrån bolagets underhållsstrategi. Vi strävar efter att utnyttja resurserna på mest effektivt sätt. Bolaget fortsätter att prioritera energieffektiviseringar. Förutom miljöhänsyn motverkar detta också risken för ökade taxebundna kostnader framöver.
Finansiella kostnader För ett fastighetsbolag är ränterisken och finansieringskostnaden betydande. 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. I den mån ökade räntekostnader inte täcks av intäkthöjningar leder detta till prioritering av kommande underhålls- och investeringsvolymerna.
Finansiering Bolaget är beroende av finansiering, utöver eget kapital, för att kunna genomföra investeringar i framförallt nyproduktion men också underhåll och investering i befintliga fastigheter, varvid en finansieringsrisk föreligger.	Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 59,9 procent (61,4). Den finansiella risken begränsas av att huvuddelen av bolagets intäkter kommer från uthyrning av bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas av koncernens moderbolag. Upplåning sker i första hand i Göteborgs stads internbank. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.
Avkastningskrav och kalkylräntor Värdet på bolagets fastigheter styrs förutom av hyresintäkter och kostnader av direktavkastningskrav och kalkylräntor. Förändringar av direktavkastningskrav och kalkylräntor ger störst påverkan på marknadsvärdena. De bokförda värdena på bolagets fastigheter får inte överstiga marknadsvärdena utan ger då upphov till nedskrivning.	Bolaget marknadsvärderar regelbundet fastighetsbeståndet. Prövning av marknadsvärdet mot bokförda värden sker löpande. För fastigheter som skrivits ned återförs nedskrivningarna när marknadsvärden ökar. Risken för nedskrivningar beaktas noga i samband med investeringsbeslut.
Nyproduktion Koncernen har en hög ambition att producera nya bostäder i hela Göteborg. Detta påverkar bolagets finansieringsbehov. Lägre och produktionskostnad i kombination med hyreskostnader påverkar risken för nedskrivning. Det finns risk för höga produktionskostnader som kan ge nedskrivningsbehov.	Framtidenkoncernen har antagit en strategi för lägre produktionskostnader. Framtiden Byggutveckling har ansvaret för genomförandet av nyproduktionen. De arbetar aktivt med att begränsa produktionskostnaden. Genom att bredda marknaden ska fler anbud kunna inhämtas i upphandlingarna. Nybyggnadsvolymen de närmsta åren är lägre än tidigare vilket gör risken något mindre.

Känslighetsanalys

Effekter på tillgångarna

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

EFFEKTER PÅ FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ VÄRDET
Hysesintäkter	+1%	+2%
Långsiktig vakansgrad	+10%	-16%
Drift- och underhållskostnad	+1%	-1%
Direktavkastningskrav	+1%-enhet	-21%

Effekter på resultatet

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

EFFEKTER PÅ RESULTATET

	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ RESULTATET
Hyra	+/-1%	+/-17 mnkr
Vakansgrad	+1%	-17 mnkr
Driftkostnad	+/-1%	+/-8 mnkr
Underhållskostnad	+/-1%	+/-3 mnkr

Bolagets räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer bolagets 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.

BOLAGETS RÄNTEKÄNSLIGHET, MNKR

	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ RESULTATET
Räntenivå för räntebärande skulder	+1%	-21,2

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står (kronor)

Balanserade vinstmedel	2 083 580 907
Årets resultat	-36 931 621
Summa	2 046 649 286

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (0 kr/aktie)	0
I ny räkning balanseras	2 046 649 286
Summa	2 046 649 286

Styrelsens uppfattning är att det föreslagna koncernbidraget, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Det av styrelsen föreslagna koncernbidraget är ett led i en skattemässig disposition där bolaget kompenseras fullt ut av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt. Någon reell värdeöverföring har således inte skett. Det föreslagna koncernbidraget är därmed försvarligt enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.

Aktieägartillskott och koncernbidrag kommer att betalas den 28 mars 2024.

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

Utblick 2024

Företagsplan

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

Kund

Under 2023 fortsatte bolagets viktigaste index i kundundersökningen att öka. Bolaget avser att fortsätta enligt strategierna med ambitionen att öka kundnöjdheten ytterligare. Särskilt fokus kommer läggas på service och felanmälningsprocessen och en översyn och utveckling kommer ske av in- och avflyttingsprocessen. Stort fokus under 2024 kommer även att vara utvecklingen av boinflytandet. Varje område skall ha en boendeinflytandeplan och bolaget ska stärka samarbetet med lokala föreningar och revidering kommer ske av samrådsavtalet vid ombyggnationer

Medarbetare

Medarbetarnas nöjdhet i form av HME-index ligger kvar på en hög nivå och vi når målet. Ambitionen är att behålla en hög nivå även 2024. Bolaget ska förknippas med ett starkt arbetsgivarvarumärke som kan behålla och locka talanger. Särskilt fokus kommer att läggas på medarbetarnas hälsa, för ett hållbart yrkesliv, och kompetensutveckling för att stärka befintliga roller. Vi ska också utveckla vår ledarfilosofi som ligger till grund för vårt ledarskap.

Klimat

Klimatfrågan är fortsatt mycket viktig och under 2024 kommer vattenoptimeringsåtgärder i 6 000 lägenheter att genomföras. Bolaget fortsätter också minska klimatpåverkan genom övergång till eldrift och implementering av systematisk miljöledning. Renoveringar ger stor klimatpåverkan och en modell för renovering med halverad klimatpåverkan kommer tas fram under året. Bolaget ska också arbeta med klimatanpassningsplanen och under 2024 kommer riskfastigheter att identifieras. Inom klimativänligt boende kommer åtgärder göras för att optimera avfallskärl och tömningsfrekvenser samt öka den biologiska mångfalden genom bland annat nyplantering av träd.

Produkt

Måluppfyllnaden mäts genom produktindex i kundundersökningen. Detta har ökat under flera år, bland annat som en följd av bolagets mycket omfattande satsningar på renoveringar, underhåll och reparationer. Satsningarna kommer år 2024 vara mindre men fortsatt kommer betydande belopp avsättas. Förutom nybyggnation ger konvertering av befintliga ytor tillskott av bostäder. 113 lägenheter tillkommer från nyproduktion och 25 lägenheter planeras att tillskapas från konverteringar under 2024.

Utvecklingsområden

Bolaget arbetar mot målet att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden 2025, det vi kallar utvecklingsområden. Inom ramen för strategin för utvecklingsområden satsas på superförvaltning och stadsutveckling och Tynnered flyttades från listan över särskilt utsatta områden 2021. I vårt andra utvecklingsområde Bergsjön krävs ytterligare ansträngningar för att nå målet. Fokus för 2024 kommer vara att stärka vårt arbete inom området nolltolerans mot kriminell verksamhet samt utveckla trygghetsvårdarnas arbetssätt samt genom platssamverkan utveckla våra torg.

Ekonomi

Det finns fortsatt en osäkerhet kring den finansiella utvecklingen i omvärlden även om inflationen minskat. Osäkerheten för bolaget rör främst inflation, byggkostnadernas utveckling, räntenivån och nedskrivningar av fastigheter. Utvecklingen av hyresintäkterna är viktig men också osäker då ingen uppgörelse ännu träffats om 2024 års bostadshyror. Bolagets driftskostnader har fortsatt öka dock i lägre takt nu när många åtgärder i utvecklingsområdena är på plats men fokus 2024 blir att hitta fler kostnadseffektiva lösningar. Underhåll och investering i befintliga fastigheter kommer vara lägre än tidigare år för att klara av resultatkrav, räntekostnader och nedskrivningar. Även volymerna för nyproduktion kommer vara lägre 2024.



Fem år i sammandrag

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning					
Hyresintäkter	1 675	1 585	1 530	1 465	1 404
Förvaltningsintäkter	39	39	41	37	38
Driftkostnader	-841	-823	-701	-614	-602
Underhållskostnader	-258	-334	-365	-278	-299
Fastighetsskatt	-34	-34	-32	-32	-31
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-423	-299	-141	-373	-240
Centrala kostnader	-53	-56	-48	-42	-42
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	10	7	1	8	2
Finansnetto	-144	-78	-65	-64	-61
Resultat efter finansnetto	-29	7	220	107	169
Balansräkning					
Fastigheter	9 258	9 174	8 159	7 672	6 937
Övriga anläggningstillgångar	856	751	1 262	896	924
Omsättningstillgångar	63	83	127	54	123
Eget kapital	2 124	2 182	2 215	1 965	1 865
Obeskattade reserver	36	39	38	42	60
Avsättningar	314	332	321	257	233
Långfristiga skulder	7 170	6 600	6 195	5 695	5 095
Kortfristiga skulder	533	855	779	664	731
varav låneskuld	61	319	266	161	176
Balansomslutning	10 177	10 008	9 548	8 623	7 984
Fastigheter					
Avkastningsvärden	30 171	31 651	31 760	28 624	27 194
Taxeringsvärden	26 890	26 500	23 894	23 696	23 487
Bostadsyta, kvm i tusental	1 221	1 217	1 206	1 193	1 176
Lokalyta, kvm i tusental	101	97	101	99	97
Lägenheter, antal	19 831	19 778	19 556	19 335	19 075
Parkeringsplatser, antal	8 063	8 033	7 953	7 598	7 032
Genomsnittlig bostadsyta, kvm i tusental	1 212	1 212	1 198	1 185	1 168
Genomsnittlig lokalyta, kvm i tusental	98	99	99	99	97
Fastighetsinvesteringar, bokfört värde	630	803	974	1 092	1 016
Finansiellt					
Soliditet, %	21,2	22,1	23,5	23,2	24,0
Justerad soliditet, %	59,9	61,4	62,7	62,5	63,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	4,9	6,5	8,4	7,0
Skuldsättningsgrad, ggr	3,4	3,1	2,9	2,9	2,8
Genomsnittlig låneränta	2,1	1,3	1,2	1,3	1,5
Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	-4	-174	-118	43	34
Direktavkastning	6,3	5,0	6,0	7,9	7,8
Avkastning på totalt kapital, %	1,1	0,9	3,1	2,1	3,1
Avkastning på eget kapital, %	-1,3	0,3	10,4	5,5	9,2
Förvaltning					
Medelhyra bostäder, kr/kvm	1 259	1 204	1 173	1 143	1 112
Hyresbortfall bostäder, kr/kvm	11	12	7	7	7
Medelhyra lokaler, kr/kvm	987	878	883	726	735
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	70	69	25	24	30
Driftkostnader, kr/kvm	638	627	540	478	476
Underhållskostnader, kr/kvm	196	255	282	217	236
Centrala kostnader, kr/kvm	40	43	37	33	33
Driftöverskott, kr/kvm	441	331	365	450	403
Vakansgrad bostäder, %	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	2,9	2,9	2,7	2,7	4,7
Serviceindex	81	80	79	79	78
Produktindex	77	76	75	75	75
Fastighetsresultat (internt mått)	537	385	425	539	469
Total energimängd, kWh/kvm	148	150	160	158	162
Personal					
Medeltal anställda, antal	271	276	239	226	246
Hållbart medarbetarengagemang	85,0	85	83	82	79
Sjukfrånvaro, %	6,0	6,7	5,2	6,6	6,8

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %

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

Avkastning på totalt kapital, %

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

Centrala kostnader, kr/kvm

Centrala kostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

Direktavkastning, %

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

Driftkostnader, kr/kvm

Driftkostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

Driftöverskott, kr/kvm

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

Fastighetsresultat (internt mått)

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

Frisknärvaro

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

Genomsnittlig låneränta, %

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

Hyresbortfall bostäder, kr/kvm

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

Hyresbortfall lokaler, kr/kvm

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

Justerad soliditet, %

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

uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning justerad för övervärdet.

Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar

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

Medelhyra bostäder, kr/kvm

Hyresintäkter netto bostäder i förhållande till genomsnittlig bostadsyta.

Medelhyra lokaler, kr/kvm

Hyresintäkter netto lokaler i förhållande till genomsnittlig lokalyta.

Medeltal anställda, antal

Antalet arbetade timmar i relation till normal årsarbetstid.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

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

Total energimängd, kwh/kvm

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

Underhållskostnader, kr/kvm

Underhållskostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

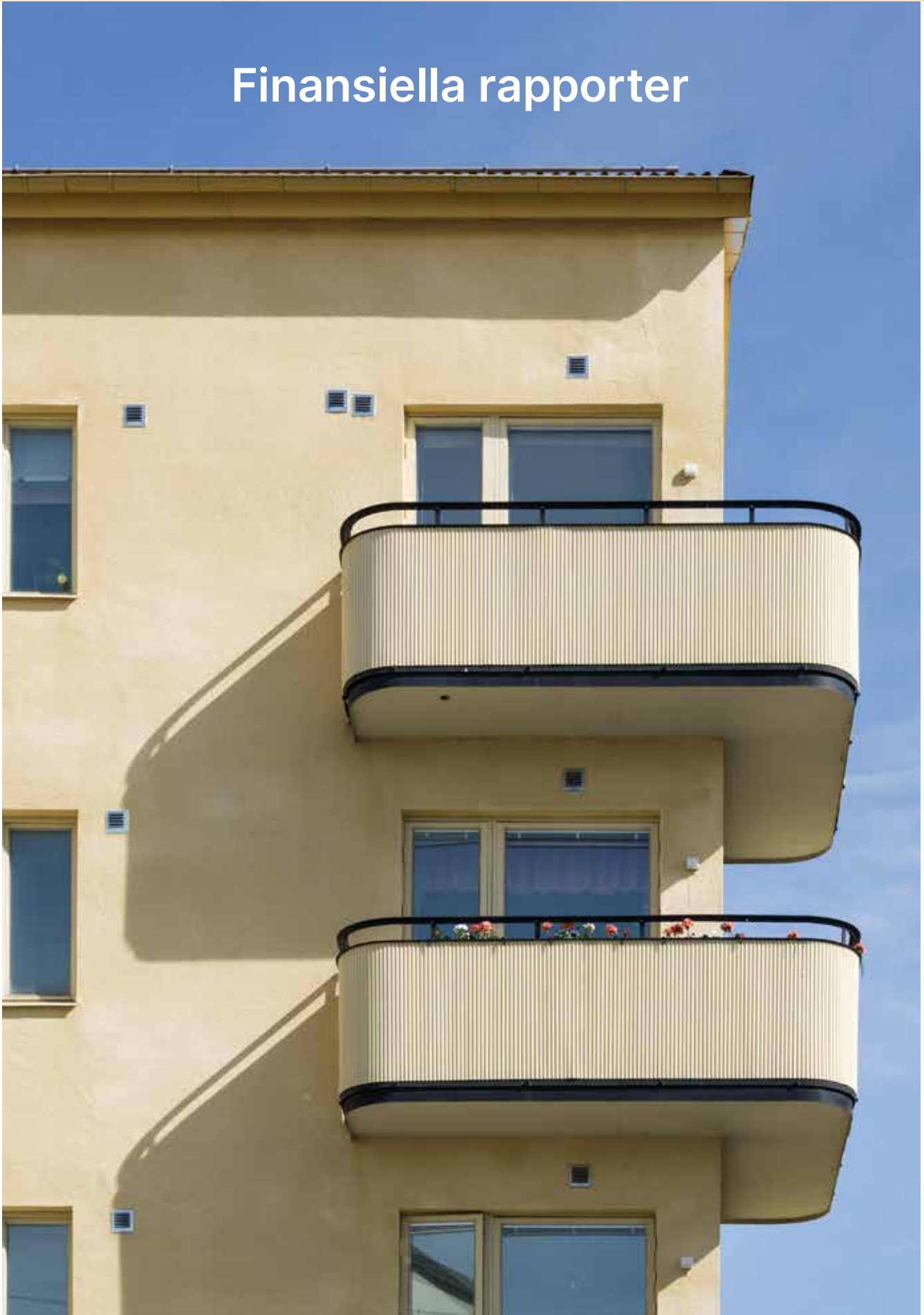
Vakansgrad bostäder, %

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

Vakansgrad lokaler, %

Uthyrd lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

Finansiella rapporter



Resultaträkning, kkr

	NOT	2023	2022
Hysesintäkter	2	1 675 425	1 585 493
Förvaltningsintäkter	3	38 760	38 489
Summa intäkter		1 714 185	1 623 982
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5	-840 837	-822 534
Underhållskostnader	5	-258 487	-334 231
Fastighetsavgift/-skatt		-33 673	-33 571
Driftöverskott		581 188	433 646
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-422 705	-299 419
Bruttoresultat		158 483	134 227
Centrala kostnader	5, 8, 9	-52 617	-55 925
Övriga rörelseintäkter	11	11 641	14 125
Övriga rörelsekostnader	12	-3 154	-7 160
Rörelseresultat	6, 10	114 353	85 267
Finansnetto	13	-143 564	-78 502
Resultat efter finansiella poster		-29 211	6 765
Bokslutsdispositioner	14	-16 985	44 193
Skatt på årets resultat	15	9 263	-10 638
Årets resultat	16	-36 933	40 320

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Bruttohyran för bolagets lägenheter ökade med 74 mnkr till 1 566 mnkr (1 492). Årets hyresförhandling gav ett utfall på 2,9 % på helårsbasis. I övrigt var ökningen hänförlig till ny- och ombyggnadsprojekt samt andra standardhöjande åtgärder.

Hyresbortfallet för bostäder uppgick till totalt 29 mnkr (33), vilket utgjorde 1,9 % (2,2) av bruttohyrorna. Hyresbortfallet för vakanta lägenheter var oförändrat och uppgick till 2 mnkr. Bortfallet för evakuerade lägenheter i samband med ombyggnationer och reparationer uppgick till 15 mnkr (19).

Rabatter och övriga avdrag uppgick till 12 mnkr (12).

Sammanlagt ökade hyresintäkterna netto för bostäder till 1 537 mnkr (1 459).

Hyresintäkter för lokaler uppgick brutto till 105 mnkr (98). Bolagets innehav av lokaler uppgick vid årsskiftet till 101 062 kvm (96 632). Vid årsskiftet var 5,3 % av lokalytan outhyrdd. Genomsnittet under året var 3,8 % (2,7). Hyresbortfallet för lokaler var totalt 8 mnkr (11). Nettointäkterna för lokaler ligger på 97 mnkr (87).

Övriga hyresintäkter avser garage och parkeringsplatser. Hyresbortfallet uppgick till 3 mnkr (4) och gav hyresintäkter netto om 42 mnkr (39).

	2023		2022	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Bostäder, brutto	1 566	1 283	1 492	1 231
Avgår, outhyr	-2	-2	-2	-2
Avgår, rabatter	-12	-9	-12	-10
Avgår, evakuerade	-15	-12	-19	-16
Bostäder, netto	1 537	1 259	1 459	1 204
Lokaler, netto	97	987	87	878
Övrigt, netto	42	32	39	30
Summa hyresintäkter	1 675	1 271	1 585	1 209
Förvaltningsintäkter	39	29	38	29
Summa intäkter	1 714	1 300	1 624	1 238

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

Förvaltningsintäkterna ökade med 1 mnkr till 39 mnkr (38).

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 841 mnkr (823).

Totala kostnaderna för värme, el, vatten och avfall ökade med 20 mnkr jämfört med föregående år. Värmekostnaderna ökade med 13 mnkr på grund av kallare år och tillkommande ytor. Elkostnaderna ökade med 1 mnkr och avfall ökade med 4 mnkr.

Kostnader för vatten och avlopp ökade med 2 mnkr till följd av prisökning och tillkommande ytor. Totalt utgjorde kostnaderna för värme, el, vatten och avlopp samt avfall 34 % (33) av driftkostnaderna.

Kostnaden för fastighetsskötsel ökade med 6 mnkr till 212 mnkr. Ökningen beror främst på extrasatsningar i utvecklingsområden samt högre kostnad för köpta tjänster, löneökningar.

Kostnaden för reparationer minskade med 10 mnkr till 120 mnkr (130).

	2023		2022	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	147	111	134	102
El	36	27	35	27
Vatten och avlopp	59	45	57	44
Avfall	52	39	48	36
Delsumma	294	223	274	209
Fastighetsskötsel	212	170	206	157
Reparationer	120	91	130	99
Driftadministration	155	118	153	117
Övriga driftkostnader	60	46	60	45
Summa	841	647	823	627

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets fyra distrikt samt centrala enheter som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen ökade med 2 mnkr till 155 mnkr. Ökningen beror främst på tillfälligt inhyrd personal samt ökade personalkostnader.

Övriga driftkostnader uppgick till 60 mnkr (60).

Underhållskostnader

Underhållskostnader uppgick till 258 mnkr (334), vilket motsvarar 196 kr/kvm (255). Underhållskostnaden utgörs av lägenhetsunderhåll, löpande och planerade underhållsåtgärder på fastigheterna.

Fastighetsavgift/-skatt

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

Driftöverskottet

Driftöverskottet har ökat till 584 mnkr (434).

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Bolagets av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick netto till 423 mnkr (299). Planenliga avskrivningar uppgick till 315 mnkr (312). Nedskrivningar uppgick till 109 mnkr (3) och avsåg nedskrivning av byggnader och mark samt pågående projekt. Återföring av tidigare nedskrivningar gjordes med 1 mnkr (16).

Centrala kostnader

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, VD, strategisk ledningspersonal, revision, samt del av koncerngemensamma kostnader med mera. Kostnaderna uppgick till 53 mnkr (56). Minskningen är främst hänförlig till lägre koncerngemensamma kostnader.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter uppgick till 12 mnkr (14) och avser statliga bidrag, vinst vid avyttring av maskiner och inventarier samt återvunna kundfordringar och intäkter vid vidarefakturerering.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgick till 3 mnkr (7) och avser kostnader som vidarefakturerats till andra.

Finansnetto

Bolagets finansiella nettokostnad uppgick till 144 mnkr (79). Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med 65 mnkr.

Bokslutsdispositioner

Årets bokslutsdispositioner uppgick till -17 mnkr (44). I år lämnades 20 mnkr i koncernbidrag.

Övriga poster avser överavskrivning materiella anläggningstillgångar.

Skatt på årets resultat

Bolaget har i år en skattekostnad på +9 mnkr (-11). Den består av uppskjuten skatt på +18 mnkr (-11) samt skatt som belastar årets resultat -9 mnkr.

Årets resultat

Familjebostäders resultat efter finansiella poster uppgick till -29 mnkr (7). Redovisat resultat efter skatt och bokslutsdispositioner blev -37 mnkr (40).

Balansräkning, kkr

	NOT	2023- 12-31	2022- 12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	9 257 802	9 174 147
Inventarier	19	36 761	38 660
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	3 434	3 295
Pågående ny- och ombyggnationer	21	763 260	656 638
Summa materiella anläggningstillgångar		10 061 257	9 872 740
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	22	48 799	48 997
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	196	196
Andra långfristiga fordringar	24	3 410	3 558
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 405	52 751
Summa anläggningstillgångar		10 113 662	9 925 491
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 442	4 459
Fordringar hos koncernföretag		3 883	46 913
Övriga fordringar		33 755	6 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	10 180	24 787
Summa kortfristiga fordringar		63 260	82 545
Kassa och bank		18	-
Summa omsättningstillgångar		63 278	82 545
Summa tillgångar		10 176 940	10 008 036
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		27 500	27 500
Reservfond		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		77 500	77 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 083 582	2 063 788
Årets resultat		-36 933	40 320
Summa fritt eget kapital		2 046 649	2 104 108
Summa eget kapital		2 124 149	2 181 608
Obeskattade reserver	26	35 937	38 952
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	27	314 418	332 064
Summa avsättningar		314 418	332 064
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	28, 29	7 170 000	6 600 000
Summa långfristiga skulder		7 170 000	6 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		160 328	165 413
Skulder till koncernföretag		109 125	378 597
Skulder till Göteborgs Stad		4 898	14 411
Skatteskulder		9 360	711
Övriga skulder		7 411	7 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	241 314	288 680
Summa kortfristiga skulder		532 436	855 412
Summa skulder		7 702 436	7 455 412
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		10 176 940	10 008 036

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

De materiella anläggningstillgångarna har ökat med 188 mnkr till 10 061 mnkr (9 925).

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, har ökat med 190 mnkr till 10 021 mnkr (9 831). Förändringen består av investeringar, utträngning samt av- och nedskrivningar.

Investeringar om 630 mnkr avser 393 mnkr ombyggnation och 237 mnkr nybyggnation inklusive markförvärv och fastighetsförvärv. Av- och nedskrivningar på fastigheterna har gjorts med 423 mnkr.

Fastigheternas beräknade marknadsvärde var vid årsskiftet 30 171 mnkr (31 651).

Det bokförda värdet på inventarier har minskat med 2 mnkr till 37 mnkr (39). Årets investeringar uppgick till 4 mnkr (1). Övriga materiella anläggningstillgångar är 3 mnkr (3).

De finansiella anläggningstillgångarna uppgår till 52 mnkr (53).

Omsättningstillgångar

De kortfristiga fordringarna uppgick vid årets slut till 63 mnkr (83). Av dessa utgör fordringar hos koncernföretag 4 mnkr (47). De likvida medlen är 0 mnkr (0). Bolaget har vid årets utgång inga outnyttjade kreditlöften.

Eget kapital

Vid slutet av året uppgick bolagets beskattade egna kapital till 2 124 mnkr (2 182). Förändringen utgörs av årets resultat på -37 mnkr och utdelning på -36 mnkr samt aktieägartillskott på 15 mnkr. Den synliga soliditeten uppgick till 21,2 % (22,1).

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver har minskat med 3 mnkr till 36 mnkr (39). Upplösning av avskrivning utöver plan uppgick till -3 mnkr (1).

Avsättningar

Avsättningarna har minskat med 18 mnkr till 314 mnkr (332). Förändringen utgörs av en minskning med 18 mnkr av uppskjuten skatt.

Långfristiga skulder

Den räntebärande långfristiga skulden har ökat med 570 mnkr till 7 170 mnkr (6 600). Långfristiga skulden är i sin helhet koncernintern.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgick till 532 mnkr (855). Minskningen om 323 mnkr är främst hänförlig till skulder hos koncernföretag.

Förändringar i eget kapital, kkr

	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Ingående balans 2022-01-01	27 500	50 235	2 136 920	2 214 655
Återläggning till fond för utvecklingsutgifter		-235	235	
Utdelning			-73 367	-73 367
Årets resultat			40 320	40 320
Utgående balans 2022-12-31	27 500	50 000	2 104 108	2 181 608
Ingående balans 2023-01-01	27 500	50 000	2 104 108	2 181 608
Erhållna aktieägartillskott			15 880	15 880
Utdelning			-36 406	-36 406
Årets resultat			-36 933	-36 933
Utgående balans 2023-12-31	27 500	50 000	2 046 649	2 124 149

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

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

Kassaflödesanalys, kkr

	NOT	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		114 353	85 267
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, mm	33	421 727	298 944
Erhållen ränta		1 572	1 010
Erlagd ränta	34	-145 136	-79 512
Erhållen utdelning		2	2
Betald skatt		-8 383	-115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		384 135	305 596
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	35	-94 778	20 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten		289 357	326 485
Investeringsverksamheten			
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		163	347
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier	34	-607 078	-802 962
Försäljningar av byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier		-	-
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-4 167	-1 596
Försäljning av andra anläggningstillgångar		1 089	218
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-609 993	-803 993
Finansieringsverksamheten			
Förändringar av långfristiga fordringar		196	381
Upptagna lån		311 864	458 494
Aktieägartillskott		-	-
Utdelning		-36 406	-73 367
Koncernbidrag		45 000	92 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		320 654	477 508
Årets kassaflöde		18	-
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		0	-
Förändring av likvida medel		18	-
Likvida medel vid årets slut		18	-
Outnyttjade kreditavtal	36	-	-
Disponibla likvida medel		18	-
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Nettolåneskuld vid årets ingång	37	6 919 338	6 460 844
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		311 864	458 494
Minskning/ökning av likvida medel		18	-
Räntebärande nettolåneskuld		7 231 220	6 919 338

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Bolagets kassaflöde är 0 mnkr (0).

Den löpande verksamheten

Rörelseresultatet, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet, har förbättrats med 78 mnkr och uppgår till 384 mnkr (306). Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade med 37 mnkr till 289 mnkr (326).

Investeringsverksamheten

Bolagets investeringar netto uppgick till -610 mnkr (-804).

Investeringar brutto avser -222 mnkr (325) nybyggnation inklusive markförvärv och fastighetsförvärv -385 mnkr (-476) ombyggnation samt -3 mnkr (-2) övriga anläggningstillgångar. Amortering av finansiella anläggningstillgångar avser avbetalning av ombyggnadstillägg.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har minskat med 156 mnkr och uppgår till 321 mnkr (477).

Noter

NOT 1 / REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Hållbarhetsrapport

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

Intäkter

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

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

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

Pågående ny- och ombyggnationer

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

Inventarier och övriga anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Planerliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

Avskrivningar på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

Redovisning av inkomstskatter

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

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

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

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

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

Finansiella instrument

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

Avsättningar

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

Pensioner

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

Lånefinansiering

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

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

Transparenslagen

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 Transparenslagen, framgår av denna årsredovisning, sid 41-54.

Leasing

Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt.

Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Leasetagare

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

Offentliga bidrag

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Kassaflödesanalys

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

Verksamhetsområden och geografiska områden

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

NOT 2 / HYRESINTÄKTER

	2023	2022
Bostäder	1 536 516	1 459 130
Lokaler	97 201	87 130
Övriga hyresintäkter	41 708	39 233
Summa hyresintäkter	1 675 425	1 585 493

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

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

	2023	2022
Inom ett år	54 528	39 414
Mellan 1-5 år	50 002	52 495
Över 5 år	11 985	12 063
Summa	116 515	103 972

NOT 3 / FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2023	2022
Ersättning från hyresgäster	8 661	6 465
Förvaltningsuppdrag	21	21
Parkeringsintäkter	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	30 078	32 003
Summa förvaltningsintäkter	38 760	38 489

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

NOT 4 / DRIFTKOSTNADER

	2023	2022
Värme	-146 591	-133 944
El	-36 236	-35 084
Vatten och avlopp	-59 460	-57 387
Avfall	-51 478	-47 632
Fastighetsskötsel	-211 919	-206 183
Reparationer	-120 026	-129 828
Driftadministration	-155 474	-152 888
Övriga driftkostnader	-59 653	-59 588
Summa driftkostnader	-840 837	-822 534

NOT 5 / PERSONAL

	2023	2022
Löner och ersättningar:		
Styrelse och VD	-1 684	-1 686
Övriga anställda	-143 650	-134 000
Summa löner och ersättningar	-145 334	-135 686
Pensionskostnader:		
Styrelse och VD	-450	-492
Övriga anställda	-12 306	-11 793
Summa pensionskostnader	-12 756	-12 285
Övriga sociala kostnader	-48 218	-44 657
Övriga personalkostnader	-10 614	-10 516
Summa personalkostnader	-216 922	-203 144

Inga tantiem eller liknande har lämnats.

Principer för ersättning till styrelse och VD

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

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare:

	2023	2022
Styrelseordförande:		
Grundlön/arvode	-79	-50
Övriga styrelseledamöter:		
Grundlön/arvode	-187	-152
Styrelsesuppleanter:		
Grundlön/arvode	-28	-31
VD:		
Grundlön/arvode	-1 390	-1 453
Övriga förmåner	-	-
Pensionskostnad	-450	-492
Övriga ledande befattningshavare:		
Grundlön/arvode	-9 196	-7 785
Övriga förmåner	-194	-171
Pensionskostnad	-2 288	-2 414
Totalt	-13 812	-12 548

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

Övriga ledande befattningshavare uppgick vid årsskiftet till 11 (9) personer.

Pensioner

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

Uppsägning och avgångsvederlag

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

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

Medelantal anställda och könsfördelning

Medelantal anställda	2023	2022
Kvinnor	111	117
Män	160	159
Summa medelantal anställda	271	276

Företagsledningens könsfördelning 2023, antal

	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	5	5	10
VD, övriga befattningshavare	7	4	11
Totalt	12	9	21

Företagsledningens könsfördelning 2022, antal

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

NOT 6 / UPPLYSNING OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

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

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

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

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag, %

	2023	2022
Andel av totala hyres- och förvaltningsintäkter:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0	0,1
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	4,5	4,5
Andel av totala kostnader i rörelse- verksamhet exklusive fastighetsskatt, av- och nedskrivningar:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	5,8	5,0
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	27,9	22,6
Andel av kostnader i finansnetto:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	99,2	100

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

NOT 7 / AV- OCH NEDSKRIVNINGAR SAMT ÅTERFÖRINGAR

Planenliga avskrivningar och utrangeringsförluster i samband med komponentbyte i fastighetsförvaltningen

	2023	2022
Immateriella anläggningstillgångar	-	-237
Markanläggningar	-28 511	-20 673
Byggnader	-275 188	-281 288
Bredband	-5 471	-5 516
Inventarier	-5 395	-3 748
Övriga anläggningstillgångar	-509	-489
Summa	-315 074	-311 951
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Pågående ny- och ombyggnation	-84 305	-3 304
Byggnader	-24 306	-
Summa	-108 611	-3 304
Återföring nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Pågående ny- och ombyggnation	-	3 836
Byggnader	980	12 000
Summa	980	15 836
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-422 705	-299 419

NOT 8 / ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-	-439
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa arvode till vald revisionsbyrå	-	-439

	2023	2022
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	-380	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa arvode till vald revisionsbyrå	-380	-

I arvodet ingår ej avdragsgill moms. Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevisorer samt deras biträde med 334 kkr (318).

NOT 9 / CENTRALA KOSTNADER

	2023	2022
Koncerngemensamma kostnader	-26 509	-31 066
Övriga centrala kostnader	-26 108	-24 859
Summa centrala kostnader	-52 617	-55 925

Övriga centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10 / OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Leasetagare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	-17 952	-11 512
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-18 954	-10 378
Förfaller till betalning efter 5 år	-450	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-20 381	-14 560

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

NOT 11 / ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Realisationsvinst vid inventarieförsäljning	1 043	218
Återvunna fordringar	901	724
Elstöd	1017	-
Övriga rörelseintäkter	8 680	13 183
Summa övriga rörelseintäkter	11 641	14 125

NOT 12 / ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2023	2022
Övriga rörelsekostnader	-3 154	-7 160
Summa övriga rörelsekostnader	-3 154	-7 160

NOT 13 / FINANSNETTO

	2023	2022
Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar		
Resultat från övriga värdepapper:		
Utdelning	2	2
Postitiv resultatandel	787	349
Negativ resultatandel	-75	-42
Övriga ränteintäkter och liknande, övriga:		
Räntor	783	701
	1 497	1 010
Finansiella poster hänförliga till företagets skulder		
Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag:		
Räntekostnader	-148 657	-82 401
Övrigt	-2 825	-3 022
Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga:		
Aktiverad ränta	6 446	5 929
Övrigt	-25	-18
	-145 061	-78 502
Finansnetto	-143 564	-78 502
Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 2,1 % (1,3) %.		

NOT 14 / BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2023	2022
Upplösning/avsättning avskrivningar utöver plan	3 015	-807
Erhållna koncernbidrag från Förvaltnings AB Framtiden	-	45 000
Lämnade koncernbidrag från Förvaltnings AB Framtiden	-20 000	-
Summa bokslutsdispositioner	-16 985	44 193

NOT 15 / SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2023	2022
Följande komponenter ingår i bolagets skattekostnad:		
Aktuell skattekostnad	-8 383	-115
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	17 646	-10 523
Summa skatt på årets resultat	9 263	-10 638
Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:		
Redovisat resultat före skatt	-46 196	50 958
Skatt enligt aktuell skattesats, 20,6 (20,6) %	9 516	-10 497
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-174	-141
Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat	-79	-
Summa skatt på årets resultat	9 263	-10 638

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

NOT 16 / UTDELNING ENLIGT LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 3,48 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2023 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat för räkenskapsåret 2023. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

NOT 17 / IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 905	16 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 905	16 905
Ingående avskrivningar	-16 905	-16 668
Årets avskrivningar	-	-237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 905	-16 905
Utgående planenligt restvärde	0	0

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

NOT 18 / FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Marknadsvärde		
Ingående värde	31 651 313	31 760 307
Investeringar	888 284	1 137 636
Försäljningar/ utrangering	-678	-10 877
Övrig värdeförändring	-2 368 023	-1 235 753
Utgående värde	30 170 896	31 651 313

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

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

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnads-system där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 350–588 kr/kvm (370–550) och för lokaler till 233–471 kr/kvm (260–440).

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

	2023-12-31	2022-12-31
MARK		
Ingående anskaffningsvärden	896 527	896 549
Årets anskaffningar	745	-
Försäljning	-	-22
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	897 272	896 527
Ingående uppskrivningar	148 402	148 402
Utgående ackumulerade uppskrivningar mark	148 402	148 402
Utgående planenligt restvärde	1 045 674	1 044 929
Taxeringsvärde mark	11 937 856	11 940 066
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärden	518 367	512 272
Försäljning/Utrangering	-	-1 383
Omklassificeringar	121 135	7 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	639 502	518 367

Ingående avskrivningar	-280 540	-261 300
Försäljningar / Utrangeringar	-	1 397
Årets avskrivningar	-28 511	-20 637
Utgående ackumulerade avskrivningar	-309 051	-280 540
Utgående planenligt restvärde markanläggning	330 451	237 827

BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärden	11 708 974	10 439 538
Försäljning/ Utrangeringar	-736	-33 372
Omklassificeringar	301 344	1 302 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 009 582	11 708 974
Ingående nedskrivningar	-100 483	-112 483
Årets nedskrivningar	-24 306	-
Årets återförda nedskrivningar	980	12 000
Omklassificeringar	-7 506	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-131 315	-100 483
Ingående avskrivningar	-4 088 837	-3 847 871
Försäljning/ Utrangeringar	58	22 737
Årets avskrivningar	-267 701	-263 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 356 480	-4 088 837
Ingående uppskrivningar	320 884	327 693
Årets avskrivningar	-6 809	-6 809
Utgående ackumulerade uppskrivningar	314 075	320 884
Utgående planenligt restvärde	7 835 862	7 840 538
Taxeringsvärde byggnader	14 952 571	14 609 075
Aktiverad ränta ingår med	74 151	65 806
BYGGNADSINVENTARIER		
Ingående anskaffningsvärden	107 318	107 444
Försäljningar / Utrangeringar	-	-126
Omklassificeringar	433	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 751	107 318
Ingående avskrivningar	-56 465	-51 075
Försäljningar / Utrangeringar	-	61
Årets avskrivningar	-5 471	-5 451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 936	-56 465
Utgående planenligt restvärde	45 815	50 853
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	9 257 802	9 174 147
Taxeringsvärde mark och byggnader	26 890 427	26 499 632

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till -126 255 kkr (-96 432). Förändringen på -30 382 kkr beror på årets nedskrivning och återföring av tidigare nedskrivning.

NOT 19 / INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 753	123 051
Årets anskaffningar	3 503	1 352
Försäljningar/utrangeringar	-6 697	-650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 559	123 753
Ingående avskrivningar	-85 093	-81 963
Försäljningar/utrangeringar	6 690	618
Årets avskrivningar	-5 395	-3 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 798	-85 093
Utgående planenligt restvärde	36 761	38 660

NOT 20 / ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 829	8 585
Försäljningar/utrangeringar	-101	-
Årets anskaffningar	664	244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 392	8 829
Ingående avskrivningar	-5 534	-5 045
Försäljningar/utrangeringar	85	-
Årets avskrivningar	-509	-489
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 958	-5 534
Utgående planenligt restvärde	3 434	3 295

NOT 21 / PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGER

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	670 390	1 177 596
Under året nedlagda kostnader	629 797	803 405
Omklassificering	-446 376	-1 310 611
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnation	853 811	670 390
Ingående nedskrivningar	-13 752	-14 284
Årets nedskrivningar	-84 305	-3 304
Årets återföring nedskrivningar	-	3 836
Omklassificering	7 506	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-90 551	-13 752
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnation	763 260	656 638
Aktiverad ränta ingår med	10 930	12 865

NOT 22 / ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 082	50 627
Återbetalda insatser	-910	-851
Årets resultatandel	712	306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 884	50 082
Ingående nedskrivningar	-1 085	-1 085
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 085	-1 085
Utgående planenligt restvärde	48 799	48 997

	Dunfin Samfäll.för.	Berguvs Samfäll.för.	Gärdsås Utv. AB	Gärdsås Torgbolag KB	Hasslö Garage-Samfäll.för.
Org.nr.	717918-3996	717917-1355	556599-9694	969673-5233	717919-3458
Antal andelar / aktier	1	1	490	1	1
Kapitalandel	5	63	49	56	76
Bokfört värde	2 174	21 672	49	2 287	22 617
Eget Kapital	73 423	35 324	111	3 973	27 079
Årets resultat	-200	579	-	435	-93

Samtliga intresseföretag och gemensamt styrda företag har sitt säte i Göteborg. Siffror hämtade från senaste tillgängliga årsredovisningar vilket är 2022.

NOT 23 / ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 324	1 168
Omklassificering	-	156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 324	1 324
Ingående nedskrivningar	-1 128	-1 128
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 128	-1 128
Utgående planenligt restvärde	196	196

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

NOT 24 / ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 558	3 762
Inköp/nyutlåning	2	8
Amorteringar	-150	-212
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 410	3 558
Utgående bokfört värde	3 410	3 558

Hyresgästanspassningar av lokaler ingår med 677 kkr (827). Övriga poster är lån till samfällighetsförening avseende vår andel av föreningens anläggningar.

NOT 25 / FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	1 624	964
Förutbetalda IT-licenser	952	35
Övriga poster	7 604	23 788
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 180	24 787
Varav förutbetalda kostnader och upplupna intäkter inom Göteborgs Stads nämnder och bolag.	546	677

NOT 26 / OBESKATTADE RESERVER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	35 937	38 952
Summa obeskattade reserver	35 937	38 952

NOT 27 / AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATT

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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	314 418	332 064
Summa uppskjutna skatteskulder, netto	314 418	332 064

NOT 28 / LÅNESKULDER

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag uppgår till 7 231 202 mnkr och utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget.

NOT 29 / LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER

	1-5 år	Senare än 5 år
Låneskulder		
Skulder till koncernföretag	-	7 170 000
Summa långfristiga skulder	-	7 170 000

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

NOT 30 / UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 721	4 766
Upplupna personalkostnader	14 962	15 312
Upplupna kostnader underhåll	42 941	80 746
Upplupna kostnader el, värme, vatten och renhållning	34 251	48 661
Förutbetalda hyresintäkter	142 364	138 132
Övriga poster	2 075	1 063
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	241 314	288 680
Varav upplupna kostnader och förutbetalda intäkter inom Göteborgs Stads nämnder och bolag.	38 657	50 255

Upplupna personalkostnader innehåller bl a semesterlöneskuld och löneskatt.

NOT 31 / STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter i eget förvar	5 163 693	5 163 693

NOT 32 / EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser, Fastigo	2 545	2 367
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv.	41 985	41 985
Summa eventualförpliktelser	44 530	44 352

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

	2023	2022
Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	315 074	311 951
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	108 611	3 304
Återföring nedskrivning	-980	-15 836
Realisationsförlust/vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-978	-475
Summa justering m m för poster som ej ingår i kassaflödet	421 727	298 944

NOT 34 / ERLAGD RÄNTA

	2023	2022
Erlagd ränta, löpande verksamhet	-145 136	-79 512
Aktiverad ränta, investeringsverksamhet	-6 446	-5 929
Summa erlagd ränta	-151 582	-85 441

NOT 35 / KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL

	2023	2022
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-25 728	-2 106
Minskning/ökning av rörelseskulder	-69 050	22 995
Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital	-94 778	20 889

NOT 36 / OUTNYTTJADE KREDITAVTAL

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

NOT 37 / NETTOLÅNESKULD

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

NOT 38 / FINANSIELL RISKHANTERING

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

NOT 39 / RESULTATDISPOSITION

Förslag på resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor):	
Balanserade vinstmedel	2 083 580 907
Förändring av fond för utvecklingsutgifter	
Årets resultat	-36 931 621
Summa	2 046 649 286

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare (0 kr/aktie)	0
I ny räkning balanseras	2 046 649 286
Summa	2 046 649 286

NOT 40 / HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga 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.

Datum enligt digital signering

Emma Karlsson Landström (V)
Ordförande

Susanne Bomark (S)
Förste vice ordförande

Mikael Nordström (L)
Andre Vice ordförande

Magnus Nylander (M)

Elisabet Hansson (D)

Gunnar Larsson (S)

Julia Lundell (S)

Thorbjörn Hammerth
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har lämnats på datum enligt digital signering
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats
på datum enligt digital signering

Hans-Göran Gustafsson
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

Jonas Bergsten Paija
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige





Fastighetsbestånd

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde
STADSOMRÅDE:CENTRUM							
GÅRDA 31:1	Gudmundsgatan 11	Heden	1960	585	75	18	16 327
GÅRDA 31:12	Underåsgatan 6-8	Heden	1960	777	43	19	19 635
GÅRDA 31:13	Underåsgatan 4	Heden	1960	347		6	8 538
GÅRDA 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	Heden	1931	623		14	14 400
GÅRDA 31:15	Åvägen 30	Heden	1960	501	104	10	12 945
GÅRDA 31:16	Åvägen 28	Heden	1960	525	39	11	13 294
GÅRDA 31:17	Gudmundsgatan 1	Heden	1972	471	57	13	12 000
GÅRDA 31:18	Gudmundsgatan 3	Heden	1960	633		17	15 600
GÅRDA 31:19	Gudmundsgatan 5	Heden	1960	605	35	16	15 555
GÅRDA 31:20	Gudmundsgatan 9	Heden	1960	604		17	15 200
GÅRDA 31:21	Fabriksgatan 39	Heden	1960	481		11	11 786
GÅRDA 31:22	Fabriksgatan 41	Heden	1960	481		11	11 786
GÅRDA 31:23	Underåsgatan 10-12	Heden	1960	890	30	20	22 095
GÅRDA 31:24	Underåsgatan 14-16	Heden	1960	893		18	21 800
GÅRDA 31:5	Fabriksgatan 43	Heden	1960	647	71	13	16 352
GÅRDA 31:6	Underåsgatan 20	Heden	1960	526	72	13	14 061
GÅRDA 31:7	Underåsgatan 18	Heden	1960	335		6	8 271
HEDEN 16:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	Heden	1996	2 137	48	20	82 541
HEDEN 25:15	Hedåsgatan 10	Heden	1979	1 195	100	12	40 587
HEDEN 25:19	Sten Sturegatan 3-11	Heden	1993	5 615		100	218 000
HEDEN 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	Heden	1988	1 969	153	21	69 426
HEDEN 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	Heden	1960	1 991	157	17	66 189
HEDEN 26:16	Wadmansgatan 8	Heden	1930	1 142	113	11	37 868
HEDEN 26:8	Hedåsgatan 11	Heden	1980	1 429	21	16	48 091
HEDEN 26:9	Hedåsgatan 13	Heden	1991	1 398	51	20	53 391
HEDEN 27:20	Wadmansgatan 5-7	Heden	1991	2 835	128	34	105 173
HEDEN 27:5	Wadmansgatan 3	Heden	1991	994		9	36 000
HEDEN 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	Heden	1989	2 130	1 348	31	102 600
HEDEN 27:9	Wadmansgatan 11	Heden	1991	1 073		16	40 000
HEDEN 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	Heden	1990	3 694		41	132 000
HEDEN 30:14	Södra Vägen 30	Heden	1994	1 812	338	21	87 840
HEDEN 31:8	Södra Vägen 36	Heden	1979	1 815	212	16	67 962
JOHANNEBERG 22:3	Richertsgatan 14	Johanneberg	1939	1 403		28	46 800
JOHANNEBERG 28:1	Rosensköldsgatan 1	Johanneberg	1960	2 691	93	48	97 039
JOHANNEBERG 28:2	Rosensköldsgatan 3	Johanneberg	1962	1 625	25	28	58 587
JOHANNEBERG 28:3	Rosensköldsgatan 5	Johanneberg	1960	1 673		27	59 200
JOHANNEBERG 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	Johanneberg	1934	1 366	80	22	44 436
JOHANNEBERG 46:7	Spaldingsgatan 13	Johanneberg	1970	1 748	1	29	58 200
KROKSLÄTT 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	Krokslätt	2015	4 208	130	75	138 122
KUNGSLADUGÅRD 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	Kungsladugård	1960	2 633	669	41	70 711
KUNGSLADUGÅRD 1:7	Birgittagatan 4	Kungsladugård	1973	592	13	12	15 200
KUNGSLADUGÅRD 10:15	Gröna Vallén 5 m fl	Kungsladugård	1961	5 694	243	99	143 560
KUNGSLADUGÅRD 11:23	Slottsskogsgatan 7-9	Kungsladugård	1966	3 805		78	97 000
KUNGSLADUGÅRD 12:16	Birgittagatan 9-17	Kungsladugård	1960	3 216	8	56	80 000
KUNGSLADUGÅRD 12:17	Birgittagatan 19 m fl	Kungsladugård	1960	1 526	240	18	38 163
KUNGSLADUGÅRD 12:18	Svanebäcksg 12-14/Ostindieg 11	Kungsladugård	1960	1 486		20	36 200
KUNGSLADUGÅRD 12:19	Svanebäcksgatan 2-10	Kungsladugård	1960	2 905	73	55	73 527
KUNGSLADUGÅRD 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	Kungsladugård	1968	7 078	135	119	177 000
KUNGSLADUGÅRD 15:20	Silverkällegatan 7	Kungsladugård	1987	537		8	14 200
KUNGSLADUGÅRD 15:21	Silverkällegatan 9	Kungsladugård	1929	447	15	6	10 817
KUNGSLADUGÅRD 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	Kungsladugård	1967	692		11	17 200
KUNGSLADUGÅRD 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	Kungsladugård	1995	8 086	1 123	148	268 000
KUNGSLADUGÅRD 15:31	Älvsborgsg 19/Ostindieg 12-18	Kungsladugård	1967	2 381	131	31	58 930
KUNGSLADUGÅRD 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	Kungsladugård	1968	5 389	559	83	139 699
KUNGSLADUGÅRD 17:2	Strandridaregatan 3	Kungsladugård	1963	436		9	10 875
KUNGSLADUGÅRD 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	Kungsladugård	1982	964	63	14	24 400
KUNGSLADUGÅRD 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	Kungsladugård	1984	687	166	11	18 525
KUNGSLADUGÅRD 18:7	Kennedygatan 20	Kungsladugård	1982	455	40	6	11 359
KUNGSLADUGÅRD 19:7	Bankebergsgatan 2	Kungsladugård	1961	581		15	16 649
KUNGSLADUGÅRD 19:9	Bankebergsgatan 4	Kungsladugård	1961	616	302	12	15 800
KUNGSLADUGÅRD 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	Kungsladugård	1974	4 656	817	77	122 764
KUNGSLADUGÅRD 20:14	Jordhyttegatan 3	Kungsladugård	1993	1 362		30	40 200
KUNGSLADUGÅRD 20:15	Mariagatan 31-33	Kungsladugård	1965	1 401	57	18	34 800
KUNGSLADUGÅRD 21:23	Majstångsgatan 9-11	Kungsladugård	1957	4 496	109	96	117 351
KUNGSLADUGÅRD 21:25	Kennedy 2-4, Ostindieg 20-22, Majstångsg 1-3	Kungsladugård	2018	4 501		63	172 481

-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde
KUNGLADUGÅRD 27:9	Kennedygatan 7 m fl	Kungsladugård	1984	3 834	334	56	100 608
KUNGLADUGÅRD 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	Kungsladugård	1983	8 258	764	112	214 841
KUNGLADUGÅRD 29:2	Stilla Gatan 4	Kungsladugård	1956	462	21	11	12 200
KUNGLADUGÅRD 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	Kungsladugård	1982	3 220	332	51	81 956
KUNGLADUGÅRD 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	Kungsladugård	1966	3 828	416	76	99 403
KUNGLADUGÅRD 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	Kungsladugård	1965	2 688	389	38	67 520
KUNGLADUGÅRD 34:46	Svanebäcksgatan 45 m fl	Kungsladugård	1980	6 524	208	96	168 605
KUNGLADUGÅRD 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	Kungsladugård	1983	574	17	10	14 800
KUNGLADUGÅRD 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	Kungsladugård	1966	569	34	12	14 400
KUNGLADUGÅRD 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	Kungsladugård	1976	904		14	23 000
KUNGLADUGÅRD 35:36	Valvgången 2 m fl	Kungsladugård	1976	2 344	138	35	58 000
KUNGLADUGÅRD 36:19	Ekedalsgatan 38	Kungsladugård	1934	486	61	11	12 509
KUNGLADUGÅRD 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	Kungsladugård	1964	5 417	166	120	140 158
KUNGLADUGÅRD 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	Kungsladugård	1983	1 438	70	20	37 699
KUNGLADUGÅRD 37:37	Lugnet 7	Kungsladugård	1981	586	5	9	14 800
KUNGLADUGÅRD 37:38	Lugnet 5	Kungsladugård	1960	516	42	14	13 400
KUNGLADUGÅRD 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	Kungsladugård	1981	3 791	423	52	97 583
KUNGLADUGÅRD 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	Kungsladugård	1975	7 232	748	137	186 078
KUNGLADUGÅRD 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	Kungsladugård	1968	4 618	318	71	115 475
KUNGLADUGÅRD 45:4	Mariag 3,6 /Svanebäcksg 22	Kungsladugård	1961	635	229	11	17 442
KUNGLADUGÅRD 45:5	Mariagatan 4	Kungsladugård	1975	452	41	6	11 280
KUNGLADUGÅRD 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	Kungsladugård	1973	2 159	90	31	54 694
KUNGLADUGÅRD 47:4	Oxhagsgatan 3	Kungsladugård	1940	0	1 866		0
KUNGLADUGÅRD 47:5	Ståthållaregatan 19-23	Kungsladugård	1951	0	884		0
KUNGLADUGÅRD 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	Kungsladugård	1964	2 319	247	45	59 207
KUNGLADUGÅRD 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5-9	Kungsladugård	1964	1 666	106	25	41 073
KUNGLADUGÅRD 5:2	Svanebäcksgatan 3	Kungsladugård	1992	429		8	12 400
KUNGLADUGÅRD 51:2	Fågelfångaregatan 15	Kungsladugård	1951	0	986		0
KUNGLADUGÅRD 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	Kungsladugård	1965	6 469	267	109	162 366
KUNGLADUGÅRD 7:11	Svanebäcksgatan 29-33	Kungsladugård	1983	1 460	44	21	38 200
KUNGLADUGÅRD 7:12	Älvsborgsgatan 48-52	Kungsladugård	1992	1 536	127	16	40 029
KUNGLADUGÅRD 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	Kungsladugård	1983	722	303	10	21 286
KUNGLADUGÅRD 74:12	Vänmötet 9	Kungsladugård	1987	476	18	12	12 200
KUNGLADUGÅRD 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	Kungsladugård	1960	11 207	1 189	178	285 903
KUNGLADUGÅRD 74:5	Slottsskogsgatan 47	Kungsladugård	1972	554	15	12	14 000
KUNGLADUGÅRD 74:6	Slottsskogsgatan 49	Kungsladugård	1982	649	58	11	16 915
KUNGLADUGÅRD 78:1	Slottsskogsgatan 55	Kungsladugård	1983	702	80	11	18 039
KUNGLADUGÅRD 78:15	Stjärnsköldsgatan 2 m fl	Kungsladugård	2009	6 375	86	126	192 000
KUNGLADUGÅRD 79:10	Godhemsgatan 58-60	Kungsladugård	1981	2 291	106	34	58 273
KUNGLADUGÅRD 79:4	Lugnet 12	Kungsladugård	1981	583		9	14 800
KUNGLADUGÅRD 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	Kungsladugård	1960	1 973	631	38	55 823
KUNGLADUGÅRD 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	Kungsladugård	1960	1 425	57	27	35 894
KUNGLADUGÅRD 8:7	Peter Bagges gata 6	Kungsladugård	1983	586	168	8	14 600
KUNGLADUGÅRD 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	Kungsladugård	1931	852	58	11	21 083
KUNGLADUGÅRD 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	Kungsladugård	1990	1 055	105	15	30 189
KUNGLADUGÅRD 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	Kungsladugård	1982	1 888	75	33	49 000
KUNGLADUGÅRD 82:6	Birgittagatan 16	Kungsladugård	1975	498	58	12	13 085
KUNGLADUGÅRD 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	Kungsladugård	1976	3 717	120	73	93 410
LORENSBERG 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	Lorensberg	1938	1 507		18	49 967
LORENSBERG 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	Lorensberg	1937	1 481		21	49 778
LORENSBERG 25:3	Södra Vägen 45	Lorensberg	1966	1 329	160	10	48 426
MAJORNA 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	Kungsladugård	1973	7 998	236	130	207 942
MAJORNA 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	Kungsladugård	1984	2 072	270	32	55 983
MAJORNA 110:2	Allmänna Vägen 50	Majorna	1985	513	93	9	14 937
MAJORNA 111:7	Hellstedtsgatan 3-7	Majorna	1986	2 604	1 978	42	122 404
MAJORNA 143:16	Slottsskogsgatan 18-36	Majorna	1990	4 919	1 430	62	151 987
MAJORNA 143:2	Ärlegatan 10	Majorna	1987	525		7	14 200
MAJORNA 143:3	Ärlegatan 8	Majorna	1987	459	71	6	12 742
MAJORNA 143:4	Ärlegatan 6	Majorna	1980	590		13	16 000
MAJORNA 143:5	Ärlegatan 4	Majorna	1987	582	25	9	15 800
MAJORNA 143:6	Ärlegatan 2	Majorna	1987	636	228	9	18 868
MAJORNA 143:7	Slottsskogsgatan 42	Majorna	1987	796	127	13	22 633
MAJORNA 143:9	Slottsskogsgatan 38	Majorna	1987	608	33	8	16 474
MAJORNA 144:5	Slottsskogsgatan 44-46	Majorna	1976	1 228	1 172	17	41 153
MAJORNA 145:3	Slottsskogsgatan 50	Majorna	1982	1 382	95	28	39 412
MAJORNA 145:7	Slottsskogsgatan 48	Majorna	1993	1 624	81	32	50 841
MAJORNA 145:8	Slottsskogsgatan 52-54	Majorna	1998	2 327	164	52	76 588
MAJORNA 146:23	Slottsskogsgatan 6	Majorna	1952	1 431	186	25	38 889

-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde
MAJORNA 158:1	Märilspiksgatan 4 A-F / Kabelgatan 27-31	Majorna	1969	5 073	771	96	143 091
MAJORNA 159:1	Märilspiksgatan 2 A-C	Majorna	1986	1 135		22	32 600
MAJORNA 160:1	Ärlegatan 9-11	Majorna	1979	2 454	55	46	66 555
MAJORNA 161:1	Ärlegatan 7	Majorna	1986	1 433	85	26	38 600
MAJORNA 217:1	Kustgatan 3 A-B	Majorna	1991	4 882	105	143	210 000
MAJORNA 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	Stigberget	1975	7 070	512	98	186 401
MAJORNA 305:20	Djurgårdsgatan 21-23	Stigberget	1980	1 286		17	32 400
MAJORNA 305:22	Allmänna Vägen 20/Kommendörsgatan 14	Stigberget	2017	1 891	53	25	74 952
MAJORNA 305:23	Djurgårdsgatan 27	Stigberget	1991	912		12	26 200
MAJORNA 305:25	Kommendörsgatan 16-20	Stigberget	1980	2 572	40	36	65 000
MAJORNA 305:7	Djurgårdsgatan 25	Stigberget	1960	571		9	13 800
MAJORNA 307:12	Koopmansg 11-15/Amiral g 18-20	Stigberget	1950	3 056	63	56	76 466
MAJORNA 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	Stigberget	1975	1 406	45	20	35 200
MAJORNA 307:4	Koopmansgatan 9	Stigberget	2000	432		8	13 600
MAJORNA 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	Stigberget	1986	2 896	85	49	79 598
MAJORNA 309:30	Koopmansgatan 12	Stigberget	1979	480	37	12	12 800
MAJORNA 309:56	Klareborgsgatan 12	Stigberget	1976	1 851	25	36	48 600
MAJORNA 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	Majorna	1987	9 239	100	133	249 425
MAJORNA 315:10	Galateagatan 13	Majorna	1985	1 475	50	21	40 200
MAJORNA 315:13	Mariebergsg 18 m fl	Majorna	1985	4 631	217	67	125 684
MAJORNA 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	Majorna	1970	7 306	72	102	183 250
MAJORNA 317:9	Kabyssgatan 8	Majorna	1985	1 242	2	21	34 830
MAJORNA 318:17	Såggatan 40 m fl	Stigberget	1960	10 401	185	181	265 163
MAJORNA 319:17	Ankargatan 18 m fl	Stigberget	1970	4 205	103	65	106 000
MAJORNA 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	Stigberget	1991	4 335	1 174	51	135 219
MAJORNA 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	Stigberget	1960	10 222	391	181	259 402
MAJORNA 323:9	Ankargatan 1-55	Stigberget	1965	7 327	105	121	187 271
MAJORNA 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	Majorna	1985	5 347	262	80	144 507
MAJORNA 325:1	Klareborgsgatan 22	Stigberget	1973	440		7	11 070
MAJORNA 325:5	Klareborgsgatan 14	Stigberget	1979	451	25	6	11 400
MAJORNA 325:6	Klareborgsgatan 18-20	Stigberget	1960	1 040		16	26 400
MAJORNA 326:10	Vingagatan 7	Stigberget	1960	535	20	8	13 200
MAJORNA 326:12	Vingagatan 9 m fl	Stigberget	1978	5 895	321	94	151 984
MAJORNA 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6-8	Stigberget	1962	846	294	12	23 338
MAJORNA 327:6	Klareborgsgatan 21	Stigberget	1978	580	90	12	15 260
MAJORNA 328:10	Buskärgatan 1	Majorna	1984	978		14	26 000
MAJORNA 328:9	Såggatan 53 m fl	Majorna	1984	3 049	140	44	78 634
MAJORNA 329:13	Klareborgsgatan 30	Stigberget	1965	886		18	24 000
MAJORNA 329:18	Vargögatan 4-6	Stigberget	1990	1 511		22	42 000
MAJORNA 329:19	Klareborgsgatan 24-26	Stigberget	1960	1 181		24	30 800
MAJORNA 329:3	Klareborgsgatan 28	Stigberget	1990	1 035	20	17	29 600
MAJORNA 330:5	Såggatan 60-62	Stigberget	1990	1 862	29	29	51 000
MAJORNA 331:2	Såggatan 69	Majorna	1950	531		8	13 000
MAJORNA 331:6	Paternostergatan 6	Majorna	1977	0	1 317		9 330
MAJORNA 331:9	Paternostergatan 24-32	Majorna	1957	6 966	79	103	177 506
MAJORNA 333:9	Godhemsgatan 16-30	Majorna	1980	6 703	125	97	173 151
MAJORNA 335:10	Ekedalsgatan 43	Majorna	1977	677	57	12	17 400
MAJORNA 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	Majorna	1977	8 087	408	120	207 613
MAJORNA 336:1	Hålekärrsgatan 14/Bangatan 67	Stigberget	1980	779		12	20 756
MAJORNA 337:5	Spetsbergsgatan 6	Stigberget	1980	701	137	15	19 143
MAJORNA 337:6	Spetsbergsgatan 4	Stigberget	1981	742	61	15	19 400
MAJORNA 337:7	Vitögatan 1-5/Bangatan 65	Stigberget	1937	1 558	52	29	40 725
MAJORNA 338:7	Söderlingsgatan 6-8	Stigberget	1987	987	116	21	29 307
MAJORNA 338:9	Spetsbergsgatan 1-3	Stigberget	1989	2 308		32	64 000
MAJORNA 339:1	Söderlingsgatan 10	Stigberget	1986	808		11	21 800
MAJORNA 339:4	Söderlingsgatan 14	Stigberget	1989	589		6	15 600
MAJORNA 339:5	Söderlingsgatan 12	Stigberget	1986	579		9	15 600
MAJORNA 340:10	Ekedalsgatan 12	Stigberget	1986	726	10	14	20 400
MAJORNA 340:11	Söderlingsgatan 11-17	Stigberget	1985	2 684		50	74 000
MAJORNA 340:7	Ekedalsgatan 18	Stigberget	1979	505	168	10	13 883
MAJORNA 340:8	Ekedalsgatan 16	Stigberget	1979	496	42	8	13 120
MAJORNA 340:9	Ekedalsgatan 14	Stigberget	1985	644	92	9	17 679
MAJORNA 341:14	Söderlingsg 1-9/Ekedalsg 4-8	Stigberget	1985	6 020	596	99	171 103
MAJORNA 342:1	Ekedalsgatan 1	Stigberget	1992	878		18	26 200
MAJORNA 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	Stigberget	2002	2 536	60	52	81 529
MAJORNA 343:11	Stenklevsgatan 3	Stigberget	2003	433	909	9	0
MAJORNA 343:12	Oljekvarnsgatan 14	Stigberget	1987	1 983	180	31	55 432
MAJORNA 343:14	Djurgårdsg 47/Oljekvarnsg 8-12	Stigberget	1991	2 573	78	45	76 516

-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde
MAJORNA 344:4	Dahlströmsgatan 5	Stigberget	2000	636		13	20 800
MAJORNA 344:8	Stenklevsg 6-10/Fredbergsg 1	Stigberget	1978	3 000	43	51	78 243
MAJORNA 345:1	Dahlströmsgatan 6	Stigberget	1992	0	781		0
MAJORNA 345:2	Dahlströmsgatan 4	Stigberget	1938	961	42	23	23 000
MAJORNA 345:5	Ekedalsgatan 7-9	Stigberget	1997	1 586		38	49 800
MAJORNA 346:8	Ekedalsgatan 11-23	Stigberget	1985	5 261	292	88	145 396
MAJORNA 347:1	Godhemsplatsen 1	Majorna	1979	588	44	10	14 613
MAJORNA 350:4	Oljekvarnsgatan 22	Stigberget	1984	550		11	14 600
MAJORNA 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	Stigberget	1980	717	115	9	19 147
MAJORNA 720:1		Kungsladugård	1973	0			0
MAJORNA 720:2		Kungsladugård	1973	0			0
MAJORNA 720:215		Majorna	1989	0			0
MAJORNA 720:216	Allmänna Vägen 48	Majorna	1989	629		7	15 600
MAJORNA 720:344	Klippan 8-24	Kungsladugård	2018	1 629	20	37	49 600
MAJORNA 723:8	Allmänna Vägen 9	Stigberget	1978	315	50	5	7 647
OLIVEDAL 22:38	Sjömansgatan 8	Masthugget	1976	1 024	1	16	29 600
OLIVEDAL 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	Masthugget	1965	6 320	299	111	179 405
OLIVEDAL 27:12	Jungmansgatan 41-63	Masthugget	1968	6 701	1 050	103	192 663
OLIVEDAL 28:11	Eldaregatan 3	Masthugget	2006	6 532	148	114	213 000
OLIVEDAL 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	Masthugget	1980	3 966	308	56	113 525
OLIVEDAL 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	Masthugget	1977	967	150	20	29 196
OLIVEDAL 31:13	Flaggatan 3	Masthugget	1974	498	40	11	14 438
OLIVEDAL 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	Masthugget	1970	4 267	90	59	120 000
SANDARNA 1:8	Jordhyttegatan 2-4	Sanna	1993	1 276	152	31	37 524
SANDARNA 12:4	Jordhyttegatan 11	Sanna	1993	460	194	9	14 420
SANDARNA 12:6	Jordhyttegatan 7	Sanna	1997	614	46	11	17 800
SANDARNA 2:3	Asperögatan 4	Sanna	1958	768	15	16	20 400
SANDARNA 2:8	Jordhyttegatan 12	Sanna	1991	1 008	75	16	28 800
STAMPEN 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgatan 23	Stampen	1955	2 054	212	39	58 778
ÄNGGÅRDEN 14:2	Lillängsgatan 1-7	Änggården	1970	0	4 952		0
ÄNGGÅRDEN 15:2	Lillängsgatan 2-6	Änggården	1970	0	1 241		0
SUMMA				496 306	47 459	8 187	14 010 046
STADSOMRÅDE: HISINGEN							
BACKA 104:3	Lisa Sass Gata 18	Skälltorp	1993	3 119	336	107	56 371
BACKA 104:4	Lisa Sass Gata 16	Skälltorp	1995	3 044	410	99	60 245
BACKA 104:5	Lisa Sass Gata 14	Skälltorp	1993	3 277	250	105	61 819
BACKA 261:1	Selma Lagerlöfs torg mfl.	Skälltorp	2021	8 433	4 420	125	224 878
BACKA 75:10	Gåsagången 10-13	Skälltorp	1970	2 092		36	25 600
BACKA 75:11	Gåsagången 18-21	Skälltorp	1970	2 096	37	36	25 815
BACKA 75:12	Gåsagången 5-9	Skälltorp	1970	2 615	75	45	32 149
BACKA 75:13	Gåsagången 14-17	Skälltorp	1970	2 104	7	36	26 000
BACKA 75:14	Gåsagången 22-28/Akkas g 7-11	Skälltorp	1970	3 661	401	42	44 881
BACKA 75:18		Skälltorp	1970	0			0
BACKA 75:2	Gåsagången 29-32	Skälltorp	1970	2 104	36	36	25 600
BACKA 75:3	Gåsagången 39-42	Skälltorp	1970	2 104		36	25 600
BACKA 75:4	Gåsagången 48-51	Skälltorp	1970	2 104		36	25 600
BACKA 75:5	Gåsagången 52-56	Skälltorp	1970	2 630	37	45	32 600
BACKA 75:6	Gåsagången 33-38	Skälltorp	1970	2 513	154	43	30 400
BACKA 75:7	Gåsagången 43-47	Skälltorp	1970	2 619	44	45	32 019
BACKA 75:8	Gåsagången 57-60	Skälltorp	1970	2 116	78	24	24 999
BACKA 75:9	Gåsagången 1-4	Skälltorp	1970	2 092	146	36	26 166
BACKA 866:724	Nils Holgerssons Gata	Skälltorp	1970	0			6 816
BACKA 866:725	Akkas Gata 1/Gåsagången 21	Skälltorp	1970	0			0
BACKA 866:727	Akkas Gata 60	Skälltorp	1970	0			0
BRÄMAREGÅRDEN 75:1	Virvelsvindsgatan 16	Rambergssstaden	2008	7 033	738	123	185 913
KVILLEBÄCKEN 5:4	Vårlöksgatan 1	Kvillebäcken	2015	1 194	66	20	33 098
KVILLEBÄCKEN 5:5	Vårlöksgatan 3	Kvillebäcken	2015	1 194	66	20	33 218
KVILLEBÄCKEN 6:1	Smörbollsgatan 5	Kvillebäcken	2015	1 184	52	20	31 649
KVILLEBÄCKEN 6:4	Vårlöksgatan 2	Kvillebäcken	2015	1 236	70	20	33 289
KVILLEBÄCKEN 7:7	Smörbollsg 2-6/Tjärblomsg 1-5	Kvillebäcken	2004	7 776	146	209	205 000
KVILLEBÄCKEN 8:7	Tjärblomsg 2-6/Konvaljeg 1-5	Kvillebäcken	2017	7 149	515	137	204 953
KVILLEBÄCKEN 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabbeleksg 1	Kvillebäcken	1994	3 576	586	83	91 070
LINDHOLMEN 12:1	Arbetsaregatan 6-14/Lindholmshvägen 5-13	Lindholmen	1993	0	3 435		76 000
LINDHOLMEN 15:3	Släggaregatan 6/Plåtslagaregatan 6	Lindholmen	1994	569	1 752	8	53 000
LINDHOLMEN 16:1	Släggaregatan 1-7/Gjutaregatan 2-4	Lindholmen	1992	1 507		21	35 800
LINDHOLMEN 19:3	Gjutaregatan 8-10,Plåtslagareg 7	Lindholmen	1995	655		12	20 579
LINDHOLMEN 735:333	Lindholmshvägen 8-10/Förmansgatan 1	Lindholmen	1991	968	292	13	25 122

-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde
LINDHOLMEN 9:1	Verkmästaregatan 2	Lindholmen	1997	842		13	24 200
SANNEGÅRDEN 33:1	Miraallén 65	Lindholmen	2002	0			4 000
SANNEGÅRDEN 34:5	Miraallén 49-63	Lindholmen	2002	6 076	498	87	201 270
SANNEGÅRDEN 38:1	Ångaren Ediths gata 10 m fl	Eriksberg	2009	7 881	104	115	276 208
SANNEGÅRDEN 47:1	Östra Eriksbergsg 4-10	Eriksberg	2004	3 968	56	52	132 045
SANNEGÅRDEN 53:1	Östra Eriksbergsg 12	Eriksberg	2006	5 277	451	72	180 226
SANNEGÅRDEN 83:1	Skonaren Ingos gata 4	Eriksberg	2015	2 833	73	48	106 305
SUMMA				109 641	15 331	2 005	2 740 503
STADSOMRÅDE: NORDOST							
BERGSJÖN 2:1		Östra Bergsjön	1967	0			0
BERGSJÖN 2:12	Tellusgatan 42-48	Östra Bergsjön	1967	2 468	443	28	23 069
BERGSJÖN 2:13	Tellusgatan 32-40	Östra Bergsjön	1967	3 913	145	44	34 404
BERGSJÖN 2:16	Rymdtorget 1	Östra Bergsjön	1968	2 850	100	40	24 803
BERGSJÖN 2:17	Rymdtorget 2	Östra Bergsjön	1968	2 832	100	40	24 846
BERGSJÖN 2:18	Rymdtorget 3	Östra Bergsjön	1968	2 832	100	40	24 600
BERGSJÖN 2:19	Rymdtorget 4	Östra Bergsjön	1968	2 832	85	40	24 889
BERGSJÖN 2:20	Rymdtorget 5	Östra Bergsjön	1968	2 832	58	40	24 400
BERGSJÖN 2:25	Rymdtorget 16-21	Östra Bergsjön	1968	2 675		42	24 400
BERGSJÖN 2:26	Rymdtorget 22-27	Östra Bergsjön	1968	2 710		43	25 000
BERGSJÖN 2:27	Rymdtorget 34-39	Östra Bergsjön	1968	2 674		42	26 200
BERGSJÖN 2:28	Rymdtorget 46-51	Östra Bergsjön	1970	2 710		43	26 400
BERGSJÖN 2:29	Rymdtorget 64-69	Östra Bergsjön	1968	2 632		41	24 200
BERGSJÖN 2:30	Rymdtorget 28-33	Östra Bergsjön	1968	2 546	146	40	23 138
BERGSJÖN 2:31	Rymdtorget 40-45	Östra Bergsjön	1970	2 710		43	25 200
BERGSJÖN 2:32	Rymdtorget 52-57	Östra Bergsjön	1968	2 674		42	23 800
BERGSJÖN 2:33	Rymdtorget 70-75	Östra Bergsjön	1968	2 713		42	24 600
BERGSJÖN 2:34	Rymdtorget 58-63	Östra Bergsjön	1969	2 674		42	24 400
BERGSJÖN 2:35	Rymdtorget 76-81	Östra Bergsjön	1969	2 713		42	25 000
BERGSJÖN 2:36		Östra Bergsjön	1969	0			0
BERGSJÖN 2:38	Rymdtorget 6-7	Östra Bergsjön	1980	981	554	16	12 556
BERGSJÖN 2:4	Tellusgatan 50-62	Östra Bergsjön	1967	3 772		49	33 000
BERGSJÖN 2:43		Östra Bergsjön	1969	0			0
BERGSJÖN 2:44	Tellusgatan 6-30	Östra Bergsjön	2018	15 038	1	171	230 000
BERGSJÖN 2:45	Merkuriusgatan 25-73	Östra Bergsjön	1967	13 447		178	121 000
BERGSJÖN 2:9	Merkuriusgatan 1-23	Östra Bergsjön	1977	6 864		87	64 000
BERGSJÖN 38:1	Siriusgatan 30-54	Västra Bergsjön	1970	0			5 194
BERGSJÖN 38:2	Siriusgatan 24-28	Västra Bergsjön	1970	5 073	14	71	44 600
BERGSJÖN 38:3	Siriusgatan 16-22	Västra Bergsjön	1970	6 282	488	92	57 025
BERGSJÖN 38:4	Siriusgatan 38-42	Västra Bergsjön	1970	4 860	37	72	43 000
BERGSJÖN 38:5	Siriusgatan 30-36	Västra Bergsjön	1970	6 390	75	96	57 135
BERGSJÖN 38:6	Siriusgatan 60-64	Västra Bergsjön	1973	5 068		72	56 600
BERGSJÖN 38:7	Siriusgatan 54-58	Västra Bergsjön	1971	4 610	495	67	49 160
BERGSJÖN 38:8	Siriusgatan 72-76	Västra Bergsjön	1970	4 860	54	72	45 000
BERGSJÖN 38:9	Siriusgatan 66-70	Västra Bergsjön	1970	4 860	21	72	52 000
BERGSJÖN 39:10	Siriusgatan 98-106	Västra Bergsjön	1972	9 023	19	146	81 400
BERGSJÖN 39:6	Siriusgatan 78-120	Västra Bergsjön	1971	0			8 400
BERGSJÖN 39:7	Siriusgatan 78-88	Västra Bergsjön	1971	10 712	770	159	98 948
BERGSJÖN 39:8	Siriusgatan 90-96	Västra Bergsjön	1971	6 331	392	102	58 354
BERGSJÖN 39:9	Siriusgatan 108-120	Västra Bergsjön	1971	12 667	48	189	114 000
BERGSJÖN 4:1	Rymdtorget 10-15	Östra Bergsjön	1968	2 702		42	23 200
BERGSJÖN 6:1	Saturnusgatan 7, 8	Östra Bergsjön	1968	4 071		141	48 000
BERGSJÖN 6:3	Saturnusgatan 1, 2, 3	Östra Bergsjön	1969	3 773	339	127	44 993
BERGSJÖN 6:4	Saturnusgatan	Östra Bergsjön	1970	0			0
BERGSJÖN 60:2	Jupitergatan 6	Östra Bergsjön	2013	119		1	2 696
BERGSJÖN 60:3	Jupitergatan 8	Östra Bergsjön	2013	119		1	2 682
BERGSJÖN 60:5	Jupitergatan 12	Östra Bergsjön	2013	119		1	2 659
BERGSJÖN 60:6	Jupitergatan 14	Östra Bergsjön	2013	119		1	2 678
BERGSJÖN 60:9	Jupitergatan 20	Östra Bergsjön	2013	119		1	2 669
BERGSJÖN 61:4	Merkuriusgatan 2A-D/Tellusgatan 70-76	Östra Bergsjön	2020	4 894		87	96 200
BERGSJÖN 767:210	Merkuriusgatan	Östra Bergsjön	1986	0			1 045
BERGSJÖN 767:261	Tellusgatan	Östra Bergsjön	1967	0			3 818
HJÄLLBO 122:1		Eriksbo	1988	0			371
HJÄLLBO 122:2		Eriksbo	1988	0			346
HJÄLLBO 122:3		Eriksbo	1988	0			417
HJÄLLBO 122:4	Eriksbo Östergärde vid 10, 12	Eriksbo	1988	0			371
HJÄLLBO 122:5	Eriksbo Östergärde vid 23, 36	Eriksbo	1988	0			371
HJÄLLBO 24:1	Hjällbogärdet 1-2	Eriksbo	1986	0	1 077		3 161

-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde
HJÄLLBO 24:2	Hjällbogärdet 3-13, 31-33	Eriksbo	1988	7 548	232	101	75 591
HJÄLLBO 24:3	Hjällbogärdet 14-30	Eriksbo	1984	9 681	444	129	92 262
HJÄLLBO 25:1	Eriksbo Västergärde 2-14	Eriksbo	1983	7 694	440	109	73 499
HJÄLLBO 25:2	Eriksbo Västergärde 15-24	Eriksbo	1985	6 284		78	59 400
HJÄLLBO 25:3	Eriksbo Västergärde 25-34	Eriksbo	1984	6 321		85	59 800
HJÄLLBO 25:5	Eriksbo Östergärde 1-20	Eriksbo	1984	10 975	727	158	106 408
HJÄLLBO 25:6	Eriksbo Östergärde 21-43	Eriksbo	1984	14 370	16	202	137 000
KORTEDALA 51:10	Kalendervägen 28	Södra Kortedala	1970	2 154		35	29 000
KORTEDALA 51:14	Kalendervägen 22	Södra Kortedala	1953	0	410		1
KORTEDALA 51:2	Kalendervägen 36	Södra Kortedala	1968	2 152		36	28 800
KORTEDALA 51:3	Kalendervägen 34	Södra Kortedala	1969	2 152		36	28 800
KORTEDALA 51:4	Kalendervägen 32	Södra Kortedala	1978	2 152		36	29 200
KORTEDALA 51:5	Kalendervägen 30	Södra Kortedala	1969	2 154	2	36	29 400
KORTEDALA 54:2	Kalendervägen 83-91	Södra Kortedala	1971	1 923	171	39	26 305
KORTEDALA 55:2	Kalendervägen 38	Södra Kortedala	1968	2 152		36	28 800
KORTEDALA 56:1	Kalendervägen 109	Södra Kortedala	1974	2 317		45	31 370
KORTEDALA 56:2	Kalendervägen 107	Södra Kortedala	1954	2 162		40	28 298
KORTEDALA 56:5	Kalendervägen 103-105	Södra Kortedala	1976	3 412	619	65	45 537
KORTEDALA 57:1	Kalendervägen 125	Södra Kortedala	1954	1 124	73	23	14 678
KORTEDALA 57:3	Kalendervägen 123	Södra Kortedala	1954	1 508	109	33	19 200
KORTEDALA 57:4	Kalendervägen 121	Södra Kortedala	1954	1 586	16	35	20 029
KORTEDALA 57:5	Kalendervägen 119	Södra Kortedala	1954	1 581		35	20 200
KORTEDALA 57:7	Kalendervägen 115	Södra Kortedala	1963	1 772	21	34	23 437
KORTEDALA 57:8	Kalendervägen 113	Södra Kortedala	1955	1 682		33	21 087
KORTEDALA 57:9	Kalendervägen 111	Södra Kortedala	2007	822		14	12 341
KORTEDALA 58:1	Petrifångsgatan 1-13	Norra Kortedala	1977	2 561	37	47	33 600
KORTEDALA 59:2	Sjusovaregatan 1-11	Norra Kortedala	1955	2 300	81	43	30 263
KORTEDALA 60:1	Sjusovaregatan 13-17	Norra Kortedala	1955	1 177	76	23	15 462
KORTEDALA 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	Norra Kortedala	1955	4 100	71	81	52 400
KORTEDALA 61:2	Sjusovaregatan 4-10	Norra Kortedala	1975	1 558		26	20 426
KORTEDALA 62:1	Östra Midvintersgatan 28-42	Södra Kortedala	1967	3 341	90	61	44 472
KORTEDALA 63:1	Kalendervägen 54-56	Södra Kortedala	1955	2 070	914	36	31 812
KORTEDALA 63:12	Vårmanadsgatan 2-18	Södra Kortedala	1984	3 873	29	73	53 400
KORTEDALA 63:2	Kalendervägen 52	Södra Kortedala	1968	2 088		36	28 320
KORTEDALA 63:3	Kalendervägen 50	Södra Kortedala	1965	2 070		36	27 916
KORTEDALA 63:4	Kalendervägen 48	Södra Kortedala	1969	2 070	1	36	28 116
KORTEDALA 63:5	Kalendervägen 46	Södra Kortedala	1968	2 176		38	29 320
KORTEDALA 63:6	Kalendervägen 44	Södra Kortedala	1969	2 176	78	38	29 922
KORTEDALA 63:8	Vårmanadsgatan 20-30	Södra Kortedala	1955	2 731		48	38 518
KORTEDALA 64:2	Vårmanadsgatan 11-17	Södra Kortedala	1955	1 743	15	31	23 262
KORTEDALA 763:29	Vårmanadsgatan 20-30	Södra Kortedala	1955	0			0
KORTEDALA 763:90	Sjusovareg 1-11	Norra Kortedala	1955	0			0
UTBY 129:2	Fjällbo Park	Utby	1997	10 498	11 742	173	239 748
SUMMA				329 073	21 975	5 146	3 687 798

STADSOMRÅDE: SYDVÄST

ARRENDEN	Vårmanadsg / Ö:A Midvintersg	Högsbotorp	2014	0			3 670
DONSÖ 203:2	D Gärde 2-15/Töttefällev 4-14	Södra Skärgården	1986	1 468		20	26 943
DONSÖ 207:3	Räbstensvägen 50-78	Södra Skärgården	2017	3 140		60	77 600
DONSÖ 47:1	Ringkullevägen 1-5	Södra Skärgården	1992	956	107	12	13 084
FISKEBÄCK 90:1	Kumleskärsgatan 1-80	Önnered	1994	6 055	1 267	61	171 076
JÄRNBROTT 108:2	Markmyntsgatan 3	Högsbotorp	1970	2 712	1	56	57 600
JÄRNBROTT 122:3	Skäpplandsgatan 7-11	Högsbotorp	2018	4 280		72	118 000
JÄRNBROTT 123:1	Spannlandsgatan 10-16	Högsbotorp	1961	5 954	55	96	158 195
JÄRNBROTT 123:2	Spannlandsgatan 5-9	Högsbotorp	1999	4 420	105	72	111 000
JÄRNBROTT 124:3	Marklandsgatan 17-19	Högsbotorp	1974	2 936		48	58 000
JÄRNBROTT 63:5	Bankogatan 3-5	Högsbotorp	1954	3 927	45	65	77 374
JÄRNBROTT 64:8	Riksdalersgatan 6	Högsbotorp	2023	0	2 059		40 217
JÄRNBROTT 65:1	Dollargatan 2-10	Högsbotorp	1952	1 788	105	30	35 378
JÄRNBROTT 66:1	Riksdalersgatan 7-21	Högsbotorp	1953	3 253	482	56	66 457
JÄRNBROTT 67:1	Riksdalersgatan 1-5	Högsbotorp	1953	2 763		51	54 644
JÄRNBROTT 67:2	Sterlingsgatan 2-10	Högsbotorp	1977	2 508	93	42	49 512
JÄRNBROTT 68:3	Örtugsgatan 1-23	Högsbotorp	1972	4 029	241	78	83 185
JÄRNBROTT 68:4	Riksdalersgatan 2-4	Högsbotorp	1953	1 988	153	34	39 882
JÄRNBROTT 75:2	Järnmyntsgatan 2-8	Högsbotorp	1990	1 430	52	26	30 501
JÄRNBROTT 758:114	Riksdalersgatan 21	Högsbotorp	1967	0			1 645
JÄRNBROTT 76:1	Järnmyntsg 1-7, Penningg 2	Högsbotorp	1972	4 557	55	77	117 800
JÄRNBROTT 77:2	Nickelmyntsgatan 1-11	Högsbotorp	1977	2 328		39	49 310

-FASTIGHETSFÖRTECKNING-

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings- värde
JÄRNBROTT 78:4	Penninggatan 1-15	Högsbotorp	1954	3 284		58	62 662
JÄRNBROTT 81:4	Bankogatan 12-38	Högsbotorp	1992	4 682	681	80	119 620
JÄRNBROTT 81:6	Markmyntsgatan 16-18, Bankog 10	Högsbotorp	2016	5 800	31	89	167 791
JÄRNBROTT 81:8	Markmyntsgatan 2-12	Högsbotorp	1954	3 837	1 262	64	83 871
JÄRNBROTT 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	Högsbotorp	1984	2 858	889	54	68 442
JÄRNBROTT 84:1	Skiljemyntsgatan 2-14	Högsbotorp	1972	2 918	95	49	60 525
JÄRNBROTT 84:5	Markmyntsgatan 19	Högsbotorp	1985	0			0
JÄRNBROTT 84:6	Markmyntsgatan 7-17	Högsbotorp	1977	6 204	59	108	123 000
JÄRNBROTT 86:8	Bankogatan 35-43	Högsbotorp	1953	1 922	96	32	37 892
JÄRNBROTT 87:1	Bankogatan 19-33	Högsbotorp	1954	2 994		50	59 742
JÄRNBROTT 88:1	Skiljemyntsgatan 16-18	Högsbotorp	1967	3 148	86	57	62 000
JÄRNBROTT 89:6	Skiljemyntsgatan 3-19	Högsbotorp	1953	3 464	57	58	67 370
JÄRNBROTT 90:1	Riksdalersgatan 48-52	Högsbotorp	1953	1 045		19	19 591
JÄRNBROTT 91:1	Riksdalersgatan 23-45	Högsbotorp	1953	8 892	759	170	180 974
JÄRNBROTT 91:2	Riksdalersgatan 47-57	Kaverös	2012	6 534	36	99	196 100
JÄRNBROTT 92:1	Sikelgatan 2-8	Högsbotorp	1953	1 350	78	24	27 977
JÄRNBROTT 92:3	Riksdalersgatan 42-46	Högsbotorp	1953	990	18	18	19 895
JÄRNBROTT 93:1	Bankogatan 7	Högsbotorp	1981	1 869		31	37 874
JÄRNBROTT 93:2	Bankogatan 9	Högsbotorp	1972	1 679		28	33 800
JÄRNBROTT 93:3	Bankogatan 11	Högsbotorp	1972	1 625		27	33 075
JÄRNBROTT 93:4	Bankogatan 13	Högsbotorp	1973	1 625		27	33 875
JÄRNBROTT 93:5	Riksdalersgatan 30-38	Högsbotorp	1953	1 996	198	46	41 847
JÄRNBROTT 94:1	Riksdalersgatan 10-26	Högsbotorp	1971	3 628	105	81	71 402
JÄRNBROTT 94:2	Rubelgatan 6	Högsbotorp	2017	0	2 016		66 641
JÄRNBROTT S:94	Bankogatan 43	Högsbotorp	2014	0			0
KOBBERGÅRDEN 542:1	Sisjöbäckens väg 10-16	Askim	2023	3 135		45	68 255
KOBBERGÅRDEN 543:2	Sisjöbäckens väg 31-33	Askim	2023	2 368		44	68 600
KOBBERGÅRDEN 546:1	Sisjöbäckens väg 30-32	Askim	2022	3 080	35	57	117 000
SKINTEBO 525:1	Berguven11-21, 18-22	Billdal	2018	9 943		146	336 000
SKINTEBO 526:1	Berguven 24-28	Billdal	2020	5 129		82	184 400
SKINTEBO 528:1	Berguven 1-7, 23-29	Billdal	2017	4 272	16	60	146 000
SKINTEBO 530:1	Berguven 8	Billdal	2017	1 865		28	64 200
SKINTEBO 532:3	Uggleberget 20	Billdal	2019	2 147		31	76 888
SKINTEBO 532:4	Uggleberget 30	Billdal	2019	1 453		21	51 888
STYRSÖ 2:646	Styrsö Tängenväg 69	Södra Skärgården	1990	402		6	5 569
STYRSÖ 3:161	Styrsö Byväg 1	Södra Skärgården	1929	103		2	2 359
STYRSÖ 3:335	Halsviksvägen 68-70	Södra Skärgården	1952	186		2	3 090
TYNNERED 5:1	Grevegårdsvägen 2-40	Grevegården	1993	12 526	384	163	230 065
TYNNERED 6:3	Grevegårdsvägen 50-96	Grevegården	1994	14 962	215	203	271 890
TYNNERED 7:1	Grevegårdsvägen 100-194	Grevegården	1995	35 824	2 004	538	780 520
ÖNNERED 102:1	Önnereds Byväg 2-82	Önnered	1983	2 068		40	74 080
ÖNNERED 45:1	Opalgatan 83-125	Kannebäck	1966	0			0
ÖNNERED 45:12	Grevegårdsvägen 218-242	Kannebäck	1966	7 075	110	99	109 510
ÖNNERED 45:13	Opalgatan 83-107	Kannebäck	1966	6 996	1 225	95	112 992
ÖNNERED 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	Kannebäck	1966	4 786	417	68	76 187
ÖNNERED 45:2	Opalgatan 109-125	Kannebäck	1966	4 928		68	76 000
ÖNNERED 48:1	Opalgatan 1-75	Kannebäck	1966	0			17 800
ÖNNERED 48:10	Opalgatan 21-45	Kannebäck	1966	6 688	79	98	102 327
ÖNNERED 48:11	Bronsåldersgatan 40-64	Kannebäck	1966	6 634	194	96	103 000
ÖNNERED 48:12	Opalgatan 47-75	Kannebäck	1966	7 149	224	106	113 421
ÖNNERED 48:4	Bronsåldersgatan 66-80	Kannebäck	1966	4 258	108	58	65 000
ÖNNERED 48:9	Opalgatan 1-19	Kannebäck	1966	5 109		73	78 000
ÖVRIGT	Spannlandsgatan 5-9	Högsbotorp	2013	0			0
SUMMA				285 922	16 297	4 493	6 452 080
TOTAL SUMMA				1 220 942	101 062	19 831	26 890 427







Göteborgs
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: EMMA KARLSSON LANDSTRÖM
Date: 2024-02-08 13:18:57
BankID refno: a41cbc19-84a3-493c-ad10-61026e17bcc3



Styrelseledamot: Emma Karlsson Landström

Signed by: KARIN SUSANNE BOMARK
Date: 2024-02-08 10:13:16
BankID refno: 04c50fba-1f19-48d9-b3b0-bf6d4f367987



Styrelseledamot: Susanne Bomark

Signed by: MIKAEL NORDSTRÖM
Date: 2024-02-08 10:01:28
BankID refno: 65bd9e63-61ae-4657-a6e0-59a89fd48958



Styrelseledamot: Mikael Nordström

Signed by: MAGNUS NYLANDER
Date: 2024-02-08 10:03:25
BankID refno: 5a4e42e5-2ef0-4523-a26a-fd494bc0d9e5



Styrelseledamot: Magnus Nylander

Signed by: ELISABET HANSSON
Date: 2024-02-08 12:07:48
BankID refno: 24c03a12-0dd5-4c44-985a-d577d316fcb1



Styrelseledamot: Elisabet Hansson

Signed by: Nils Gunnar Larsson
Date: 2024-02-08 10:08:28
BankID refno: c24fac7c-5eeb-4407-b383-9288491d1480



Styrelseledamot: Gunnar Larsson

Signed by: JULIA LUNDELL
Date: 2024-02-08 10:48:32
BankID refno: 42638dba-efe3-4466-924f-5e8e4c00954d



Styrelseledamot: Julia Lundell

Signed by: Jan Torbjörn Hammerth
Date: 2024-02-08 12:14:21
BankID refno: f2dcb599-158d-45eb-8b81-f33ed2f75cd6



VD: Thorbjörn Hammerth

Signed by: ANDERS LINUSSON
Date: 2024-02-09 10:44:37
BankID refno: ef4a36d2-ed25-41da-b516-878d070a51f5



Auktoriserad revisor: Anders Linusson

Signed by: HANS-GÖRAN GUSTAFSSON
Date: 2024-02-08 10:55:14
BankID refno: 8f0dd1db-1767-4851-91d8-380e7c054c95



Lekmannarevisor: Hans-Göran Gustafsson

Signed by: Jonas Bergsten Paija
Date: 2024-02-08 21:50:31
BankID refno: b62ee4b1-f51c-4fe6-aa42-48f586d377a2



Lekmannarevisor: Jonas Bergsten Paija

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Familjebostäder i Göteborg AB för räkenskapsåret 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 32-55 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Familjebostäder i Göteborg AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Familjebostäder i Göteborg AB 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

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 februari 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-31 samt 60-67. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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, 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. Risker 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, förfälskning, 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. 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. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett lag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 räkenskaper. 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, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS LINUSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-09 09:45:03 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**



Granskningsrapport för 2023

Till årsstämman i Familjebostäder i Göteborg AB

Org.nr: 556114-3941

Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Familjebostäder i Göteborg AB, har granskat bolagets verksamhet under 2023. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorer.

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

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

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

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

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 8 februari 2023

Hans-Göran Gustafsson
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Jonas Bergsten Paija
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige



Göteborgs
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: HANS-GÖRAN GUSTAFSSON

Date: 2024-02-08 10:54:11

BankID refno: b5a5574d-01bd-4252-8fc0-b69c9a215f7d



Förtroendevald revisor: Hans-Göran Gustafsson

Signed by: Jonas Bergsten Paija

Date: 2024-02-08 10:01:25

BankID refno: 58d1cc35-66af-4b96-bc3b-4cc6aba298f4



Jonas Bergsten Paija