Familjebostäder

# 2025

Årsredovisning 2025

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# Lite av vad som hände 2025

1950 75 ÅR 2025

Vi har firat vårt 75-årsjubileum på många olika sätt under rubriken ”75 år av värdsvana”. När vi frågade hyresgästerna hur de ville fira med oss blev det tydligaste svaret att de önskade sig firande nära hemma, gärna med fika, grillning och musik. En solig dag i september firade vi med mat, musik, tävlingar och annat skoj på gårdarna mellan husen på nästan 30 platser. Exempel på tävlingsvinster var t-shirts med tryck av konstverk som skapats för jubileet av konstnär Elin Molander som också är vår hyresgäst och sju återbrukade cyklar. Vi bjöd också på 18 historiska stadsvandringar i våra områden och föreläsningar om landshövdingehusen.

## Något nytt har kläckts!

Det första av tre nya hönshus har invigts i Majorna. Hönshuset är byggt med inspiration av ett av våra landshövdingehus. Nu har hyresgäster bildat en förening som kommer att sköta huset och snart välkomna de första hönsen. Hönshusen är en del av vårt arbete för att skapa mer levande, hållbara och inkluderande utemiljöer, och fler planeras i Tynnered och Änggården.

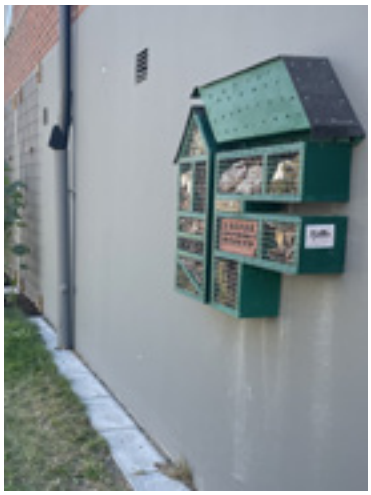
Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

BILD FRAMSIDAN: Stadslantgården Galaxen där Siriusgatan skymtas bakom träden.

# Ny konst

Under året har flera konstverk fått nytt liv i våra områden. I Högsbo återinstallerades ”Brädseglaren”, Bertil Lengstrands kopparskulptur från 1980-talet. Efter att ha försvunnit, skadats och senare hittats i delar i ett garage har den nu restaurerats och fått en ny plats utanför vårt kontor på Riksdalersgatan.

I Kortedala har ett monument i fyra delar invigts. ”Historien börjar här” speglar stadsdelens rika historia, arkitekturen och människorna som bor och har bott där. Konstverket sträcker sig längs gångstråket på Kalendervägen och är skapat av konstnärerna Meira Ahmemulic och Emma Dominguez.



## Rum för våra mindre hyresgäster

Under året har 13 insektshotell skapats i form av vår logga. Idén kom från en av våra interna avdelningar, de tillverkades av en förening i Fjällbo och målades av Familjebostäders personal.

# Innehåll

VD-ord ..... 4
Vilka är vi / Målområde ..... 6
Hyresgäster ..... 8
Prioriterade områden ..... 10
Miljö och klimat ..... 12
Förvaltning & Service ..... 14
Medarbetare ..... 15
Våra hus / Renoveringar ..... 16
Våra fastigheter ..... 18
Värdering av fastigheter ..... 19
Bolagsstyrning ..... 20
Styrelse och ledning ..... 21

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Årets verksamhet ..... 24
Risker och osäkerhetsfaktorer . 26
Känslighetsanalys ..... 28
Förslag till vinstdisposition . 28
Utblick 2026 ..... 29
Fem år i sammandrag ..... 30
Definitioner ..... 31

FINANSIELLA RAPPORTER
Förändringar i eget kapital ... 33
Resultaträkning ..... 33
Balansräkning ..... 34
Kassaflödesanalys ..... 35
Noter ..... 36
Underskrifter ..... 45

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# En kundsuccé 2025

**Sveriges makroekonomi 2025 präglas av en försiktig återhämtning efter flera år av hög inflation, åtstramande penningpolitik och svag inhemsk efterfrågan. Ekonomin befinner sig i ett mellanläge – bortom den akuta krisen, men ännu utan stark tillväxt.**

Bostadsmarknaden befinner sig samtidigt i ett mer återhållsamt skede, präglat av anpassning till högre räntor och ökad osäkerhet. Aktiviteten är låg, nyproduktionen begränsad och hushållens beteende mer försiktigt, samtidigt som de långsiktiga bostadsbehoven kvarstår.

För Familjebostäders del kan året sammanfattas med ett ord: kundsuccé. Vi fick äntligen en tydlig träff och ökade kundnöjdheten för åttonde året i rad till 81,9 procent, vilket är en ny milstolpe för bolaget. Samtliga index förbättrades under året och attraktivitetsindex passerade 92 procent. Det innebär att mer än nio av tio hyresgäster är nöjda med sitt område och sitt bostadskvarter. Svarsfrekvensen är fortsatt hög och de öppna svaren innehåller många konkreta och värdefulla förbättringsförslag som vi nu omsätter i praktisk handling.

Även om kundsuccén kom att dominera året var den samlade måluppfyllelsen god. Vi följer upp sex målområden, varav fyra utvecklades positivt, ett var oförändrat och ett visade en svagare utveckling. Ett målområde som fortsatt att stärkas över tid är ekonomin. Trots omfattande satsningar på underhåll och investeringar i det befintliga beståndet levererar bolaget stabila och goda resultat. Årets resultat uppgår till 225 mnkr och under

Vd Thorbjörn Hammerth.

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

de senaste två åren har soliditeten stärkts från 21,2 till 24 procent. Fastighetsvärdena uppgår till cirka 35 miljarder kronor, medan låneskulden ligger kring 7 miljarder kronor. Vi klarar koncernens krav på kassaflöde med goda marginaler och överträffar budgeten på nästan samtliga poster. Detta är resultatet av ett målmedvetet arbete, drivet av ekonomiavdelningen i nära samverkan med övriga delar av verksamheten. Under nästa år passerar vi dessutom två miljarder kronor i omsättning.

Denna utveckling återspeglas även i vår bemanning. Under de senaste två åren har ingen personalutökning skett. Vi är fortsatt cirka 290 medarbetare som arbetar mer effektivt och får större utväxling på våra insatser. Vi har blivit tydligare och mer professionella beställare, följer upp fakturor och utförda arbeten mer strukturerat och har utvecklat ett mer affärsmässigt inköpsarbete. Här har inköpsenheten gjort ett mycket gott arbete.

Sammantaget kan 2025 beskrivas som ett starkt verksamhetsår med flera viktiga milstolpar. Resultaten bygger inte enbart på engagemang och driv, utan också på en systematik som säkerställer att vi genomför och följer upp det vi åtar oss. Familjebostäder är en organisation som kan planera, genomföra och leverera.

### Några av årets viktigaste milstolpar:

- Ett nytt kundlöfte har fastställts: ”En del av vardagen du kan lita på”
- Ett nytt kund- och ärendesystem har införts, anpassat efter moderna kundbehov
- Stamrenoveringen på Siriusgatan har påbörjats efter en lång förberedelseprocess
- Nya profilkläder har lanserats
- Framtidens Bredband har tecknat ett nytt åttaårigt avtal med ny leverantör
- Förvärv av fastigheterna i stadslantgården Galaxen i Bergsjön
- Ett nytt sysselsättningsprojekt har startats tillsammans med ArbVux i Bergsjön
- Tynnered är inte längre klassat som särskilt utsatt område på Polisens lista
- En ny, lokal hyresuppgörelse för 2026 har träffats – ett tydligt trendbrott
- Arbetet med ett nytt koncerngemensamt fastighetssystem har inletts

Under året passerade vi den symboliska gränsen om 20 000 bostäder, bland annat genom lyckade konverteringar av lokaler till bostäder. Flera större renoveringsprojekt fortsätter i Kungsladugård, Backa, Bergsjön och Fjällbo Park. Parallellt har vi förberett en ny underhållsstrategi med större fokus på småskaliga åtgärder och på att åtgärda brister i gemensamma utrymmen såsom entréer, tvättstugor och miljörum. Under de kommande fyra till fem åren kommer vi att fortsätta prioritera underhåll och investeringar i det befintliga beståndet, då nyproduktionen för närvarande är mycket begränsad. Arbetet med väl avvägda konverteringar fortsätter och under året har vi även lagt grunden för en ny utvecklingsstrategi för våra utsatta områden, med sikte på de kommande fem åren.

Sist men inte minst har vi firat Familjebostäders 75-årsjubileum med stadsvandringar, områdesfester, föreläsningar om landshövdingehusen och interna aktiviteter. Vi har synts, hörts och tydligt markerat vår roll i stadens utveckling.

Under årets andra hälft har jag haft ett delat ledarskap mellan Familjebostäder och Bostadsbolaget. Det har fungerat väl tack vare en stark organisation och ett stort ansvarstagande från erfarna medarbetare som säkerställt ett stabilt ledarskap även när jag inte varit på plats. Jag vill rikta ett varmt tack till styrelsen för förtroendet och för ett professionellt och engagerat styrelsearbete, liksom till koncernen för stöd och gott samarbete. Det har varit mycket lärorikt att se hur närliggande organisationer löser sina uppdrag på olika sätt och vilka samarbetsmöjligheter som finns att utveckla vidare.

Inför 2026 ligger fullt fokus på att slutföra pågående åtaganden, implementera nya strategier och prioritera insatser som ytterligare stärker kundnöjdheten, medarbetarnas engagemang och bolagets ekonomi.

**Thorbjörn Hammerth**
**Vd Familjebostäder**

Vi fick äntligen en tydlig träff och ökade kundnöjdheten för åttonde året i rad till 81,9 procent, vilket är en ny milstolpe för bolaget.

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

Miljövärden Miljan Jovanovic arbetar i Kortedala för att skapa trygga, välskötta och trivsamma utemiljöer.

# En viktig del av Göteborg

**Vi är med och formar framtidens Göteborg, en stad där trygghet, hållbarhet och gemenskap går hand i hand. Vårt uppdrag handlar om mer än att erbjuda bostäder, vi skapar miljöer där människor kan mötas, trivas och känna sig hemma.**

Som ett bolag som ägs av göteborgarna arbetar vi på samhällsnyttiga villkor och med ett långsiktigt perspektiv. Vi kombinerar affärsmässighet med ett starkt engagemang för att minska skillnader i livsvillkor och bidra till en jämlik stad. Genom politiskt styrda mål har vi möjlighet att påverka Göteborgs utveckling på ett sätt som gör skillnad både idag och för kommande generationer.

Vi finns nära våra hyresgäster och lyssnar på deras idéer. Tillsammans skapar vi lösningar som stärker tryggheten och gemenskapen i våra områden. Trygghetsvandringar, mötesplatser och aktiviteter för alla åldrar är några av de insatser vi gör för att skapa levande stadsdelar. I våra prioriterade områden lägger vi extra kraft på att bygga framtidstro och delaktighet.

Sedan starten för 75 år sedan har vi förvaltat och utvecklat våra fastigheter med omtanke och ansvar. Genom samarbete inom Framtidenkoncernen och satsningar på hållbara lösningar bygger vi ett Göteborg där människor kan leva ett gott liv nu och i framtiden.

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# Målområden och målsättningar

## Underhåll och renovering

Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt så att våra hyresgäster har ett bra boende, och att våra områden utvecklas ekologiskt och socialt hållbart.

**Målsättning 2025: Produktindex**

**77%**

**Utfall: 76,9%**

## Förvaltning och hyresgäster

Vi ska ha en effektiv förvaltning som genom ständiga förbättringar och affärsutveckling stärker våra områden och bidrar till nöjda hyresgäster.

**Målsättning 2025: Serviceindex**

**82%**

**Utfall: 81,9%**

## Utvecklingsområden

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

**Målsättning 2025:**

**0**

**Utfall: 1 område**

## Miljö och klimat

Vi ska vara ledande i att utveckla och implementera arbetssätt och teknik som på ett affärsmässigt sätt bidrar till minimerad miljö- och klimatpåverkan och stärker områdesutvecklingen.

**Målsättning 2025: Energianvändning**

**109 kWh**

**Utfall: 107 kWh**

## Ekonomi

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

**Målsättning 2025: Driftöverskott**

**710 mkr**

**Utfall: 737 mkr**

## Medarbetare

Vi skapar en arbetsplats där medarbetarskap och ledarskap samverkar för att nå våra mål genom ansvar, engagemang och tydliga värderingar.

**Målsättning 2025: HME-index**

**85%**

**Utfall: 82%**

Signature re

# Hyresgästerna

**Hyresgästerna är våra gäster, och samtidigt våra kunder. Vi gör allt vi kan för att de ska trivas och känna sig trygga i våra hus och områden. Mycket av det vi jobbar med påverkas av hyresgästernas behov och önskemål. Vi vill träffas och lyssna på synpunkter, förslag och idéer. Hyresgästerna hjälper oss att hela tiden bli bättre.**

Det är värdefullt för oss när vi kan samlas och utbyta idéer. Genom att bjuda in till möten, webinarier, gårdsfester och trygghetsvandringar vill vi hålla dialogen levande. Vi arbetar också hela tiden för att vara tillgängliga digitalt för att kunna ta emot och hantera olika ärenden och felanmälningar.

I år har vi firat 75-årsjubileum och skapat tillfällen att träffas under trevliga former med underhållning, fika och tävlingar med många priser. Vi har också bjudit på kunskap i form av historiska vandringar i många av våra områden och bjudit in till föreläsningar om landshövdingehusen som fyller 150 år eftersom det första bygglovet utfärdades 1875.

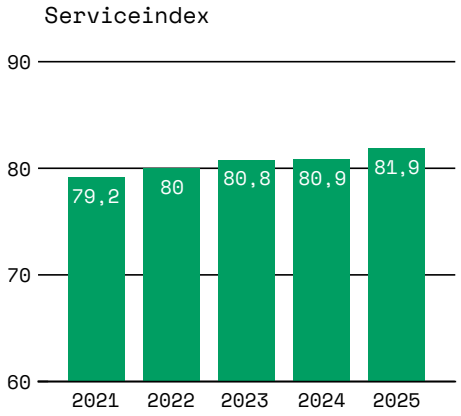
Vi jobbar aktivt för att skapa mysiga och användbara miljöer mellan och runt husen med planteringar, bänkar, grillplatser och lekplatser där människor kan mötas. I många av våra områden finns även möjlighet till utomhusträning som ett uppskattat inslag. I flera områden har vi trygghetsvärdar på plats på kvällar och helger för att skapa trygga miljöer. De kan fånga upp någon som promenerar ensam från bussen, busiga barn och lampor som behöver bytas och mycket annat.

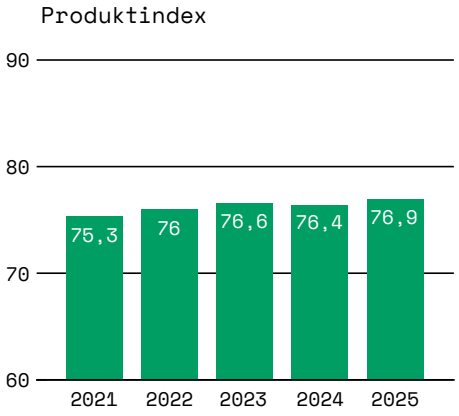
På Riksdalersgatan i Högsbo bor grannarna Kristina Andrén och Marita Korneliusson.



Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

## Resultat från hyresgästenkät




**Hyresgästenkäten och direktkontakt gör att vi förstår våra hyresgästers behov bättre.**

För åttonde året i rad ökar vi vårt serviceindex där hyresgästerna ger oss allt högre betyg.

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

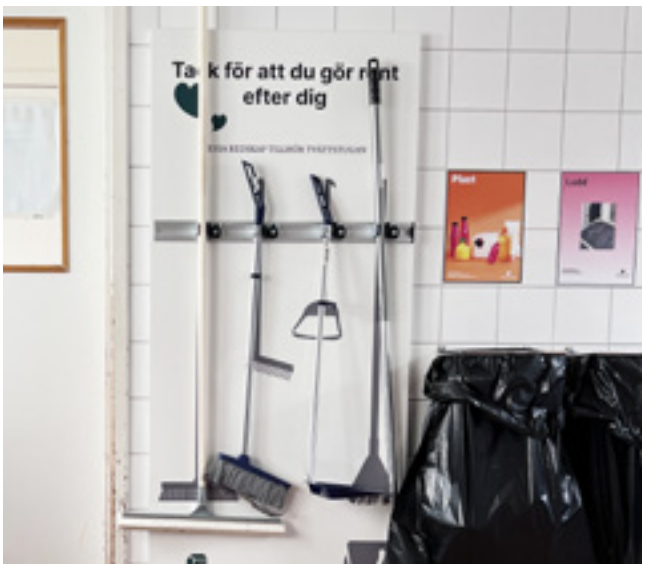
Cykelfest i Tynnered.

# Tryggare platser och större möjligheter tillsammans med våra hyresgäster

**I våra prioriterade områden arbetar vi nära hyresgästerna för att stärka trygghet, trivsel och delaktighet. Genom lokala samarbeten, sociala satsningar och fysiska förbättringar fortsätter vi att utveckla både Bergsjön och Tynnered. Områdena står inför olika utmaningar men engagemanget är stort och många positiva initiativ har tagit form under året.**

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

Jobbsatning i Bergsjön.




Upprustad tvättstuga i Tynnered.

Stadslantgården Galaxen.

## Utveckling av mötesplatser och miljöer

I Bergsjön har vi tagit ett viktigt steg för att långsiktigt stärka en av stadsdelens centrala sociala platser genom att köpa stadslantgården Galaxen. Förvärvet ger oss möjlighet att utveckla området tillsammans med föreningen Galaxen och skapa en välkomnande och hållbar mötesplats med fokus på levande utemiljöer.

I Tynnered har vi genomfört flera uppskattade aktiviteter. En cykelfest i samarbete med stadsmiljöförvaltningen lockade många besökare och blev samtidigt en inofficiell invigning av två nya cykelstationer där boende kan pumpa däck och utföra enklare reparationer. Under året har vi också rustat upp samtliga tvättstugor för att möta hyresgästernas önskemål om bättre ordning, tydligare redskapstavlor och nya möjligheter till sortering.

## Nya arbetssätt och sociala satsningar

Under hösten inledde vi ett treårigt pilotprojekt i Bergsjön tillsammans med arbetsmarknad och vuxenutbildning. Målet är att öka sysselsättning och integration genom att kombinera utbildning, praktik och riktiga jobb. Modellen bygger vidare på de goda erfarenheterna från 2024 och ska på sikt ge upp till 60 boende möjlighet att komma närmare egen försörjning.

Bergsjön är även först ut i koncernen med en ny modell för att minska nedskräpning och felsortering av avfall. Arbetssättet bygger på bevakning, tydligare konsekvenser och förtroendebyggande kommunikation som tagits fram tillsammans med Göteborgs universitet. Detta är något hyresgästerna själva efterfrågat eftersom fungerande miljörum är en viktig del av trivseln.

## Långsiktiga förbättringar i våra områden

Polisens nya klassificering av utsatta områden presenterades under året. För vår del innebär det att Tynnered rör sig i en positiv riktning och nu bedöms som ett utsatt område efter att tidigare varit klassat som ett särskilt utsatt område. Bergsjön kvarstår i sin tidigare kategori. Arbetet med trygghetsfrågor fortsätter oförändrat och sker i nära dialog med både hyresgäster och lokala aktörer.

## Tillsammans gör vi skillnad

Arbetet i våra prioriterade områden bygger på närvaro, lyhördhet och samverkan. Genom att kombinera sociala insatser med konkreta förbättringar av miljöer, service och lokala mötesplatser skapar vi bättre förutsättningar för trygghet och gemenskap. De många initiativ som genomförts under året visar på styrkan i samarbetet mellan hyresgäster, föreningar, staden och oss som hyresvärd och ger god grund för att fortsätta utveckla både Bergsjön och Tynnered.

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# Miljö och klimat

**Familjebostäder arbetar för att minska klimatpåverkan och skapa hållbara boendemiljöer. Fokus ligger bland annat på energieffektivisering, återbruk och klimatsmarta materialval, solenergi och hållbart resande. Under året har miljö- och klimatarbetet stärkts genom klimatberäkningar, grundläggande miljöutbildning för alla medarbetare och intern miljörevision – allt för att stärka vårt gemensamma arbete för minskad miljö- och klimatpåverkan.**

## Energieffektivisering

Under året påbörjade vi en större energieffektiviseringsåtgärd på Tellusgatan genom installation av avloppsvärmeåtervinning. Tekniken gör det möjligt att ta tillvara värmen i spillvatten från dusch och tappvatten, som annars går förlorad, och återföra den till fastighetens värme- och varmvattenproduktion. Åtgärden har stor potential att minska energianvändningen och beräknas ge en besparing på cirka 335 000 kWh per år, motsvarande årsförbrukningen i ungefär 23 villor.

## Klimatberäkningar

Under 2025 har klimatberäkningar genomförts i många ombyggnadsprojekt. Delmålet att halvera klimatpåverkan till 2025 jämfört med 2020 har inte nåtts, men i enstaka projekt såsom Änggården är vi väldigt nära målet med en minskning på 48 procent. Vi klimatberäknar nu även andra delar av verksamheten och kan se att fjärrvärme, köpt el, underhåll och stora inköp, förbränning av hyresgästernas avfall, hyresgästernas bilresor samt hushållselen är betydande klimatposter. Genom att vara anslutna till Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ är vi med och bidrar till att allmännyttan ska halvera sin klimatpåverkan till 2035. Att klimatberäkna våra primära utsläppsposter ger oss en bra utgångspunkt för att kunna bidra till detta mål.

## Solenergi

Solcellsutbyggnaden fortsätter. Under 2025 har vi byggt 27 nya solcellsanläggningar på våra tak. Totalt har vi nu 131 solcellsanläggningar med en sammanlagd yta på cirka 20 000 kvadratmeter. Tillsammans producerar anläggningarna omkring 4,5 miljoner kWh förnybar el per år.

## Hållbart resande

Förutsättningarna för hållbara resval har förbättrats ytterligare. Laddinfrastrukturen har utökats med 45 nya laddplatser i flera olika områden. Vi har satsat på cykel genom fler publika cykelpumpar, servicestationer och arbete med återbruk av övergivna cyklar.

Under året lanserades vår nya mobilitetskarta som gör det enklare för hyresgäster att navigera bland hållbara transportalternativ i Göteborg. Kartan visar var man hittar bland annat cykelpumpar, leveransboxar och Styr & Ställ-cyklar. Kartan är en del av vårt mobilitetserbjudande som syftar till att främja hållbara transportalternativ.

## Biologisk mångfald

Inventeringar visar att våra satsningar på mer varierade grönytor ger resultat. När gräsmattor får växa och varierande växter, buskar och träd planteras ökar både antalet arter och mångfalden av liv. Fler fåglar, fjärilar och pollinatörer trivs i våra områden, vilket är ett tydligt kvitto på att små förändringar kan göra stor skillnad för naturen och samtidigt skapa mer attraktiva gårdsmiljöer. Under året har vi även inlett ett forskningssamarbete med Göteborgs universitet för att hitta trädarter som bättre klarar framtidens klimat, så att våra utemiljöer fortsätter att vara både hållbara och trivsamma.

## Avfall och kemikalier

Inventeringen av miljöhus och miljörum är nu genomförd och ger ett tydligt underlag för att anpassa kärl och tömningsfrekvenser inför kommande lagkrav. Restavfallet minskar och matavfallet ökar vilket visar att hyresgästerna blivit bättre på att sortera ut matavfallet ur restavfallet vilket är positivt. Vi har också internt inventerat och rensat kemikalier för en säkrare och mer hållbar förvaltning.

Genom att plantera rätt växter kan vi öka den biologiska mångfalden i staden.

Sandra Korneliusson inventerar ett av våra miljörum.



Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

Nya träd har planteras i Änggården som en del av forskningen kring vilka arter som bäst klarar framtidens klimat.

Delningsskåpet i Majorna är smyckat med konstverk från barn som bor i området.

## Delningsskåp som förenklar vardagen

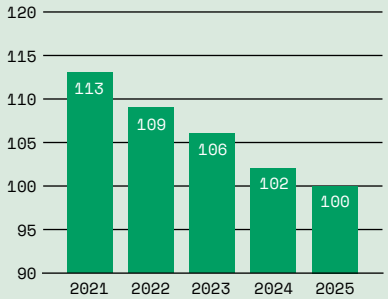
Arbetet med delningsskåp har tagit flera viktiga steg framåt under året. Tillsammans med europeiska forskningspartners utvecklar vi nya sätt att dela resurser i stället för att varje hushåll behöver äga allt själv.

Nu har delningsskåp i Eriksbo, Majorna och Högsbo öppnat. Utbudet anpassas efter hyresgästernas behov och kan innehålla verktyg, fritidsutrustning och andra saker som används sällan. Genom att utveckla förutsättningar för att dela på resurser hoppas vi kunna bidra till minskad konsumtion, underlätta vardagen och stärka gemenskapen i våra områden.

Familjebostäder omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. För verksamhetsåret 2025 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsrapport.

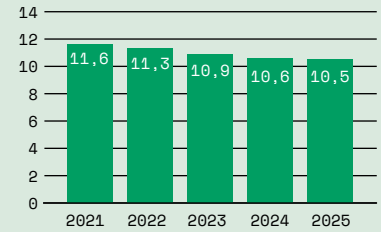
Läs mer på framtiden.se

Fjärrvärmeanvändning, rullande 3-årsutfall, normalårskorrigerad kWh/kvm

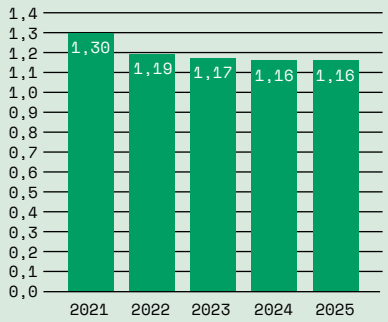



2022 ändrades jämförelseperioden vid normalårskorrigering från 1981-2010 till 1991-2020.

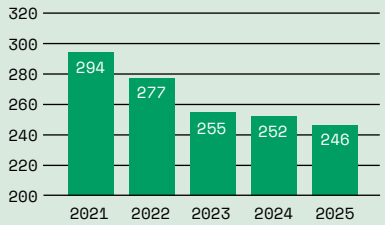
Elanvändning kWh/kvm




Vattenanvändning kbm/kvm




Avfall, blandat och restavfall kg/lgh






Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# Förvaltning, service och uthyrning

**Vårt arbete med förvaltning, service och uthyrning är grunden för att våra hyresgäster ska uppleva sina hem och områden som trygga, bekväma och välskötta. Under året har vi stärkt våra arbetssätt och tagit viktiga steg för att bli ännu mer förutsägbara, tillgängliga och lyhörda.**

### Förvaltning med omtanke

I förvaltningen fortsätter vi att arbeta långsiktigt och närvarande, med målet att det ska vara helt, rent, snyggt och tryggt i alla våra områden.

För att skapa en mer likvärdig upplevelse i alla våra områden har vi under året arbetat fram ett gemensamt kundlöfte. Det ska hjälpa våra hyresgäster att förstå vad de kan förvänta sig av oss. Samtidigt hjälper det oss att agera konsekvent och rättvist, oavsett vilket område man bor i. Genom kundlöftet kommer vi skapa tydligare förväntningar, mer förutsägbarhet och i förlängningen en bättre kundupplevelse.

2025 blev ett rekordår i kundnöjdhet: fler än nio av tio trivs i sitt område enligt vår hyresgästenkät och 87 procent rekommenderar oss som hyresvärd. Svarsfrekvensen på 62,6 procent ger oss ett robust underlag för förbättringar. Vi använder resultaten direkt i våra arbetsgrupper för att prioritera rätt insatser och stärka service och underhåll.

### Service på hyresgästernas villkor

Vi fortsätter att utveckla vår tillgänglighet och gör det enklare att få hjälp digitalt. Vårt nya ärendehanteringssystem gör att hyresgäster kan boka tid med sin bovärd via en digital kalender, följa sina ärenden direkt i appen och få pushnotiser när något uppdateras. Genom att oftare börja med ett samtal istället för hembesök säkerställer vi snabbare bedömningar och rätt åtgärd från start.

Samtidigt finns kundservice, lokala kontor, chatt, app, HemmaHos och telefon kvar som viktiga kanaler.

Micael Karlsson och Kerstin Axberg, två av våra miljövärdar som skapar trivsel i områdena.

## Uthyrning

Under året har vi välkomnat nya hyresgäster i **1808** lägenheter.

De flesta, **1299**, hyrdes ut via Boplats medan **354** gick genom den koncerngemensamma omflyttningsplatsen.

Via Göteborgs Stad hyrdes ytterligare **155** lägenheter ut till grupper som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.



Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

Gemenskap och glädje när Hans Samuelsson med kollegor och hyresgäster firade Familjebostäders jubileum i Högsbo.

# Vi är Familjebostäder

## Hos oss är medarbetarna kärnan i verksamheten. Tillsammans skapar vi en arbetsmiljö som bygger på våra värderingar och vår vision.

Under året har vi fortsatt att utveckla organisationen och stärka ledarskapet och chefers organisatoriska förutsättningar genom det forskningsbaserade verktyget Chefoskopet. HR har utbildats som processledare och ett gemensamt syfte har fastställts med ledningsgruppen. En första workshop har genomförts med alla chefer och nu samlas underlag via enkäter för att skapa en nulägesbild som grund för fortsatt utveckling.

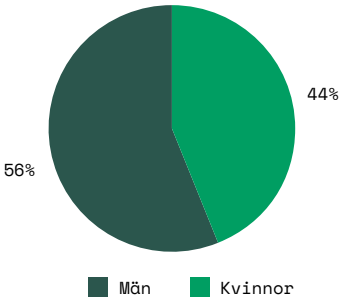
Medarbetarundersökningen är ett viktigt underlag för vårt utvecklingsarbete. Årets svarsfrekvens blev hela 92 procent vilket visar på stort engagemang. HME-index landade på 82 procent vilket är en hög nivå och över stadens snitt. Undersökningen visar att vi har styrkor inom trygghet, samarbete och meningsfullhet samtidigt som vi arbetar vidare med frågor som återhämtning och ledningsdialog.

Kompetensutveckling är en nyckel för framtiden. Genom Famboakademin erbjuder vi utbildningar som stärker medarbetarna i deras roller. Under året har serviceskolan haft särskilt fokus med målet att ytterligare höja kvaliteten i mötet med våra hyresgäster.

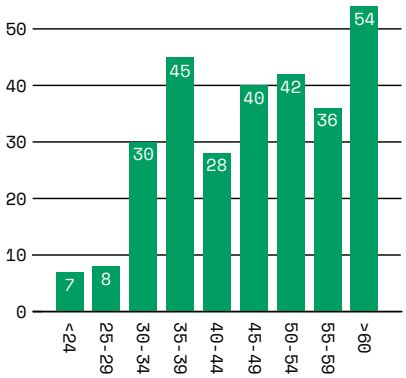
Ett hållbart arbetsliv är också centralt. Vår hälsostrategi har omsatts i aktiviteter som främjar balans, rörelse och återhämtning. Vi har ordnat en gemensam hälsoutmaning för att skapa energi och arbetsglädje.

Genom att utvecklas tillsammans som individer, kollegor och organisation bygger vi en kultur som gör oss starkare och skapar värde för både medarbetare och hyresgäster. Som vårt stöd och guidning använder vi vår Medarbetarbok.

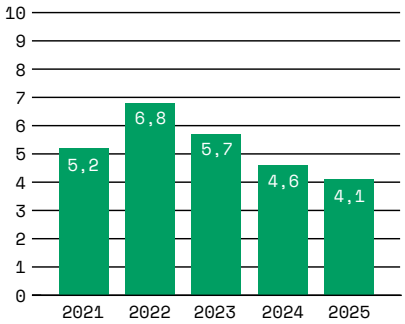
Anställda fördelat efter kön




Åldersstruktur, antal




Sjukfrånvaro %






Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# Hus med historia och framtid

**Husen ska stå stadigt i många år, och vi förvaltar vårt bestånd så att det håller över tid med vardagsskötsel, reparationer och renoveringar. Som en av Göteborgs största fastighetsägare har vi hem från Donsö till Bergsjön, från sekelskifteshus och folkhem till miljonprogram. Med fler än 70 kvarter av landshövdingehus är vi Sveriges största trähusägare och i år fyller dessa ikoniska hus 150 år, ett jubileum vi är stolta över att uppmärksamma.**

Vi sköter våra fastigheter med omsorg genom kontinuerligt underhåll, reparationer och renoveringar. Hållbarhet är alltid i fokus och vi samarbetar med hyresgästerna för att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer. Där det är möjligt adderar vi konst och vi utvecklar gröna, inbjudande utemiljöer mellan husen. Under året har vi investerat och renoverat för 586 miljoner kronor. Den dagliga driften hanteras av våra distriktskontor, medan större projekt planeras och genomförs av fastighetsutvecklingsavdelningen.

## Hållbara renoveringar

När vi renoverar tar vi hänsyn till sociala, tekniska, ekonomiska och estetiska aspekter, alltid med hållbarhet som ledstjärna. Numera klimatberäknar vi nästan alla våra ROT-projekt (renovering, ombyggnad och tillbyggnad) för att minska utsläpp och nå stadens klimatmål. Rätt genomförda renoveringar gör husen vackrare, mer energieffektiva och höjer deras framtida värde. Vi testar gärna nya metoder och tekniker för att utveckla vårt arbetssätt.

## Underhåll och standardhöjning

Vi ansvarar för att våra fastigheter underhålls så att de står stadigt över tid. Det handlar om åtgärder som inte påverkar hyran, som reparationer och löpande skötsel. När vi genomför standardhöjande insatser, till exempel vid större renoveringar, kan hyran påverkas och här är vi måna om att hyresgästerna får vara med och påverka. Dialogen sker i en strukturerad process där Hyresgästföreningen är en viktig part.

Kvarteret Kungsljuset i Majorna.

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# Renoveringar

## 1.Majorna/Kungsladugård

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

## 2. Änggården

I det södra hörnet av Änggården har vi färdigställt renoveringen av sju av våra totalt åtta lamellhus i området. Husen omfattas av stadens bevarandeprogram och ska behålla sin tidsenliga charm. Tre av husen hyrs ut till Familjebostäders egna hyresgäster och dessa har innan inflyttning undertecknat en grön avsiktsförklaring. Det ”gröna kontraktet” uppmuntrar till små men viktiga insatser i vardagen: att delta i odling, vårda gemensamma ytor, minska avfall och tänka energismart. I renoveringens andra etapp som blir klar i början av 2026 väntas vi ha minskat vår klimatpåverkan med cirka 50 procent.

## 3. Rymdtorget

Vid Rymdtorget i Bergsjön genomgår några av våra miljonprogramshus stam-, el- och badrumsrenovering. Målet är att minska underhållskostnaden genom att förebygga vattenskador och öka attraktiviteten i området för befintliga och blivande hyresgäster. Totalt består projektet av åtta etapper och under året avslutades etapp sju.

## 4. Södra vägen

På Södra vägen renoverade vi hundraåriga originalfönster i stället för att byta ut dem. Genom att bevara trä av hög kvalitet och komplettera med energiglas minskade vi klimatavtrycket och höjde energieffektiviteten. Fönstren målades med linoljefärg och trasiga glas ersattes med kulturglas som harmonierar med husets tidsepok. Arbetet gjordes i etapper för att underlätta för hyresgästerna, som uppskattade att vi bevarade husets kulturhistoriska detaljer.

## 5. Gåsagången

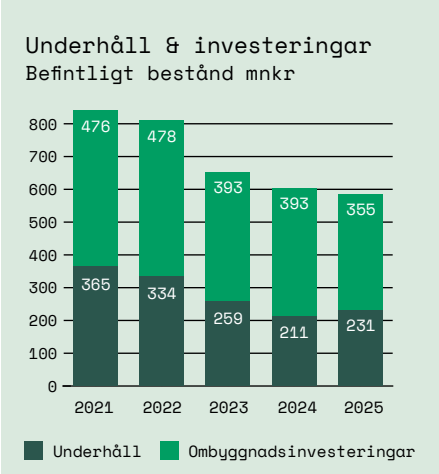
På Gåsagången i Backa pågår en stor renovering som omfattar renoverade tak och fasader, nya klimatsmarta fönster och balkongfronter samt tryggare entréer med porttelefoner och förbättrade lås. Vi inför även digital bokning av tvättstugor och bygger om belysningen till energisnål LED-belysning i trapphus och källare. Under året färdigställdes etapp tre av sju.

## 6. Trapphusrenovering

Under året har vi renoverat trapphus i både Gårda och Kortedala för att stärka trivsel och trygghet. I Gårda har trapphusen fått nya ytskikt, modern belysning och förbättrade lösningar mot källaren. Samtidigt har buller mot gatan minskats genom tätningar, justerade fönster och ny ventilation. I Kortedala har trapphusen målats om i ljusa färger för en mer välkomnande miljö. Renoveringarna är efterfrågade av hyresgästerna och en viktig del av vårt löpande underhållsarbete.

## 7. Gärdsås

Under året påbörjades invändig renovering av våra miljonprogramsfastigheter i Gärdsås på Siriusgatan i Bergsjön. Renoveringens basnivå är stambyte med nya badrum, el, värmesystem samt trapphusrenovering. Hyresgästerna kan dessutom välja till exempelvis nya eller renoverade kök. Vi arbetar med återbruk och gör behovsprövat inre underhåll i lägenheterna i form av bland annat målning, tapetsering och golv. Etapp 1 pågår och blir klart till hösten 2026, målsättningen är att hela nedre området ska färdigställas till 2029.






Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# Våra fastigheter

**Familjebostäder äger och förvaltar 20 002 lägenheter i olika storlekar, byggnader och stadsdelar. Våra bostadsområden sträcker sig över hela Göteborg, från äldre landshövdingehus och sekelskiftesmiljöer till folkhemskvarter, miljonprogram och moderna bostadshus. Under året har vi lagt särskilt fokus på våra landshövdingehus som firar 150 år. Med sin bottenvåning i sten och två övre våningar i trä har landshövdingehusen påverkat stadsbilden i Göteborg och många göteborgares liv, sedan det första bygglovet beviljades 1875.**

### Bostäder

Under året har bostadsbeståndet utökats med 26 lägenheter, alla genom konvertering. Våra bostäder finns främst i centrala och halvcentrala lägen där efterfrågan är hög. Mindre lägenheter dominerar beståndet och tvåor är den vanligaste bostadstypen. Den genomsnittliga lägenheten är 62 kvadratmeter och har en bruttohyra på 1457 kronor per kvadratmeter.

### Lokaler och p-platser

För att komplettera våra bostadsområden erbjuder vi även lokaler för verksamheter som är viktiga i vardagen. Den totala lokalytan uppgår till 101 404 kvadratmeter och en stor del används av förskolor, omsorgsverksamheter och butiker. De kommersiella lokalerna förvaltas i huvudsak av Göteborgs Lokaler. I anslutning till bostäder och lokaler finns dessutom 8 067 garage- och parkeringsplatser.

Däckshuset i Sannegårdshamnen.

Olsonska gården i Majorna.

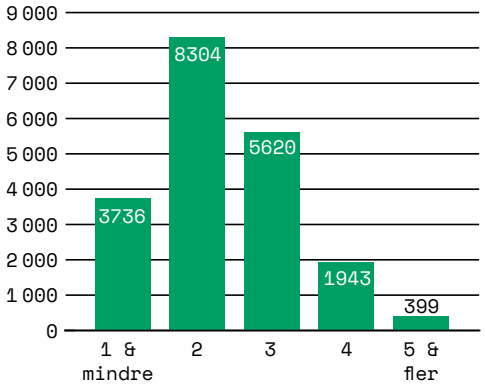
Fjällbo Park.

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

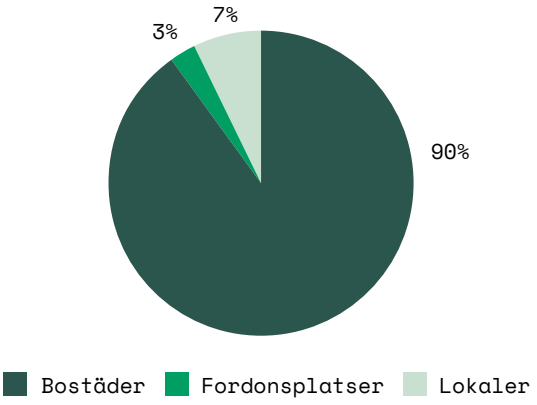
# Värdering av fastigheter

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 34,6 mdr, inklusive pågående ny- och ombyggnation. Marknadsvärdet översteg fastigheternas bokförda värde med 24,3 mdr.

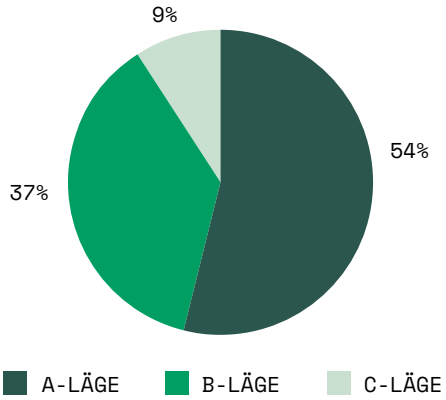
Antal lägenheter per lägenhetstyp
(Antal rum & kök)



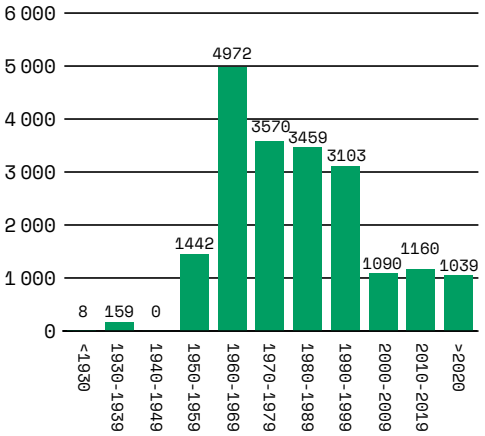

Bruttohyresintäkter 2025



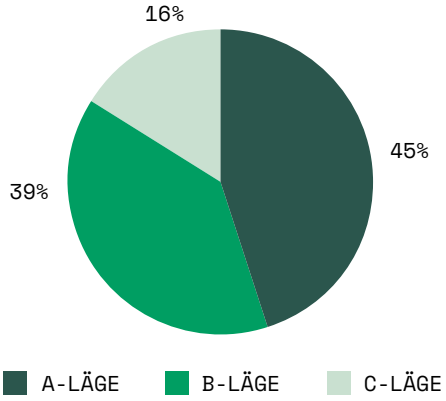

Marknadsvärden
enligt värderingsmodellens lägesindelning




Antal lägenheter per värdeår




Hyresvärde
enligt värderingsmodellens lägesindelning




Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

Uggleberget i Nya Hovås.

# Bolagsstyrning

Bolagets styrelse tillsätts av Göteborgs kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter samt tre suppleanter. Dessutom utser arbetstagarorganisationerna Unionen, Akademikerföreningen och Fastighetsanställdas förbund representanter.

Under 2025 hade styrelsen tio styrelsemöten utöver konstituerande sammanträde.

## 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 organisation och ledning

Bolaget har en organisation med två kärnverksamheter, förvaltning och fastighetsutveckling, och en stödverksamhet som består av fyra centrala avdelningar. Förvaltningen är organiserad i tre geografiska förvaltningsdistrikt. Under vd finns en ledningsgrupp som styr verksamheten. Ledningsgruppen består av vd, förvaltningschef, distrikts- och avdelningschefer. Ledningsgruppen sammanträder normalt två gånger per månad.

## Kommunfullmäktiges budget

Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad. Fullmäktiges mål och uppdrag utgör basen för koncernens och bolaget mål och planer. Bolagets styrelse beslutar om en genomförandeplan där styrelsen förtydligar, kompletterar och anpassar inriktningen.

## Verksamhetsstyrning

Moderbolaget antar inför varje år en affärsplan för koncernens verksamhet med gemensamma mål, strategier och mätetal. Med utgångspunkt i koncernens affärsplan görs bolagets årliga företagsplan där mål och aktiviteter beskrivs. Denna beslutas av Familjebostäders styrelse och hemställs därefter moderbolaget för tillstyrkande. Bolagets olika enheter upprättar egna verksamhetsplaner med enhetens mål och aktiviteter. Uppföljning av företagsplanens prioriterade aktiviteter rapporteras till styrelsen. För att säkra att bolaget uppfyller sina mål och att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt arbetar bolaget aktivt med intern styrning och kontroll där risker identifieras och åtgärder genomförs.

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

## Styrelsens ordinarie ledamöter

Johan Svensson (V)
Ordförande
Ledamot sedan 2024

Elisabeth Borg (S)
Första vice ordförande
Ledamot sedan 2025

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

Anders Wikström (S)
Ledamot sedan 2023
Suppleant 2023

## Suppleanter

Johanna Eriksson (S)
Suppleant sedan 2024

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

LENA ALBINSSON
Chef Stab, anställd 2025

ANN-CATRIN SKEPPSTEDT
HR-chef, anställd 2007

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)

## Lekmannarevisorssuppleanter:

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

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

Allmänna Vägen.



Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

Signature reference 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e0828c91

# Förvaltningsberättelse

**Styrelsen och verkställande direktören för Familjebostäder i Göteborg AB, organisationsnummer 556114-3941, med säte i Göteborg avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025.**

## 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 styrdokumenten 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 458 (457) fastigheter. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta på 1 333 791 kvm (1 331 927). Fastigheterna innehåller 20 002 bostadslägenheter (19 976) med en total bostadsyta på 1 232 387 kvm (1 230 896). Den uthyrningsbara lokalytan uppgick vid årsskiftet till 101 404 kvm (101 031).

### Investeringar

Totala investeringar i fastigheter uppgick under året till 428 mnkr (453) inklusive konverteringar, solel, nyproduktion och förvärv. Av beloppet utgjorde årets investering i nybyggnad inklusive mark 4 mnkr (60). Fastighetsförvärv har gjorts med 3 mnkr (0,3).

### Fastigheternas värde

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick vid årsskiftet till 34 620 mnkr (32 869), inklusive värdet av pågående ny- och ombyggnation. Detta överstiger fastigheternas bokförda värde med 24 252 mnkr (22 623). Värdeförändringen under året var +1 751 mnkr (+ 2 698) om investeringar och utrangeringar borträknas. Detta motsvarar en värdeökning på 5,3 procent (8,9). Marknadsvärdet motsvarar 25 956 kr/kvm uthyrningsbar yta (24 676).

### Förvärv och försäljningar av fastigheter

Försäljning av del av en fastighet i Bergsjön och förvärv av en fastighet och del av två fastigheter i Bergsjön har skett under året.

### 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

Inflationen har stabiliserats kring inflationsmålet och Riksbanken sänkte styrräntan vid fyra tillfällen under året. Vid utgången av året uppgick styrräntan till 1,75 procent. Femårsräntan föll under året ner till lägst 2,2 procent efter att året inleddes på en nivå om 2,5 procent. En höjning skedde av femårsränta under andra delen av året, för att sluta på 2,6 procent.
Lägre räntenivå samt lägre lånevolym under året har minskat Familjebostäders upplåningskostnad. Bolagets finansnetto uppgick till –187 mnkr (-190). Av kostnadsräntorna avser -3 mnkr (–8) aktiverad ränta i pågående projekt under byggnadstiden. Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 3 mnkr.
Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,7 procent (2,8) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

## Finansiell ställning

Familjebostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 2 523 mnkr (2 387) och soliditeten uppgick till 24,0 procent (22,9). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 21 779 mnkr (20 378), vilket gav en justerad soliditet på 62,5 procent (61,4).
De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 7 170 mnkr (7 270). 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 7 202 mnkr (7 238). Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 69 procent (71). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 21 procent (22).

## Årets resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 203 mnkr (242). Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 225 mnkr (263). 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 2025 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 (290), varav 128 (127) kvinnor och 162 (163) män. Av de anställda var 137 (136) fastighetsanställda och 153 (154) tjänstemän. Antalet nyanställningar under 2025 var 63 (56). Medelåldern för bolagets anställda var 47 (47). Sjukfrånvaron var under året 4,11 procent (4,61).

## 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 att detta fungerar arbetar bolaget 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 2025, i samband med beslutet om verksamhetsplan, samlad riskbild och internkontrollplan för 2025. Uppföljning och utvärdering av bolagets interna styrning och kontroll sker vid behov löpande under året och sammanfattas i en årlig slutrapport till styrelsen. Slutrapporten avseende 2025 lämnas i samband med bokslutsrapporteringen i februari 2026. 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.

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# Risker och osäkerhetsfaktorer

**Genom att identifiera, analysera och hantera risker som verksamheten är utsatt för skapas förutsättningar för att nå uppsatta mål. Nedan beskrivs de mest väsentliga riskfaktorer som bedöms påverka Familjebostäders verksamhet och finansiella ställning. Sammantaget är bolagets finansiella riskexponering förhållandevis låg då verksamheten är långsiktig och finansiellt stark.**

| RISKFAKTOR | RISKHANTERING |
|---|---|
| VERKSAMHETSRISKER | |
| Stadens miljö- och klimatmål<br>Risk för att bolaget inte når Göteborgs stads miljö- och klimatmål. | Flera åtgärder finns med som prioriterade aktiviteter i företagsplan och kommer separat följas upp i verksamhetsuppföljningen.<br><br>Regelbunden uppföljning sker i ledningsgruppen enligt Miljö- och klimatanvisningen.<br><br>Separat årsrapportering till styrelsen avseende status i våra miljömål. |
| Otydligt ägarskap av it-säkerhet<br>Vid migrering till Intraservice och en eventuell flytt av drift av verksamhetssystem till annan aktör kan det uppkomma en situation med otydligt ägarskap av it-säkerhetsfrågor och att hantering och säkerhetsrutiner inte efterhålls. | Gemensam projektorganisation för koncernens migrering finns och vägval och inriktning har fastställts gemensamt. Andra koncernbolag är redan migrerade vilket gett erfarenheter till bolagets projekt. En separat styrgrupp etableras för genomförandet i bolaget. Kontrollansvar tilldelas särskild roll i bolaget för kvalitetssäkring av att ansvaret för it-säkerheten beskrivs tydligt. |
| Bristande samsyn med berörda parter vid ombyggnation<br>Risk för att Hyresgästföreningen, hyresgäster och bolaget inte når fram till gemensamma lösningar för olika typer av ombyggnationer. | Med utgångspunkt från genomförda projekt utveckla dialog och samverkan med hyresgäster och Hyresgästföreningen. Styrgrupp följer och styr arbetet i projekt. VD återkopplar regelbundet till styrelsen hur arbetet fortlöper. I samband med omhändertagandet av koncernens nya underhållsstrategi belysa om det påverkar denna risk. |

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

| RISKFAKTOR | RISKHANTERING |
|---|---|
| **FINANSIELLA RISKER** | |
| **Hyresintäkter**<br>Hyrorna är den helt dominerande intäktsposten och utgör grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. Risk finns att den årliga hyresförhandlingen inte följer kostnadsutvecklingen. Med förhandlade bostadshyror utgör vakansrisken den största osäkerheten på intäktssidan. Ökade vakanser påverkar bolagets resultat och kassaflöde negativt och ökar risk för lägre trygghet och högre olovligt nyttjande. | 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. Dock finns en ökad risk för vakanser på fordonsplatser. Bolaget bevakar vakansläge löpande månadsvis på samtliga ansvarsnivåer. |
| **Driftskostnader**<br>Kostnader för värme, el, vatten och avlopp utgör en betydande del av bolagets kostnadsmassa och taxeökningar påverkar bolagets resultat negativt och skapar mindre utrymme för underhåll. Detta kan leda till besparingsåtgärder och hyreshöjningar. | Under de senaste åren har kostnadsökningarna för värme, el vatten och avlopp varit höga och påverkar bolaget negativt och skapar mindre ekonomiskt utrymme för underhåll. Bolaget bevakar löpande handlingsalternativ utifrån framtagna scenarion och arbetar med anpassning till de ekonomiska förutsättningarna genom effektiviseringsåtgärder och förändrade arbetssätt. |
| **Drift- och underhållskostnader**<br>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. Bolaget strävar efter att utnyttja resurserna på det mest effektiva sättet och fortsätter att prioritera energieffektiviseringar. Förutom miljöhänsyn motverkar detta också risken för ökade taxebundna kostnader framöver. |
| **Finansiella kostnader**<br>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 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 intäktshöjningar leder detta till prioritering av kommande underhålls- och investeringsvolymer. |
| **Finansiering**<br>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. | 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**<br>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. |

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# 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 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter | +1% | +2% |
| Långsiktig vakansgrad | +10% | -16% |
| Drift- och underhållskostnad | +1% | -1% |
| Direktavkastningskrav | +1%-enhet | -22% |

### 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% | +/-19 mnkr |
| Vakansgrad | +1% | -19 mnkr |
| Driftkostnad | +/-1% | +/-9 mnkr |
| Underhållskostnad | +/-1% | +/-2 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 2025 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet.

**BOLAGETS RÄNTEKÄNSLIGHET, MNKR**

| | Förändring | Effekt på resultatet |
|---|---|---|
| Räntenivå för räntebärande skulder | +1% | -23,3 |

# Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämmans förfogande står (kronor)

| | |
|---|---|
| Balanserade vinstmedel | 2 220 874 200 |
| Årets resultat | 224 512 271 |
| **Summa** | **2 445 386 471** |

### Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Utdelning till aktieägare (1 997 kr/aktie) | 54 916 000 |
| I ny räkning balanseras | 2 390 470 471 |
| **Summa** | **2 445 386 471** |

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar.
Den föreslagna utdelningen är till övervägande del ett led i en skattemässig disposition, 53 992 tkr, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott, vilket motsvaras av ett erhållet koncernbidrag, efter avdrag för skatt. Således sker ingen värdeöverföring då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang.
Utöver detta lämnas också utdelning med 3,36 procent på aktiekapitalet, 924 tkr.
Utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln). Den föreslagna utdelningen är också förenlig med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.

*Reglering av utdelning/lämnat koncernbidrag*
Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas den 31 mars 2026.

### Resultat och ställning

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

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# Utblick 2026

## Företagsplan

Bolaget arbetar med företagsplaner både på lång och kort sikt. Företagsplanerna beskriver mål inom sex olika områden utifrån modellen med balanserad styrning. Den långsiktiga planen anger inriktning, strategier och målsättningar fram till 2027. Den långsiktiga planens ambition är att ta bolaget till en position som en ledande aktör i bostadsbranschen. På kort sikt har vi årliga företagsplaner som blir riktmärken och visar vägen från dagens prioriteringar till de långsiktiga målen. I de årliga företagsplanerna tillvaratas styrelsens och koncernens intentioner tillsammans med verksamhetens prioriteringar för att nå de högt ställda målen till 2027. I planen för 2026 finns prioriterade aktiviteter inom elva fokusområden som tydligt kopplar samman våra kortsiktiga prioriteringar med de långsiktiga strategiska målen. Nedan följer en sammanfattande beskrivning av bolagets målområden, fokusområden och prioriterade aktiviteter under 2026.

## Kund

Under 2025 ökade serviceindex i kundundersökningen för åttonde året i rad.  Bolaget fortsätter med ambitionen att öka kundnöjdheten även 2026 med fokusområdena servicekvalitet och trygghet. Servicekvalitet handlar om att stärka kundupplevelsen genom effektiva och enhetliga arbetssätt, högre grad av automatisering och utveckling av datadrivna processer. Bolaget ska vidareutveckla ärendehanteringen och möjliggöra mer hjälp redan vid första kontakt, samt sprida och förankra kundlöftet. Inom området trygghet ligger fokus på att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer där våra hyresgäster känner sig delaktiga och informerade. Genom att trygghetssäkra våra fastigheter, kommunicera planerad drift och underhåll till hyresgästerna samt utveckla gemensamma mötesplatser och aktiviteter, stärker vi både den fysiska och den sociala tryggheten.

## Produkt

Måluppfyllnaden mäts genom produktindex i kundundersökningen, vilken ökade under 2025. Bolaget kommer under 2026 prioritera åtgärder inom fokusområdena gemensamma utrymmen och attraktiv bostad för att kunna nå våra högt ställda mål. Inom området gemensamma utrymmen vill vi säkerställa välskötta, funktionella och attraktiva gemensamma utrymmen som stärker trivseln för våra hyresgäster. Det gör vi genom årliga strukturerade drift- och tillsynsronderingar samt behovsbaserade renoveringar. Inom området attraktiv bostad sker satsningar för att höja den upplevda boendekvaliteten genom långsiktiga och systematiska arbetssätt för underhåll, digitalisering och stärkt kunddialog.

## Medarbetare

Medarbetarnas nöjdhet i form av HME-index ligger på en hög nivå. Ambitionen är att öka den ytterligare genom två fokusområden; stärka chefers förutsättningar att leda i förändring, samt utveckla medarbetarskapet. För att nå våra mål om att bli ett ledande fastighetsbolag krävs att vi gör en reell förflyttning. Att vi prioriterar och använder resurser där de ger bäst effekt och slutar göra saker som inte leder till måluppfyllelse. För att klara det krävs modiga och trygga chefer som är rustade att leda i förändring, och trygga medarbetare som tar ansvar för sin arbetssituation och arbetsmiljö. Flera kompetenshöjande åtgärder kommer att genomföras under 2026.

## Klimat

Klimatfrågan är fortsatt mycket viktig för bolaget. Våra två fokusområden utgår dels från vår egen påverkan, dels våra hyresgästers påverkan. En stor del av bolagets miljö- och klimatpåverkan kommer från underhåll, drift och påverkan i fastighetsskötseln. Inom detta fokusområde ska vi 2026 stärka det systematiska miljöledningsarbetet genom att förankra och följa upp miljömål och aktiviteter i linjen. Vi ska också utföra en rad åtgärder som säkerställer minskade utsläpp i vår fastighetsförvaltning inom t.ex. återbruk. Inom fokusområde klimatvänligt boende prioriteras åtgärder som ökar den biologiska mångfalden i våra bostadsområden, digital boendeintroduktion i klimatvänligt boende samt insatser som ökar hållbart resande.

## Utvecklingsområden

Bolaget arbetar aktivt med stadens mål om att inte ha något särskilt utsatt område år 2030. I Bergsjön krävs ytterligare ansträngningar för att nå målet. Av våra två andra utvecklingsområden klassas Backa och Tynnered som utsatt område. Fokusområdet i arbetet 2026 är boendemobilisering. Genom arbetsmarknadsinsatser, implementering av koncernens utvecklingsstrategi och framtagande av områdesplaner stärks delaktighet, trygghet och tillit mellan grannar i våra utvecklingsområden.

## Ekonomi

Det ekonomiska målet i företagsplanen är att driften ska generera ett överskott för att täcka kostnader för investeringar och finansiering av dessa. Detta för att stärka bolagets långsiktiga finansiella ställning och finansiera en del av investeringarna med egna medel. Inför 2026 har underhåll och investeringsvolymen ökat med ytterligare 40 mnkr men volymerna för nyproduktion kommer fortsatt vara låga 2026 och de närmsta åren framöver. 2025 uppnåddes målsättningen med driftsöverskottet och inför 2026 ligger driftsöverskottsmålet kvar med samma målsättning som 2025.

Utvecklingen av hyresintäkterna är viktig för bolaget och för år 2026 har en uppgörelse träffats om 2026 års bostadshyror vilket ger större förutsägbarhet i ekonomin. Bolaget arbetar aktivt med processen att minska vakanser och hyresbortfall vilket är ett prioriterat område även 2026.

Även om inflation och räntenivåer har stabiliserats något under 2025 finns en osäkerhet kring den finansiella utvecklingen i omvärlden på grund av bland annat geopolitiska spänningar. Bolagets driftskostnader har fortsatt öka, dock i lägre takt nu när många åtgärder i utvecklingsområdena är på plats och mindre nyproduktion har tagits emot dock har kostnadsutvecklingen av taxebundna kostnader varit hög de senaste åren vilket påverkar även år 2026. Fokus under 2026 blir att arbeta vidare med kostnadseffektiva lösningar, lönsamma investeringar och energisparåtgärder.



Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# Fem år i sammandrag

| BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Resultaträkning** | | | | | |
| Hyresintäkter | 1 903 | 1 791 | 1 675 | 1 585 | 1 530 |
| Förvaltningsintäkter | 40 | 39 | 39 | 39 | 41 |
| Driftkostnader | -938 | -893 | −841 | −823 | -701 |
| Underhållskostnader | -231 | -211 | −258 | −334 | -365 |
| Fastighetsskatt | -38 | -35 | −34 | −34 | -32 |
| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | -312 | -215 | −423 | −299 | -141 |
| Centrala kostnader | -54 | -52 | −53 | −56 | -48 |
| Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader | 19 | 7 | 10 | 7 | 1 |
| Finansnetto | -187 | -190 | −144 | −78 | -65 |
| Resultat efter finansnetto | 203 | 242 | −29 | 7 | 220 |
| **Balansräkning** | | | | | |
| Fastigheter | 9 949 | 9 722 | 9 258 | 9 174 | 8 159 |
| Övriga anläggningstillgångar | 528 | 637 | 856 | 751 | 1 262 |
| Omsättningstillgångar | 117 | 188 | 63 | 83 | 127 |
| Eget kapital | 2 523 | 2 387 | 2 124 | 2 182 | 2 215 |
| Obeskattade reserver | 23 | 36 | 36 | 39 | 38 |
| Avsättningar | 384 | 352 | 314 | 332 | 321 |
| Långfristiga skulder | 7 170 | 7 270 | 7 170 | 6 600 | 6 195 |
| Kortfristiga skulder | 495 | 502 | 533 | 855 | 779 |
| varav låneskuld | 0 | 0 | 61 | 319 | 266 |
| Balansomslutning | 10 595 | 10 547 | 10 177 | 10 008 | 9 548 |
| **Fastigheter** | | | | | |
| Avkastningsvärden | 34 620 | 32 869 | 30 171 | 31 651 | 31 760 |
| Taxeringsvärden | 24 657 | 27 061 | 26 890 | 26 500 | 23 894 |
| Bostadsyta, kvm i tusental | 1 232 | 1 231 | 1 221 | 1 217 | 1 206 |
| Lokalyta, kvm i tusental | 101 | 101 | 101 | 97 | 101 |
| Lägenheter, antal | 20 002 | 19 976 | 19 831 | 19 778 | 19 556 |
| Parkeringsplatser, antal | 7 227 | 8 067 | 8 063 | 8 033 | 7 953 |
| Genomsnittlig bostadsyta, kvm i tusental | 1 231 | 1 226 | 1 212 | 1 212 | 1 198 |
| Genomsnittlig lokalyta, kvm i tusental | 102 | 101 | 98 | 99 | 99 |
| Fastighetsinvesteringar, bokfört värde | 428 | 453 | 630 | 803 | 974 |
| **Finansiellt** | | | | | |
| Soliditet, % | 24,0 | 22,9 | 21,2 | 22,1 | 23,5 |
| Justerad soliditet, % | 62,5 | 61,4 | 59,9 | 61,4 | 62,7 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,7 | 3,4 | 3,7 | 4,9 | 6,5 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 2,8 | 3,0 | 3,4 | 3,1 | 2,9 |
| Genomsnittlig låneränta, % | 2,7 | 2,8 | 2,1 | 1,3 | 1,2 |
| Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar | 75 | 51 | -4 | −174 | -118 |
| Direktavkastning, % | 7,5 | 7,3 | 6,3 | 5,0 | 6,0 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 3,7 | 4,2 | 1,1 | 0,9 | 3,1 |
| Avkastning på eget kapital, % | 8,2 | 10,6 | −1,3 | 0,3 | 10,4 |
| **Förvaltning** | | | | | |
| Medelhyra bostäder, kr/kvm | 1 445 | 1 339 | 1 259 | 1 204 | 1 173 |
| Hyresbortfall bostäder, kr/kvm | 11 | 13 | 11 | 12 | 7 |
| Medelhyra lokaler, kr/kvm | 997 | 1 004 | 987 | 878 | 883 |
| Hyresbortfall lokaler, kr/kvm | 80 | 77 | 70 | 69 | 25 |
| Driftkostnader, kr/kvm | 703 | 673 | 638 | 627 | 540 |
| Underhållskostnader, kr/kvm | 173 | 159 | 196 | 255 | 282 |
| Centrala kostnader, kr/kvm | 40 | 39 | 40 | 43 | 37 |
| Driftöverskott, kr/kvm | 553 | 521 | 441 | 331 | 365 |
| Vakansgrad bostäder, % | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,1 |
| Vakansgrad lokaler, % | 6,6 | 5,5 | 2,9 | 2,9 | 2,7 |
| Serviceindex | 82 | 81 | 81 | 80 | 79 |
| Produktindex | 77 | 76 | 77 | 76 | 75 |
| Fastighetsresultat (internt mått) | 690 | 651 | 537 | 385 | 425 |
| Total energimängd, kWh/kvm | 138 | 145 | 148 | 150 | 160 |
| **Personal** | | | | | |
| Medeltal anställda, antal | 331 | 339 | 271 | 276 | 239 |
| Hållbart medarbetarengagemang | 82,0 | 84,0 | 85,0 | 85 | 83 |
| Sjukfrånvaro, % | 4,1 | 4,6 | 6,0 | 6,7 | 5,2 |

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# 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 hänförbara 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, %
Outhyrd lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# Finansiella rapporter

Däckshuset.

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# Förändringar i eget kapital, tkr

| | AKTIEKAPITAL | BUNDNA RESERVER | FRITT EGET KAPITAL | SUMMA EGET KAPITAL |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2024-01-01** | **27 500** | **50 000** | **2 046 649** | **2 124 149** |
| Årets resultat | | | 263 225 | 263 225 |
| **Utgående balans 2024-12-31** | **27 500** | **50 000** | **2 309 874** | **2 387 374** |
| **Ingående balans 2025-01-01** | **27 500** | **50 000** | **2 309 874** | **2 387 374** |
| Utdelning | | | -89 000 | -89 000 |
| Årets resultat | | | 224 512 | 224 512 |
| **Utgående balans 2025-12-31** | **27 500** | **50 000** | **2 445 386** | **2 522 886** |

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.

# Resultaträkning, tkr

| | | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 2 | 1 903 311 | 1 791 454 |
| Förvaltningsintäkter | 3 | 40 476 | 38 865 |
| **Summa intäkter** | | **1 943 787** | **1 830 319** |
| **Kostnader i fastighetsförvaltningen** | | | |
| Driftkostnader | 4, 5 | -937 875 | -892 774 |
| Underhållskostnader | 5 | -231 270 | -211 448 |
| Fastighetsavgift/-skatt | | -37 946 | -34 929 |
| **Driftöverskott** | | **736 696** | **691 168** |
| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | 7 | -312 473 | -215 067 |
| **Bruttoresultat** | | **424 223** | **476 101** |
| Centrala kostnader | 5, 8, 9 | -53 842 | -52 045 |
| Övriga rörelseintäkter | 11 | 25 530 | 12 369 |
| Övriga rörelsekostnader | 12 | -6 218 | -5 051 |
| **Rörelseresultat** | **6, 10** | **389 693** | **431 374** |
| **Finansnetto** | **13** | **-186 953** | **-189 846** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **202 740** | **241 528** |
| Bokslutsdispositioner | 14 | 80 203 | 90 102 |
| Skatt på årets resultat | 15 | -58 431 | -68 405 |
| **Årets resultat** | **16** | **224 512** | **263 225** |

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# Balansräkning, tkr

| | Not | 2025- 12-31 | 2024- 12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Immateriella anläggningstillgångar** | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 17 | 0 | 0 |
| **Summa immateriella anläggningstillgångar** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 18 | 9 949 188 | 9 722 383 |
| Inventarier | 19 | 54 440 | 53 719 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 20 | 8 360 | 12 240 |
| Pågående ny- och ombyggnationer | 21 | 418 936 | 523 649 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **10 430 924** | **10 311 991** |
| | | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i intresseföretag | 22 | 42 995 | 43 782 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 23 | 196 | 196 |
| Andra långfristiga fordringar | 24 | 3 562 | 3 418 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **46 753** | **47 396** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **10 477 677** | **10 359 387** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kundfordringar | | 17 654 | 19 019 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 80 381 | 117 786 |
| Övriga fordringar | | 8 113 | 39 067 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 25 | 10 959 | 12 193 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **117 107** | **188 065** |
| | | | |
| **Kassa och bank** | | **194** | **46** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **117 301** | **188 111** |
| **Summa tillgångar** | | **10 594 978** | **10 547 498** |
| | | | |
| **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 | | 2 220 874 | 2 046 649 |
| Årets resultat | | 224 512 | 263 225 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **2 445 386** | **2 309 874** |
| **Summa eget kapital** | | **2 522 886** | **2 387 374** |
| | | | |
| **Obeskattade reserver** | 26 | **23 414** | **35 616** |
| | | | |
| **Avsättningar** | | | |
| Avsättning för uppskjuten skatt | 27 | 383 847 | 352 479 |
| **Summa avsättningar** | | **383 847** | **352 479** |
| | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | 28, 29 | 7 170 000 | 7 270 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **7 170 000** | **7 270 000** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 144 293 | 144 789 |
| Skulder till koncernföretag | | 28 556 | 34 271 |
| Skulder till Göteborgs Stad | | 6 433 | 32 138 |
| Skatteskulder | | 22 933 | 38 768 |
| Övriga skulder | | 9 632 | 8 784 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 | 282 984 | 243 279 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **494 831** | **502 029** |
| **Summa skulder** | | **7 664 831** | **7 772 029** |
| **Summa eget kapital, avsättningar och skulder** | | **10 594 978** | **10 547 498** |

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# Kassaflödesanalys, tkr

| | NOT | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | 389 693 | 431 374 |
| Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, mm | 33 | 305 997 | 214 961 |
| Erhållen ränta | | 1 552 | 1 165 |
| Erlagd ränta | 34 | -188 823 | -192 024 |
| Erhållen utdelning | | 145 | 2 |
| Betald skatt | | -42 898 | -936 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet** | | **465 666** | **454 542** |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | 35 | 57 813 | -29 516 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **523 479** | **425 026** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Amortering av finansiella anläggningstillgångar | | 150 | 151 |
| Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier | 34 | -429 381 | -434 116 |
| Försäljningar av byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier | | 7 705 | - |
| Investeringar i andra anläggningstillgångar | | -3 607 | -31 684 |
| Försäljning av andra anläggningstillgångar | | 353 | 106 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-424 780** | **-465 543** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Förändringar av långfristiga fordringar | | 667 | 5 867 |
| Upptagna lån | | -100 000 | 38 798 |
| Aktieägartillskott | | - | 15 880 |
| Utdelning | | -89 000 | - |
| Koncernbidrag | | 89 782 | -20 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-98 551** | **40 545** |
| **Årets kassaflöde** | | **148** | **28** |
| **Disponibla likvida medel** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 46 | 18 |
| Förändring av likvida medel | | 148 | 28 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **194** | **46** |
| Outnyttjade kreditavtal | 36 | - | - |
| **Disponibla likvida medel** | | **194** | **46** |
| **Förändring av räntebärande nettolåneskuld** | 37 | | |
| Nettolåneskuld vid årets ingång | | 7 269 954 | 7 231 184 |
| Ökning/minskning av räntebärande låneskuld | | -100 000 | 38 798 |
| Minskning/ökning av likvida medel | | -148 | -28 |
| **Räntebärande nettolåneskuld** | | **7 169 806** | **7 269 954** |

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

# Noter

## NOT 1 / REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 planenliga 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 utrangering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utrangeringskostnad 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.
Planenliga 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. Planenliga 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 amorteringar enligt hyresavtalet.

### Intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

### Fordringar

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

### Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

### 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 justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången 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 33-44.

### 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

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Bostäder | 1 745 750 | 1 642 351 |
| Lokaler | 102 152 | 101 407 |
| Övriga hyresintäkter | 55 409 | 47 696 |
| **Summa hyresintäkter** | **1 903 311** | **1 791 454** |

Bolagets kontraktsportfölj består till största delen av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Lokalkontrakt tecknas normalt på 1–5 år, med en uppsägningstid om vanligtvis 6–12 månader. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt. De framtida icke uppsägningsbara leasingavgifterna för lokaler, i nominella värden, framgår av nedanstående tabell:

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Inom ett år | 45 347 | 48 300 |
| Mellan 1–5 år | 72 142 | 50 240 |
| Över 5 år | 0 | 14 108 |
| **Summa** | **117 489** | **112 648** |

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

## NOT 3 / FÖRVALTNINGSINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Ersättning från hyresgäster | 9 199 | 7 630 |
| Förvaltningsuppdrag | 21 | 21 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 31 256 | 31 214 |
| **Summa förvaltningsintäkter** | **40 476** | **38 865** |

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

## NOT 4 / DRIFTKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Värme | -152 656 | -162 899 |
| El | -41 280 | -44 456 |
| Vatten och avlopp | -77 922 | -65 265 |
| Avfall | -66 826 | -56 950 |
| Fastighetsskötsel | -228 824 | -228 377 |
| Reparationer | -127 043 | -121 861 |
| Driftadministration | -183 215 | -159 928 |
| Övriga driftkostnader | -60 109 | -53 038 |
| **Summa driftkostnader** | **-937 875** | **-892 774** |

## NOT 5 / PERSONAL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Löner och ersättningar:** | | |
| Styrelse och VD | -1 878 | -1 871 |
| Övriga anställda | -163 326 | -156 852 |
| **Summa löner och ersättningar** | **-165 204** | **-158 723** |
| **Pensionskostnader:** | | |
| Styrelse och VD | -656 | -485 |
| Övriga anställda | -14 438 | -13 713 |
| **Summa pensionskostnader** | **-15 094** | **-14 198** |
| Övriga sociala kostnader | -67 269 | -64 222 |
| **Summa personalkostnader** | **-247 567** | **-237 143** |

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 under 2025:

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Styrelseledamöter och styrelseledamöter** | | |
| Grundlön/arvode | -269 | -282 |
| **VD och vice VD:** | | |
| Grundlön/arvode | -2 541 | -1 589 |
| Övriga förmåner | -14 | -2 |
| Pensionskostnad | -656 | -485 |
| **Totalt** | **-3 480** | **-2 358** |

Övriga förmåner avser kostförmån och reseförmån.

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

Övriga ledande befattningshavare uppgick vid årsskiftet till 10 (10) 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 | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Kvinnor | 140 | 147 |
| Män | 191 | 192 |
| **Summa medelantal anställda** | **331** | **339** |

| Företagsledningens könsfördelning 2025, antal | Män | Kvinnor | Totalt |
|---|---|---|---|
| Styrelse, inklusive suppleanter | 6 | 4 | 10 |
| VD, övriga befattningshavare | 7 | 3 | 10 |
| **Totalt** | **13** | **7** | **20** |

| Företagsledningens könsfördelning 2024, antal | Män | Kvinnor | Totalt |
|---|---|---|---|
| Styrelse, inklusive suppleanter | 6 | 4 | 10 |
| VD, övriga befattningshavare | 6 | 4 | 10 |
| **Totalt** | **12** | **8** | **20** |

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

## 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, %

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Andel av totala hyres- och förvaltningsintäkter:** | | |
| Bolag inom Framtidenkoncernen | 0,1 | 0,1 |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen | 4,7 | 4,3 |
| **Andel av totala kostnader i rörelse-verksamhet exklusive fastighetsskatt, av- och nedskrivningar:** | | |
| Bolag inom Framtidenkoncernen | 5,7 | 6,1 |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen | 28,2 | 29,4 |
| **Andel av kostnader i finansnetto:** | | |
| Bolag inom Framtidenkoncernen | 100,0 | 100,0 |

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

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Immateriella anläggningstillgångar | | - |
| Markanläggningar | -30 046 | -29 440 |
| Byggnader | -299 478 | -285 950 |
| Bredband | -5 457 | -5 471 |
| Inventarier | -5 704 | -5 394 |
| Övriga anläggningstillgångar | -1 062 | -526 |
| **Summa** | **-341 747** | **-326 781** |
| **Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen** | | |
| Byggnader | - | -213 |
| **Summa** | **0** | **-213** |
| **Återföring nedskrivningar i fastighetsförvaltningen** | | |
| Pågående ny- och ombyggnation | - | 84 305 |
| Byggnader | 29 274 | 27 622 |
| **Summa** | **29 274** | **111 927** |
| **Summa av- och nedskrivningar I fastighetsförvaltningen** | **-312 473** | **-215 067** |

## NOT 8 / ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Ernst & Young** | | |
| Revisionsuppdrag | -512 | -534 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | - | - |
| Skatterådgivning | - | - |
| Övriga tjänster | - | - |
| **Summa arvode till vald revisionsbyrå** | **-512** | **-534** |

I arvodet ingår ej avdragsgill moms. Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevisorer samt deras biträde med 362 (353).

## NOT 9 / CENTRALA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Koncerngemensamma kostnader | -29 918 | -28 795 |
| Övriga centrala kostnader | -23 924 | -23 250 |
| **Summa centrala kostnader** | **-53 842** | **-52 045** |

Övriga centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

## NOT 10 / OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

### Leasetagare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Förfaller till betalning inom ett år | -20 716 | -17 433 |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år | -30 371 | -27 554 |
| Förfaller till betalning efter 5 år | - | - |
| Under perioden kostnadsförda leasingavgifter | -24 219 | -25 145 |

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

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

## NOT 11 / ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning | 6 123 | - |
| Realisationsvinst vid inventarieförsäljning | 353 | 124 |
| Återvunna fordringar | - | 844 |
| Övriga rörelseintäkter | 19 054 | 11 401 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **25 530** | **12 369** |

## NOT 12 / ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Övriga rörelsekostnader | -6 218 | -5 051 |
| **Summa övriga rörelsekostnader** | **-6 218** | **-5 051** |

## NOT 13 / FINANSNETTO

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar** | | |
| **Resultat från övriga värdepapper:** | | |
| Utdelning | 145 | 2 |
| Postitiv resultatandel | 173 | 1 011 |
| **Övriga ränteintäkter och liknande, övriga:** | | |
| Räntor | 1 552 | 1 165 |
| | **1 870** | **2 178** |
| **Finansiella poster hänförbara till företagets skulder** | | |
| **Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag:** | | |
| Räntekostnader | -189 598 | -196 920 |
| Övrigt | -2 140 | -2 622 |
| **Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga:** | | |
| Aktiverad ränta | 2 920 | 7 524 |
| Övrigt | -5 | -6 |
| | **-188 823** | **-192 024** |
| **Finansnetto** | **-186 953** | **-189 846** |

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 2,7 % (3,0)

## NOT 14 / BOKSLUTSDISPOSITIONER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Upplösning/avsättning avskrivningar utöver plan | 12 203 | 320 |
| Erhållna koncernbidrag från Förvaltnings AB Framtiden | 68 000 | 111 000 |
| Lämnade koncernbidrag till Förvaltnings AB Framtiden | - | -21 218 |
| **Summa bokslutsdispositioner** | **80 203** | **90 102** |

## NOT 15 / SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Följande komponenter ingår i bolagets skattekostnad:** | | |
| Aktuell skattekostnad | -27 063 | -30 344 |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -31 368 | -38 061 |
| **Summa skatt på årets resultat** | **-58 431** | **-68 405** |
| **Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:** | | |
| Redovisat resultat före skatt | 282 943 | 331 630 |
| Skatt enligt aktuell skattesats, 20,6 (20,6) % | -58 286 | -68 316 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 104 | 83 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -267 | -167 |
| Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat | 18 | -5 |
| **Summa skatt på årets resultat** | **-58 431** | **-68 405** |

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 2025 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat för räkenskapsåret 2025. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

## NOT 17 / IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 16 905 | 16 905 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **16 905** | **16 905** |
| Ingående avskrivningar | -16 905 | -16 905 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | -16 905 | -16 905 |
| **Utgående planenligt restvärde** | **0** | **0** |

Posterna avser i sin helhet programvara. De immateriella anläggnings-tillgångarna avser ett koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.



Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

## NOT 18 / FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Marknadsvärde** | | |
| Ingående värde | 32 868 977 | 30 170 896 |
| Investeringar | 657 718 | 664 163 |
| Försäljningar/ utrangering | 7 705 | - |
| Övrig värdeförändring | 1 085 839 | 2 033 918 |
| **Utgående värde** | **34 620 239** | **32 868 977** |

Vid varje årsskifte och per den sista augusti internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Marknadsvärdena beräknas genom en värderingsmodell som ska spegla mest sannolikt pris vid en försäljning på den öppna marknaden. Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut.
Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Property Intels värderingsverktyg använts. Värderingsverktyget är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontraktshyran minskas med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, långsiktigt hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Drifts- och underhållskostnader baseras i värderingen på normaliserade kostnader utifrån läge och värdeår. För bostäder uppgår dessa kostnader till mellan 390 och 642 kr/kvm och för lokaler till 260-512 kr/kvm.

Avkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,45 procent i läge A1 och 5,10 procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har avkastningskravet varierat mellan 5,50 procent i läge A1 och 8,20 procent i läge C3.

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **MARK** | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 897 272 | 897 272 |
| Årets anskaffningar | 3 175 | - |
| Försäljning | -1 582 | - |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **898 865** | **897 272** |
| Ingående uppskrivningar | 148 402 | 148 402 |
| **Utgående ackumulerade uppskrivningar mark** | **148 402** | **148 402** |
| **Utgående planenligt restvärde** | **1 047 267** | **1 045 674** |
| Taxeringsvärde mark | 8 821 286 | 11 972 562 |
| **MARKANLÄGGNINGAR** | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 710 861 | 639 502 |
| Omklassificeringar | 29 278 | 71 359 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **740 139** | **710 861** |
| Ingående avskrivningar | -338 491 | -309 051 |
| Årets avskrivningar | -30 046 | -29 440 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-368 537** | **-338 491** |
| **Utgående planenligt restvärde markanläggning** | **371 602** | **372 370** |

| | | |
|---|---|---|
| **BYGGNADER** | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 12 696 032 | 12 009 582 |
| Årets anskaffningar | - | 282 |
| Försäljning/ Utrangeringar | -2 124 | -223 |
| Omklassificeringar | 501 641 | 686 391 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **13 195 549** | **12 696 032** |
| Ingående nedskrivningar | -103 905 | -131 315 |
| Årets nedskrivningar | - | -212 |
| Årets återförda nedskrivningar | 29 274 | 27 622 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-74 631** | **-103 905** |
| Ingående avskrivningar | -4 635 397 | -4 356 480 |
| Försäljning/ Utrangeringar | 1 693 | 84 |
| Årets avskrivningar | -292 238 | -279 001 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-4 925 942** | **-4 635 397** |
| Ingående uppskrivningar | 307 265 | 314 075 |
| Årets avskrivningar | -6 809 | -6 810 |
| **Utgående ackumulerade uppskrivningar** | **300 456** | **307 265** |
| **Utgående planenligt restvärde** | **8 495 432** | **8 263 995** |
| Taxeringsvärde byggnader | 15 835 278 | 15 088 761 |
| Aktiverad ränta ingår med | 96 285 | 89 168 |
| **BYGGNADSINVENTARIER** | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 107 751 | 107 751 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **107 751** | **107 751** |
| Ingående avskrivningar | -67 407 | -61 936 |
| Årets avskrivningar | -5 457 | -5 471 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-72 864** | **-67 407** |
| **Utgående planenligt restvärde** | **34 887** | **40 344** |
| **Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter** | **9 949 188** | **9 722 383** |
| **Taxeringsvärde mark och byggnader** | **24 656 564** | **27 061 323** |

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till -67 220 (-97 528). Förändringen på 30 308 beror på årets återföring av tidigare nedskrivning och återföring av tidigare nedskrivningars avskrivningar under året.

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

## NOT 19 / INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 142 712 | 120 559 |
| Årets anskaffningar | 4 507 | 3 753 |
| Försäljningar/utrangeringar | -10 206 | -199 |
| Omklassificering | 1 918 | 18 599 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **138 931** | **142 712** |
| Ingående avskrivningar | -88 993 | -83 798 |
| Försäljningar/utrangeringar | 10 206 | 199 |
| Årets avskrivningar | -5 704 | -5 394 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-84 491** | **-88 993** |
| **Utgående planenligt restvärde** | **54 440** | **53 719** |

## NOT 20 / ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 18 724 | 9 392 |
| Årets anskaffningar | 695 | 9 332 |
| Omklassificeringar | -3 513 | |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **15 906** | **18 724** |
| Ingående avskrivningar | -6 484 | -5 958 |
| Årets avskrivningar | -1 062 | -526 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-7 546** | **-6 484** |
| **Utgående planenligt restvärde** | **8 360** | **12 240** |

## NOT 21 / PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 529 895 | 853 811 |
| Under året nedlagda kostnader | 424 482 | 452 433 |
| Omklassificering | -529 195 | -776 349 |
| **Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnation** | **425 182** | **529 895** |
| Ingående nedskrivningar | -6 246 | -90 551 |
| Årets återföring nedskrivningar | - | 84 305 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-6 246** | **-6 246** |
| **Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnation** | **418 936** | **523 649** |
| Aktiverad ränta ingår med | 2 920 | 3 437 |

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

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 44 867 | 49 884 |
| Återbetalda insatser | -960 | -5 193 |
| Årets resultatandel | 173 | 176 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **44 080** | **44 867** |
| Ingående nedskrivningar | -1 085 | -1 085 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-1 085** | **-1 085** |
| **Utgående planenligt restvärde** | **42 995** | **43 782** |

| Intresseföretag och gemensamt styrda företag | Dunfin Samfäll.för. | Berguvens 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 | 2 004 | 20 955 | 49 | 2 457 | 17 530 |
| Eget Kapital | 70 458 | 34 036 | 111 | 4 277 | 22 370 |
| **Årets resultat** | **4** | **739** | **11** | **11** | **203** |

Samtliga intresseföretag och gemensamt styrda företag har sitt säte i Göteborg. Siffror hämtade från senaste tillgängliga årsredovisningar vilket är 2024.

## NOT 23 / ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 1 324 | 1 324 |
| **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

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 3 418 | 3 410 |
| Inköp/nyutlåning | 1 254 | 1 271 |
| Amorteringar | -150 | -151 |
| Omklassificering | -960 | -1 112 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **3 562** | **3 418** |
| **Utgående bokfört värde** | **3 562** | **3 418** |

Hyresgästanpassningar av lokaler ingår med 376 (526). Övriga poster är lån till samfällighetsförening avseende vår andel av föreningens anläggningar.

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

## NOT 25 / FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyreskostnader | 316 | 1 070 |
| Förutbetalda IT-licenser | 1 080 | 522 |
| Upplupna försäkringsintäkter | 5 150 | 3 995 |
| Övriga poster | 4 413 | 6 606 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **10 959** | **12 193** |
| Varav förutbetalda kostnader och upplupna intäkter inom Göteborgs Stads nämnder och bolag. | 6 385 | 4 580 |

## NOT 26 / OBESKATTADE RESERVER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ackumulerade avskrivningar utöver plan | 23 414 | 35 616 |
| **Summa obeskattade reserver** | **23 414** | **35 616** |

## 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:

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Uppskjutna skatteskulder** | | |
| Förvaltningsfastigheter | 383 847 | 352 479 |
| **Summa uppskjutna skatteskulder, netto** | **383 847** | **352 479** |

## NOT 28 / LÅNESKULDER

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag uppgår till 7 159 857 kr 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

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna sociala avgifter | 5 059 | 4 839 |
| Upplupna personalkostnader | 15 308 | 14 582 |
| Upplupna kostnader underhåll | 57 780 | 32 655 |
| Upplupna kostnader el, värme, vatten och renhållning | 34 486 | 33 176 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 162 993 | 155 507 |
| Övriga poster | 7 358 | 2 520 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **282 984** | **243 279** |
| Varav upplupna kostnader och förutbetalda intäkter inom Göteborgs Stads nämnder och bolag. | 39 770 | 38 057 |

Upplupna personalkostnader innehåller bl a semesterlöneskuld och löneskatt.

## NOT 31 / STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Säkerheter i eget förvar | 5 164 290 | 5 164 290 |

## NOT 32 / ANSVARSFÖRBINDELSER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ansvarsförbindelse, Fastigo | 3 110 | 2 614 |
| Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv | 42 617 | 41 985 |
| **Summa ansvarsförbindelser** | **45 727** | **44 599** |

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

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

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar | 341 747 | 326 781 |
| Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | - | 213 |
| Återföring nedskrivning | -29 274 | -111 927 |
| Realisationsförlust/vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar | -6 476 | -106 |
| **Summa justering m m för poster som ej ingår i kassaflödet** | **305 997** | **214 961** |

## NOT 34 / ERLAGD RÄNTA

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Erlagd ränta, löpande verksamhet | -188 823 | -192 024 |
| Aktiverad ränta, investeringsverksamhet | -2 920 | -7 524 |
| **Summa erlagd ränta** | **-191 743** | **-199 548** |

## NOT 35 / KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Ökning/minskning av kortfristiga fordringar | 49 176 | -35 023 |
| Minskning/ökning av rörelseskulder | 8 637 | 5 507 |
| **Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital** | **57 813** | **-29 516** |

## 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 | 2 220 874 200 |
| Årets resultat | 224 512 271 |
| **Summa** | **2 445 386 471** |

| | |
|---|---|
| Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande: | |
| Utdelning till aktieägare (1 997 kr/aktie) | 54 916 000 |
| I ny räkning balanseras | 2 390 470 471 |
| **Summa** | **2 445 386 471** |

## NOT 40 / HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknas den 5 februari 2026 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 3 mars 2026.

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

-UNDERSKRIFTER-

Årsredovisningens innehåll blev klart den 5 februari 2026.

Johan Svensson (V)
Ordförande

Elisabeth Borg (S)
Förste vice ordförande

Mikael Nordström (L)
Andre vice ordförande

Magnus Nylander (M)

Elisabet Hansson (D)

Gunnar Larsson (S)

Anders Wikström (S)

Thorbjörn Hammerth
Verkställande direktör

---

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

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

---

Vår granskningsrapport har lämnats enligt
datum för digital signering

Hans-Göran Gustafsson
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

Jonas Bergsten Paija
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

En del av
Göteborgs Stad

Familjebostäder i Göteborg AB
www.familjebostader.se
Box 5151
402 26 Göteborg
Besöksadress: Södra Vägen 12

Organisationsnummer
556114-3941
Tel: 031-731 67 00

Göteborgs Stad

Siriusgatan

Signature reference: 4b2598b-7817-44ab-b55d-f1be082c9c91

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: LARS JOHAN CHRISTIAN SVENSSON
Date: 2026-02-05 09:50:05
BankID refno: 019c2cfe-5b02-7400-9213-072e2f9ace7a

Styrelseledamot: Johan Svensson

Signed by: Elisabeth Borg
Date: 2026-02-05 09:56:27
BankID refno: 019c2d04-1b39-79f1-8316-f8a8ae607495

Styrelseledamot: Elisabeth Borg

Signed by: MIKAEL NORDSTRÖM
Date: 2026-02-05 09:49:58
BankID refno: 019c2cfe-3ce0-726c-8bae-5c59d32f66bd

Styrelseledamot: Mikael Nordström

Signed by: MAGNUS NYLANDER
Date: 2026-02-05 09:50:03
BankID refno: 019c2cfe-50d1-772c-918d-8edc958c4a78

Styrelseledamot: Magnus Nylander

Signed by: ELISABET HANSSON
Date: 2026-02-05 09:52:03
BankID refno: 019c2d00-1c95-73db-ae13-3e8baa03897a

Styrelseledamot: Elisabet Hansson

Signed by: Nils Gunnar Larsson
Date: 2026-02-05 09:52:26
BankID refno: 019c2d00-9761-7b6d-8210-b37d95cf6b5a

Styrelseledamot: Gunnar Larsson

Signed by: ANDERS WIKSTRÖM
Date: 2026-02-05 09:58:26
BankID refno: 019c2d06-0028-7c18-bf4a-90cab3011036

Styrelseledamot: Anders Wikström

Signed by: Jan Torbjörn Hammerth
Date: 2026-02-05 09:53:21
BankID refno: 019c2d01-5f8f-79bc-aa19-9f6fb6765649

VD: Thorbjörn Hammerth

Signed by: HANS-GÖRAN GUSTAFSSON
Date: 2026-02-09 12:26:59
BankID refno: 019c4227-25ac-77f8-9e63-a8bf2ea435ed

Lekmannarevisor: Hans-Göran Gustafsson

Signed by: Jonas Bergsten Paija
Date: 2026-02-05 11:07:12
BankID refno: 019c2d44-f2cc-75f9-a90c-02bf18cc1587

Lekmannarevisor: Jonas Bergsten Paija

Signed by: Anders Olof Linusson
Date: 2026-02-11 18:05:39
BankID refno: 019c4daa-4ebe-7c0e-9967-70ec693f425b

Auktoriserad revisor: Anders Linusson

Signature reference: 4b2598bb-781f-44ab-b55d-f16e082f8c91

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.