



ÅRSREDOVISNING 2015

LITE AV VAD SOM HÄNDE 2015



Lär dig att renovera en skrotcykel och få den sen. Det mycket populära ungdomsprojektet **"TJÄNA CYKEL"** i Bergsjön hade gemenskap och hållbarhet i fokus.



Tillsammans med våra hyresgäster i Bergsjön sparar vi energi och vatten, samtidigt som vi blir bättre på källsortering. I pilotprojektet **MILJÖ-MATCHEN** har vi med gott resultat uppmuntrat alla till att tänka på miljön.

Sök ledigt, tydlig hyresgästinformation och en enkel ingång till hyresgästportalen HemmaHos.

Vår **NYA WEBBPLATS** lanserades under inledningen av året.



Med konst och kultur blir boendemiljön finare. I **BEST OF BERGSJÖN** är det områdets ungdomar som skapar engagemang i Familjebostäders och Hyresgästföreningens inflytandeprojekt.



7 ARKITEKTKONTOR FRÅN **FLERA LÄNDER** VILLE DELTA I ARKITEKTTÄVLINGEN OM VÅRA **250 SVANENMÄRKTA** OCH RÖKFRIA HYRESRÄTTER I **NYA HOVÅS**. FEM FICK DELTA OCH FOJAB ARKITEKTER OCH LILJEWALL ARKITEKTER UTSÅGS SOM VINNARE. 2016 STARTAR VÅR BYGGNATION.

19 ARBETSTILLFÄLLEN VID PROJEKTET PÅ TELLUSGATAN

Genom sociala krav vid upphandling av renoveringen av 169 lägenheter i Bergsjön kommer vi att kunna erbjuda boende i området arbete, praktik eller lärlingsplats under ombyggnadstiden.



En idé om en ny boendeform mitt i hjärtat av Göteborg. Ett garage i Lorensberg blir Bohem, ett nytt modernt kollektivboende med 200 lägenheter och mötesplatser.



INNEHÅLL

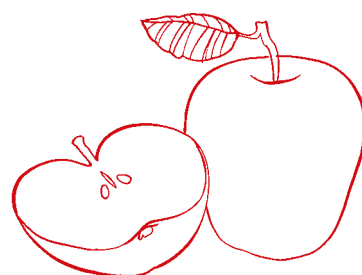
VD har ordet.....	5
-------------------	---

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Uppdrag, mål och strategier.....	7
Bolagsstyrning.....	8
Omvärld.....	10
Marknad.....	10
Medarbetare.....	12
Miljö.....	13
Fastighetsbestånd.....	16
Underhåll och modernisering.....	18
Nybyggnad.....	19
Fastighetsvärdering.....	20
Finansiering.....	21
Risk- och osäkerhetsfaktorer.....	21
Utblick 2016.....	23
Förslag till vinstdisposition.....	23
Kommunfullmäktiges mål.....	24
Fem år i sammandrag.....	26
Definitioner.....	27

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning.....	29
Balansräkning.....	31
Förändringar i eget kapital.....	32
Kassaflödesanalys.....	33
Noter.....	34
Revisionsberättelse.....	46
Granskningsrapport.....	47
Styrelse, revisorer och ledning.....	48
Fastighetsförteckning.....	50
Karta med fastighetsinnehav.....	58





VD HAR ORDET

2015 fyllde Familjebostäder 65 år. Det firade vi genom att besöka våra hyresgäster. Under några dagar i november knackade hela personalen på hemma hos hyresgästerna för att träffa dem och för att dela ut en kalaspresent. Familjebostäder grundades med uppdraget att rädda och renovera landshövdingehus i Majorna och har sedan dess växt till ett av de största bostadsbolagen i Göteborg. Idag har vi drygt 18 000 hyresrätter med fler än 32 000 hyresgäster.

I början av året lanserade vi vår nya webbplats. Vårt fokus var bland annat att lyfta fram viktiga funktioner för besökarna som till exempel lediga lägenheter och parkeringsplatser. Dessutom vill vi ge tydlig information om såväl pågående som planerade byggprojekt och sist men inte minst skapa en enkel väg till hyresgästportalen HemmaHos.

Sedan införandet av en central kundservice våren 2014 har vi arbetat aktivt med att förbättra, samordna och tydliggöra vår verksamhet och erbjudandet till våra hyresgäster. I projektet Kund 100 % har vi under året analyserat både vår service till hyresgästerna och de bakomliggande rutinerna. Ett omfattande arbete är gjort och implementeringen av projektet startade under hösten 2015. Flera förbättringar och nyheter kommer att träda i kraft i början av 2016.

Den stora bostadsbristen i Göteborg har diskuterats flitigt under året och koncernen har fått tydliga direktiv att motverka den. Strax innan sommaren beslutades att ett nytt kommunalt byggherrebolag ska skapas och att detta bolag ska ansvara för koncernens nyproduktion. De nuvarande bolagens huvuduppgift bli att förvalta befintligt fastigheter och de nya som byggs i koncernen. Samarbetsformer mellan byggherrebolaget och de övriga bolagen i koncernen kommer att arbetas fram under 2016, men det betyder inte att Familjebostäder sänker tempot.

Under 2015 färdigställde vi tre byggprojekt i Kyrkbyn på centrala Hisingen, Sannegårdshamnen och Norra Krokslätt och inflyttning skedde i totalt 130 lägenheter. Samtidigt startade vi två projekt på Bankogatan i Högsbo och Allmänna vägen i Majorna. Här kommer sammanlagt 85 lägenheter att skapas. Under 2016 planerar vi att starta fyra projekt på olika platser i Göteborg som kommer att skapa ytterligare 420 lägenheter. På ännu längre sikt pågår redan planarbete för närmare 700 nya hyresrätter.

Underhåll av våra fastigheter styrs av vår långsiktiga underhållsstrategi. I enlighet med vår plan kommer stora

resurser att läggas på våra fastigheter de närmaste åren, precis som under 2015. De senaste åren har vi haft möjlighet att återinvestera bolagets överskott i fastigheterna i form av både underhåll och standardförbättrande åtgärder. Under 2015 har vi bland annat arbetat med förnyelseprojekt omfattande närmare 600 lägenheter och vi har genomfört stambyten och badrumsrenoveringar i cirka 300 lägenheter. I planen för 2016 finns tre större förnyelseprojekt.

Hållbart företagande har många olika dimensioner. Som ett kommunalt bostadsbolag har vi ett särskilt ansvar att minska vår negativa miljöpåverkan i samband med förvaltning, ombyggnation och nyproduktion. Men vi ska också arbeta med social hållbarhet som kan ta många olika former.

Ur miljöperspektiv arbetar vi med både energieffektivitet, bra materialval och vi strävar alltid mot att vår nyproduktion ska vara Svanenmärkt. Dessutom arbetar vi aktivt med att uppmuntra våra hyresgäster till att ta miljöansvar genom informationskampanjer och tävlingar, som till exempel Miljömatchen i Bergsjön. Den sistnämnda är ett pilotprojekt som efter utvärdering är tänkt att spridas till andra områden.

Social hållbarhet adresserar många olika områden som till exempel integration och sysselsättning. Vi på Familjebostäder arbetar med en rad projekt för att främja integration. I projektet Tjäna cykel fick ungdomar i Bergsjön möjlighet att lära sig att renovera kasserade cyklar som sedan blev deras. Projektet Best of Bergsjön syftar till att genom kultur engagera ungdomar i sin egen stadsdel. När det gäller sysselsättning så medverkar Familjebostäder till att skapa både arbetstillfällen och praktikplatser vid våra större upprustningsprojekt genom så kallade sociala krav vid upphandling.

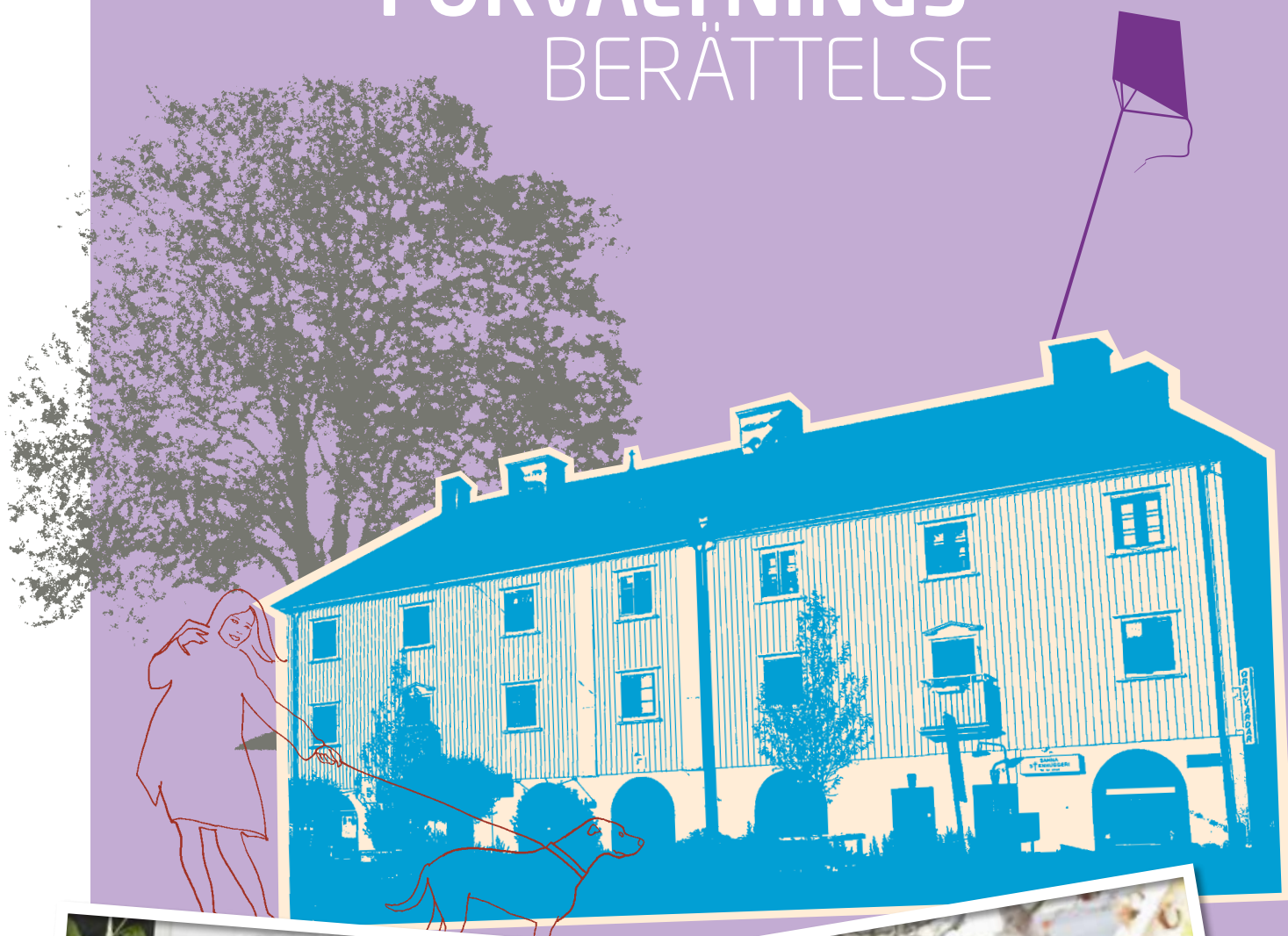
Vi har en mycket spännande tid framför oss. Utmaningarna är stora men vi står väl rustade. Vår senaste medarbetarundersökning visar tydligt att vi har ett starkt och ökande engagemang i bolaget och för vår verksamhet. Familjebostäder är en hyresvärd med människan i centrum och vår målbild "Vi skapar trivsamma livsmiljöer. Tillsammans med allt fler göteborgare." känns mer relevant än någonsin.



Per-Henrik Hartmann

Per-Henrik Hartmann, VD Familjebostäder.

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE



Styrelsen och verkställande direktören för Familjebostäder i Göteborg AB, organisationsnummer 556114-3941, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

UPPDRAG, MÅL OCH STRATEGIER

Ägarförhållanden

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

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

Koncerngemensam vision

Framtidenkoncernen har en gemensam vision: Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.

Familjebostäders målbild

Bolagets målbild: Vi skapar trivsamma livsmiljöer. Tillsammans med allt fler göteborgare.

Familjebostäders målbild går hand i hand med det uppdrag vi har från vår ägare. Uppdraget talar bland annat om ett ansvar som sträcker sig längre än till bostadens väggar och tak – vi ska även ta ansvar för den sociala hållbarheten i de områden som våra hyresgäster lever i.

Våra värderingar

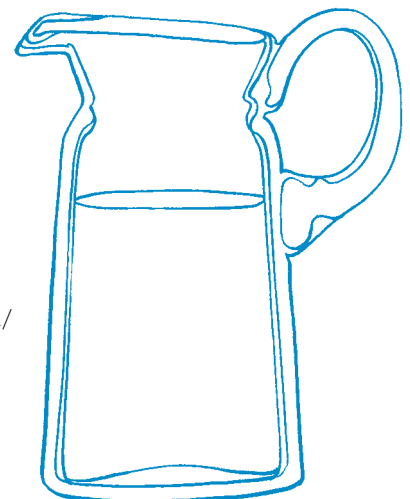
Familjebostäders värderingar som ska vägleda alla medarbetare utgår från fyra värdeord: positiva, engagerade, pålitliga och samspelta.

Bolagets mål och strategier

Bolaget har formulerat sex övergripande målområden:

- Utveckla våra fastigheter
- Nöjda hyresgäster
- Ökad integration och sysselsättning
- Miljötänkande i alla led
- Vara en attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi och effektiv verksamhet

För varje målområde har strategier och mål/mätetal fastställs för det kommande året.



BOLAGSSTYRNING

Styrelsen

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

Styrelsens arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören ses över och fastställs årligen av styrelsen. Styrelsearbetet följer en upprättad plan för året, där varje möte har en bestämd huvudinriktning. Härutöver träffas bolagets presidium, som består av styrelsens ordförande, vice ordförande, andre vice ordförande och bolagets VD. Under 2015 hade styrelsen sju styrelsemöten utöver årsstämma och konstituerande möte.

Revisorer

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers är valda att svara för den lagstadgade revisionen fram till ordinarie årsstämma 2016. Även lekmannarevisorer, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2016. Bolagets revisorer närvarar minst en gång per år på styrelsens möte med en redogörelse för årets revision.

Bolagets ledning

Under VD finns en ledningsgrupp som styr verksamheten. Ledningsgruppen består av VD, avdelningschefer och distriktschefer och sammanträder normalt två gånger per månad.

Organisation

Bolagets nuvarande organisationsstruktur omfattar fyra förvaltningsdistrikt och ett antal gemensamma funktioner. Några nyckelord för organisationen har varit kundnära verksamhet, starka distrikt, en effektiv organisation och samverkan.

Ägardirektiv

Göteborgs Stads kommunfullmäktige har beslutat om ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden. Av detta framgår att moderbolaget utarbetar ägardirektiv för dotterbolagen. Detta ska antas av bolagsstämma i Familjebostäder, vilket skedde 2013. Därutöver antar kommunfullmäktige generella riktlinjer och direktiv för alla bolag. Det senaste antogs på bolagsstämma i Familjebostäder 2015.

Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad. Fullmäktiges mål och inriktningar utgör basen för Framtidenkoncernens mål och planer. Moderbolaget och Familjebostäder analyserar vilka

mål som ligger inom ramen för bolagets verksamhet och hur dessa ska omhändertas i bolaget.

Koncernens affärsplan

Moderbolaget antar inför varje år en affärsplan för koncernens verksamhet med gemensamma mål och måttal. Moderbolaget anger också bolagsspecifika mål och uppdrag.

Bolagets affärsplanering

Med utgångspunkt från kommunfullmäktiges budget, koncernens affärsplan samt bolagets mål och strategier gör bolaget den årliga affärsplaneringen. Inför affärsplaneringen fastställer Familjebostäders styrelse ett mål- och inriktningsdokument.

Mål och aktiviteter för det kommande året tas därefter fram av bolagets ledning och samlas i bolagets affärsplan. I samband med affärsplaneringen görs också en omvärldsbedömning och en riskanalys. Affärsplanen kommuniceras med moderbolaget och fastställs därefter av Familjebostäders styrelse.

Varje distrikt och avdelning upprättar därefter en egen verksamhetsplan som innehåller enhetens mål och aktiviteter. Måluppfyllelsen mäts genom bland annat enkäter till hyresgäster och medarbetare.

Intern styrning och kontroll

För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs. För att ge en rimlig försäkran om att detta fungerar arbetar bolaget aktivt med intern styrning och kontroll. Arbetet med intern styrning och kontroll är inget mål i sig utan en ständigt pågående process. Löpande görs kontrollaktiviteter som ska försäkra oss om att arbetet sker på rätt sätt och i enlighet med bolagets styrande dokument.

Bolaget använder en koncerngemensam modell för riskanalys och internkontrollplan. Utifrån bolagets mål och uppdrag identifieras risker som därefter beskrivs, värderas och prioriteras. Detta arbete sker i dialog med ansvariga chefer, ledningsgrupp och styrelse.

De risker som identifieras som mest väsentliga utgör bolagets internkontrollplan. Denna plan fastställs årligen av styrelsen.

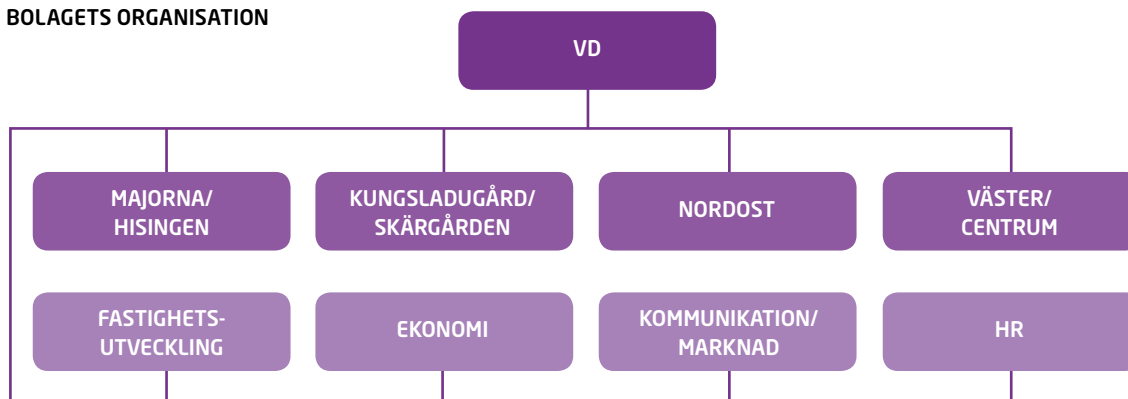
Ramverk för intern styrning och kontroll

I arbetet med den interna styrningen och kontrollen används som vägledning det internationella ramverket COSO. Ramverket består av följande fem komponenter: styr- och kontrollmiljö, riskvärdering, kontrollaktiviteter, information och kommunikation och övervakande aktiviteter.

Styr- och kontrollmiljön, som kan sägas vara en del av organisationskulturen, är grunden i intern styrning och kontroll. Där anges ”tonen” i organisationen vilken påverkar medvetenheten hos medarbetare. En god miljö anger vad som gäller genom tydlighet av bland annat regelverk, ansvar och befogenheter, beslutsordning och styrande dokument. Organisationen arbetar aktivt för en hög etik och moral.



BOLAGETS ORGANISATION



Risikvärdering handlar om att identifiera och analysera risker för att verksamhetens mål inte nås. Det vill säga att vara medveten om vilka risker som finns och bestämma hur dessa ska hanteras. Vid riskvärderingen görs också en bedömning avseende risk för att oegentligheter inträffar och hur eventuella väsentliga förändringar kan påverka systemet för intern styrning och kontroll.

Kontrollaktiviteter görs i den löpande verksamheten för att säkra att arbetsprocesser fungerar effektivt och säkert och för att förebygga och upptäcka allvarliga fel och brister. Kontrollaktiviteter kan vara stickprov, avstämningar, utbildningar, rutinbeskrivningar med mera.

Information och kommunikation mellan olika organisatoriska nivåer är en förutsättning för en väl fungerande intern styrning och kontroll och för att verksamhetsmålen ska nås. Olika nivåer inom organisationen måste säkerställa att de får den information som behövs för att styra, följa upp och rapportera verksamheten. Även en effektiv information och kommunikation med externa parter är väsentlig.

Övervakande aktiviteter behöver utföras för att säkerställa att systemet för intern styrning och kontroll fungerar som avsett. Uppföljning av det interna styr- och kontrollsystemet sker genom att övriga ovanstående komponenter följs upp och utvärderas. Utvärderingen ska resultera i eventuella förslag till förbättringar.

Uppföljning av intern styrning och kontroll

Uppföljning och utvärdering av hur bolagets interna styrning och kontroll fungerar sker dels löpande under året och dels i separata utvärderingar. Kontinuerligt genomförs stickprov och tester för att säkerställa att våra befintliga kontrollaktiviteter fungerar som avsett. Arbetet med intern styrning och kontroll sker också i form av externa revisioner, internrevisioner, i genomförandet av våra egna åtgärdsplaner samt i stadens självdeklarationer.

Som ett led i att stärka den interna kontrollen inom förvaltningar och bolag i Göteborgs stad genomförs självdeklarationer. Under 2014-2015 har den löneadministrativa processen varit aktuell för granskning. Samtliga bolag och förvaltningar har genomfört två självvärderingar och under 2015 genomfördes också en extern verifiering av processen i ett urval av förvaltningar och bolag. Runt årsskiftet ska en rapport till kommunstyrelsen vara klar och eventuella åtgärdsplaner ska vara framtagna och rapporterade till styrelsen senast i juni 2016.



VÅR OMVÄRLD

Den globala konjunkturutvecklingen har under året påverkats av stora skillnader mellan olika länder och regioner där framförallt tillväxtländerna haft en svag utveckling. Kinas ekonomi avmattades beroende på lägre industriproduktion och minskad export. Den upptrappade geopolitiska oron skapade stora flyktingströmmar i världen och massflykt från Syrien. USA ledde den internationella konjunkturen med en hög tillväxttakt under första halvåret som därefter har mattats av. Positiva inhemska data bland annat avseende arbetsmarknaden ledde till att den amerikanska centralbanken i december höjde styrräntan för första gången på över 9 år. Eurozonen har präglats av en långsammare återhämtningstakt med fortsatt hög arbetslöshet. Den europeiska centralbankens expansiva penningpolitik, med beredskap till mer stimulansåtgärder, har gynnat exporten och förtroendet för den ekonomiska utvecklingen har stärkts.

Sverige

Den svenska ekonomin utvecklades positivt med en tillväxttakt som ökade till 3,9 procent i tredje kvartalet och drevs främst av inhemsk efterfrågan. Hushållens konsumtion utvecklades väl och sysselsättningen ökade på grund av en allt starkare arbetsmarknad. Det låga ränteläget och tillgång till krediter har lett till att bostadsinvesteringarna fortsatt att öka vilket gynnat tjänsteproduktionen. Den förbättrade tillväxten i USA och Europa samt en svag krona påverkade exportindustrin positivt. De största investeringarna i industrin gjordes i Västsverige. Även arbetsmarknaden förbättrades och sysselsättningen ökade i god takt i regionen.

För att säkerställa att inflationen fortsätter stiga mot tvåprocentmålet sänkte Riksbanken styrräntan succesivt till negativa 0,35 procent samt utökade köpen av statsobligationer. Även utvecklingen av kronan växelkurs bedömdes vara en risk för att nå inflationsmålet. I takt med att reporäntan sänktes föll tremånadsräntan från 0,26 procent i början av året till att bli negativ från mars. Den negativa nivån föll som lägst till strax under -0,40 procent under senare delen av året vilket påverkade lån med kort räntebindning positivt. Även de längre räntorna var fortsatt låga tack vare centralbankernas stödåtgärder. Den femåriga räntan varierade mellan cirka 0,40 procent och 0,70 procent mot slutet av året.

Ännu kvarstår de strukturella problemen med svaga statsfinanser och stora skillnader i konkurrenskraft i flera av euroländerna

Utvecklingen av den svenska ekonomin påverkades främst av hushållens konsumtion och bostadsinvesteringar vilket gynnade tjänsteproduktionen. Exportindustrin påverkades negativt av den svaga efterfrågan från euroområdet.

Göteborgsregionen däremot visade en stark tillväxt då regionens viktiga exportmarknader ibland annat i USA, Norge och Storbritannien utvecklades positivt. De stora

flyktingströmmarna ökade trycket på bostadsmarknaden.

Riksbanken sänkte styrräntan till historiska 0 procent på grund av den låga inflationen. I takt med att reporäntan sänktes föll tremånadsräntan från strax under 1 procent i början av året till cirka 0,25 procent under hösten vilket påverkade lån med kort räntebindning. Även de längre räntorna var fortsatt låga tack vare centralbankernas stödåtgärder. Den 5-åriga räntan föll från cirka 2,2 procent i början av året till under 1 procent under senare delen av året.

MARKNAD

Ny webbplats

I början av året lanserades en ny webbplats för bolaget. På webbplatsen lyfte vi fram de viktigaste nyttofunktionerna för besökarna som till exempel lediga lägenheter och lediga parkeringsplatser. Båda sökfunktionerna är nu tydligt nåbara via förstasidan där besökaren smidigt slussas vidare i processen. Externa sökande leds till Boplatz Göteborg och Familjebostäders hyresgäster loggar in på sin egen sida – Hemmahos. I hyresgästportalen finns sedan tidigare även funktioner för att både skicka och följa serviceärenden.

Kund 100 %

2014 öppnade vi Familjebostäders centrala kundservice. Med ett nummer till bolaget och möjlighet för hyresgäster att tidsboka ärenden vid första kontakt, tog vi ett stort kliv mot en modern kundservice. Under 2015 har vi arbetat vidare med konceptet, analyserat förbättringsmöjligheter och gjort justeringar genom dels tekniska förbättringar och dels utveckling av rutiner. Detta är en del av vår satsning Kund 100 % vilken för oss innebär fullt fokus på att våra hyresgäster ska få ett bra omhändertagande av sina ärenden, tydlig information, bra bemötande och återkoppling.

Ny modell för inre lägenhetsunderhåll

Under året har vi bedrivit ett intensivt arbete tillsammans med Hyresgästföreningen för att kunna införa en ny modell för inre lägenhetsunderhåll och tillval. Bolaget har sedan 1985 använt sig av en fondmodell som under lång tid setts som otidsenlig och otydlig. Den nya modellen innebär möjlighet för hyresgästen att beställa nya ytskikt som färg och tapet efter 13 hela år. Det är möjligt att tidigare lägga åtgärden genom att betala ett restvärde. Modellen ger även våra hyresgäster möjlighet att beställa tillval till sin lägenhet. En del av dessa betalas under 10 år, andra hanteras som en beständig hyreshöjning. Den nya modellen införs våren 2016.



Kvartersnytt om det som händer lokalt

I kundenkäten som genomfördes 2014 framkom att många hyresgäster saknar information om det som händer och planeras i det egna närområdet. Vi har därför tagit fram lokala nyhetsbrev som vi kallar Kvartersnytt. Vi producerar fyra versioner av nyhetsbrevet, ett per distrikt, och delar ut dem till alla hyresgäster fyra gånger per år.

Vi firade 65 år

2015 fyllde vi 65 år. Familjebostäder bildades 1950 och ett av de första uppdragen handlade om att köpa så många landshövdingehus som möjligt i Majorna för att med bra renovering bevara dessa till eftervärlden. Idag är Majorna ett av våra mest populära områden att bo i. Vi firade vår födelsedag genom att bland annat uppdatera vårt klädprogram, både arbetskläder och kläder vid evenemang. Vi tog också fram en verksamhetsbok – Vår Värld. Boken som beskriver bolagets historia, uppdrag och värderingar ska användas internt vid nyrekryteringar och vid andra utvecklingsarbeten. Den är ett stöd för vår identitet. I mitten av november gav sig alla medarbetare ut i våra områden för att träffa och dela ut en present till alla våra hyresgäster.

Lyckas med boinflytande

Utifrån det ramavtal om boinflytande som finns mellan Familjebostäder och Hyresgästföreningen har vi under 2015 arbetat fram ett gemensamt dokument om hur vi i praktiken ska arbeta, "Lyckas med boinflytande". I detta beskrivs samarbetsformer för det lokala arbetet vid underhållsåtgärder samt för BIK (Boinflytandekommittén). Kommittén består av fyra representanter från respektive organisation. Dess uppgift är att behandla och fatta beslut kring frågor om boinflytande.

Statistik uthyrning

Under 2015 förmedlades 510 lägenheter via vår interna omflyttningsplats. 890 lägenheter förmedlades via Boplats till nya hyresgäster. Enligt det samarbetsavtal som bolaget har med Göteborgs stad lämnade vi 114 lägenheter till fastighetskontoret för de göteborgare som av olika skäl står utanför ordinarie bostadsmarknad. 417 andrahandsuthyrningar beviljades och 342 lägenheter direktbyttes mellan hyresgäster. Lägenhetsomsättningen uppgick till 10,0 procent. Av dessa utgjorde omflyttningar inom vårt bestånd 3,3 procent.

MEDARBETARE

Familjebostäder ska präglas av engagerade och kompetenta medarbetare och ledare som känner stolthet och arbetsglädje. Vi erbjuder våra medarbetare möjligheter att ta ansvar och utvecklas i sitt arbete, en god arbetsmiljö och goda anställningsvillkor. Vid årsskiftet var antalet tillsvidareanställda 226 jämfört med 234 föregående år. Av dessa var 124 fastighetsanställda och 102 tjänstemän. Medelåldern hos bolagets anställda har ökat med 0,9 år till 48,7 år. Den genomsnittliga anställningstiden var 13,5 år.

Sjukfrånvaro och friskvård

Sjukfrånvaron uppgick till 5,8 procent (7,2). Under de senaste åren har vi sett en ökning av sjukfrånvaron men 2015 har den minskat. Största ökningen berodde på ej arbetsrelaterad långtidsfrånvaro. Vi har väl utarbetade rutiner kring sjukfrånvaron och det ger bolaget kontroll över sjukfallen och orsakerna bakom dessa. Genom vårt tidredovisningssystem har våra chefer bra möjligheter och ett tydligt ansvar för att följa upp sjukfrånvaron.

Under 2015 har bolaget gjort ytterligare insatser på individnivå genom att införa hälsokontroller vid frekvent korttidsfrånvaro.

2015 införde vi ett nytt mätetal – frisknärvaro, som innebär fyra eller färre sjukdagar under en 12-månaderperiod. Mål för 2015 var 55 procent frisknärvaro och utfallet blev 58 procent.

Friskvård är ett prioriterat område som också är en viktig del i det förebyggande arbetet för minskad sjukfrånvaro. Friskvårdsförmånen är populär bland de anställda och 81 procent (87) av samtliga anställda utnyttjade förmånen 2015.

Motiverad medarbetarindex

Medarbetarundersökningar görs regelbundet och den senaste koncerngemensamma medarbetarenkäten genomfördes i slutet av 2014. Under 2015 har samtliga distrikt och avdelningar arbetat aktivt med att analysera resultatet av enkäten och ta fram handlingsplaner med förbättringsåtgärder. Framgångsfaktorer för motiverade och engagerade medarbetare är bland annat att alla känner sig delaktiga och förstår sambandet mellan bolagets målbild, affärsplan och verksamhetsmål och den egna avdelningens mål. Medarbetarenkäten visade att medarbetarna känner till bolagets mål och att de har tydliga mål för sitt arbete som också följs upp. Hösten 2016 kommer bolaget att delta i Göteborgs stads gemensamma enkät.

Ledarskap

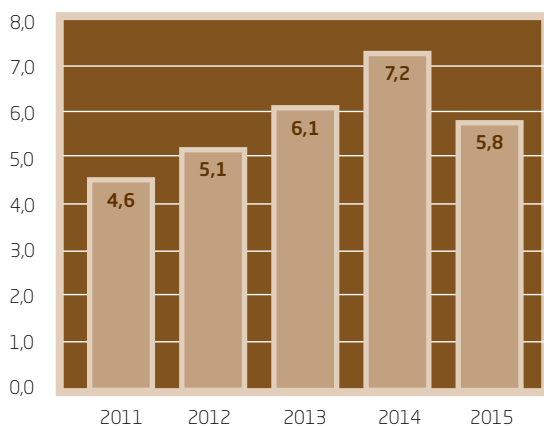
Ett kompetent, engagerat och närvarande ledarskap är en viktig framgångsfaktor för att vara en attraktiv arbetsgivare. Att utveckla ett gott ledarskap och kompetenta ledare är en strategisk fråga för vår verksamhet. Ledarskapet mäts och följs upp i medarbetarenkäten (Ledarskapsindex).

Bolagets samtliga chefer träffas regelbundet på Ledarforum där de i föreläsningar och workshops arbetat med ledarskap och värderingar. Vissa individuella utvecklingsinsatser för våra ledare har också genomförts.

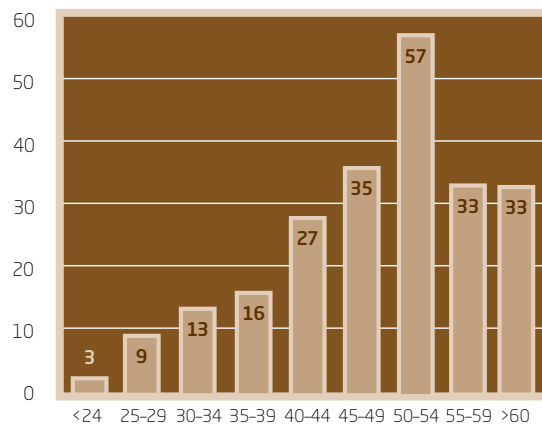
Värderingar

Det är viktigt att bolagets värderingar är väl förankrade i det dagliga arbetet. I slutet av 2015 har därför en ny verksamhetsbok tagits fram – Vår Värld – som ska vara en guide för alla som jobbar på Familjebostäder. Under 2016 kommer alla i organisationen arbeta vidare med vår värdegrund utifrån denna bok.

SJUKFRÅNVARO %



ÅLDERSSTRUKTUR, ANTAL



MILJÖ

Kompetensutveckling

Vi vill kunna erbjuda våra medarbetare stimulerande och utvecklande arbeten med stort ansvar långt ut i organisationen. Över tid förändras dessutom de krav och förväntningar som ställs på olika roller i bolaget och där är kompetensutveckling en viktig del. I medarbetarsamtalen sätter chef och medarbetare kompetensmål på såväl kort som lång sikt och kommer överens om vilka kompetens- och utvecklingsinsatser som behövs.

Medarbetarenkäten visar att andelen som haft medarbetarsamtal är på en hög nivå och generellt är man nöjd med sitt samtal. Uppföljning sker av överenskomna aktiviteter i medarbetarsamtalet.

Genom en utvecklad och väl förankrad rekryteringsprocess säkerställer Familjebostäder att vi hittar de mest kompetenta och motiverade medarbetarna. Bolaget arbetar aktivt för att attrahera unga, så att vi kan möta den pågående generationsväxlingen inom fastighetsbranschen.

Medarbetare i bolaget sitter med i olika programråd för utbildningar inom fastighetsbranschen. Hösten 2015 startade den tredje utbildningsomgången av den ettåriga utbildning till fastighetsvärd på GR/VUX; som tagits fram tillsammans med bostadsbolagen i koncernen. Flera av eleverna har fått anställning hos Familjebostäder och i övriga koncernen.

Ett koncerngemensamt projekt pågår inom Employer Branding där en förstudie gjorts under 2015. Projektet handlar främst om att marknadsföra och fänga intresset hos unga att arbeta inom fastighetsbranschen.

Vi arbetar aktivt med att ta emot praktikanter, traineer och ferieungdomar. Under 2015 tog vi emot 55 praktikanter och 88 sommaranställningar.

Familjebostäder följer Göteborgs stads miljöpolicy som föreskriver att bolaget ska arbeta för en god livsmiljö och en hållbar utveckling. Vi ska bedriva verksamheten på ett miljöanpassat sätt, med minsta möjliga påverkan på miljön. Våra bostadsområden, bostäder, lokaler och anläggningar ska utvecklas och förvaltas på ett långsiktigt hållbart sätt.

Miljöanpassad nyproduktion

Familjebostäders nyproduktion är Svanenmärkt. Det innebär att husen byggs med material där stor hänsyn har tagits till miljö- och hälsoaspekter. Material och kvalitet kontrolleras noga under byggprocessen. Husen är energisnåla och har en god inomhusmiljö. Bolagets Svanenlicens innebär att all framtida nyproduktion kan Svanenmärkas. Under 2015 har tre projekt med totalt 130 lägenheter färdigställts och fått miljömärkningen Svanen. Det pågår Svanenmärkt nyproduktion i ytterligare två projekt.

Material och produktval

Vi använder SundaHus Miljödata som verktyg för att välja lämpliga produkter och minska användningen av skadliga ämnen. Resultatet blir en god innemiljö i våra bostäder och en minskad miljöpåverkan. SundaHus Miljödata används i projekt men också i vardagsförvaltningen. Även konsulter och entreprenörer kan använda verktyget i våra projekt. Genom verktyget kan vi ligga i framkant och vara ett föredöme för andra i branschen samt stimulera marknaden för bra byggprodukter ur miljö- och hälsosynpunkt.

Radon

Vi genomför ett omfattande radonarbete och en kartläggning har genomförts av samtliga fastigheter. Varje byggnad kartläggs utifrån eventuell förekomst av blå lättbetong och markradon, radongashalter, ventilationssystem och eventuellt behov av ytterligare radonmätningar. Vi uppskattar att cirka 25 procent av fastighetsbeståndet behöver åtgärdas, i större eller mindre omfattning. För närvarande pågår ett kontinuerligt arbete med radonsänkande åtgärder både i hela fastigheter och i enstaka lägenheter. Åtgärderna genomförs som enskilda radonsänkande åtgärder eller tillsammans med andra åtgärder i fastigheterna. Målsättningen är att samtliga fastigheter ska vara åtgärdade 2017.

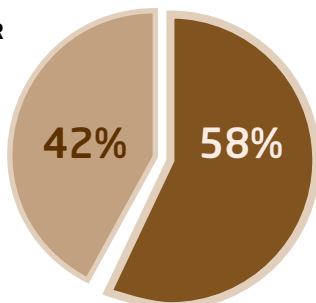
Återvinning och kompostering

Att minska avfallsmängder och öka återvinning och kompostering är en viktig fråga för bolaget. I Familjebostäders hyresgästtidning Värdsnyheter har våra hyresgäster under året fått tips på bättre källsortering och inspiration till hur de kan leva ett hållbarare liv genom ökad återvinning och återbruk.

I Bergsjön har projektet Tjäna cykel tagit hand om gamla cyklar som någon har slängt eller skänkt och därefter låtit ungdomar renovera dem och behålla dem själva. Ett projekt som både gynnat återbruk och skapat sysselsättning för ungdomar.

ANTAL ANSTÄLLDA 2015-12-31
FÖRDELAT EFTER KÖN

■ KVINNOR
■ MÄN



Inom ramen för Miljömatchen i Bergsjön har vi under året inlett ett samarbete med en hjälporganisation som placerat ut ett flertal behållare för insamling av textilier och skor. På så sätt har vi skapat fler och bättre möjligheter för våra hyresgäster att återvinna det som annars ofta hamnar i restavfallet.

Vid andra evenemang såsom Världens röj och vid familjedagar uppmärksammar och tipsar vi ofta om källsortering och återvinning.

Mängden restavfall har minskat från 332 kg per lägenhet 2014 till 330 kg under 2015. Vi nådde med andra ord vårt mål på en minskning med 1 procent. Målet är att sänka mängden avfall ytterligare 1 procent under 2016.

Miljömatchen i Bergsjön

Under 2015 har vi genomfört en miljökampanj i Bergsjön som vi har kallat Miljömatchen. Vi har under de senaste åren sett hur både vatten- och energianvändning liksom avfallsmängder har ökat och därför ville vi vända trenden och bidra till att minska hyresgästernas miljöpåverkan.

Kampanjen har omfattat tekniska installationer och åtgärder såsom vattensparande åtgärder, vindsisoleringar, uppsättning av solceller och införande av individuell mätning och debitering av varmvatten och el i vissa fastigheter. Vi har också genomfört ett flertal hyresgästaktiviteter såsom städdagar med barn, dörrknackning hos utvalda hyresgäster, avfallsinformationer och särskilda insatser i samband med familjedagar. Under året har också ett antal personalaktiviteter genomförts för att öka personalens kompetens och engagemang. Vi har gjort flera studiebesök och haft täta uppföljningar med fokus på åtgärder och resultat.

Det preliminära resultatet av kampanjen visar att vattenanvändningen minskat med 8 procent, energianvändningen med 1 procent och restavfallet med 3 procent. I vissa fastigheter har vattenanvändningen minskat med mer än 20 procent vilket har uppmärksammats särskilt i såväl Kvartersnytt som genom att dela ut en miljövänlig present till hyresgästerna i berörda fastigheter.

Under början av 2016 ska kampanjen utvärderas och de lyckade aktiviteterna flyttas vidare till andra områden i bolaget.

Energivision 2020

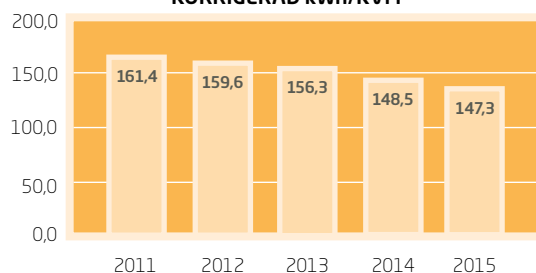
2013 beslutade bolaget om en energivision för 2020. Visionen innebär att energieffektiviteten mätt i kWh/kvm ska förbättras med 15 procent till 2020. Som basår har använts ett snitt av användningen 2010-2012. Som stöd finns en handlingsplan som konkretiserar de åtgärder som tillsammans ska bidra till att vi når vårt mål. Genomförda åtgärder följs upp och handlingsplanen revideras årligen. Med hittills uppnådda resultat ligger vi väl i linje med våra mål.

Värmeanvändning

2015 har varit ännu ett varmt år, inte fullt så varmt som 2014 men betydligt varmare än normalt. Den verkliga fjärrvärmeanvändningen ökade med 5 procent från 131,8 till 138,5 kWh/kvm. Normalårskorrigerad fjärrvärmeanvändning minskade däremot med 0,8 procent, från 148,5 till 147,3 kWh/kvm.

Bolaget arbetar systematiskt med energieffektiviseringar och vår bedömning är att effektiv drift, driftövervakning och styrning tillsammans med åtgärder som fläktbyten, uppkoppling av värme- och ventilationsenheter, värmeinjusteringar och vattensparåtgärder har bidragit till en effektivare värmeanvändning. Trots dessa åtgärder har minskningen av energianvändningen inte nått vår målsättning på två procent 2015. Vi bedömer att det beror på de två senaste årens mycket milda väder. De korrigeringsmetoder som används kompenserar inte fullt ut för temperaturen utan dämpar de svängningar som väder och temperatur gör. Värmeanvändningen bör därför följas över flera år för att ge en rättvisande bild av konkreta åtgärders resultat.

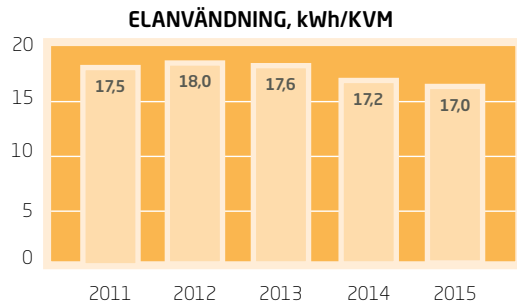
FJÄRRVÄRMEANVÄNDNING, NORMALÅRS-KORRIGERAD kWh/KVM



Fjärrvärme korrigerad med energiindex.

Elanvändning

Elanvändningen i bolagets fastigheter minskade under året med 1 procent, från 17,2 till 17,0 kWh/kvm. En hel del åtgärder har gjorts där gamla fläktar bytts mot nya mer energieffektiva vilket reducerat elanvändningen. Genom optimering av ventilation och effektiviseringar har ytterligare el sparats. En del av bolagets utomhus- och trapphusbelysningar har också bytts ut mot effektiv LED-belysning. Under året har vi driftsatt tre solcellsanläggningar på Däckshuset, Fyrväpplingen och miljöhus Siriusgatan med en total yta på cirka 500 kvm och dessa har producerat drygt 60 000 kWh under året.



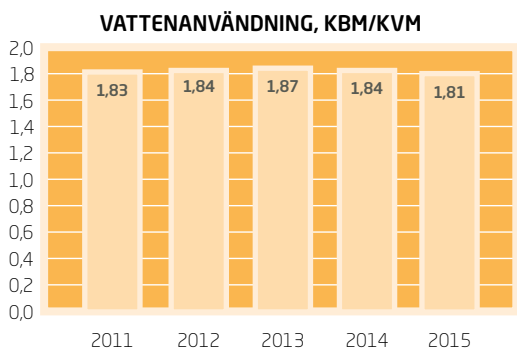
Vattenanvändning

Vattenanvändningen har minskat från 1,84 till 1,81 kbm/kvm. Som en del av bolagets energivision genomfördes under året vattensparande åtgärder i cirka 3 500 lägenheter i Kortedala, Eriksbo, Gåsagången och Centrum. I alla lägenheter monterades snålspolande utrustning, kontrollerades och tätades blandare och wc-stolar och dessutom har ett hundratal blandare bytts ut mot nya. Under 2015 resulterade projekten i att vattenanvändningen minskade med 5–20 procent i de olika områdena och att fjärrvärme för uppvärmning av varmvatten blev cirka 2 procent effektivare.

Att genomsnittsanvändningen i bolaget inte minskar mer trots att flera åtgärder genomförts beror enligt vår bedömning på ändrade vanor hos hyresgäster och/eller att fler bor i lägenheterna. För att motverka trenden mot en allt högre vattenanvändning kommer Familjebostäder fortsätta att arbeta aktivt med vattensparprojekt i hela beståndet fram till 2020.

Vi har påbörjat processen med att införa individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten, vilket är en del av bolagets energivision. IMD innebär att hyresgästen betalar för sin faktiska vattenanvändning. Vi installerar numera IMD varmvatten i all vår nybyggnad och i samband med stora ombyggnadsprojekt.

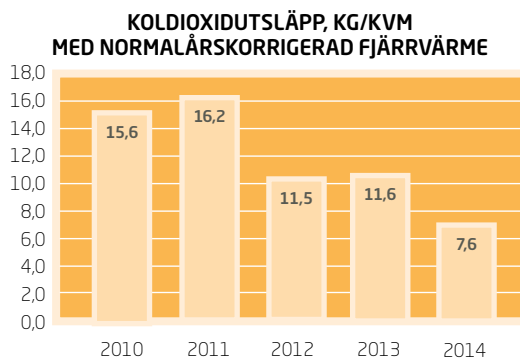
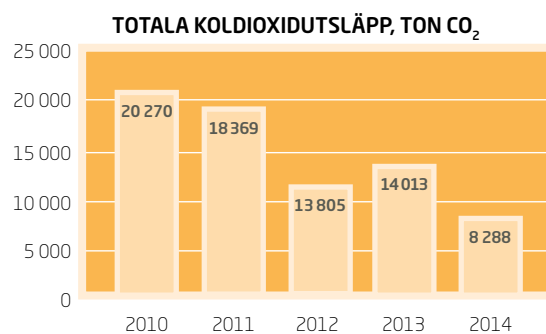
Under 2015 har vi också infört IMD i drygt 500 lägenheter i det befintliga beståndet. En utvärdering av IMD som kommer att göras under 2016 ska ligga till grund för hur bolaget väljer att arbeta vidare med frågan.



Koldioxidutsläpp

Från och med 2010 görs en koldioxidberäkning som beskriver verksamhetens klimatpåverkan. Beräkningarna görs med hjälp av emissionsfaktorer som är vedertagna schablonvärden. Bolagets utsläpp består till mer än 98 procent av utsläpp från fjärrvärme. Resterande del kommer från tjänsteresor med bil, arbetspendling och elanvändning.

Koldioxidutsläppen för 2015 kan beräknas först när beräkningsgrunden blir klar.



FASTIGHETSBESTÅND

Familjebostäder ägde och förvaltrade vid årsskiftet 430 fastigheter. Bolagets fastigheter har en total uthyrningsbar yta på 1 233 406 kvm (1 224 972). 93 procent av ytan utgörs av bostadsyta och en stor andel av fastigheterna är ytmässigt små med få lägenheter. Drygt 50 procent av bebyggda fastigheter har en uthyrningsbar yta som är mindre än 2 000 kvm. Fastighetsbeståndet har en relativt jämn ålderssammansättning och är i huvudsak samlade i homogena områden lämpade för rationell förvaltning. Familjebostäders största fastighetsbestånd finns i Kungsladugård, Majorna och Masthugget där 37 procent av bolagets totala bostadsyta finns.

Bostäder

Familjebostäders fastigheter innehåller 18 402 (18 257) bostadslägenheter. Ökningen beror främst på att 130 bostäder i nyproduktion färdigställdes under 2015. Produktion av ytterligare 85 lägenheter pågår. Därutöver har 15 lägenheter tillkommit genom byggnation av vindslägenheter och ombyggnad av lokaler till bostäder.

Bolagets fastigheter är till stor del belägna i centrala respektive halvcentrala lägen där efterfrågan på bostäder är mycket stor. Bostäderna utgörs till 60 procent av små lägenheter med två rum och kök eller mindre. Uthyrningsläget för bostäderna är mycket stabilt med få vakanser. Antalet vakanta lägenheter uppgick vid årets slut till 5 och genomsnittlig vakansgrad under året var oförändrat 0,0 procent. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick till 1 036 kr/kvm (1 015). Bostadshyrorna fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen.

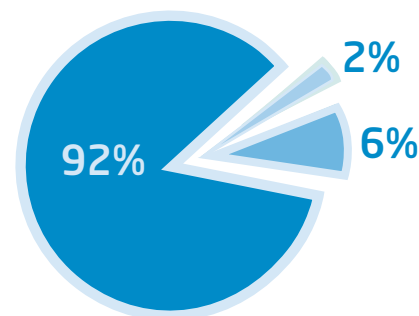
Lokaler

Familjebostäders lokaler utgör ett komplement till bostäderna för att erbjuda ett fullgott serviceutbud i bostadsområdena. En stor andel av lokalerna är uthyrda till förskole- och omsorgsverksamhet samt som butiker. Bolagets kommersiella lokaler förvaltas huvudsakligen av Förvaltnings AB Göteborgslokaler. Största enskilda hyresgäst är Göteborgs Stad. Lokallyrorna utgör oförändrat 6 procent av bruttohyresintäkterna och är huvudsakligen helt eller delvis indexreglerade. Den genomsnittliga bruttohyran för lokaler uppgick till 753 kr/kvm (740). Genomsnittlig vakansgrad var 7,0 procent jämfört med 7,5 procent föregående år.

Fordonsplatser

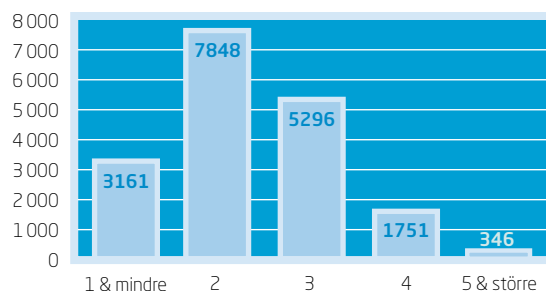
I anslutning till bostäderna och lokalerna finns 6 986 ägda och förvaltrade garage- och parkeringsplatser. Bruttohyresintäkterna för bolagets fordonsplatser uppgick till 32 mnkr, vilket motsvarar 2 procent av bolagets totala bruttohyresintäkter. Hyrorna för fordonsplatser fastställs genom förhandling. Vakanserna för bilplatser har sjunkit under året och uppgick vid årets slut till 7,4 procent (9,0). Den främsta orsaken till nedgången bedöms vara att uthyrning via webben startade under 2015.

BRUTTOHYRESINTÄKTER 2015



■ BOSTÄDER ■ LOKALER ■ FORDONSPLATSER

ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP
2015-12-31 (ANTAL RUM & KÖK)



LOKALKONTRAKTENS LÖPTID 2015-12-31

Löptid	Yta, kvm	Hyresvärde, mnkr*
2016	45 805	36
2017	14 785	14
2018	18 100	17
2019	8 774	9
2020	10	0
2021	745	1
Totalt	88 219	77

LOKALKATEGORIER 2015-12-31

Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mnkr*
Butik	19 362	21
Fritid, samlingslokal	9 602	7
Industri, verkstad	1 253	1
Kontor	10 843	10
Lager	3 066	1
Restaurang	2 290	2
Utb.vård,omsorg	32 313	27
Övrigt	9 490	8
Totalt	88 219	77

* Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2016.

FAMILJEBOSTÄDERS FASTIGHETSINNEHAV 2015-12-31

Stadsdel	Lägenheter		Lokaler	Hyresvärde*	
	antal	kvm		lägenheter, mnkr	lokaler, mnkr
Angered	842	61 924	3 488	54	2
Askim-Frölunda-Högsbo	1 989	113 384	7 114	125	7
Centrum	960	62 082	3 981	73	5
Lundby	1 238	71 743	3 956	101	4
Majorna-Linné	6 956	418 851	40 074	464	35
Norra Hisingen	496	30 850	6 237	28	6
Västra Göteborg	1 553	112 910	4 804	109	4
Örgryte-Härlanda	167	10 171	1 015	11	1
Östra Göteborg	4 201	263 272	17 550	238	13
Totalt	18 402	1 145 187	88 219	1 203	77

* I hyresvärdet ingår även internt förhyrda lokaler samt vakanta lokaler vilka bedömts till marknadshyra.



UNDERHÅLL OCH MODERNISERING

Vårt underhåll ska ske på ett professionellt och värdeskapande sätt. Rätt utförda åtgärder gör husen finare, mer attraktiva och höjer värdet i framtiden. Familjebostäder, liksom många andra fastighetsägare, har stora underhållsbehov under kommande år. Vi har de senaste åren satsat på att kraftigt öka omfattningen på underhållsåtgärderna, vilket sker i form av underhåll och standardförbättrande åtgärder.

Underhåll och investeringar

Under 2015 har 335 mnkr lagts på underhållsåtgärder i fastigheterna, vilket motsvarar 273 kr/kvm. Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med ytterligare 211 mnkr. Våra årliga underhållsåtgärder styrs av vår underhållsstrategi samt av vår långsiktiga, 10-åriga, underhållsplan.

I underhållsstrategin strävar vi efter att, med hjälp av långsiktig planering, sprida ut de åtgärder som tidsmässigt sammanfaller för att skapa ett jämnt flöde och för att effektivt kunna planera verksamheten. Vi fortsätter också att conceptualisera olika underhållsåtgärder, där vårt arbetssätt för till exempel stamreoveringar har fungerat väl.

Våra prioriteringar i underhållsplanen styrs bland annat av lagkrav, säkerhet och vårt fastighetsägaransvar. Fastighetens skick och tekniska livslängd är andra grundläggande parametrar i underhållsprioriteringen. Planeringen för kommande år sker i samråd mellan bolagets fyra distrikt och Fastighetsutvecklingsavdelningen.

Förnyelseprojekt

Förnyelseprojekt är vår benämning för helhetssyn på fastigheten och området

då vi både genomför omfattande ombyggnad och ser över möjligheten för att exempelvis tillskapa fler lägenheter och skapa trivsammare utemiljöer. Dessa projekt kräver en längre planeringsfas och har målsättningen att involvera våra hyresgäster i utformning och standard. Detta tror vi är framgångsfaktorer i omfattande projekt som berör många hyresgäster.

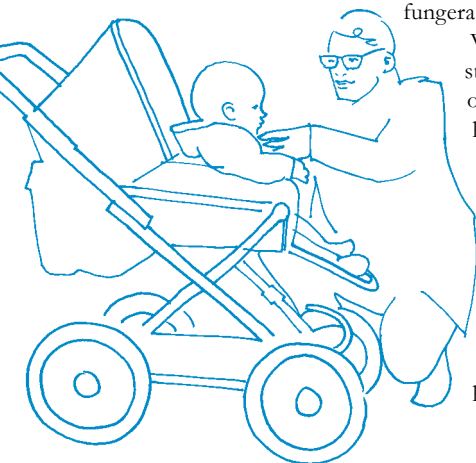
Under 2016 planerar och genomför vi tre förnyelseprojekt: Långängen på Hisingen – etapp 4, Tellusgatan i Bergsjön och Skäpplandsgatan i Högsbo. Under 2015 har projekt omfattande cirka 600 befintliga lägenheter påbörjats.

En viktig del i förnyelseprojekten är hyresgästdialog och inflytande. Därför har vi inrett visningslägenheter vid alla våra förnyelseprojekt, vid Tellusgatan, Långängen och Skäpplandsgatan, som är tillgängliga för hyresgästerna. Här visar vi exempel på standardval och hur en lägenhet kan se ut efter projektet. Lokalerna bemannas regelbundet och vi är tillgängliga för frågor.

Under 2015 färdigställdes de vindslägenheter som kallas Tegnér's terrasser. Vi har inrett befintliga vindar till nya lägenheter i två av våra hus i centrala Göteborg. Tegnér's terrasser gav sju nya lägenheter som hyrdes ut under 2015. Projektet är en del av en inventering för att hitta fler vindar och utrymmen i befintliga fastigheter som är lämpliga för nya lägenheter. Inventeringen kommer att fortsätta under 2016.

I Majorna och Kungsladugård har vi gjort en satsning på fasadmålning med fokus på hög kvalitet och ursprunglig färgsättning. Projektet har omfattat ett stort antal kvarter, bland annat Pallas, Polstjärnan, Jordrevan och Blåklinten.

Stambytena i 50-talsfastigheter har fortsatt under året. Vi har renoverat drygt 300 lägenheter i Högsbo och Kortedala. I samband med stambyten har också badrummen renoverats.



OMBYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA 2015

Adress	Fastighet	Antal lgh	Slutkostnad, mnkr	Åtgärd
Tegnérsgatan 18/Hedåsgatan 19	Heden 28:15	7	21	Vindslägenheter
Kv Kungsgården	Majorna 103:11	128	33	Fasadrenovering

OMBYGGNADER, PÅGÅENDE 2015-12-31

Adress	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr	Åtgärd
Tellusgatan 6-30	Bergsjön 2:44	169	233	Förnyelseprojekt
Tjärblomsgatan 1,3, 5/Smörblomsgatan 6	Kvillebäcken 7:7	134	66	Förnyelseprojekt, etapp 3
Skiljemyntsgatan 3-19	Järnbrott 89:6	58	15	Stambyte o el
Skiljemyntsgatan 16, 18	Järnbrott 88:1	57	15	Stambyte o el
Merkuriusgatan/Tellusgatan	Bergsjön 2:9, 2:45, 2:13, 2:12, 2:4	383	57	Klimatskal
Rymdorget	Bergsjön 2:26, 2:27	62	20	Stambyte o omb av marklägenheter
Grevegårdsvägen 2-96, 100-194	Tynnered 5:1, 6:3, 7:1	755	18	Byte samlingsledning
Konvaljegatan 1,3,5/Tjärblomsgatan 2,4,6	Kvillebäcken 8:7	137	98	Förnyelseprojekt, etapp 4
Klippan 8-14, 20-24	Majorna 720:344	37	32	Hussvamp, stambyte

NYBYGGNAD

Framtiden Byggutveckling AB - nytt bolag inom Framtidenkoncernen

I juni 2015 beslöt Framtidens styrelse om att samordna nyproduktionen för koncernens förvaltande bolag i ett byggherrebolag, Framtiden Byggutveckling AB. Genom att samla nyproduktionen av bostäder i ett bolag istället för tre kraftsamlas kompetensen med målsättningen att inom tre år nå en årlig nyproduktionstakt om 1400 bostäder. Framtiden Byggutveckling AB startades den 1 december 2015.

De tidiga skedena med markanskaffning ska ligga i moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden, och Framtiden Byggutveckling ska tillse att produktionen förverkligas. Koncernens förvaltande bolag ska aktivt delta i kommande nyproduktion för att säkerställa att den blir förvaltningsmässigt och boendekvalitetsmässigt optimal.

Familjebostäder fortsätter att på olika sätt verka för fler bostäder. Vi arbetar aktivt för att se över bolagets markinnehav för att kunna ge möjlighet till nya byggrätter. Genom förtätningar på egna fastigheter och påbyggnader i samband med större renoveringar skapas också fler nya bostäder.

Färdigställda projekt

Under 2015 var det inflyttning i tre nybyggen. I mars månad var projektet Fyrväplingen i Kyrkbyn på centrala Hisingen med 52 lägenheter färdigställt. Däckshuset i Sannegårdshamnen med 48 lägenheter fylldes med hyresgäster under maj-juni. Vår tredje inflyttning under året skedde i centrum då projektet Norra Krokslätt, med 30 lägenheter, flyttades in under juni månad. Förutom inflyttningarna startades två projekt på Bankogatan i Högsbo, kallat Treskillingen, och Allmänna vägen i Majorna.

Treskillingen är ett projekt på egen mark och består av två byggnader i tegel med tre respektive fem våningar och sammanlagt 59 lägenheter. Här bygger vi på outnyttjad mark nära kommunikationer, intill Axel Dahlströms torg. Inflyttningen kommer att ske mellan juni och september 2016.

Projektet Åhmanssonska gården på Allmänna vägen har en lång historia av utredningar och förhinder. 2015 kunde vi äntligen sätta spaden i marken och starta uppförandet



av två moderna byggnader i kvarter som är dominerade av äldre landshövdingehus.

I projektet ingår också att renovera ett av de äldsta stenhusen i Majorna. Genom detta skapas totalt 26 lägenheter i ett mycket attraktivt läge i staden. Inflyttningen sker under hösten 2016.

Under 2016 beräknas fyra projekt med totalt 420 lägenheter starta. Planarbete för ytterligare cirka 700 lägenheter pågår parallellt. Svanenmärkning är målsättningen för all vår nyproduktion.

NYPRODUKTIONSPROJEKT, FÄRDIGSTÄLLDA 2015

Adress	Fastighet	Antal lgh	Slutkostnad, mnkr
Norra Krokslättsgatan	Krokslätt 87:2	30	68
Skonaren Ingos Gata 2-4	Sannegården 83:1	48	104
Fyrväplingsgatan	Kyrkbyn 33:1	52	95

NYPRODUKTIONSPROJEKT, PÅGÅENDE 2015-12-31

Adress	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr
Bankogatan 10/ Markmyntsgatan 18	Järnbrott 81:6	59	136
Allmänna vägen 18-20	Majorna 305:22	26	72

FASTIGHETSVÄRDERING

Internvärdering

Det verkliga värdet på fastigheterna som speglar marknadsvärdet fastställs genom en koncerngemensam intern värderingsmodell. Marknadsvärdet är det mest sannolika värdet på varje fastighet vid en tänkt försäljning.

Syftet med värderingen är att:

- möta kraven i årsredovisningslagen om individuell fastighetsvärdering
- beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling till grund för nedskrivningsprövning enligt årsredovisningslagen samt bolagets justerade soliditet
- skapa underlag för säkerhetsvärdering för finansiering

Värderingsmodellen, bygger på den enskilda fastighetens förväntade kassaflöde under en tioårsperiod och beräknat restvärde år elva. Den interna värderingsmodellen beskrivs mer utförligt i not 17, Förvaltningsfastigheter.

I värderingsmodellen sker gruppering av fastigheterna i A-, B- och C-läge med undergrupperna A1–A5, B1–B5 och C1–C3. Läget speglar efterfrågan på lägenheter och bedömd attraktivitet. Störst efterfrågan på lägenheter finns i A1-läget och lägst efterfrågan i C3-läget.

Externvärdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen externvärderas årligen ett representativt urval av bolagets fastigheter. Inför årsskiftet 2015/2016 har Newsec och CB Richard Ellis värderat 18 av bolagets fastigheter. De externt värderade fastigheterna utgör ett representativt urval av bolagets fastigheter vad avser läge, ålder och standard. Marknadsvärdet på de externt värderade fastigheterna överstiger internvärderingen av samma fastigheter med i genomsnitt 9,9 procent. Detta indikerar att den interna värderingen speglas av ett försiktigt synsätt. På enskilda fastigheter varierar skillnaden mellan interna och externa värderingar.

Fastigheternas värde

Vid årsskiftet hade bolagets fastigheter, inklusive värdet av pågående nybyggnation, ett avkastningsvärde på 18 896 mnkr (16 972). Detta värde översteg fastigheternas bokförda värde med 13 553 mnkr (12 025). Det totala värdet motsvarar 15 320 kr/kvm (13 855) uthyrningsbar bostads- och lokalyta.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE UNDER 2015, MNKR:

Ingående värde 2015-01-01	16 972
Investeringar	357
Övrig värdeförändring	1 567
Utgående värde 2015-12-31	18 896

Övrig värdeförändring motsvarar en värdeuppgång på 9,2 procent (5,1).

INTERNA VÄRDERINGSMODELLENS DIREKTAVKASTNINGSKRAV I OLIKA LÄGEN, %:

Läge	A	B	C
Bostäder, %	2,50-3,65	3,60-5,40	5,50-5,75
Lokaler, %	5,80-6,30	8,30-8,80	9,30-9,30

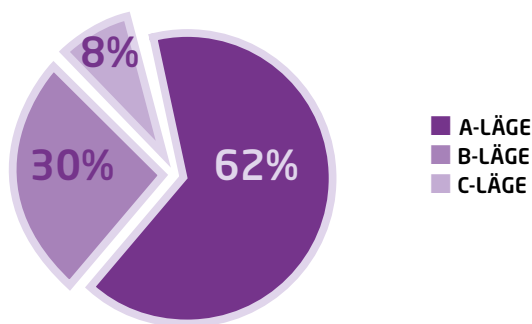
Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter har värderingsmodellens avkastningskrav för bostäder sänkts.

I A-läge har avkastningskravet sänkts med mellan 0,10 och 0,50 procent.

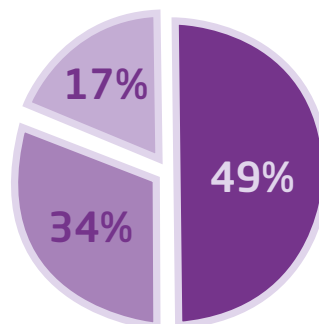
I B-läge har kravet sänkts med mellan 0,25 och 0,60 procent.

I C-läge har avkastningskravet sänkts med mellan 0,75 och 1,00 procent.

AVKASTNINGSVÄRDEN 2015-12-31 ENLIGT VÄRDERINGSMODELLENS LÄGESINDELLNING



HYRESVÄRDE* ENLIGT VÄRDERINGSMODELLENS LÄGESINDELLNING



* Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2016.

FINANSIERING

Finansiell organisation och riskhantering

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget och styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. I enlighet med Göteborgs Stads beslut ska upplåning i första hand ske via stadens internbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

Finansnettots utveckling

Ekonomi i vår omvärld präglades under året av stora skillnader mellan olika länder och regioner. Svag utveckling i tillväxtländerna, hög tillväxttakt i USA och en försiktig återhämtning i euroområdet. Räntorna var fortsatt låga tack vare expansiv penningpolitik från världens centralbanker för att stimulera ekonomin. På grund av positiva inhemska data höjde därför den amerikanska centralbanken styrrentan mot slutet av året vilket var första gången på nio år.

Utvecklingen av den svenska konjunkturen har främst drivits av inhemsk efterfrågan. Hushållens konsumtion utvecklades väl och sysselsättningen ökade. Det låga ränteläget och tillgång till krediter ledde till ökade bostadsinvesteringar vilket gynnade tjänsteproduktionen. Den förbättrade tillväxten i främst USA och Europa samt den svaga kronkursen påverkade exportindustrin positivt.

För att säkerställa att inflationen fortsätter stiga mot tvåprocentmålet sänkte Riksbanken reporäntan till negativa 0,35 procent samt utökade köpen av obligationer. Till följd av det låga ränteläget har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Familjebostädens finansnetto uppgick år 2015 till -87 mnkr (-94). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor balanserade räntekostnader -3 mnkr (-2). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 3 mnkr (6).

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 7 mnkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 13 mnkr, högre lånevolymer -3 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,6 procent (3,0) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittligt lånevolum under året.

Finansiell ställning

Familjebostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 1 659 mnkr (1 595) och soliditeten uppgick till 30,2 procent (30,1). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 12 106 mnkr (10 655), vilket gav en justerad soliditet på 63,5 procent (62,3).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 3 508 mnkr (3 395). Bolaget har tillgång till intern rörelse-

kredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 3 490 mnkr (3 356).

Av lånen är 500 mnkr (500 mnkr) säkerställda mot pantbrev i bolagets fastigheter och resterande lån 3 008 mnkr (2 892 mnkr) är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 66 procent (68). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 19 procent (20). Denna nivå rymmer väl inom gällande villkor för bolagets säkerställda lån. Ställda säkerheter i bolagets fastighetsportföljer består av ett representativt urval av fastighetsbeståndet. Under året togs inga nya pantbrev ut.

RISK- OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Utvecklingen av hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll är några av de parametrar som påverkar bolagets resultat samt värderingen av tillgångar och skulder.

Hyresintäkter

Hyrorna är Familjebostädens helt dominerande intäktspost och utgör grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyror fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. Detta ger en stabil grund för långsiktighet.

Vakanser

För fastighetsbolag med förhandlade och relativt trögrörliga bostadshyror utgör vakansrisken den största osäkerheten på intäktssidan. Efterfrågan på bostäder har varit mycket god de senaste åren och den bedöms vara fortsatt hög även fortsättningsvis. Vakansgraden har därför varit mycket låg. Det är viktigt att säkerställa att bolagets utbud av lägenheter upplevs som attraktivt för att minimera risken för framtida vakanser.

Drift- och underhållskostnader

För att bibehålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde och för att hyresgästerna ska vara nöjda med sitt boende, är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. I takt med att fastigheterna blir äldre krävs ökade underhållsinsatser. Kostnaden för detta måste täckas av hyresintäkterna för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling.

Räntor

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnads-posterna och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Hante- ringen av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvis- ningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 2,5 år och högst till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,17 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Finansiering

Familjebostäder har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 63,5 procent (62,3). Ytterligare en faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag, är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

Avkastningskrav och kalkylräntor

Värdet på bolagets fastigheter styrs förutom av hyresintäkter och kostnader av direktavkastningskrav och kalkylräntor. Förändringar av direktavkastningskrav och kalkylräntor ger störst påverkan på marknadsvärdena. De bokförda värdena på bolagets fastigheter får inte överstiga marknadsvärdena utan ger då upphov till nedskrivning. Prövning av avkastnings- värden mot bokförda värden sker årligen. För fastigheter som skrivits ned återförs nedskrivningar när marknadsvärdena ökar.



Risk för fel

Bolaget arbetar ständigt med att förbättra rutinerna. Det systematiska arbetet med intern styrning och kontroll syftar till att minimera risken. Löpande görs kontroll- aktiviteter för att säkerställa att arbetet sker i enlighet med bolagets styrande dokument.

Känslighetsanalys

Resultatet påverkas av flera faktorer. En procents förändring av hyra, vakansgrad samt drift- och underhållskostnader ger följande påverkan på resultatet.

EFFEKTER PÅ RESULTATET

	Förändring	Effekt på resultatet
Hyra	+/-1%	+/-12 mnkr
Vakansgrad	+1%	-12 mnkr
Driftkostnad	+/-1%	+/-5 mnkr
Underhållskostnad	+/-1%	+/-3 mnkr

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

EFFEKTER FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

	Förändring	Effekt på värdet
Hyra	+/-1%	+/-1,8%
Långsiktig vakansgrad	+1%	-1,7%
Drift- och underhållskostnad	+/-1%	+/-0,8%
Avkastningskrav och kalkylränta	+/-1%- enhet	+/-22,5%

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrade aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden, oförändrad räntebindningstid samt positionssamman- sättning avseende ränteexponeringen kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntor som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procent på hela avkastningskurvan.

FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET 2016-2018, MNKR

	2015	2016	2017	2018
Oförändrad ränta	-87	-82	-70	-63
Ränta +1%		-89	-82	-80
Ränta -1%*				

*Eftersom reporäntan är negativ utgår beräkningen med 1 procent räntesänkning då beräkningarna blir orimliga.

UTBLICK 2016

Marknad

Med den pågående satsningen Kund 100 % ska Familjebostäder få nöjdare kunder. Under 2016 fortsätter arbetet med att utveckla arbetssättet i förvaltningen och höja kvaliteten ytterligare. Tydliga förvaltningsmål och uppföljningsrutiner för att mäta resultatet, bland annat kvalitetsronder, ska säkerställa att bolaget når sina mål. Inom Kund 100 % förbättrar vi även kvaliteten inom vår kundservice, både inom rutiner och teknik. Att ge våra boende ett ökat inflytande är viktigt i många sammanhang, de viktigaste är inför förändringar i lägenhet och fastighet. Tillsammans med Hyresgästföreningen arbetar vi vidare med att hitta fungerande former för detta. För att tidigt skapa en bra relation med nya hyresgäster ska visning av lediga lägenheter och introduktion vid inflyttning utvecklas.

Fastigheter

Den viktigaste prioriteringen för koncernen är att öka tempot i bostadsbyggandet. Genom bildandet av ett separat byggherrebolag i koncernen överförs ansvaret för nybyggnationen dit. Gränsdragning och samarbetsformer kommer att fastställas 2016.

85 nya lägenheter i pågående nyproduktion färdigställs 2016. Familjebostäder fortsätter att verka för fler bostäder genom förtätningar på egna fastigheter och påbyggnader i samband med större renoveringar.

Fortsatt stora underhållssatsningar kommer att ske. Under 2016 kommer cirka 600 lägenheter att utvecklas och förädlas. Utvecklingsarbete kommer att påbörjas för tre större områden, Gärdsås i Bergsjön, Tynnered i Västra Frölunda samt våra Landshövdingehus i Majorna.

Geografisk samordning

Koncernstyrelsen i Framtiden tog beslut i juni 2015 om att starta en samordning av fastigheter i Familjebostäders, Poseidons och Bostadsbolagets bestånd. Samordningen av fastigheterna ska skapa mer sammanhållna förvaltningsområden vilket ger bolagen förutsättningar för en effektivare förvaltning. Närmare 3 000 lägenheter i ett 60-tal fastigheter i Framtidenkoncernen berörs. Avsikten är att berörda fastigheter får ett ägarbyte per den 1 april 2016.

Miljö

Med särskilt fokus på energieffektivisering ska vi fortsätta att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i förvaltning och vid ombyggnation. Genom att även ge hyresgästerna goda möjligheter att ta ansvar för sin miljöpåverkan ska vi ligga i framkant i arbetet med ekologisk hållbarhet. Arbetet fortsätter med att genomföra Energivision 2020, vilken innebär en minskning av energianvändningen med 15 procent till år 2020 jämfört med snittet 2010-2012. Erfarenheterna från Miljömatchen i Bergsjön ska användas i arbetet med att inspirera och stötta våra hyresgäster till en mer hållbar livsstil. Vi ska under 2016 skapa bättre förutsättningar för återanvändning och återbruk av produkter.

Medarbetare

2016 fortsätter arbetet med att utveckla ledarskap och medarbetarskap. Särskilda aktiviteter genomförs för att stärka

ledarskapet. Satsningen på Kund 100 % kommer också att innebära utvecklingsinsatser för både medarbetare och ledare. Arbetet med bolagets värderingar fortsätter utifrån den verksamhetsbok – Vår Värld – som tagits fram. Insatserna för att minska sjukfrånvaron fortsätter. Hälsosamtal vid frekvent korttidsfrånvaro och fortsatta satsningar på friskvårdsaktiviteter har hög prioritet. Satsningen på att öka mångfalden och attrahera unga till fastighetsbranschen kommer också att fortsätta. För att förbättra introduktionen kommer ett webbaserat introduktionsprogram att utvecklas.

Ekonomi

Bolaget ska ha en långsiktigt stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. Bolaget prioriterar nybyggnation och fortsatt stora underhållsinsatser. De betydande satsningarna på underhåll som genomförts de senaste åren kommer att fortsätta 2016. Satsningarna på underhåll och investeringar i befintliga fastigheter planeras att överstiga 2015 års nivå. 2016 års resultatnivå beräknas ligga ungefärligen i nivå med 2015.

FÖRSLAG TILL VINST-DISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	1 517 079 361
Årets resultat	64 848 478
Summa	1 581 927 839

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utdelas	30 854 000
I ny räkning balanseras	1 551 073 839
Summa	1 581 927 839

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, 30 420 kkr, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott, vilket motsvaras av ett mottaget 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 1,58 procent på aktiekapitalet, 434 kkr. Utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln). Den föreslagna utdelningen är också förenlig med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas den 31 mars 2016.

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

Kommunfullmäktiges mål 2015

EN STAD FÖR ALLA

Kommunfullmäktiges mål

Staden ska bättre möta göteborgarnas bostadsbehov.

Öka förutsättningarna till goda livschanser för alla göteborgare och därmed utjämna dagens skillnader.

Integration mätt utifrån integrationsstyrkortets strategiska områden ska öka

Jämställdheten i stadens verksamheter ska öka.

Familjebostäders åtgärder

Under 2015 flyttade hyresgäster in i tre nya fastigheter, totalt i 130 lägenheter. Fastigheterna ligger i Norra Krokslätt, vid Kyrkbyn samt i Sannegårdshamnen. Dessutom startades två projekt, ett i Högsbo med 59 lägenheter, samt ett i Majorna med 26 lägenheter.

Under 2016 beräknas fyra projekt med totalt 420 lägenheter starta. Däribland på Uggleberget i Nya Hovås. Ett projekt som uppmärksammas inte bara i Göteborg, utan i hela Sverige för sin boendedialog. Planarbete för ytterligare 700 lägenheter pågår parallellt.

Sedan flera år har Familjebostäder ett samarbetsavtal med Göteborgs Stad, Fastighetskontoret. Detta avtal styr förmedling av lägenheter för de göteborgare som av olika anledningar står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Bolagets uthyrningspolicy medger undantag för så kallade utvecklingsområden, områden där många boende har socioekonomiska problem. För oss är Bergsjön är ett sådant. Vid uthyrning kräver vi att 80 procent ska ha egen försörjning. Här satsar vi också på sociala aktiviteter. Stort fokus läggs på barn och unga. Ett exempel är Best of Bergsjön, ett boinflytandeprojekt tillsammans med Hyresgästföreningen där vi via kulturen skapar ett gott samarbete med ungdomar.

Under flera år har det förts diskussioner internt och externt avseende utveckling av Bergsjön och inte minst av Gärdås. Dessa har resulterat i ett program för hela Bergsjön, som Familjebostäder har kompletterat med en plan i vilken vi beskriver en helhet avseende ombyggnad, nybyggnad, sysselsättning, med mera. Allt utvecklingsarbete ska genomföras med en omfattande dialog och stor möjlighet till inflytande för de boende.

Vi för även samtal med stadens aktörer kring möjligheten att låta nyanlända svenskar etablera sig i stadens mer centrala delar för att få bättre förutsättningar till integration med det svenska samhället. Modulbostäder i Frihamnen är ett exempel på detta.

Familjebostäder är en jämställdhetssäkrad verksamhet. Vi tar fram och analyserar utvecklingen av könsuppdelad statistik. Det gäller bland annat sjukfrånvaro, lön, övertid och antalet anställda inom bolagets olika funktioner.

BARN OCH UNGA

Kommunfullmäktiges mål

Skolan ska öka barns och elevers möjligheter att inhämta och utveckla kunskaper, förmågor och värden.

Familjebostäders åtgärder

I Bergsjön har elever getts möjlighet till läxhjälp i syfte att öka möjligheten till godkända betyg i grundskolan. Som läxhjälpare rekryteras unga hyresgäster från Bergsjön som på så sätt också får möjlighet att bygga på sitt egna CV.

ÄLDRE GÖTEBORGARE

Kommunfullmäktiges mål

Äldres inflytande över sin vardag ska öka.

Familjebostäders åtgärder

Familjebostäders trygghetsboende på Kalendervägen i Kortedala har under 2015 utökat sin verksamhet och kan nu erbjuda fler äldre ökad trygghet, gemenskap och trevliga aktiviteter.

I samband med nybyggnation på Opaltorget planeras för ytterligare ett trygghetsboende.

Under året har vi också tagit fram konceptet "Bohem" som är en ny typ av kollektivboende där trygghetsboende ingår som en av flera delar. Olika generationer bor tillsammans i ett hållbart boende.

MILJÖ OCH STADSUTVECKLING

Kommunfullmäktiges mål

Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en klimatneutral stad.

Familjebostäders åtgärder

Bolaget har sedan 2013 en beslutad energivision som innebär att vi ska minska energi-användningen med 15 procent till 2020. Vi har en handlingsplan med åtgärder som vi arbetar efter och årligen följer upp.

Under 2015 har vi genomfört vattensparprojekt i 3 500 lägenheter samt infört individuell mätning och debitering av varmvatten i cirka 500 lägenheter. Vi köper enbart el märkt med Bra Miljöval, använder miljöfordon i våra verksamheter och sätter in solceller i flera av våra om- och nybyggnationsprojekt

Resurshushållningen ska öka.

Samtliga lägenheter har möjlighet att sortera restavfall och matavfall. Vi har genomfört en stor miljökampanj Miljömatchen i Bergsjön med särskilda insatser för att minska energi- vatten- och avfallsmängder.

Vi har utökat och förbättrat möjligheterna att sortera ut textilt avfall i några områden. Vi har haft tema "Hållbara hushåll" i tidningen Vårdsnyheter och tipsat om bättre källsortering. I Bergsjön har vi startat projektet Tjäna cykel - en cykelverkstad där kasserade cyklar får nytt liv och ungdomar får möjlighet till en egen cykel.

Det hållbara resandet ska öka.

Familjebostäder underlättar på flera sätt för sina medarbetare att resa hållbart såväl till och från jobbet som i tjänsten. Vi har de senaste åren minskat våra körda mil i tjänsten, såväl med egen bil som med bolagets bilar. Under 2015 har bolaget startat upp ett samarbete med flera aktörer i staden med målet att ta fram en handlingsplan för hemmaladdning av elfordon i flerbostadshus.

ARBETE OCH NÄRINGSLEV

Kommunfullmäktiges mål

Arbetsmarknadsinsatser för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.

Familjebostäders åtgärder

Genom krav på social hänsyn i våra upphandlingar har vi under 2015 skapat visstidsanställningar för 10 personer i de av staden prioriterade grupperna.

Under året har projektet Gröna jobb i Bergsjön startat i samarbete med Arbetsförmedlingen i Östra Göteborg. I projektet erbjuds långtidsarbetslösa enklare arbetsuppgifter i vår förvaltning med stöd av handledare.

I distrikt Nordost rekryteras all sommarpersonal från distriktets egna hyresgäster, bland vilka många står långt ifrån arbetsmarknaden.

Under året har vi utökat vår dagliga verksamhet Utegruppen med ytterligare brukare och sysselsätter i nuläget nio personer med psykisk funktionsnedsättning.

Under 2015 har vi tagit emot drygt 100 ferieungdomar/praktikanter/traineeer.

PERSONAL

Kommunfullmäktiges mål

Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska minska.

Familjebostäders åtgärder

Varje år genomförs en lönekartläggning i bolaget. I den har inte framkommit att det förekommer osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor.

EKONOMI

Kommunfullmäktiges mål

Upphandling av tjänster med sociala hänsyn ska öka.

Familjebostäders åtgärder

Familjebostäder arbetar aktivt med att få med social hänsyn i upphandlingar av tjänster och entreprenader. Syftet är att bidra till att personer som idag står utanför arbetsmarknaden ska få möjlighet att komma i arbete. I 86 procent av 2015 års upphandlingar har vi möjliggjort att personer kan komma i arbete. Vårt mål är att ha med stadens klausuler i merparten av våra upphandlingar.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Belopp i Mnkr om ej annat anges	2015	2014	2013*	2012	2011
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter	1 248	1 220	1 200	1 168	1 094
Driftkostnader	-529	-532	-525	-492	-493
Underhållskostnader	-335	-311	-267	-319	-306
Fastighetsskatt	-25	-24	-24	-28	-27
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-214	-176	-170	-177	-159
Centrala kostnader, inkl. avskrivningar	-28	-24	-22	-22	-20
Rörelseresultat	137	173	213	145	98
Finansiella poster avseende tillgångar	1	1	1	1	4
Räntebidrag	-	-	-	0	0
Finansiella poster avseende skulder	-88	-95	-106	-111	-90
Finansnetto	-87	-94	-105	-111	-86
Resultat efter finansnetto	50	78	108	35	12
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	5 343	4 947	4 875	4 949	4 251
Övriga anläggningstillgångar	360	596	452	247	505
Omsättningstillgångar	83	36	38	25	405
Eget kapital	1 659	1 595	1 538	1 458	1 449
Obeskattade reserver	113	108	105	102	83
Avsättningar	205	186	184	166	173
Långfristiga skulder	3 335	3 330	2 555	2 355	2 155
Kortfristiga skulder	475	367	983	1 141	1 301
varav låneskuld	173	62	680	829	994
Balansomslutning	5 787	5 586	5 365	5 221	5 162
FASTIGHETER					
Avkastningsvärden	18 896	16 972	15 723	15 026	13 721
Taxeringsvärden	12 076	11 966	11 970	11 192	10 831
Bostadsyta, kvm i tusental	1 142	1 136	1 136	1 136	1 113
Lokalyta, kvm i tusental	88	89	91	92	92
Lägenheter, antal	18 402	18 257	18 260	18 259	17 931
Parkeringsplatser, antal	6 986	6 474	6 370	6 435	6 337
Genomsnittlig bostadsyta, kvm i tusental	1 142	1 136	1 136	1 134	1 113
Genomsnittlig lokalyta, kvm i tusental	89	89	91	92	92
Fastighetsinvesteringar, bokfört värde	356	387	296	232	240
NYCKELTAL					
Soliditet, %	30,2	30,1	30,2	29,4	29,3
Justerad soliditet, %	63,5	62,3	61,8	58,4	57,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,6	3,6	2,9	2,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,0	2,1	2,1
Genomsnittlig låneränta	2,6	3,0	3,3	3,4	3,1
Kassaflöde exkl. investeringar	264	254	277	212	172
Direktavkastning	7,3	7,6	8,2	7,5	6,5
Avkastning på totalt kapital, %	2,4	3,2	4,0	2,8	2,1
Avkastning på eget kapital, %	2,9	4,7	6,8	2,3	0,8
Medelhyra bostäder, kr/kvm	1 015	998	979	951	906
Hyresbortfall bostäder, kr/kvm	3	3	5	8	9
Medelhyra lokaler, kr/kvm	687	679	688	698	687
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	41	43	42	48	43
Driftkostnader, kr/kvm	430	435	428	401	409
Underhållskostnader, kr/kvm	273	254	218	260	254
Centrala kostnader inkl. avskrivningar, kr/kvm	23	20	18	18	17
Driftöverskott, kr/kvm	307	303	328	279	230
Vakansgrad bostäder, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler, %	6,6	6,6	7,2	7,8	7,2
Medeltal anställda, antal	250	246	241	257	251
Sjukfrånvaro, %	5,8	7,2	6,1	5,1	4,6
VERKSAMHET					
Serviceindex	-	76	77	-	-
Fastighetsresultat	351	349	457	462	393
MMI, Motiverad medarbetarindex	-	64	58	-	61
Frisknärvaro, %	58	-	-	-	-
Total energimängd, kWh/kvm	166	166	176	174	179

* 2013 är omräknad enligt K3. Åren därefter upprättas enligt K3.

DEFINITIONER

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %

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

CENTRALA KOSTNADER

INKLUSIVE AVSKRIVNINGAR, KR/KVM

Centrala kostnader inklusive avskrivningar 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

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

GENOMSNIITTLIG LÅNERÄNTA, %

Finansnettot inklusive räntebidrag och aktiverad ränta exklusive räntebidrag 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 balansomsättning justerad för övervärdet.

KASSAFLÖDE EXKLUSIVE INVESTERINGAR

Resultat efter finansnetto exklusive avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

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 balansomsättningen.

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.





RESULTATRÄKNING, KKR

	Not	2015	2014
Hysesintäkter	2	1 248 167	1 219 864
Förvaltningsintäkter	3	19 027	18 575
		1 267 194	1 238 439
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5	-529 028	-532 382
Underhållskostnader	5	-335 462	-310 801
Fastighetsavgift/-skatt		-25 036	-23 816
DRIFTÖVERSKOTT		377 668	371 440
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-214 041	-176 027
BRUTTORESULTAT		163 627	195 413
Centrala kostnader	5, 8, 9	-28 141	-24 090
Övriga rörelseintäkter		1 399	1 627
Övriga rörelsekostnader		-137	-401
RÖRELSERESULTAT	6, 10	136 748	172 549
FINANSNETTO	11	-86 925	-94 467
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		49 823	78 082
Bokslutsdispositioner	12	33 906	-2 480
Skatt på årets resultat	13	-18 881	-17 404
ÅRETS RESULTAT	14	64 848	58 198

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

	2015		2014	
	mnkr	kr/kvm*	mnkr	kr/kvm*
Bostäder, brutto	1 183	1 036	1 154	1 015
Avgår, outhyr	-1	-1	0	0
Avgår, rabatter				
och andra avdrag	-8	-7	-8	-7
Avgår, evakuerade	-15	-13	-12	-10
Bostäder, netto	1 159	1 015	1 134	998
Lokaler, netto	61	687	61	679
Övrigt, netto	28	23	25	20
Summa hyresintäkter	1 248	1 014	1 220	996
Förvaltningsintäkter	19	16	18	15
SUMMA INTÄKTER	1 267	1 030	1 238	1 011

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

Bruttohyran för bolagets lägenheter ökade med 29 mnkr till 1 183 (1 154) mnkr. Årets hyresförhandling gav ett utfall på 0,73 % på helårsbasis. I övrigt är ökningen hänförlig till nybyggnadsprojekt, ombyggnadsprojekt och övriga standardhöjande åtgärder.

Hyresbortfallet för bostäder uppgick till totalt 24 (20) mnkr, vilket utgjorde 2,0 (1,7) % av bruttohyrorna. Hyresbortfallet för vakanta lägenheter var fortsatt mycket lågt. Hyresbortfallet för evakuerade lägenheter i samband med ombyggnationer och reparationer uppgick till 15 (12) mnkr. Ökningen beror på ökat antal evakuerade lägenheter i ombyggnadsprojekt. Rabatter och övriga avdrag uppgick till 8 (8) mnkr. Sammantaget ökade hyresintäkterna netto för bostäder till 1 159 (1 134) mnkr.

Hyresintäkter för lokaler uppgick brutto till 67 (66) mnkr. Bolagets innehav av lokaler uppgick vid årsskiftet till 88 219 (88 775) kvm. Vid årsskiftet var 6,6 (6,6) % av lokalytan outhyr, samma nivå som föregående år. Genomsnittet under året uppgick till 7,0 (7,5) %. Hyresbortfallet för lokaler var totalt 6 (5) mnkr. Netto uppgick hyresintäkterna för lokaler till 61 (61) mnkr.

Övriga hyresintäkter avser garage och parkeringsplatser. Hyresbortfallet uppgick till 4 (4) mnkr och gav hyresintäkter netto om 28 (25) mnkr.

Förvaltningsintäkterna uppgick till 19 (18) mnkr.

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna uppgick till 529 (532) mnkr. Totala kostnaderna för värme, el, vatten och avfall har ökat med 4 mnkr jämfört föregående år. Kostnaderna för värme har ökat med 2 mnkr, vilket beror på att 2015 har varit något kallare än 2014. Vatten och avlopp samt avfall ökade tillsammans med 4 mnkr, vilket beror på höjda taxor. Kostnaderna för el minskade med 2 mnkr som en följd av lägre elhandelspriser. Totalt utgjorde kostnaderna för värme, el, vatten och avlopp samt avfall 42 (41) % av driftkostnaderna.

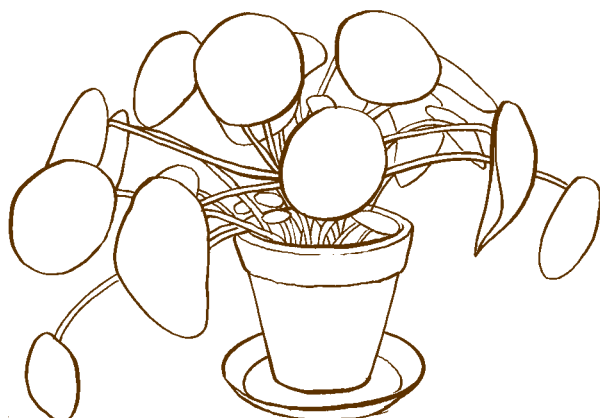
Kostnaden för fastighetsskötsel ökade med 6 mnkr till 133 (127) mnkr. Detta förklaras främst av ökade kostnader för köpta skötseltjänster.

Kostnaden för reparationer har ökat med 3 mnkr till 41 (38) mnkr. Reparationer utförs av såväl anställd personal som externa entreprenörer. Ökningen förklaras av högre kostnader för köpta reparationer.

	2015		2014	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	117	95	115	94
El och gas	26	22	28	23
Vatten och avlopp	47	38	45	37
Avfall	31	25	29	24
Delsumma	221	180	217	177
Fastighetsskötsel	133	108	127	104
Reparationer	41	34	38	31
Driftadministration	98	79	100	82
Övriga driftkostnader	36	29	50	41
SUMMA	529	430	532	434

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets fyra distrikt samt de centralt organiserade verksamheterna som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen uppgick till 98 (100) mnkr. Minskningen beror på lägre kostnader för köpta konsulttjänster.

Övriga driftkostnader inkluderar huvudsakligen kostnader avseende försäkringsskador, kabel-tv och bredbandsfunktioner, hyresgästmedel och kundfordringar. Övriga driftkostnader uppgick totalt till 36 (50) mnkr. Minskningen är hänförlig till lägre kostnader för Framtidens bredband.



UNDERHÅLLSKOSTNADER

Underhållskostnaden uppgick till 335 (311) mnkr, vilket motsvarar 273 (254) kr/kvm. De största åtgärderna som utförts under året har varit inre och löpande underhåll samt kostnadsföring av ombyggnadsprojekt.

FASTIGHETSAVGIFT/-SKATT

Kostnaden för fastighetsavgift/-skatt var 25 (24) mnkr.

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 378 (371) mnkr.

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR I FASTIGHETS-FÖRVALTNINGEN

Bolagets av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 214 (176) mnkr. Planenliga avskrivningar uppgick till 191 (172) mnkr. Nedskrivningar har gjorts med 27 (4) mnkr och återföringar av nedskrivningar med 4 (0) mnkr.

CENTRALA KOSTNADER

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, VD, strategisk ledningspersonal, revision, samt del av koncerngemensamma kostnader med mera. Kostnaderna uppgick till 28 (24) mnkr. Ökningen är främst hänförlig till högre koncerngemensamma kostnader.

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga rörelseintäkter uppgick till 1 (2) mnkr och avser reavinst vid försäljning av inventarier samt återvunna kundfordringar. Under 2014 ingick även reavinst vid försäljning av fastighet.

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelsekostnader uppgick till 0 (0) mnkr.

FINANSNETTO

Bolagets finansiella nettokostnad uppgick till 87 (94) mnkr. Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 7 mnkr, varav lägre räntnivåer utgjorde 13 mnkr, lägre aktiverade utgiftsräntor -3 mnkr och högre lånevolymer -3 mnkr.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Årets bokslutsdispositioner avser upplösning av periodiseringsfond om 5 mnkr, erhållet koncernbidrag om 39 mnkr samt överavskrivning på inventarier om -10 mnkr. Bolagets skattemässiga resultat är 0 mnkr. Skattemässigt resultat är justerat med -83 mnkr där justering för skattemässigt direktavdrag och avskrivningar uppgår till -109 mnkr.

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Bolaget har i år en skattekostnad på 19 (17) mnkr. Kostnaden består av aktuell skatt på 0 (9) mnkr och uppskjuten skatt på 19 (8) mnkr.

ÅRETS RESULTAT

Familjebostäders resultat efter finansiella poster uppgick till 50 (78) mnkr. Redovisat resultat efter skatt och bokslutsdispositioner blev 65 (58) mnkr.

BALANSRÄKNING, KKR

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	55	401
Pågående immateriella anläggningstillgångar	16	2 180	1 269
SUMMA IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 235	1 670
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	5 343 317	4 946 540
Inventarier	18	75 712	75 768
Övriga materiella anläggningstillgångar	19	5 553	2 064
Pågående ny- och ombyggnationer	20	272 083	518 264
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 696 665	5 542 636
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	21	119	119
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	140	140
Andra långfristiga fordringar	23	4 102	5 341
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 361	5 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 703 261	5 549 906
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 301	5 414
Fordringar hos koncernföretag		40 273	2 626
Skattefordran		25 399	16 932
Övriga fordringar		3 085	2 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	10 357	8 469
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		82 415	35 443
Kassa och bank		1 056	403
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		83 471	35 846
SUMMA TILLGÅNGAR		5 786 732	5 585 752
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		1 517 081	1 459 603
Årets resultat		64 848	58 198
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		1 581 929	1 517 801
SUMMA EGET KAPITAL		1 659 429	1 595 301
Obeskattade reserver	25	112 656	107 563
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	26	205 008	186 284
SUMMA AVSÄTTNINGAR		205 008	186 284
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	27,28	3 335 000	3 330 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 335 000	3 330 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		95 804	100 958
Skulder till koncernföretag	27	185 083	73 498
Övriga skulder		4 306	4 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	189 446	188 054
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		474 639	366 604
SUMMA SKULDER		3 809 639	3 696 604
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 786 732	5 585 752
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	30	500 119	500 119
Ansvarsförbindelser	31	9 670	9 593

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångarna har totalt ökat med 153 mnkr till 5 703 (5 550) mnkr.

De immateriella anläggningarna är oförändrat 2 mnkr, medan de materiella anläggningarna ökade med 154 mnkr till 5 697 (5 543) mnkr.

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, har ökat med 150 mnkr till 5 615 (5 465) mnkr. Förändringen består av investeringar, utrantering samt av- och nedskrivningar. Investeringarna uppgick till 356 mnkr varav 211 mnkr avser ombyggnation samt 145 mnkr avser nyproduktion. Av- och nedskrivningar på fastigheterna har gjorts med 214 mnkr. Fastigheternas beräknade marknadsvärde var vid årsskiftet 18 896 (16 972) mnkr.

Det bokförda värdet på inventarier är oförändrat. Årets investeringar uppgick till 9 mnkr.

Övriga materiella anläggningstillgångar är 6 (2) mnkr.

De finansiella anläggningstillgångarna har minskat med 2 mnkr till 4 (6) mnkr.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

De kortfristiga fordringarna uppgick vid årets slut till 83 (36) mnkr. Av dessa utgör fordringar hos koncernföretag 40 (3) mnkr, där 39 (-) mnkr avser erhållet koncernbidrag.

De likvida medlen är 1 (0) mnkr. Bolaget har vid årets utgång inga outnyttjade kreditlöften.

EGET KAPITAL

Vid slutet av året uppgick bolagets beskattade egna kapital till 1 659 (1 595) mnkr. Förändringen utgörs av årets resultat på 65 mnkr samt utdelning på -1 mnkr. Den synliga soliditeten uppgick till 30,2 (30,1) %.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningarna har ökat med 19 mnkr till 205 (186) mnkr. Förändringen utgörs av en ökning med 19 mnkr av uppskjuten skatt.

OBESKATTADE RESERVER

Obeskattade reserver har ökat med 5 mnkr till 113 (108) mnkr. Avsättning till avskrivning utöver plan uppgick till 10 (7) mnkr och förändring i periodiseringsfonden uppgick till -5 mnkr.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Den räntebärande långfristiga skulden har ökat med 5 mnkr till 3 335 (3 330) mnkr. Långfristiga skulden är i sin helhet koncernintern.

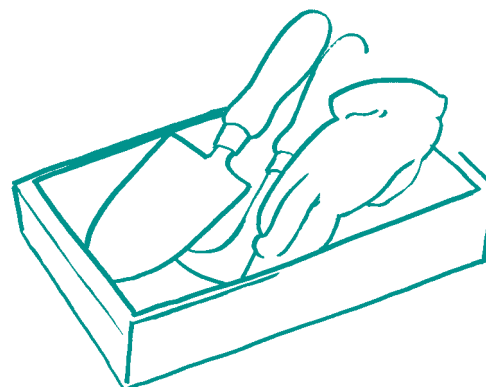
KORTFRISTIGA SKULDER

Ej räntebärande kortfristiga skulder var 475 (367) mnkr. Ökningen om 108 mnkr är främst hänförlig till skulder hos koncernföretag.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KKR

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Ingående balans 2014-01-01	27 500	50 000	1 460 430
Utdelning			-827
Årets resultat			58 198
UTGÅENDE BALANS 2014-12-31	27 500	50 000	1 517 801
Ingående balans 2015-01-01	27 500	50 000	1 517 801
Utdelning			-720
Årets resultat			64 848
UTGÅENDE BALANS 2015-12-31	27 500	50 000	1 581 929

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



KASSAFLÖDESANALYS, KKR

	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		136 748	172 549
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m m	32	214 112	170 333
Erhållen ränta		858	761
Erlagd ränta	33	-87 933	-94 337
Erhållen utdelning		2	2
Betald skatt		-8 497	-10 757
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET		255 290	238 551
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	34	8 183	19 259
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		263 473	257 810
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-911	-481
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-875	-2 005
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	3 205
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		1 251	1 068
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier		-366 178	-404 942
Försäljningar av byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier		-	11 837
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-12 353	-21 706
Försäljning av andra anläggningstillgångar		411	567
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-378 655	-412 457
Finansieringsverksamheten			
Förändringar av långfristiga fordringar		886	-673
Upptagna lån		115 669	2 830 000
Amortering av långfristiga skulder		-	- 2 673 450
Utdelning		-720	-827
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		115 835	155 050
ÅRETS KASSAFLÖDE		653	403
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		403	0
Förändring av likvida medel		653	403
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		1 056	403
Outnyttjade kreditavtal	35	-	-
DISPONIBLA LIKVIDA MEDEL		1 056	403
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Nettolåneskuld vid årets ingång	36	-3 391 487	-3 235 340
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-115 669	-156 550
Minskning/ökning av likvida medel		653	403
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD		-3 506 503	-3 391 487

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Bolagets kassaflöde är 1 (0) mnkr.

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultatet, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet, har förbättrats med 16 mnkr och uppgår till 255 (239) mnkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 5 mnkr till 263 (258) mnkr.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Bolagets investeringar netto uppgick till -379 (-412) mnkr.

Investeringar brutto avser -145 (-184) mnkr nybyggnation, -221 (-221) mnkr ombyggnation samt -13 (-7) mnkr övriga anläggningstillgångar. Amortering av finansiella anläggningstillgångar avser ombyggnadstillägg som avbetalas löpande.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har minskat med 39 mnkr och uppgår till 116 (155) mnkr.

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

INTÄKTER

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell anläggningstillgång om de har troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostnaden. Programvaror av standard-karaktär 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 redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

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. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av normaliserade 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 den interna värderingsmodellen.

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

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER, FORTS**FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

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

FORDRINGAR

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

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

REDOVISNING AV INKOMSTSKATTER

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning. Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänförs 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. Resultateffekten av i förtid stängda derivatkontrakt, vars syfte har varit att säkra framtida räntenivåer, periodiseras över återstående löptid för respektive derivatkontrakt. Resultateffekten som uppstår vid förtidslösen av lån, periodiseras över återstående löptid på de förtidslösta lånen.

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 förtidslösen av lån, periodiseras över kvarstående löptid på de ursprungliga lånen. Vid en väsentligt förändrad finansiering kan effekten kostnadsföras direkt.

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

LEASING**Leasegivare**

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Leasetagare

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

OFFENTLIGA BIDRAG

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde. Om bolaget erhåller offentliga bidrag i form av investeringsbidrag vid ny- och ombyggnation redovisas dessa 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

	2015	2014
Bostäder	1 159 345	1 134 217
Lokaler	60 883	60 377
Övriga hyresintäkter	27 939	25 270
SUMMA HYRESINTÄKTER	1 248 167	1 219 864

Bolagets kontraktspportfölj 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:

	2015	2014
Inom ett år	20 189	25 629
Mellan 1-5 år	40 565	35 040
Över 5 år	1 255	728
SUMMA	62 009	61 397

NOT 3 FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2015	2014
Ersättning från hyresgäster	3 043	3 138
Förvaltningsuppdrag	18	276
Parkeringsintäkter	-	130
Övrigt	15 966	15 031
SUMMA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	19 027	18 575

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

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2015	2014
Värme	-117 190	-115 570
El och gas	-26 450	-27 737
Vatten och avlopp	-46 846	-44 791
Avfall	-31 029	-28 985
Fastighetsskötsel	-132 491	-126 984
Reparationer	-41 305	-38 121
Driftadministration	-97 728	-100 186
Övriga driftkostnader	-35 989	-50 008
SUMMA DRIFTKOSTNADER	-529 028	-532 382

NOT 5 PERSONAL

	2015	2014
Löner och ersättningar:		
Styrelseledamöter och VD	-1 522	-1 483
Övriga anställda	-96 590	-93 889
Pensionskostnader:		
Styrelseledamöter och VD	-397	-392
Övriga anställda	-8 861	-6 950
Övriga sociala kostnader	-32 706	-31 162
Övriga personalkostnader	-7 277	-7 262
SUMMA PERSONALKOSTNADER	-147 353	-141 138

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 styrelsearvode.

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

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE:

	2015	2014
Styrelseordförande:		
Grundlön/arvode	59	67
Övriga styrelseledamöter:		
Grundlön/arvode	176	156
Styrelsesuppleanter:		
Grundlön/arvode	40	33
VD:		
Grundlön/arvode	1 247	1 227
Övriga förmåner	26	21
Pensionskostnad	397	392
Övriga ledande befattningshavare:		
Grundlön/arvode	5 906	5 645
Övriga förmåner	130	124
Pensionskostnad	1 392	1 357
TOTALT	9 373	9 022

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

Övriga ledande befattningshavare uppgick vid årskiftet till 8 (7) 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.



AVGÅNGSVEDERLAG

Med VD har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader. Sker uppsägning från arbetsgivarens sida utgår utöver lön under uppsägningstid ett avgångsvederlag på 18 månadslöner. Vederlaget skall samordnas och avräknas mot annan inkomst. Detta följer Göteborgs Stads generella avtal för verkställande direktörer. Med övriga ledande befattningshavare inom bolaget gäller uppsägningstider enligt centrala kollektivavtal.

MEDELTAL ANSTÄLLDA OCH KÖNSFÖRDELNING

Medelantal anställda	2015	2014
Kvinnor	97	88
Män	153	158
	250	246

Företagsledningens könsfördelning

2015, antal	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	5	5	10
VD, övriga befattningshavare	6	3	9

Företagsledningens könsfördelning

2014, antal	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	5	5	10
VD, övriga befattningshavare	6	3	9
	11	8	19

NOT 6 UPPLYSNING OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

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

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

Några 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, %

	2015	2014
Andel av totala hyres- och förvaltningsintäkter:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0 %	0,0 %
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	3,8 %	3,9 %
Andel av totala kostnader i rörelse- verksamhet exklusive fastighetsskatt, av- och nedskrivningar:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	3,0 %	4,2 %
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	24,9 %	23,4 %

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

	2015	2014
Planenliga avskrivningar och utrangeringsförluster i samband med komponentbyte i fastighetsförvaltningen		
Markanläggningar	-15 615	-15 646
Byggnader	-160 618	-141 559
Bredband	-5 146	-5 103
Inventarier	-8 692	-7 722
Immateriella anläggningstillgångar	-346	-1 967
Övriga anläggningssposter	-273	-193
	-190 690	-172 190

Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Pågående nyanläggning	-27 000	-
Markanläggningar	-	-1 452
Byggnader	-	-2 803
	-27 000	-4 255

Återföring nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Mark	-	138
Markanläggning	179	-
Byggnader	3 470	280
	3 649	418

SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

-214 041 -176 027

NOT 8 ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

	2015	2014
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	-353	-406
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
SUMMA ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ	-353	-406

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevisorer samt deras biträde med 223 (188) kkr.

NOT 9 CENTRALA KOSTNADER

	2015	2014
Koncerngemensamma kostnader	-10 084	-7 559
Övriga centrala kostnader	-18 057	-16 531
SUMMA CENTRALA KOSTNADER	-28 141	-24 090

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.



NOT 10 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL**Leasetagare**

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2015	2014
Förfaller till betalning inom ett år	5 870	4 574
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	9 902	3 794
Över 5 år	-	-

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter 6 368 5 143

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

NOT 11 FINANSNETTO

	2015	2014
--	------	------

FINANSIELLA POSTER HÄNFÖRBARA TILL FÖRETAGETS TILLGÅNGAR**Resultat från övriga värdepapper:**

Utdelning 2 2

Övriga ränteintäkter och liknande, övriga:

Räntor 858 761

860 763

FINANSIELLA POSTER HÄNFÖRBARA TILL FÖRETAGETS SKULDER**Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag:**

Räntekostnader -88 420 -98 699

Övrigt -1 872 -2 492

Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga:

Aktiverad ränta 3 086 6 547

Övrigt -579 -586

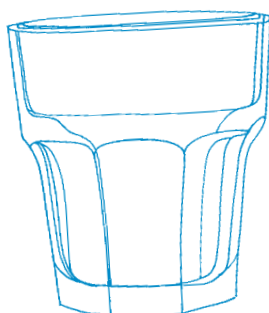
-87 785 -95 230

FINANSNETTO -86 925 -94 467

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 2,6 (3,0) %.

NOT 12 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2015	2014
Upplösning av periodiseringsfond	5 051	18 922
Avsättning till periodiseringsfond	-	-14 100
Avskrivningar utöver plan	-10 145	-7 302
Erhållet koncernbidrag	39 000	-
SUMMA BOKSLUTSDISPOSITIONER	33 906	-2 480

**NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

	2015	2014
Följande komponenter ingår i bolagets skattekostnad:		
Aktuell skattekostnad	-157	-9 331
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-18 724	-8 073
REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-18 881	-17 404

Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

Redovisat resultat före skatt	83 729	75 602
Skatt enligt aktuell skattesats, 22 (22) %	-18 420	-16 632
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-149	-73
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-108	-264
Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat	-204	-435
REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-18 881	-17 404

NOT 14 UTDELNING ENLIGT LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,58 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelnings-taket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2015 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat för räkenskapsåret 2015. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2016-03-07 kommer en utdelning avseende 2015 att föreslås om 434 kkr, vilket motsvarar 1,58 % av aktiekapitalet 27 500 kkr. Utdelning avseende 2014 uppgick till 720 kkr.

NOT 15 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 834	9 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 834	9 834
Ingående avskrivningar	-9 433	-7 466
Årets avskrivningar	-346	-1 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 779	-9 433
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	55	401

Posterna avser i sin helhet programvara.

De immateriella anläggningstillgångarna avser ett koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

NOT 16 PÅGÅENDE IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående nedlagda kostnader	1 269	788
Under året nedlagda kostnader	911	481
UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	2 180	1 269

NOT 17 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2015	2014
Marknadsvärde		
Ingående värde	16 972 017	15 722 922
Investeringar	356 615	396 186
Försäljningar/ utträngingar	-6 104	-11 662
Övrig värdeökning	1 573 338	864 571
UTGÅENDE VÄRDE	18 895 866	16 972 017

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

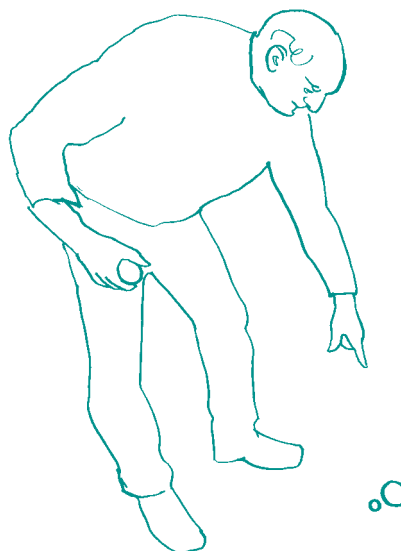
Den interna värderingsmodellen är en avkastningsbaserad metod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och kostnader såsom hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt och en schabloniserad drift och schabloniserat underhåll. För utveckling av driftnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 375–500 (380–510) kr/kvm och för lokaler till 279–404 (283–413) kr/kvm.

Avkastningskravet för bolagets fastigheter varierade mellan 2,5 (2,75) % procent i läge A1 och 5,75 (6,75) % i läge C3. För andra ytor än bostadsytor varierade avkastningskravet mellan 5,80 (6,00) % i läge A1 och 9,30 (9,50) % i läge C3.

Avkastningsvärde på pantsatta fastigheter uppgår till 1 567 (1 405) mnkr.

	2015-12-31	2014-12-31
MARK		
Ingående anskaffningsvärden	586 765	587 139
Årets anskaffningar	200	57
Försäljning	-	-431
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	586 965	586 765
Ingående nedskrivningar	-42	-180
Årets återförda nedskrivningar	-	138
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-42	-42
Ingående uppskrivningar	149 864	149 864
Utgående ackumulerade uppskrivningar mark	149 864	149 864
Utgående planenligt restvärde	736 787	736 587
Taxeringsvärde	4 286 027	4 266 061
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärden	318 722	309 824
Försäljning	-	-20
Omklassificeringar	13 351	8 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	332 073	318 722
Ingående nedskrivningar	-1 452	-
Årets nedskrivningar	-	-1 452
Årets återförda nedskrivningar	179	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 273	-1 452
Ingående avskrivningar	-147 314	-131 676
Försäljningar / Uträngingar	-	8
Årets avskrivningar	-15 615	-15 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-162 929	-147 314
Utgående planenligt restvärde markanläggning	167 871	169 956



	2015-12-31	2014-12-31
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärden	6 344 847	6 143 134
Försäljning/ Utrangeringar	-10 428	-23 163
Omklassificeringar	558 588	224 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 893 007	6 344 847
Ingående nedskrivningar	-10 424	-7 901
Årets nedskrivningar	-	-2 803
Årets återförda nedskrivningar	3 470	280
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 954	-10 424
Ingående avskrivningar	-2 763 601	-2 640 971
Försäljning/ Utrangeringar	4 434	12 018
Omklassificeringar	-391	-
Årets avskrivningar	-147 740	-134 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 907 298	-2 763 601
Ingående uppskrivningar	380 653	387 564
Årets avskrivningar	-6 911	-6 911
Utgående ackumulerade uppskrivningar	373 742	380 653
Utgående planenligt restvärde	4 352 497	3 951 475
Taxeringsvärde	7 790 399	7 699 576
aktiverad ränta ingår med	31 792	25 403
BYGGNADSINVENTARIER		
Ingående anskaffningsvärden	102 204	86 603
Årets anskaffningar	199	-
Försäljningar / Utrangeringar	-137	-82
Omklassificeringar	2 697	15 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 963	102 204
Ingående avskrivningar	-13 682	-8 587
Försäljningar / Utrangeringar	27	8
Årets avskrivningar	-5 146	-5 103
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 801	-13 682
Utgående planenligt restvärde	86 162	88 522
UTGÅENDE PLAN ENLIGT RESTVÄRDE FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER	5 343 317	4 946 540

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till -6 380 (-9 901) tkr.

NOT 18 INVENTARIER

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 217	130 879
Årets anskaffningar	7 869	7 658
Försäljningar/utrangeringar	-2 479	-4 368
Omklassificering	722	14 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 329	148 217
Ingående avskrivningar	-72 449	-68 484
Försäljningar/utrangeringar	2 479	3 757
Årets avskrivningar	-8 692	-7 722
Omklassificering	45	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 617	-72 449
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	75 712	75 768

NOT 19 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 833	39 834
Årets anskaffningar	198	-
Försäljningar/ Utrangeringar	-	-1
Omklassificering	3 564	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 595	39 833
Ingående avskrivningar	-37 769	-37 577
Försäljningar/utrangeringar	-	1
Årets avskrivningar	-273	-193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 042	-37 769
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	5 553	2 064



NOT 20 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	518 264	380 235
Under året nedlagda kostnader	360 250	404 040
Omklassificering	-579 431	-266 011
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnation	299 083	518 264
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-27 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 000	-

UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATION

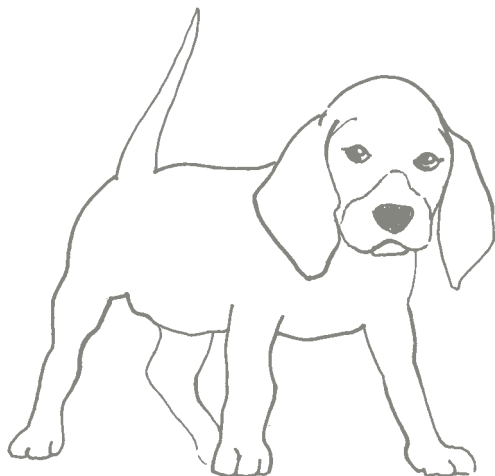
	272 083	518 264
Aktiverad ränta ingår med	1 208	4 511

NOT 21 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 959	2 959
Försäljning	-10	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 949	2 959
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 840	-2 840
Försäljning	10	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 830	-2 840
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	119	119

Intresseföretag	Boplat i Göteborg AB	Gärdsås Utvecklings AB	Gärdsås Torg KB
Organisationsnr	556467-7390	556599-9694	969673-5233
Antal andelar / aktier	70	490	1
Kapitalandel	10	49	56
Bokförtvärde	70	49	0
Eget Kapital	4 358	111	4 325
Årets resultat	438	0	130

Under året har bolaget utträtt ur Grogrunden i Bergsjön Ekonomisk förening.



NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 269	1 269
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 269	1 269
Ingående nedskrivningar	-1 129	-1 129
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 129	-1 129
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	140	140

	Organisations-nummer	Kapital andel %	Bokfört värde
5 andelar i Kortedala Enskilda Värmedistr. ek. för.	757201-1570	45	0
4 andelar i Frölundaborgs Värmedistr. ek. för.	757200-6174	10	0
2 andelar i Bostadsrättsföreningen Kalvheden	716413-0945		0
1 andel i Bostadsrättsföreningen Gullholmsbaden	757202-8095		0
1 andel i Husbyggnadsvaror HBV förening	702000-9226		10
130 aktier i SABO Byggnadsförsäkring AB	516401-8441	2	130
			140

NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 341	3 828
Inköp/nyutlåning	875	2 581
Omklassificering	-863	-
Amorteringar	-1 251	-1 068
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 102	5 341
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	4 102	5 341

Hyresgästpassningar av lokaler ingår med 1 802 (2 155) kkr. Övriga poster är lån till samfällighetsförening avseende vår andel av föreningens anläggningar.

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna ränteintäkter	953	1 515
Förutbetalda hyreskostnader	947	819
Förutbetalda IT-licenser	671	481
Upplupna förvaltningsintäkter	3 406	3 401
Övriga poster	4 380	2 253
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	10 357	8 469

NOT 25 OBESKATTADE RESERVER

	2015-12-31	2014-12-31
Periodiseringsfond, inkomstår 2009	-	5 051
Periodiseringsfond, inkomstår 2010	12 890	12 890
Periodiseringsfond, inkomstår 2011	8 761	8 761
Periodiseringsfond, inkomstår 2012	18 197	18 197
Periodiseringsfond, inkomstår 2013	16 160	16 160
Periodiseringsfond, inkomstår 2014	14 100	14 100
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	42 548	32 404
SUMMA OBESKATTADE RESERVER	112 656	107 563

NOT 26 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:

	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	205 070	186 241
Finansiella transaktioner	185	290
Uppskjutna skattefordringar		
Övriga temporära skillnader	-247	-247
SUMMA UPPSKJUTNA SKATTESKULDER, NETTO	205 008	186 284

NOT 27 LÅNESKULD

Räntebärande skulder	Nominellt Värde 2015	Marknads- värde 2015	Nominellt Värde 2014	Marknads- värde 2014
Skulder till koncernföretag	3 507 559	3 912 179	3 391 890	3 403 173

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

NOT 28 LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER

	1-5 år	Senare än 5 år
Låneskulder		
Skulder till koncernföretag	500 000	2 830 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	500 000	2 830 000

Bolagets finansieringsbehov tryggs av Göteborgs Stad.

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	112	195
Upplupna sociala avgifter	5 235	5 199
Upplupna personalkostnader	8 972	9 145
Upplupna kostnader underhåll	28 400	29 507
Upplupna kostnader el, värme, vatten och renhållning	28 878	29 601
Förutbetalda hyresintäkter	102 028	99 048
Övriga poster	15 821	15 359

SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

189 446 188 054

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöne-skuld och löneskatt.

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget	500 119	500 119
Säkerheter i eget förvar	4 671 107	4 671 107

NOT 31 ANSVARSFÖRBINDELSER

	2015-12-31	2014-12-31
Borgensåtaganden, Fastigo	1 858	1 781
Stämpelskatt vid fastighetsförvärv. för vilken anstånd erhållits	7 812	7 812
SUMMA ANSVARSFÖRBINDELSER	9 670	9 593

NOT 32 JUSTERING M M FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2015	2014
Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	190 690	172 190
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	27 000	4 255
Återföring nedskrivning	-3 649	-418
Realisationsförlust/vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-274	-6
Avsättning hyresgästkompensation	-	-5 688
Övrigt	345	-
SUMMA JUSTERING M M FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET	214 112	170 333

NOT 33 ERLAGD RÄNTA

	2015	2014
Erlagd ränta, löpande verksamhet	-87 933	-94 337
Aktiverad ränta	-3 086	-6 547
SUMMA ERLAGD RÄNTA	-91 019	-100 884

NOT 34 KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL

	2015	2014
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	10 817	-1 368
Minskning/ökning av rörelseskulder	-2 634	20 627
SUMMA KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL	8 183	19 259

NOT 35 OUTNYTTJADE KREDITAVTAL

All ny upplåning sker via moderbolaget. Koncernens finansieringsbehov tryggas av Göteborgs Stad.

NOT 36 NETTOLÅNESKULD

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

NOT 37 FINANSIELL RISKHANTERING

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncerngemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget och tryggas av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de Finansiella riskerna hänvisas till sidan 21-22.

NOT 38 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGENS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskåpåret utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 8 februari 2016 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 7 mars 2016.



GÖTEBORG DEN 8 FEBRUARI 2016

Helén Ohlsson
ORDFÖRANDE

Kristina Holmgren
ANDRE VICE ORDFÖRANDE

Per-Henrik Hartmann
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Amanda Kappelmark Bodin
VICE ORDFÖRANDE

Lars Lorentzon

Morgan Bodin

Carina Dahlström

Anders Karlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 8 februari 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
AUKTORISERAD REVISOR

Vår granskningsrapport har lämnats den 8 februari 2016

Annika Hofmann
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

Torbjörn Rigemar
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Familjebostäder i Göteborg AB för år 2015. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 7-45.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Familjebostäder i Göteborg AB:s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året

enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Familjebostäder i Göteborg AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 8 februari 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid, Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2015

Till årsstämman i Familjebostäder i Göteborg AB
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr. 556114-3941

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekman-
narevisorer, har granskat Familjebostäder i Göteborg AB
verksamhet under år 2015.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verk-
samheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter,
bolagsordning samt ägardirektiv.

Vårt ansvar är att granska och bedöma om bolagets
verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från eko-
nomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets
interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen,
kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god

revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande
av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat.
En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats
till bolagets styrelse och verkställande direktör i en gransk-
ningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den
inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig
grund för vår bedömning.

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

Göteborg den 8 februari 2016

Annika Hofmann
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING



STYRELSE ORDINARIE LEDAMOTER



Helén Ohlsson (MP)
Ordförande
Ledamot sedan 2015.



Kristina Holmgren (M)
Andre vice ordförande.
Ledamot sedan 2011.



Amanda Kappelmark (V)
Vice ordförande,
Ledamot sedan 2015.



Lars Lorentzon (M)
Ledamot sedan 2015



Morgan Bodin (S)
Ledamot sedan 2013.
Suppleant 2011-2013.

SUPPLEANTER



Carina Dahlström (S)
Ledamot sedan 2011.



Anders Karlsson (L)
Ledamot sedan 2015.



Thomas Edin (S)
Suppleant sedan 2015



Staffan Sjöberg (M)
Suppleant sedan 2015.



Nina Tohmola (S)
Suppleant sedan 2015.

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



Kim Pedersen
Unionen



Camilla Claesson
Fastighetsanställdas
förbund



Viveca Bertelsen
Akademikerförbundet

REVISORER

ORDINARIE REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid Auktoriserad revisor.
Revisor sedan 2009.

Torbjörn Rigemar (s)
Lekmannarevisor sedan 2007.

Annika Hofmann (M)
Lekmannarevisor sedan 2015.

REVISORSUPPLEANTER

Lars-Ola Dahlqvist (S)
Suppleant sedan 2015.

Jan Lindblom (M)
Suppleant sedan 2015.

LEDNING

Per-Henrik Hartmann
VD, anställd 2012

Ulf Berglund
Ekonomichef, anställd 2004

Ann-Catrin Skeppstedt
HR-chef, anställd 2007

Katrin Amgarth
Marknadschef, anställd 2001

Mikael Dolietis
Utvecklingschef fastighet
anställd 2013

Thomas Samuelsson
Distriktschef Kungsladugård/
Skärgården, anställd 1990

Robert Jademyr
Distriktschef Majorna/Hisingen,
anställd 2008

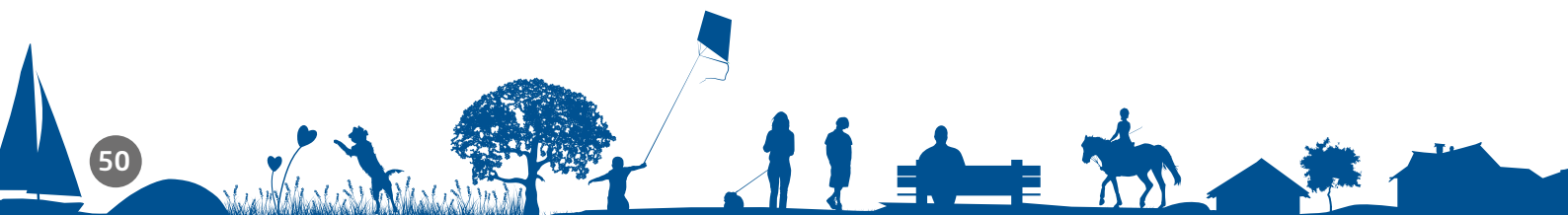
Tobias Johansson
Distriktschef Nordost
anställd 2001

Eva Paulsson
Distriktschef Väster/Centrum
anställd 2015

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
ANGERED								
Hjällbo 24:1	Hjällbogärdet 1-2	1986	0	0	1 077	3 182	646	
Hjällbo 24:2	Hjällbogärdet 3-13, 31-33	1988	98	7 330	456	37 894	6 709	867
Hjällbo 24:3	Hjällbogärdet 14-30	1984	127	9 600	430	45 856	8 512	862
Hjällbo 25:1	Eriksbo Västergärde 2-14	1983	103	7 430	557	36 701	6 951	877
Hjällbo 25:2	Eriksbo Västergärde 15-24	1985	76	6 203	36	30 000	5 292	847
Hjällbo 25:3	Eriksbo Västergärde 25-34	1984	84	6 286	36	29 600	5 477	864
Hjällbo 25:5	Eriksbo Östergärde 1-20	1984	155	10 808	816	53 256	9 975	876
Hjällbo 25:6	Eriksbo Östergärde 21-43	1984	199	14 267	80	68 000	12 582	875
Parkeringsfastigheter						1 839	1 843	
ANGERED TOTALT			842	61 924	3 488	306 328		
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO								
Järnbrott 63:5	Bankogatan 3-5	1954	65	3 927	0	30 600	4 228	1 066
Järnbrott 65:1	Dollargatan 2-10	1952	30	1 788	105	14 557	2 010	1 047
Järnbrott 66:1	Riksdalersgatan 7-21	1953	54	3 146	633	27 073	4 143	1 060
Järnbrott 67:1	Riksdalersgatan 1-5	1953	50	2 710	111	20 672	3 037	1 075
Järnbrott 67:2	Sterlingsgatan 2-10	1977	42	2 508	93	19 203	2 730	1 029
Järnbrott 68:3	Örtugsgatan 1-23	1972	78	4 029	239	34 659	4 873	1 097
Järnbrott 68:4	Riksdalersgatan 2-4	1953	34	1 988	153	15 429	2 407	1 048
Järnbrott 75:2	Järnmyntsgatan 2-8	1990	26	1 430	52	12 715	1 604	1 085
Järnbrott 76:1	Järnmyntsgatan 1-7	1972	26	1 524	55	12 691	1 853	1 048
Järnbrott 77:2	Nickelmyntsgatan 1-11	1977	39	2 328	10	21 107	2 866	1 208
Järnbrott 78:4	Penninggatan 1-15	1954	58	3 284	0	25 808	3 531	1 037
Järnbrott 81:4	Bankogatan 12-38	1992	80	4 682	699	46 808	6 818	1 249
Järnbrott 81:6	Markmyntsgatan 16	1953	30	1 812	31	13 717	1 747	945
Järnbrott 81:8	Markmyntsgatan 2-12	1954	64	3 837	1 287	37 291	5 498	1 050
Järnbrott 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	54	2 858	917	32 528	4 521	1 237
Järnbrott 84:1	Skiljemyntsgatan 2-14	1972	48	2 868	144	26 347	3 631	1 190
Järnbrott 84:5	Markmyntsgatan 19	1985	0	0	409	1 719		
Järnbrott 84:6	Markmyntsgatan 7-17	1977	108	6 204	59	47 796	6 437	1 033
Järnbrott 86:8	Bankogatan 35-43	1953	32	1 922	96	14 524	1 896	946
Järnbrott 87:1	Bankogatan 19-33	1954	50	2 994	0	23 145	3 433	1 072
Järnbrott 88:1	Skiljemyntsgatan 16-18	1954	57	3 148	86	22 800	3 318	994
Järnbrott 89:6	Skiljemyntsgatan 3-19	1953	58	3 464	57	25 337	3 639	1 028
Järnbrott 90:1	Riksdalersgatan 48-52	1953	18	990	48	7 675	1 155	1 104
Järnbrott 91:1	Riksdalersgatan 23-45	1953	168	8 718	949	68 315	10 893	1 141
Järnbrott 91:2	Riksdalersgatan 47-53	2012	99	6 534	0	94 473	10 872	1 586
Järnbrott 92:1	Sikelgatan 2-8	1953	24	1 350	78	10 406	1 613	1 102
Järnbrott 92:3	Riksdalersgatan 42-46	1953	18	990	18	7 628	1 153	1 119
Järnbrott 93:1	Bankogatan 7	1953	31	1 869	0	15 106	2 005	1 064
Järnbrott 93:2	Bankogatan 9	1953	28	1 679	0	11 988	1 814	1 080
Järnbrott 93:3	Bankogatan 11	1953	27	1 625	0	11 726	1 793	1 093
Järnbrott 93:4	Bankogatan 13	1953	27	1 625	0	11 726	1 862	1 136
Järnbrott 93:5	Riksdalersgatan 30-38	1953	46	1 996	198	15 873	2 543	1 181
Järnbrott 94:1	Riksdalersgatan 10-26	1953	78	3 435	326	27 501	4 404	1 172
Järnbrott 108:2	Markmyntsgatan 3	1970	56	2 712	0	23 651	3 270	1 202
Järnbrott 122:3	Skäpplandsgatan 7-11	1962	72	4 280	0	30 800	4 054	918
Järnbrott 123:1	Spannlandsgatan 10-16	1961	96	5 954	0	44 143	5 774	964
Järnbrott 123:2	Spannlandsgatan 5-9	1962	70	4 240	261	32 207	4 227	943
Järnbrott 124:3	Marklandsgatan 17-19	1974	48	2 936	0	21 400	3 296	1 089
Parkeringsfastigheter						3 643	1 562	
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO TOTALT			1 989	113 384	7 114	964 787		



Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
CENTRUM								
Gårda 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	18	585	111	11 347	646	1 014
Gårda 31:5	Fabriksgratan 43	1960	13	647	71	9 471	704	973
Gårda 31:6	Underåsgatan 20	1960	13	526	72	7 827	574	984
Gårda 31:7	Underåsgatan 18	1960	6	335	0	4 613	323	963
Gårda 31:12	Underåsgatan 6-8	1960	19	777	43	10 817	780	974
Gårda 31:13	Underåsgatan 4	1960	6	347	0	4 752	338	973
Gårda 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	1931	14	623	0	7 882	523	839
Gårda 31:15	Åvägen 30	1960	10	501	104	7 842	579	1 023
Gårda 31:16	Åvägen 28	1960	11	525	39	7 469	529	962
Gårda 31:17	Gudmundsgatan 1	1972	13	471	57	6 720	533	1 028
Gårda 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	17	633	32	8 858	649	1 006
Gårda 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	16	605	35	8 699	641	999
Gårda 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	17	604	0	8 490	617	1 021
Gårda 31:21	Fabriksgratan 39	1960	11	481	0	6 557	466	969
Gårda 31:22	Fabriksgratan 41	1960	11	481	0	6 598	469	974
Gårda 31:23	Underåsgatan 10-12	1960	20	890	30	12 200	876	969
Gårda 31:24	Underåsgatan 14-16	1960	18	893	0	12 200	861	964
Heden 16:3	Nya Allén 3/Parkgratan 6	1996	20	2 142	48	45 927	3 088	1 356
Heden 25:15	Hedåsgatan 10	1979	12	1 195	100	21 900	1 406	1 028
Heden 25:19	Sten Sturegratan 3-11	1993	100	5 615	0	119 000	8 124	1 421
Heden 26:8	Hedåsgatan 11	1980	16	1 429	21	26 152	1 571	1 081
Heden 26:9	Hedåsgatan 13	1991	20	1 398	51	28 995	1 914	1 326
Heden 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	1988	21	1 969	153	37 856	2 430	1 103
Heden 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	1960	17	1 991	157	36 320	2 328	1 026
Heden 26:16	Wadmansgratan 8	1930	11	1 142	113	20 173	1 323	1 002
Heden 27:5	Wadmansgratan 3	1991	9	994	0	19 400	1 214	1 221
Heden 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	30	2 099	1 348	58 157	4 907	1 353
Heden 27:9	Wadmansgratan 11	1991	16	1 073	0	21 800	1 402	1 307
Heden 27:20	Wadmansgratan 5-7	1991	34	2 835	128	56 536	3 711	1 267
Heden 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1982	41	3 694	0	58 000	4 373	1 184
Heden 30:14	Södra Vägen 30	1994	21	1 812	285	38 416	2 350	1 054
Heden 31:8	Södra Vägen 36	1979	16	1 815	212	35 543	2 218	1 068
Johanneberg 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	22	1 366	80	24 895	1 518	1 055
Johanneberg 22:3	Richertsgatan 14	1939	28	1 403	0	24 800	1 642	1 171
Johanneberg 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	48	2 691	93	55 698	3 969	1 368
Johanneberg 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	28	1 625	25	33 695	2 238	1 370
Johanneberg 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	27	1 673	0	34 000	2 261	1 326
Johanneberg 46:7	Spaldingsgratan 13	1970	29	1 748	0	32 400	2 077	1 128
Krokslätt 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	1933	73	4 078	196	63 335	5 209	1 232
Lorensberg 17:24	Pontus Wiknersgratan 12	1938	18	1 507	0	27 911	1 820	1 138
Lorensberg 17:25	Pontus Wiknersgratan 10	1937	21	1 481	0	27 755	1 784	1 162
Lorensberg 25:3	Södra Vägen 45	1966	10	1 329	160	25 900	1 590	1 024
Stampen 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgratan 23	1955	39	2 054	217	35 869	2 977	1 293
CENTRUM TOTALT			960	62 082	3 981	1 152 775		



Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
LUNDBY								
Brämaregården 75:1	Virvelvindsgatan 16	2008	123	7 033	737	94 724	9 580	1 195
Kvillebäcken 5:4	Vårlökgatan 1	1953	20	1 194	66	11 500	1 739	1 375
Kvillebäcken 5:5	Vårlökgatan 3	1952	20	1 194	66	11 657	1 731	1 373
Kvillebäcken 6:1	Smörbollsgatan 5	1952	20	1 184	52	11 537	1 634	1 332
Kvillebäcken 6:4	Vårlökgatan 2	1950	20	1 236	70	11 799	1 696	1 329
Kvillebäcken 7:7	Smörbollsg 2-6/Tjärblomsg 1-5	1997	209	7 776	16	90 200	10 245	1 308
Kvillebäcken 8:7	Tjärblomsg 2-6/Konvaljeg 1-5	1979	137	7 149	515	73 786	7 682	994
Kvillebäcken 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabbeleskg 1	1994	75	3 296	586	41 309	4 478	1 160
Kyrkbyn 27:1	Inärogatan 27	1991	12	810	0	7 922	911	1 125
Kyrkbyn 33:1	Inärogatan 29-33, Fyrväpplingsg 1-3	1972	118	7 603	82	84 927	10 636	1 365
Kyrkbyn 89:1	Eketrägatan 22-24	1992	45	2 979	392	29 594	3 494	1 100
Sannegården 28:29	Styrgången 6-10/Styrfart 10-14	2000	65	4 254	173	87 503	7 813	1 629
Sannegården 33:1	Miraallén 65	2002	0	0	0	2 200	160	
Sannegården 34:5	Miraallén 49-63	2002	87	6 076	497	119 487	10 210	1 597
Sannegården 38:1	Ångaren Ediths gata 10 mfl	2009	115	7 881	124	171 714	14 342	1 687
Sannegården 47:1	Östra Eriksbergsg 4-10	2004	52	3 968	56	81 779	6 899	1 587
Sannegården 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	72	5 277	451	107 723	8 981	1 604
Sannegården 83:1	Skonaren Ingos gata 4	2011	48	2 833	73	42 500	5 581	1 866
LUNDBY TOTALT			1 238	71 743	3 956	1 081 861	107 812	

MAJORNA-LINNÉ

Kungsladugård 1:7	Birgittagatan 4	1973	12	592	13	7 902	656	1 101
Kungsladugård 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	41	2 633	590	38 207	3 439	1 040
Kungsladugård 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	77	4 656	757	64 743	5 790	1 098
Kungsladugård 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	1966	76	3 828	388	51 142	4 593	1 048
Kungsladugård 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	137	7 232	589	95 829	7 914	1 010
Kungsladugård 5:2	Svanebäcksgatan 3	1992	8	429	0	6 568	539	1 256
Kungsladugård 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	1964	45	2 319	247	31 336	2 615	1 040
Kungsladugård 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5-9	1964	25	1 666	85	21 204	1 760	999
Kungsladugård 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	1965	109	6 469	253	83 241	7 110	1 064
Kungsladugård 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	1983	10	722	303	11 808	1 162	1 048
Kungsladugård 7:11	Svanebäcksgatan 29-33	1983	21	1 460	0	20 200	1 621	1 110
Kungsladugård 7:12	Älvsborgsgatan 48-52	1983	16	1 536	131	20 960	1 710	1 034
Kungsladugård 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	8	586	0	7 780	605	1 033
Kungsladugård 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	38	1 973	631	30 548	2 923	1 095
Kungsladugård 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	1960	27	1 425	57	18 442	1 533	1 025
Kungsladugård 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	1976	73	3 717	84	48 910	3 975	1 043
Kungsladugård 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	1961	99	5 694	223	74 390	6 115	1 035
Kungsladugård 11:23	Slottsskogsgatan 7-9	1966	78	3 805	0	49 800	4 043	1 063
Kungsladugård 12:16	Birgittagatan 9-17	1960	56	3 216	38	40 400	3 247	1 006
Kungsladugård 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	18	1 526	220	19 335	1 598	983
Kungsladugård 12:18	Svanebäcksg 12-14/Ostindieg 11	1960	20	1 486	0	18 200	1 453	978
Kungsladugård 12:19	Svanebäcksgatan 2-10	1960	55	2 903	73	37 046	2 997	1 008
Kungsladugård 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	119	7 078	97	91 000	7 536	1 049
Kungsladugård 15:20	Silverkällegatan 7	1987	8	537	0	7 647	620	1 155
Kungsladugård 15:21	Silverkällegatan 9	1929	6	447	14	5 515	455	1 008
Kungsladugård 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	1967	11	692	0	8 806	715	1 033
Kungsladugård 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	148	8 086	958	142 000	11 502	1 315
Kungsladugård 15:31	Älvsborgsg 19/Ostindieg 12-18	1967	31	2 381	131	30 613	2 474	982
Kungsladugård 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	83	5 389	559	72 020	6 209	1 023
Kungsladugård 17:2	Strandridaregatan 3	1963	9	436	0	5 722	456	1 046
Kungsladugård 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	11	687	61	10 021	866	1 148
Kungsladugård 18:7	Kennedygatan 20	1982	6	455	10	6 081	475	1 037
Kungsladugård 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	1982	14	964	8	12 600	1 013	1 048
Kungsladugård 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	14	533	47	7 973	716	1 208
Kungsladugård 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	12	616	302	8 388	803	1 126
Kungsladugård 20:14	Jordhyttegatan 3	1993	30	1 362	0	21 200	1 793	1 316
Kungsladugård 20:15	Mariagatan 31-33	1965	18	1 401	57	16 800	1 465	1 026
Kungsladugård 21:23	Majstångsgatan 9-11	1957	96	4 496	109	60 889	5 196	1 136

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ, FORTS.								
Kungsladugård 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	56	3 834	275	53 533	4 422	1 088
Kungsladugård 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	112	8 258	639	112 209	9 200	1 064
Kungsladugård 29:2	Stilla Gatan 4	1956	11	462	21	6 420	562	1 197
Kungsladugård 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	51	3 220	237	43 419	3 516	1 048
Kungsladugård 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	38	2 688	349	36 290	3 139	1 006
Kungsladugård 34:46	Svanebackgatan 45 m fl	1980	96	6 513	158	86 126	6 879	1 038
Kungsladugård 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	10	574	17	7 888	634	1 097
Kungsladugård 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	12	569	34	7 394	619	1 065
Kungsladugård 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	14	904	0	11 972	963	1 065
Kungsladugård 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	35	2 344	88	31 000	2 496	1 047
Kungsladugård 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	11	486	61	6 500	574	1 061
Kungsladugård 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	120	5 417	165	71 083	6 030	1 072
Kungsladugård 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	20	1 438	70	20 007	1 645	1 073
Kungsladugård 37:37	Lugnet 7	1981	9	586	5	7 813	634	1 041
Kungsladugård 37:38	Lugnet 5	1960	14	516	42	7 144	607	1 147
Kungsladugård 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	52	3 791	353	51 830	4 329	1 039
Kungsladugård 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	71	4 618	258	60 388	4 938	1 022
Kungsladugård 45:4	Mariag 3,6 /Svanebacksg 22	1961	11	635	229	9 580	958	1 061
Kungsladugård 45:5	Mariagatan 4	1975	6	452	41	5 858	488	1 035
Kungsladugård 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	31	2 159	50	28 226	2 331	1 018
Kungsladugård 47:4	Oxhagsgatan 3	1940	0	0	1 866	0		
Kungsladugård 47:5	Ståthållaregatan 19-23	1951	0	0	884	9 862		
Kungsladugård 51:2	Fågelfångaregatan 15	1951	0	0	985	0		
Kungsladugård 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	12	554	15	7 280	581	1 040
Kungsladugård 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	11	649	57	8 823	736	1 098
Kungsladugård 74:12	Vänmötet 9	1987	12	476	18	6 330	497	1 035
Kungsladugård 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	178	11 207	1 159	148 406	12 423	1 018
Kungsladugård 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	11	702	35	9 471	767	1 049
Kungsladugård 78:15	Stjärnsköldsgatan 2 m fl	2009	126	6 375	86	100 000	7 924	1 236
Kungsladugård 79:4	Lugnet 12	1981	9	583	0	8 111	605	1 038
Kungsladugård 79:10	Godhemsgatan 58-60	1981	34	2 291	46	30 389	2 400	1 032
Kungsladugård 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	11	852	58	11 089	956	989
Kungsladugård 82:6	Birgittagatan 16	1975	12	498	58	7 116	628	1 115
Kungsladugård 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	1990	15	1 055	113	16 063	1 366	1 208
Kungsladugård 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	1982	33	1 888	42	25 600	2 080	1 094
Majorna 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	1973	129	7 883	379	102 165	8 427	1 023
Majorna 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	32	2 072	230	28 909	2 444	1 068
Majorna 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	9	513	93	8 069	707	1 186
Majorna 111:7	Hellstedtsgratan 3-7	1986	42	2 604	1 978	63 008	5 170	1 136
Majorna 143:2	Ärlegatan 10	1987	7	525	0	7 354	591	1 125
Majorna 143:3	Ärlegatan 8	1987	6	459	71	6 897	580	1 111
Majorna 143:4	Ärlegatan 6	1980	13	590	0	8 242	708	1 200
Majorna 143:5	Ärlegatan 4	1987	9	582	25	8 203	678	1 156
Majorna 143:6	Ärlegatan 2	1987	9	636	228	10 201	938	1 077
Majorna 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	13	796	127	11 805	1 017	1 112
Majorna 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	8	608	33	8 587	698	1 089
Majorna 143:16	Slottsskogsgatan 18-36	1990	62	4 919	1 350	82 653	7 402	1 202
Majorna 144:5	Slottsskogsgatan 44-46	1976	17	1 228	1 171	24 340	2 692	995
Majorna 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	28	1 382	95	20 001	1 789	1 229
Majorna 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	32	1 624	79	26 970	2 380	1 413
Majorna 145:8	Slottsskogsgatan 52-54	1998	52	2 327	164	40 269	3 493	1 421
Majorna 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	24	1 364	251	19 808	1 770	1 136
Majorna 160:1	Ärlegatan 9-11	1979	46	2 454	55	34 803	2 957	1 183
Majorna 161:1	Ärlegatan 7	1986	26	1 433	85	19 800	1 673	1 116
Majorna 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	98	7 070	452	93 595	7 707	1 032
Majorna 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	9	571	0	6 779	498	872
Majorna 305:20	Djurgårdsgatan 21-23	1980	17	1 286	0	16 800	1 319	1 026
Majorna 305:22	Allmänna Vägen 20	1989	0	0	0	0	0	
Majorna 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	12	912	0	13 800	1 128	1 237
Majorna 305:25	Kommendörsgatan 16-20	1980	36	2 572	0	34 000	2 687	1 045

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägen- heter antal	Lägen- heter kvm	Lokaler kvm	Taxerings- värde kkr	Hyres- värde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ, FORTS.								
Majorna 307:4	Koopmansgatan 9	2000	8	432	0	7 106	581	1 345
Majorna 307:12	Koopmansg 11-15/Amiral g 18-20	1950	56	3 056	63	40 024	3 273	1 047
Majorna 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	20	1 406	45	18 200	1 485	1 024
Majorna 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	49	2 896	60	42 263	3 507	1 186
Majorna 309:30	Koopmansgatan 12	1979	12	480	37	6 768	586	1 155
Majorna 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	36	1 851	0	26 000	2 295	1 168
Majorna 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	133	9 239	50	129 556	10 692	1 152
Majorna 315:10	Galateagatan 13	1985	21	1 475	0	20 800	1 731	1 174
Majorna 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	67	4 631	217	65 154	5 439	1 127
Majorna 317:9	Kabyssgatan 8	1985	21	1 242	0	18 509	1 591	1 186
Majorna 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	102	7 306	32	95 219	7 610	1 037
Majorna 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	181	10 401	155	136 994	11 182	1 060
Majorna 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	65	4 205	103	55 000	4 518	1 053
Majorna 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	51	4 335	1 174	70 544	6 874	1 173
Majorna 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	181	10 222	327	133 499	11 289	1 083
Majorna 323:9	Ankargatan 1-55	1965	121	7 327	35	96 222	7 961	1 080
Majorna 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	1985	80	5 347	212	75 125	6 199	1 130
Majorna 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	7	440	0	5 748	457	1 039
Majorna 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	6	451	0	6 096	496	1 100
Majorna 325:6	Klareborgsgatan 18-20	1960	16	1 040	0	13 400	1 102	1 060
Majorna 326:10	Vingagatan 7	1960	8	535	0	6 992	554	1 035
Majorna 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	94	5 895	271	79 754	6 598	1 079
Majorna 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6-8	1962	12	846	294	12 155	1 218	1 094
Majorna 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	12	580	90	8 037	711	1 117
Majorna 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	44	3 049	85	41 917	3 403	1 086
Majorna 328:10	Buskärgsgatan 1	1984	14	978	0	13 600	1 142	1 167
Majorna 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	17	1 035	0	15 200	1 253	1 211
Majorna 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	18	886	0	12 475	1 070	1 208
Majorna 329:18	Vargögatan 4-6	1990	22	1 511	0	16 570	1 750	1 158
Majorna 329:19	Klareborgsgatan 24-26	1960	24	1 181	0	16 000	1 356	1 148
Majorna 330:5	Såggatan 60-62	1990	29	1 862	29	27 400	2 234	1 195
Majorna 331:2	Såggatan 69	1950	8	531	0	6 671	592	1 032
Majorna 331:6	Paternostergatan 6	1977	0	0	1 317	7 493	1 352	
Majorna 331:9	Paternostergatan 24-32	1957	103	6 966	79	91 321	7 854	1 085
Majorna 333:9	Godhemsgatan 16-30	1980	97	6 703	65	90 000	7 365	1 082
Majorna 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	12	677	57	9 122	776	1 091
Majorna 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	120	8 087	348	107 231	8 780	1 050
Majorna 336:1	Hålekärrsgatan 14/Bangatan 67	1980	12	779	0	10 955	936	1 101
Majorna 337:5	Spetsbergsgatan 6	1980	15	701	137	10 262	923	1 173
Majorna 337:6	Spetsbergsgatan 4	1981	15	742	61	10 283	893	1 144
Majorna 337:7	Vitögatan 1-5/Bangatan 65	1937	29	1 558	52	21 317	1 886	1 164
Majorna 338:7	Söderlingsgatan 6-8	1987	21	987	115	15 727	1 403	1 319
Majorna 338:9	Spetsbergsgatan 1-3	1989	32	2 308	0	35 000	2 934	1 271
Majorna 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	11	808	0	11 244	943	1 167
Majorna 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	6	589	0	8 238	664	1 128
Majorna 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	9	579	0	8 185	691	1 193
Majorna 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	10	505	168	7 668	664	1 128
Majorna 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	8	496	42	7 123	609	1 154
Majorna 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	9	644	92	9 486	816	1 130
Majorna 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	14	726	10	10 995	922	1 261
Majorna 340:11	Söderlingsgatan 11-17	1985	49	2 626	58	38 581	3 276	1 224
Majorna 341:14	Söderlingsg 1-9/Ekedalsg 4-8	1985	99	6 020	516	91 465	7 911	1 216
Majorna 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	18	878	0	14 031	1 190	1 356
Majorna 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	52	2 536	60	44 226	3 705	1 439
Majorna 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	9	433	909	0		
Majorna 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	31	1 983	70	29 965	2 659	1 234
Majorna 343:14	Djurgårdsg 47/Oljekvarnsg 8-12	1991	45	2 573	77	40 450	3 561	1 332
Majorna 344:4	Dahlströmshuset 5	2000	13	636	0	10 898	930	1 463
Majorna 344:8	Stenklevsg 6-10/Fredbergsg 1	1978	51	3 000	43	41 602	3 440	1 138
Majorna 345:1	Dahlströmshuset 6	1992	0	0	781	0		

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ, FORTS.								
Majorna 345:2	Dahlströmsgatan 4	1938	23	961	42	11 600	961	973
Majorna 345:5	Ekedalsgatan 7-9	1997	38	1 586	0	26 800	2 309	1 456
Majorna 346:8	Ekedalsgatan 11-23	1985	88	5 261	292	75 294	6 429	1 185
Majorna 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	10	588	44	7 734	621	966
Majorna 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	11	550	0	8 014	663	1 205
Majorna 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	1980	9	717	115	10 240	878	1 057
Majorna 720:1**								
Majorna 720:2**								
Majorna 720:15**								
Majorna 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	7	629	0	8 458	612	974
Majorna 720:344	Klippan 8-24	1960	37	1 629	20	21 000	1 503	910
Majorna 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	5	315	50	3 787	282	813
Olivedal 22:38	Sjömansgatan 8	1976	16	1 024	0	14 400	1 147	1 080
Olivedal 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	1965	111	6 320	209	86 318	7 017	1 093
Olivedal 28:11	Eldaregatan 3	2006	114	6 532	87	104 000	7 832	1 171
Olivedal 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	1980	56	3 966	218	54 584	4 354	1 049
Olivedal 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	20	967	150	14 674	1 218	1 133
Olivedal 31:13	Flaggatan 3	1974	11	498	40	7 355	607	1 149
Olivedal 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	1970	59	4 267	0	58 000	4 566	1 070
Sandarna 1:8	Jordhyttegatan 2-4	1993	31	1 276	152	20 086	1 776	1 273
Sandarna 2:3	Asperögatan 4	1958	16	768	15	11 024	989	1 236
Sandarna 2:8	Jordhyttegatan 12	1991	16	1 008	75	15 406	1 260	1 230
Sandarna 4:5	Donsögatan 1	1993	16	952	248	16 949	1 551	1 266
Sandarna 10:2	Orustgatan 12	1993	24	1 008	187	16 925	1 512	1 322
Sandarna 12:4	Jordhyttegatan 11	1993	9	460	194	8 268	736	1 229
Sandarna 12:6	Jordhyttegatan 7	1997	11	614	46	9 179	736	1 172
Sandarna 14:2	Öckerögatan 3	1983	24	1 176	37	18 200	1 581	1 302
Sandarna 15:1	Öckerög 6/Karl Johansg 160	1971	24	1 116	369	18 261	1 667	1 255
Sandarna 15:2	Öckerögatan 4	1975	28	1 652	14	24 000	2 080	1 183
Sandarna 15:3	Öckerögatan 2	1987	24	1 047	19	16 001	1 384	1 231
Sandarna 15:6	Karl Johansgatan 162	1966	24	1 176	76	15 086	1 370	1 141
Sandarna 26:1	Öckerögatan 5	1984	24	1 140	36	17 600	1 516	1 307
Änggården 14:2	Lillängsgatan 1-7	1970	0	0	3 432	0		
Änggården 15:2	Lillängsgatan 2-6	1970	0	0	3 156	0		
MAJORNA-LINNÉ TOTALT			6 956	418 851	40 074	5 876 653		
NORRA HISINGEN								
Backa 75:2	Gåsagången 29-32	1970	36	2 104	36	15 276	1 985	933
Backa 75:3	Gåsagången 39-42	1970	36	2 104	0	15 280	1 937	921
Backa 75:4	Gåsagången 48-51	1970	36	2 104	0	15 071	1 936	920
Backa 75:5	Gåsagången 52-56	1970	45	2 630	37	19 293	2 466	925
Backa 75:6	Gåsagången 33-38	1970	43	2 513	154	17 747	2 535	926
Backa 75:7	Gåsagången 43-47	1970	45	2 619	44	18 915	2 457	924
Backa 75:8	Gåsagången 57-60	1970	24	2 116	78	14 883	1 901	878
Backa 75:9	Gåsagången 1-4	1970	36	2 092	104	15 334	2 044	945
Backa 75:10	Gåsagången 10-13	1970	36	2 092	0	14 845	1 929	922
Backa 75:11	Gåsagången 18-21	1970	36	2 096	37	15 341	1 968	925
Backa 75:12	Gåsagången 5-9	1970	45	2 615	37	19 074	2 428	921
Backa 75:13	Gåsagången 14-17	1970	36	2 104	7	15 227	1 974	937
Backa 75:14	Gåsagången 22-28/Akkas g 7-11	1970	42	3 661	392	26 463	3 463	876
Backa 75:18**								
Backa 75:19	Selma Lagerlöfs Torg 1-13	1971	0	0	5 311	104		
Parkeringsfastigheter						6 742	1 342	
NORRA HISINGEN TOTALT			496	30 850	6 237	229 595		

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
VÄSTRA GÖTEBORG								
Donsö 47:1	Ringkullevägen 1-5	1970	12	956	107	7 066	1 008	1 029
Donsö 203:2	D Gärde 2-15/Töttefällev 4-14	1986	20	1 468	0	15 409	1 461	995
Styrsö 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	6	402	0	3 938	435	1 082
Styrsö 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	2	103	0	1 624	63	608
Styrsö 3:335	Halsviksvägen 68-70	1952	2	186	0	2 580	140	753
Tynnered 5:1	Grevegårdsvägen 2-40	1993	163	12 526	343	109 538	13 620	1 030
Tynnered 6:3	Grevegårdsvägen 50-96	1994	202	14 892	198	135 622	16 112	1 038
Tynnered 7:1	Grevegårdsvägen 100-194	1995	390	29 041	1 511	276 887	32 872	1 039
Önnered 45:2	Opalgatan 109-125	1966	68	4 928	0	35 200	4 383	889
Önnered 45:12	Grevegårdsvägen 218-242	1966	99	7 075	110	51 222	6 400	892
Önnered 45:13	Opalgatan 83-107	1966	95	6 996	1 298	53 811	7 254	892
Önnered 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	1966	68	4 786	415	36 590	4 706	895
Önnered 48:4	Bronsäldersgatan 66-80	1966	57	4 175	192	30 095	3 792	890
Önnered 48:9	Opalgatan 1-19	1966	73	5 109	0	36 800	4 597	900
Önnered 48:10	Opalgatan 21-45	1966	97	6 614	79	47 898	5 988	899
Önnered 48:11	Bronsäldersgatan 40-64	1966	93	6 504	327	47 803	6 001	900
Önnered 48:12	Opalgatan 47-75	1966	106	7 149	224	51 450	6 578	900
Parkeringsfastigheter						7 000	2 157	
VÄSTRA GÖTEBORG TOTALT			1 553	112 910	4 804	950 533		
ÖRGRYTE-HÄRLANDA								
Sävenäs 105:1	Stabbeg 2/Rosendalsg 12	1991	44	3 317	642	40 753	5 188	1 245
Sävenäs 106:2	Stabbegatan 4-8, 109-111	1977	33	1 779	217	19 434	2 308	1 091
Sävenäs 106:3	Lådspikaregatan 26-32	1986	29	1 546	20	16 052	1 763	1 073
Sävenäs 116:9	Lådmänesgatan 18-32	1975	61	3 529	136	35 823	3 910	1 015
ÖRGRYTE-HÄRLANDA TOTALT			167	10 171	1 015	112 062	13 169	
ÖSTRA GÖTEBORG								
Bergsjön 2:1**								
Bergsjön 2:4	Tellusgatan 50-62	1967	49	3 772	0	15 643	3 005	797
Bergsjön 2:9	Merkuriusgatan 1-23	1967	87	6 864	0	28 400	5 792	844
Bergsjön 2:12	Tellusgatan 42-48	1967	28	2 468	459	11 460	2 322	805
Bergsjön 2:13	Tellusgatan 32-40	1967	42	3 732	325	16 167	3 210	774
Bergsjön 2:16	Rymdtorget 1	1968	40	2 850	100	12 168	2 371	804
Bergsjön 2:17	Rymdtorget 2	1968	40	2 832	100	12 156	2 360	804
Bergsjön 2:18	Rymdtorget 3	1968	40	2 832	100	11 785	2 346	802
Bergsjön 2:19	Rymdtorget 4	1968	40	2 832	85	12 010	2 327	805
Bergsjön 2:20	Rymdtorget 5	1968	40	2 832	58	11 786	2 308	800
Bergsjön 2:25	Rymdtorget 16-21	1968	41	2 632	0	11 161	2 179	828
Bergsjön 2:26	Rymdtorget 22-27	1968	41	2 632	0	10 961	2 348	892
Bergsjön 2:27	Rymdtorget 34-39	1968	41	2 632	0	10 961	2 343	890
Bergsjön 2:28	Rymdtorget 46-51	1968	41	2 632	0	11 161	2 226	846
Bergsjön 2:29	Rymdtorget 64-69	1968	41	2 632	0	11 161	2 225	845
Bergsjön 2:30	Rymdtorget 28-33	1968	39	2 504	146	10 886	2 115	804
Bergsjön 2:31	Rymdtorget 40-45	1968	41	2 632	0	10 961	2 155	819
Bergsjön 2:32	Rymdtorget 52-57	1968	41	2 632	0	10 961	2 155	819
Bergsjön 2:33	Rymdtorget 70-75	1968	41	2 632	0	10 961	2 177	827
Bergsjön 2:34	Rymdtorget 58-63	1969	41	2 632	0	11 161	2 191	832
Bergsjön 2:35	Rymdtorget 76-81	1969	41	2 632	0	11 161	2 230	847
Bergsjön 2:36**								
Bergsjön 2:38	Rymdtorget 6-7	1980	16	981	554	6 802	1 547	870
Bergsjön 2:43**								
Bergsjön 2:44	Tellusgatan 6-30	1968	169	14 673	0	60 400	11 580	786
Bergsjön 2:45	Merkuriusgatan 25-73	1967	177	13 407	0	55 000	11 119	829
Bergsjön 4:1	Rymdtorget 10-15	1968	41	2 632	0	10 961	2 174	826
Bergsjön 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	141	4 071	0	21 826	5 118	1 257
Bergsjön 6:3	Saturnusgatan 1, 2, 3	1969	127	3 773	153	21 104	4 869	1 270
Bergsjön 38:2	Siriusgatan 24-28	1970	71	5 073	0	21 600	4 172	822
Bergsjön 38:3	Siriusgatan 16-22	1970	92	6 282	453	27 745	5 481	812

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägen- heter antal	Lägen- heter kvm	Lokaler kvm	Taxerings- värde kkr	Hyres- värde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
Bergsjön 38:4	Siriusgatan 38-42	1970	72	4 860	0	20 600	3 955	814
Bergsjön 38:5	Siriusgatan 30-36	1970	96	6 390	130	27 414	5 342	817
Bergsjön 38:6	Siriusgatan 60-64	1970	69	4 770	300	21 287	4 212	830
Bergsjön 38:7	Siriusgatan 54-58	1971	67	4 610	495	21 274	4 340	829
Bergsjön 38:8	Siriusgatan 72-76	1970	72	4 860	0	20 600	4 005	822
Bergsjön 38:9	Siriusgatan 66-70	1970	72	4 860	20	20 600	4 084	817
Bergsjön 39:7	Siriusgatan 78-88	1971	160	10 772	709	47 323	9 481	826
Bergsjön 39:8	Siriusgatan 90-96	1971	102	6 331	392	28 643	5 632	837
Bergsjön 39:9	Siriusgatan 108-120	1971	189	12 667	186	54 665	10 569	827
Bergsjön 39:10	Siriusgatan 98-106	1972	146	9 023	19	38 000	7 545	836
Kortedala 51:2	Kalendervägen 36	1968	36	2 152	0	15 435	2 308	1 062
Kortedala 51:3	Kalendervägen 34	1969	36	2 152	21	15 435	2 347	1 059
Kortedala 51:4	Kalendervägen 32	1978	36	2 152	0	15 727	2 323	1 064
Kortedala 51:5	Kalendervägen 30	1969	36	2 154	18	15 809	2 417	1 056
Kortedala 51:10	Kalendervägen 28	1970	35	2 154	0	15 639	2 396	1 061
Kortedala 54:2	Kalendervägen 83-91	1971	39	1 923	171	14 449	2 268	1 059
Kortedala 55:2	Kalendervägen 38	1968	36	2 152	0	15 435	2 383	1 061
Kortedala 56:1	Kalendervägen 109	1974	45	2 317	31	15 288	2 485	1 054
Kortedala 56:2	Kalendervägen 107	1954	40	2 162	0	15 112	2 367	1 043
Kortedala 56:5	Kalendervägen 103-105	1976	65	3 412	619	25 189	4 133	1 041
Kortedala 57:1	Kalendervägen 125	1954	23	1 124	73	7 777	1 193	1 019
Kortedala 57:3	Kalendervägen 123	1954	33	1 508	109	10 261	1 642	1 002
Kortedala 57:4	Kalendervägen 121	1954	35	1 586	50	10 801	1 644	1 007
Kortedala 57:5	Kalendervägen 119	1954	35	1 581	0	10 764	1 622	1 012
Kortedala 57:7	Kalendervägen 115	1963	34	1 772	21	12 752	1 909	1 046
Kortedala 57:8	Kalendervägen 113	1955	33	1 682	0	11 241	1 687	989
Kortedala 57:9	Kalendervägen 111	2007	14	822	0	6 803	854	952
Kortedala 58:1	Petrefängsgatan 1-13	1977	46	2 482	151	16 901	2 681	1 024
Kortedala 59:2	Sjusovaregatan 1-11	1955	43	2 300	61	15 002	2 529	1 037
Kortedala 60:1	Sjusovaregatan 13-17	1955	23	1 177	76	7 558	1 270	1 033
Kortedala 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	1955	81	4 100	51	27 800	4 221	1 018
Kortedala 61:2	Sjusovaregatan 4-10	1975	26	1 558	45	11 311	1 648	966
Kortedala 62:1	Östra Midvintersgatan 28-42	1967	61	3 341	90	23 257	3 602	1 010
Kortedala 63:1	Kalendervägen 54-56	1955	36	2 070	944	19 320	3 274	1 092
Kortedala 63:2	Kalendervägen 52	1968	36	2 088	0	16 035	2 322	1 097
Kortedala 63:3	Kalendervägen 50	1965	36	2 070	0	15 082	2 285	1 080
Kortedala 63:4	Kalendervägen 48	1969	36	2 070	0	15 254	2 305	1 092
Kortedala 63:5	Kalendervägen 46	1968	38	2 176	30	16 000	2 486	1 088
Kortedala 63:6	Kalendervägen 44	1969	38	2 176	78	16 635	2 534	1 093
Kortedala 63:8	Vårmånadsgatan 20-30	1955	48	2 731	0	16 888	2 430	873
Kortedala 63:12	Vårmånadsgatan 2-18	1955	73	3 873	24	23 800	4 233	1 086
Kortedala 64:2	Vårmånadsgatan 11-17	1955	31	1 743	33	10 727	1 569	879
Kortedala 140:2	Tideräkningsgatan 6-34	1964	109	8 388	124	51 980	8 095	953
Utby 129:2	Fjällbo Park	1996	95	6 251	9896	65 093		
Parkeringsfastigheter					50	20 357	5 219	
ÖSTRA GÖTEBORG TOTALT			4 201	263 272	17 500	1 401 832		
TOTALT			18 402	1 145 187	88 219	12 076 426		

* Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2016.

** Markfastigheter som ej åsatts taxeringsvärde.

färdiga, pågående och planerade byggprojekt

FAMILJEBOSTÄDER BYGGER

HÅLL DIG UPPDATERAD
OM VÅRA PROJEKT PÅ
[WWW.FAMILJEBOSTADER.
SE/VI-BYGGER](http://WWW.FAMILJEBOSTADER.SE/VI-BYGGER)



FÄRDIGA PROJEKT



1

DÄCKSHUSET

Sannegårdshamnen: 48 lgh

Status: Färdigt april 2015

Inflyttning: April 2015

Miljövänligt och rökfritt boende med fokus på hög standard och livskvalitet.



4

TEGNÉRS TERRASSER

Tegnérsgatan/Hedåsgatan i Lorensberg: 7 lgh

Status: Färdigt maj 2015

Inflyttning: Maj 2015

Supercentrala vindsvåningar i Lorensberg med charmiga planlösningar.



7

UGGLEBERGET

Nya Hovås i Askim: 250 lgh

Status: Arbete pågår

Inflyttning: Ej fastställd

Höjden av bekvämlighet – en plats nära himmel och hav.



2

FYRVÄPPLINGEN

Fyrväpplingsgatan i Kyrkbyn: 52 lgh

Status: Färdigt februari 2015

Inflyttning: Februari 2015

Miljövänligt lågenergihus med radhuskänsla och smarta planlösningar.



5

TRESKILLINGEN

Bankogatan i Högsbo: 59 lgh

Status: Arbete pågår

Inflyttning: Sommaren 2016

Miljövänligt och rökfritt hus i charmigt 50-talsområde. Ljusa och tillgänglighetsanpassade lägenheter.



8

KONCEPTIDÉN - BOHEM

Lorensberg i centrum: 209 lgh

Status: Idé presenterad för Fastighetsnämnden

Inflyttning: Ej fastställd

Idé om ett modernt kollektivhus ett stenkast ifrån Avenyn. En ny boendeform i Göteborg.



3

NORRA KROKSLÄTT

N. Krokslättsgatan: 30 lgh

Status: Färdigt juni 2015

Inflyttning: Juli 2015

Miljövänligt hus och karaktäristiskt utseende med moderna och smarta planlösningar.



6

ÅHMANSSONSKA GÅRDEN

Allmänna v. i Majorna: 25 lgh

Status: Arbete pågår

Inflyttning: Vintern 2016

Kulturarhistoriskt och charmigt boende i ett attraktivt område.



9

LYKTAN

Kortedala Torg: 50-60 lgh

Status: Planering och marknadsundersökn.

Inflyttning: Ej fastställd

Familjebostäder och Boihop vill bygga ett kollektivboende i Kortedala. Möjlighet och intresse har undersökts under 2015.



Familjebostäder
i Göteborg

Familjebostäder i Göteborg AB Organisationsnummer 556114-3941
Box 5151 402 26 Göteborg Besöksadress Södra Vägen 12
Tel 031-731 67 00 Fax 031-731 67 01
www.familjebostader.se