



# Årsredovisning 2016

# Lite av vad som hände 2016

# 10ST

Nya laddstationer för elbilar. Nu kan fler hyresgäster ladda sina elbilar i våra parkeringsgarage i Sannegården och Majorna, som ett led i vår strävan att underlätta för våra hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val. Med bidrag från Klimatklivet har vi skapat 10 nya laddplatser.

## Årets bästa byggnad

Däckshuset i Sannegårdshamnen fick det fina priset som årets bästa byggnad av Per och Alma Olssons fond.



## Läxhjälp

Två eftermiddagar i veckan kan elever som kämpar med läxorna få hjälp av läxhjälpare i Bergsjöskolan. Familjebostäder har i flera år erbjudit läxläsning för eleverna i Bergsjön, vilket har visat sig ge ringar på vattnet och stärka både lärläsare och läxhjälpare.

## Grön inspiration på Avenyn

Vi bjöd på gröna idéer och inspiration i trädgårdsrummet på Avenyn under Gothenburg Green World och hyresgästerna fick tävla med egenkomponerade balkonglådor.

## Integrationshandledare

Vi har anställt två integrationshandledare - en ny roll för att ta hand om och hjälpa nyanlända att komma in i arbetslivet och samtidigt lära sig svenska.

## Innehåll

VD har ordet	4
Omvärld	6
Marknad	6
Medarbetare	7
Miljö	9
Fastighetsbestånd	12
Underhåll och modernisering	14
Nyproduktion	15
Bolagsstyrning	16
Kommunfullmäktiges mål	18

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Uppdrag, mål och strategier	23
Fastighetsvärdering	24
Finansiering	25
Risk- och osäkerhetsfaktorer	25
Utblick 2016	27
Förslag till vinstdisposition	27
Fem år i sammandrag	28
Definitioner	29

### FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning	31
Balansräkning	33
Förändringar i eget kapital	34
Kassaflödesanalys	35
Noter	36
Revisionsberättelse	46
Granskningsrapport	47
Styrelse, revisorer och ledning	48
Fastighetsförteckning	50
Familjebostäder bygger	58

## 415 De Paviljong i Bergsjön

Idén om att bygga en paviljong av trästockar i Bergsjön handlar om att de boende tillsammans med Chalmers arkitektur har utformat den fysiska formen och själva byggt paviljongen. Gemensamt har man byggt upp en social plattform för en mängd olika aktiviteter.



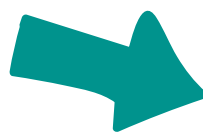
## Fotbollsskola med IFK för barnen i Bergsjön

Under samma vecka som Gothia Cup ordnade Familjebostäder tillsammans med IFK Göteborg fotbollsskola för barnen i Bergsjön, med besök av spelare från A-laget.





## **VD har ordet**





## “Under våra tak är alla välkomna.”

I våras fick vi fina betyg i hyresgästenkäten för det som vi kallar serviceindex. Servicefrågorna handlar om hur väl det fungerar att komma fram på telefon, få tag på rätt person och hur personalen håller sina löften. Vi har gjort ett stort arbete med att förbättra vår ärendehantering i ambitionen att kunna ge snabb och god service och nu ser vi resultatet av den satsningen. Jag känner stor ödmjukhet inför de höga siffrorna från våra hyresgäster och vi gör vårt bästa för att förvalta förtroendet.

För barnen ser vi till att det finns roliga och meningsfulla aktiviteter under sommarlovet, som exempelvis simskola, entreprenörskollo och fotbollsskola. En del ungdomar sommarjobbar i våra områden och andra hjälper till med eller får hjälp genom vår läxhjälp under terminerna. Vi har även ett alldeles färskt samarbete med Göteborg Film Festival som syftar till att ungdomar i Bergsjön ska lära sig göra egen film och kanske hitta sitt framtida yrke på vägen. Första filmen visas på filmfestivalen i februari.

För våra äldre hyresgäster skapar vi trygghetsbostäder i allt fler områden. På Kalendervägen i Kortedala utökar vi med fler lägenheter och i våra hus på Bankogatan i Högsbo finns ett helt nytt trygghetsboende med trygghetsvärd på plats och en lokal för aktiviteter, möten och kaffe med dopp.

På Bankogatan har vi i år byggt 59 nya bostäder och på Allmänna vägen i Majorna 25 lägenheter i två nya och ett upprustat hus. Framöver förstärker vi vårt fokus som långsiktig ägare och förvaltare. Några av Familjebostäders projektchefer har under året flyttat till det nya bolaget Framtiden Byggutveckling som har skapats för att få ordentlig fart på byggandet av bostäder. För Familjebostäders del byggs framöver bland annat på Majstångsgatan i Kungsladugård, vid Grevegården i Tynnered och på Uggleberget i Hovås. Utöver det fortsätter vi arbetet med våra stora förnyelseprojekt på Hisingen och i Bergsjön. Glädjande nog fick vi i december utmärkelsen ”Årets bästa byggnad” för Däckshuset i Sannegårdshamnen, av Per och Alma Olssons fond.

En av de stora fördelarna med att vara del av en koncern är att vi är många som kan göra bra saker tillsammans. Några av de samarbeten vi har på gång är att skapa ”riktiga viktiga jobb”, vilket innebär att bolagen inom Framtidenkoncernen tillsammans med bland andra

Arbetsförmedlingen erbjuder nyanlända en möjlighet till ett första steg till arbetsliv i Sverige. Familjebostäder har anställt två integrationshandledare för att stötta ett antal personer som arbetar i bolaget samtidigt som de läser svenska.

En annan gemensam satsning handlar om att locka unga personer till fastighetsbranschen genom att visa upp olika sidor av vår värld i ett fastighetslabb – med studiebesök, skolmaterial och en spelapp. Och i somras visade vi upp våra gröna nyanser i ett trädgårdsrum på Avenyn inom ramen för Gothenburg Green World där våra hyresgäster fick skapa sina drömmars balkonglädor.

Under våra tak är alla välkomna. Vår ambition är att skapa trivsamma livsmiljöer – och en viktig del i det arbetet är samtal och dialog med de som bor i våra hus och andra som påverkar oss och som vi påverkar med vårt arbete. Under året har vi frågat våra intressenter vad vi ska prioritera i hållbarhetsarbetet framöver, och det är inte lätt att välja vad som är viktigast av alla viktiga arbetsuppgifter. Men boendemiljöer, avfallsfrågor och antidiskriminering prioriteras högt av de allra flesta.

Vi gör också vad vi kan för att leva mer klimatsmart – både i vår egen vardag och genom att underlätta för våra hyresgäster med effektiv avfallssortering, megaloppis, bytesrum, laddcykelpooler och laddparkering för elbilar.

Tillsammans gör vi – alla engagerade medarbetare och en professionell styrelse – vårt yttersta för att skapa trivsamma livsmiljöer för nuvarande och framtida hyresgäster.

På följande sidor berättar vi mer om vår omvärld, vår värld, hyresgäster, fastigheter och medarbetare.

Per-Henrik Hartmann, VD Familjebostäder.

# 13 → 20 ÅR

är ungdomarna som gör film i Bergsjön med Göteborg Film Festival.

## Vår omvärld

Årets stora händelser på de finansiella marknaderna var utan tvekan Storbritanniens folkomröstning om utträde ur EU i juni och det amerikanska presidentvalet i november. Resultatet av den brittiska folkomröstningen skapade initialt stora rörelser med börsfall, ränteras och ökad politisk osäkerhet. Börserna återhämtade sig redan efter några dagar medan det internationella ränteläget förblev kvar på en mycket låg nivå.

Reaktionerna efter Donald Trumps seger i USA däremot blev de motsatta då de långa marknadsräntorna kraftigt steg till följd av en befarad ökad risk i den amerikanska ekonomin efter Trumps löften om skattesänkningar och stora infrastruktursatsningar. I december höjde den amerikanska centralbanken FED styrräntan igen efter stabil ekonomisk utveckling och stark arbetsmarknad.

Eurozonens utveckling var långsammare och präglades av flyktingkris och terrordåd. Den europeiska centralbanken ECB förde en expansiv penningpolitik med nollränta och ett stort stödköpsprogram för obligationer som förlängdes mot slutet av året men med en lägre volym.

### Sverige

Utvecklingen av den svenska ekonomin var god under året men med en tillväxttakt som bromsade upp efter den snabba uppgången 2015. Tillväxten drevs främst av en starkare export, bostadsinvesteringar samt ökad privat och offentlig konsumtion. Sysselsättningen ökade också under året, framförallt i den offentliga sektorn bland annat till följd av flyktingströmmarna.

Kronan försvagades mot dollarn till cirka 9,10 kr och mot euron till cirka 9,55 kr vilket gynnade exportindustrin. Göteborgsregionen är beroende av exportmarknaden där både USA och Storbritannien är bland de största marknaderna.

För att säkerställa att inflationen fortsätter stiga mot tvåprocentmålet sänkte Riksbanken styrräntan till negativa 0,50 procent i februari. Mot slutet av året förlängdes programmet för obligationsköp i ett halvår med ytterligare 30 miljarder kronor. Trots det låga ränteläget och den svaga kronan var inflationen låg under året. Till följd av den negativa reporäntan har tremånadsräntan varierat mellan -0,3 procent i början av året till -0,6 procent mot senare delen av året vilket påverkade lån med kort räntebindning positivt. De längre räntorna föll kraftigt efter den brittiska folkomröstningen där även den femåriga räntan blev negativ. Efter det amerikanska valet steg de längre räntorna kraftigt och femårsräntan återvände till positiva nivåer och uppgick till cirka 0,30 procent mot slutet av året.

## Marknad

Familjebostäder har under flera år arbetat med att göra marknadsanalyser och marknadsplaner inför start av nyproduktion. Det lägger en grund för en projekttid som fungerar som vägledning inför byggnation. Vi beskriver kvaliteter utifrån de undersökningar vi gjort och som vi bedömer kan passa den eller de målgrupper som är intresserade av att hyra en lägenhet i det nya huset. Under hösten 2016 lanserade vi till exempel nischen som en kvalitet i vårt kommande moderna landshövdingehus på Majstångsgatan i Kungsladugård. Nischen som byggs i anslutning till vardagsrummet kan fungera som sovplats, läshörna eller hemmakontor. Vi har även ett samarbete med organisationen jagvillhabostad.nu för ett projekt på Mercuriusgatan i Bergsjön. För vår räkning tar organisationen reda på vilka kvaliteter unga vuxna efterfrågar mest. Vi arbetar med dialogen som verktyg. Det är en metod som vi tidigare använt med stor framgång som en del av utvecklingen av Nya Hovås. Sedan 2010 har vi använt dialog som arbetsmetod på många olika sätt.

### Kompisboende

I Bergsjön testar vi att hyra ut ett par större lägenheter till kompisar. Här får de inte besittningsrätt, därmed kan de stå kvar på Boplats inom kontraktets fyraårsgräns.

### Bergsjön


Bergsjön är bolagets så kallade utvecklingsområde. Det innebär att här finns större socioekonomiska behov än i våra andra områden. Här pågår därför en mängd sociala aktiviteter, oftast tillsammans med andra aktörer som Hyresgästföreningen, lokala föreningar och Stadsdelsförvaltningen. Ett av de mer spännande projekten är ett samarbete med Göteborg Film Festival. Ungdomar mellan 13 och 20 år får möjlighet att lära sig göra film. Därmed öppnar vi deras dörrar till en eventuell framtid inom filmnäringen.

### Fokus på service

Familjebostäders ambition är att vara riktigt bra på service. För att göra det så enkelt som möjligt för våra hyresgäster har vi två kontaktvägar in till bolaget. En som vi kallar självservice, vilket innebär att man kan logga in och utföra en mängd tjänster på nätet. Den andra är vår centrala kundservice. Här finns kompetenta medarbetare som svarar på frågor och tar hand om ärenden. Man kan direkt få en tid för hembesök om det skulle behövas.

### ILU

Tillsammans med Hyresgästföreningen har vi tagit bort vår gamla modell för inre lägenhetsunderhåll och infört en ny hyresgäststyrdd modell. Efter 14 år har man rätt att få tapetsering eller målning utförd. Om man vill få det gjort tidigare, så går det bra om man betalar värdet för de kvarvarande åren.



“Familjebostäders ambition är att vara riktigt bra på service.”

### Kommunikation

Familjebostäder arbetar med många olika kanaler, såsom traditionellt tryckt material, men inte minst digitalt. När det gäller det tryckta ger vi ut en kundtidning, Vårdsnyheter, till samtliga hyresgäster fyra gånger om året. Dessutom gör vi Kvartersnytt – ett enklare blad per distrikt, fyra gånger om året. Bolaget är aktiva både på Facebook och inte minst på Youtube, där vi allt oftare publicerar filmer. Ett verktyg som vi under hösten har använt för att locka nya medarbetare.

Bilden av Familjebostäder påverkas av media och vår relation till journalister är värdefull. Det är främst lokal media och branschmedia som rapporterar om oss och mediakontakter sker både på bolagets och journalisters initiativ.

### Uthyrning

I början av sommaren fattade styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden beslut om ny uthyrningspolicy. I korthet innebär denna att vi tar bort inkomstkrav och krav på goda boenderefrensor. Det enda krav vi har kvar är att man inte får ha fler än tre betalningsanmärkningar under de senaste 24 månaderna.

### Statistik uthyrning

Under 2016 förmedlades 438 lägenheter via vår interna omflyttning och 651 lägenheter förmedlades via Boplats till nya hyresgäster. Enligt det samarbetsavtal som bolaget har med Göteborgs stad lämnade vi 118 lägenheter till fastighetskontoret för de göteborgare som av olika skäl står utanför ordinarie bostadsmarknad och 64 lägenheter hyrdes ut till nyanlända via fastighetskontoret i samband med den nya bosättningslagen. Under 2016 startade Göteborgs Stads och allmännyttans satsning att hyra ut 500 lägenheter till bostadslösa barnfamiljer under en tvåårsperiod där Familjebostäder bidrog med 52 lägenheter.

429 andrahandsuthyrningar beviljades och 365 lägenheter direktbyttes mellan hyresgäster. Lägenhetsomsättningen uppgick till 8,9 procent. Av dessa utgjorde omflyttningar inom vårt bestånd 2,8 procent.

## Medarbetare

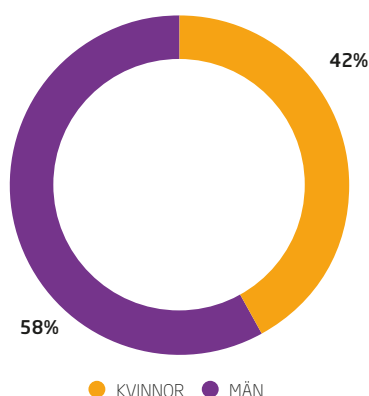
Familjebostäder ska präglas av engagerade och kompetenta medarbetare och ledare som känner stolthet och arbetsglädje. Vi erbjuder våra medarbetare möjligheter att ta ansvar och utvecklas i sitt arbete, med en god arbetsmiljö och goda anställningsvillkor. Vid årsskiftet var antalet tillsvidareanställda 224 jämfört med 226 föregående år. Av dessa var 123 fastighetsanställda och 101 tjänstemän. Medelåldern hos bolagets anställda har ökat med 0,4 år till 49,1 år. Den genomsnittliga anställningstiden var 13,7 år.

### Sjukfrånvaro och friskvård

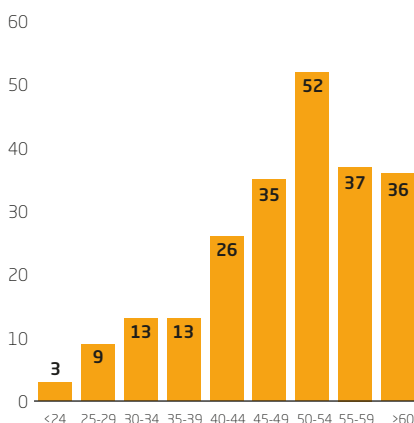
Sjukfrånvaron uppgick till 5,3 procent (5,8). Under ett antal år såg vi en ökning av sjukfrånvaron trots väl utarbetade rehabiliteringsrutiner. Under 2015 implementerades därför en ny rutin med hälsokontroller vid frekvent korttidsfrånvaro. Detta har visat sig vara en bra satsning och sjukfrånvaron sjönk rejält under 2015 och det har fortsatt även under året.

2016 är andra året vi mäter frisknärvaro, som innebär fyra eller färre sjukdagar under en 12-månadersperiod. Utfall för frisknärvaro för 2016 är 44 procent (58). 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 83 procent (81) av samtliga anställda utnyttjade förmånen 2016.

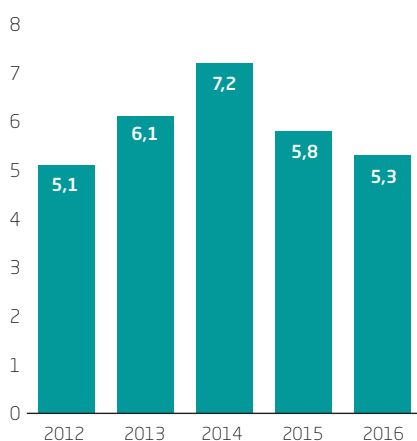
ANTAL ANSTÄLLDA 2016-12-31  
FÖRDELAT EFTER KÖN



ÅLDERSSTRUKTUR, ANTAL



SJUKFRÅNVARO %



### Motiverad medarbetarindex

Medarbetarundersökningar görs regelbundet. Under våren 2016 genomfördes en så kallad temperaturmätning på bolaget som en uppföljning på den senaste koncerngemensamma medarbetarundersökning där bolaget gjorde en rejäl ökning av MMI (motiverad medarbetarindex), och en uppgång även på övriga parametrar i enkäten. Temperaturmätningen visade att vi ligger på kvar på en stabil nivå. I november 2016 deltog vi för första gången i Göteborgs Stads gemensamma medarbetarundersökning. Resultatet presenteras i början på 2017.

### 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. Bolagets samtliga chefer träffas regelbundet på ledarforum där bland annat ledarskapsfrågor diskuteras. Utbildningsinsatser är genomförda i arbetsmiljö, arbetsrätt samt coaching. 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 togs en ny verksamhetsbok fram – Vår Värld – som är en guide för alla som jobbar på Familjebostäder. Under 2016 har alla i organisationen arbetat vidare med vår värdegrund utifrån denna bok.

### 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.

En webbaserad utbildning – Under vårt tak – har tagits fram under hösten 2016 och kommer att implementeras i början av 2017. Det är en utbildning för samtliga medarbetare som ger kunskap om våra regelverk, policies och riktlinjer.

### Attraktiv arbetsgivare

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 deltar i olika programråd för utbildningar inom fastighetsbranschen. Hösten 2016 startade den fjärde utbildningsomgången av den ettåriga utbildning till fastighetsvärd på GR/VUX, som tagits fram tillsammans med övriga bostadsbolag i koncernen. Flera av eleverna har fått anställning hos Familjebostäder och i övriga koncernen.



Under 2016 har arbetet pågått med att projektera Framtidens Fastighetslabb som är ett koncerngemensamt projekt som främst handlar om att marknadsföra och fånga intresset hos unga att arbeta inom fastighetsbranschen. Framtidens Fastighetslabb består av tre delar - en plats för studiebesök, pedagogiskt skolmaterial och en spelapplikation - och kommer att finnas i Familjebostädernas lokaler vid Opaltorget. Fastighetslabbet öppnar i början av sommaren 2017.

Vi arbetar aktivt med att ta emot praktikanter, traineer och ferieungdomar. Under 2016 tog vi emot 64 praktikanter och 91 sommaranställningar.

## Miljö

Familjebostäder arbetar aktivt med att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i vår förvaltning och vid ombyggnation. Vårt miljöarbete utgår från stadens lokala miljömål och vi har särskilt fokus på energieffektivisering i våra befintliga hus.

### Miljöanpassad nyproduktion

Familjebostädernas 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. Under 2016 har ett projekt med totalt 59 lägenheter färdigställt och fått miljömärkningen Svanen. Det pågår Svanenmärkt nyproduktion i ytterligare tre projekt, Allmänna vägen, Majstångsgatan och Grevegårdsvägen.

### Material och produktval

Vi använder ett verktyg för att välja lämpliga produkter och minska användningen av skadliga ämnen. Resultatet blir en god inomhusmiljö i våra bostäder och en minskad miljöpåverkan. Verket används i projekt men också i vardagsförvaltningen. Även konsulter och entreprenörer ska använda verket i våra projekt. Härigenom 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 skett 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 enskilda lägenheter. Åtgärderna

genomförs som enskilda radonsänkande åtgärder eller tillsammans med andra åtgärder i fastigheterna. Målsättningen är att samtliga fastigheter ska vara åtgärdade 2017.

### Avfall

Att minska avfallsmängder och öka återvinning och kompostering är en viktig fråga för bolaget. Vi har under många år arbetat för att alla våra hyresgäster ska ha möjlighet att sortera sitt avfall i närheten av sin bostad. Vi arbetar också med hur vi kan bidra till att förebygga mängden avfall redan innan det uppkommer, genom att främja återvinning och återbruk i våra bostadsområden. Under hösten har ett antal studenter tagit fram förslag på utformning av två lokala återbruksrum i våra områden. Deras förslag kommer att presenteras under våren 2017.

I vår kundtidning Vårdsnyheter har man under året kunnat läsa om hyresgäster som på olika sätt delar, lånar eller byter saker med varandra. Ett inspirerande sätt att både minska sin miljöpåverkan och mängden avfall och att spara pengar och lära känna varandra bättre.

Vi samarbetar med en hjälporganisation som placerar ut behållare för insamling av textilier och skor i våra bostadsområden. På så sätt skapar vi fler och bättre möjligheter för våra hyresgäster att återvinna det som annars ofta hamnar i restavfallet.

Mängden restavfall har minskat från 330 kg per lägenhet 2015 till 326 kg under 2016. Vi nådde därmed vårt mål på en minskning med 1 procent. Målet är att sänka mängden avfall ytterligare 1 procent under 2017.

### Miljömatchen i Bergsjön

Under 2015 genomförde vi en stor miljökampanj i Bergsjön som vi kallade Miljömatchen. Syftet var att minska användningen av vatten och energi samt minska mängden restavfall. Detta för att minska områdets miljöbelastning, bidra till att uppnå bolagets miljömål och att därigenom frigöra ekonomiska resurser som kan användas till andra åtgärder som kommer Bergsjöborna till nytta. Resultatet av kampanjen blev att vattenanvändningen minskade med 8 procent, energianvändningen med 1 procent och restavfallet med 3 procent.

I början av 2016 avrapporterade vi alla resultat och utvärderade kampanjen tillsammans med all personal som varit delaktig. De viktigaste slutsatserna som vi drog var att fortsatt satsa på vattensparande åtgärder och att fokusera på antingen energi eller avfall i kommande projekt.

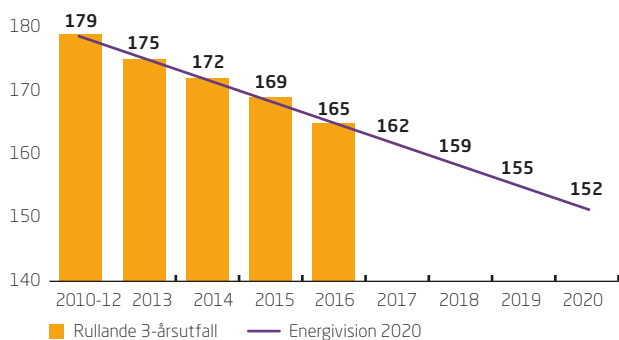
Erfarenheterna från detta år är att miljöfrågor engagerar många anställda, oavsett roll i bolaget. Med tanke på att så gott som all personal möter hyresgäster i sin vardag är det viktigt att alla är goda förebilder. Miljöfrågan kräver uthållighet och engagemang och en förutsättning för att uppnå detta är att många olika personer i olika roller är engagerade. Vi konstaterade också att insamling av textilt

# 6%

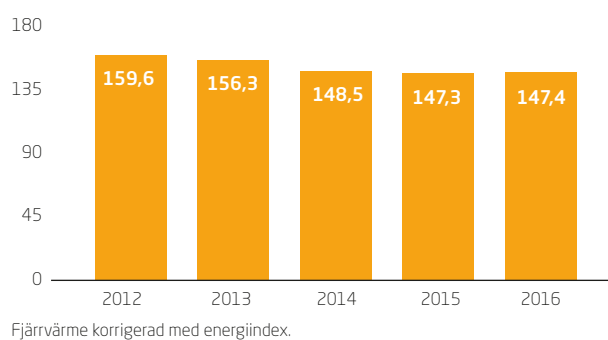
**så mycket har vi minskat den totala vattenanvändningen sedan 2013.**



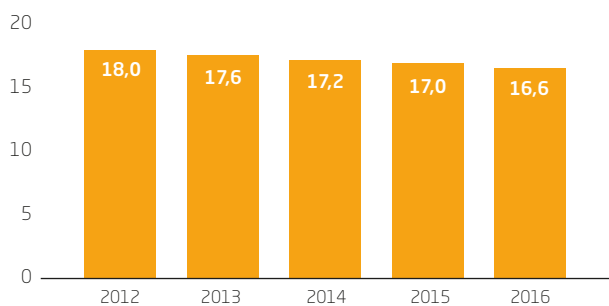
#### UPPFÖLJNING AV ENERGIVISION 2020



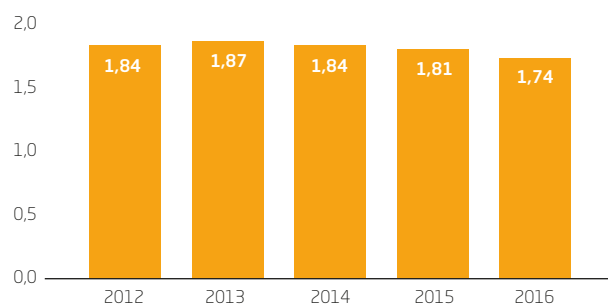
#### FJÄRRVÄRMEANVÄNDNING, NORMALÅRSKORRIGERAD KWH/KVM



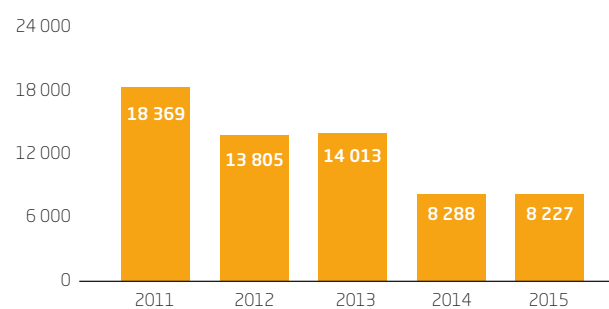
#### ELANVÄNDNING, KWH/KVM



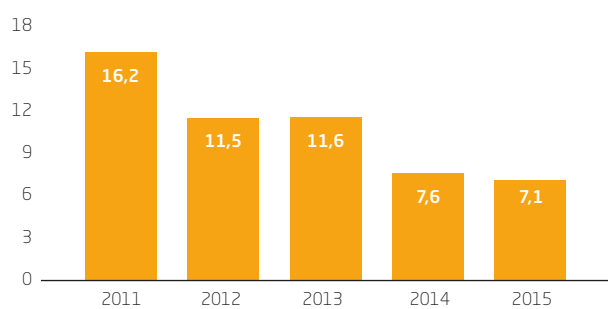
#### VATTENANVÄNDNING, KBM/KVM



#### TOTALA KOLDIOXIDUTSLÄPP, TON CO<sub>2</sub>



#### KOLDIOXIDUTSLÄPP, KG/KVM MED NORMALÅRSKORRIGERAD FJÄRRVÄRME



avfall är något vi ska fortsätta satsa på och att avfallsfrågan som helhet kräver nytänkande då det är svårt att minska mängden restavfall genom information och tekniska installationer. Miljömatchen i Bergsjön har ytterligare pekat på vikten av att påverka och stödja våra hyresgäster i att göra mer miljömedvetna val. Här behöver vi fortsätta tänka nytt, undersöka hur andra gör och pröva nya idéer.

### **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. Visionen omfattar totalt använd energi, det vill säga värme, fastighetsel och el för uppvärmning och som basår har använts ett snitt av användningen 2010-2012. En handlingsplan som konkretiserar de åtgärder som tillsammans ska bidra till att vi når vårt mål. Genomförda åtgärder följs upp och handlingsplanen revideras årligen. Vi följer upp vår energivision enligt en rullande 3-årsuppföljning. Detta gör vi för att inte få alltför stora slag mellan åren. De korrigeringsmetoder som används kompenserar inte fullt ut för temperatursvängningar. Värmeanvändningen bör därför följas över flera år för att ge en rättvisande bild av konkreta åtgärders resultat.

Med hittills uppnådda resultat ligger vi i linje med våra mål. Men vi bedömer att vi behöver göra fler åtgärder för att känna oss trygga med att klara vårt mål.

### **Värmeanvändning**

2016 har varit ännu ett varmt år. Den verkliga fjärrvärmeanvändningen ökade med 3 procent från 138,5 till 142,4 kWh/kvm. Normalårskorrigerad fjärrvärmeanvändning var så gott som oförändrad 147,3 jämfört med 147,4 kWh/kvm 2015.

För att vi ska nå målen i vår energivision behöver vi minska användningen av normalårskorrigerad fjärrvärme med i genomsnitt 2 procent per år. Vi arbetar därför systematiskt med energieffektiviseringar och vår bedömning är att effektiv drift, driftövervakning och styrning tillsammans med åtgärder som fläktbyten, värmeinjusteringar och vattensparåtgärder bidrar till en effektivare värmeanvändning. Trots dessa åtgärder har minskningen av energianvändningen inte nått vår målsättning på två procent under 2016. En förklaring till att vi tappat fart är att antalet färdigställda nyproducerade lägenheter är lägre än vad vi antagit i handlingsplanen. En annan förklaring är att större ombyggnationer där energianvändningen minskar kraftigt har försenats eller skjutits på framtiden. För att nå målet behöver vi därför genomföra fler mindre åtgärder i redan befintliga fastigheter.

### **Elanvändning**

Elanvändningen i bolagets fastigheter har minskat från 17,0 kWh/kvm till 16,6 kWh/kvm. Under året har el för uppvärmning av fastigheter ökat då vi övertagit ett antal eluppvärmda fastigheter i samband med geografisk sam-

ordning inom koncernen. Övrig fastighetsel har under samma period minskat vilket väger upp detta med marginal.

En hel del åtgärder har gjorts där gamla fläktar bytts mot nya mer effektiva. Genom optimering av ventilation och effektiviseringar har ytterligare el sparats. En del av bolagets utomhus- och trapphusbelysningar har också bytts ut mot LED-belysning. Under året har vi driftsatt en ny solcellsanläggning på vårt nybygge på Bankogatan med en total yta på 93 kvm och en årsproduktion på 16 200 kWh per år.

### **Vattenanvändning**

Vattenanvändningen har minskat från 1,81 till 1,74 kbm/kvm.

Som en del av bolagets energivision genomfördes under året vattensparande åtgärder i cirka 2 000 lägenheter i Centrum och Majorna. I alla lägenheter monterades snålspolande utrustning, samtidigt som blandare och wc-stolar kontrollerades och tätades. Dessutom har ett stort antal blandare bytts ut mot nya. Vår bedömning är att genomförda vattensparande åtgärder i genomsnitt minskar vattenanvändningen med 10 procent.

Bolaget hade fram till år 2013 en ökande vattenanvändning. Då började vi genomföra vattensparande åtgärder och har sedan dess minskat den totala användningen med ca 6 procent. Vi har alltså vänt en negativ trend, trots att vår bedömning är att ändrade vanor hos hyresgäster och/eller att det bor fler i lägenheterna ökar användningen av vatten. Vi planerar att arbeta aktivt med vattensparprojekt i hela beståndet fram till år 2020.

### **IMD - individuell mätning och debitering**

Vi har påbörjat införandet av 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 IMD varmvatten i all vår nybyggnation och i samband med stora ombyggnadsprojekt. I nuläget har cirka 1 200 lägenheter individuell mätning och debitering av varmvatten.

Under 2016 har vi utvärderat den pilot som genomfördes under 2015 med att införa IMD i drygt 500 lägenheter i vårt befintliga bestånd. I genomsnitt minskade varmvattenanvändningen med 27 procent.

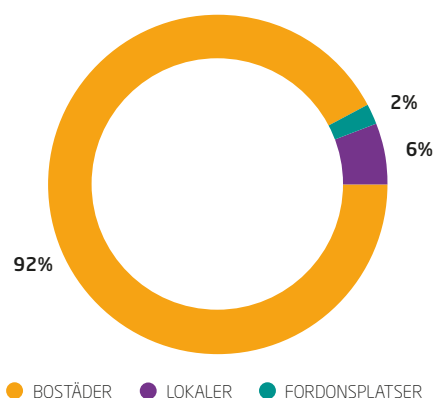
Under 2017 utreder bolaget om, hur och i så fall i vilka områden vi ska bygga vidare IMD.

### **Koldioxidutsläpp**

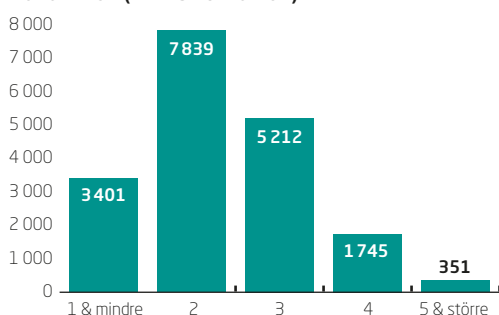
Från och med 2010 görs en koldioxidberäkning som beskriver verksamhetens klimatpåverkan. Beräkningarna görs med hjälp av emissionsfaktorer som är vedertagna schablonvärden. Bolagets utsläpp består till mer än 98 procent av utsläpp från fjärrvärme. Resterande del kommer från tjänsteresor med bil, arbetspendling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

Koldioxidutsläppen för 2016 kan beräknas först när beräkningsgrunden blir klar.

## BRUTTOHYRESINTÄKTER 2015



## ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP 2016-12-31 (ANTAL RUM & KÖK)



## LOKALKONTRAKTENS LÖPTID 2016-12-31

Löptid	Yta, kvm	Hyresvärde, mnkr*
2017	49 879	39
2018	23 946	23
2019	17 210	17
2020	5 300	6
2021	1 130	1
2022	781	1
<b>Totalt</b>	<b>98 246</b>	<b>87</b>

## LOKALKATEGORIER 2016-12-31

Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mnkr*
Butik	16 852	18
Fritid, samlingslokal	6 790	5
Industri, verkstad	1 517	1
Kontor	14 082	12
Lager	7 398	4
Restaurang	3 637	4
Utb, vård, omsorg	34 284	29
Övrigt	13 686	14
<b>Totalt</b>	<b>98 246</b>	<b>87</b>

\* Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017.

## Fastighetsbestånd

Familjebostäder ägde och förvaltrade vid årsskiftet 435 fastigheter. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta på 1 242 093 kvm (1 233 406). 92 procent av ytan utgörs av bostadsyta och en stor andel av fastigheterna är ytmässigt små med få lägenheter. Fastighetsbeståndet har en relativt jämn åldersspridning och är i huvudsak samlade i områden lämpade för rationell förvaltning. Familjebostäders största fastighetsbestånd finns i Majorna-Linné där 37 procent av bolagets totala bostadsyta finns.

### Geografisk samordning inom koncernen

Under 2016 genomfördes en geografisk samordning av fastighetsbeståndet inom Framtidenkoncernen. Syftet var att åstadkomma effektivare förvaltningsorganisation och skapa förutsättningar för ett fördjupat utvecklingsarbete. För Familjebostäder innebar detta att bolaget per 1 april överlät 17 fastigheter till systerbolagen Poseidon och Bostadsbolaget och förvärvade 20 fastigheter.

### Bostäder

Familjebostäders fastigheter innehåller 18 548 (18 402) bostadslägenheter. Ökningen beror på ett nettotillskott genom geografisk samordning på 81 lägenheter och att 59 bostäder färdigställdes i nyproduktion under 2016. Därutöver har 6 lägenheter tillkommit genom 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 61 procent av mindre lägenheter med två rum och kök eller mindre. Uthyrningsläget för bostäderna är mycket stabilt med få vakanser. Antalet vakanta lägenheter var vid årets slut 8 och genomsnittlig vakansgrad under året var oförändrat 0,0 procent. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick till 1 052 kr/kvm (1 036). 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. Under året förvärvades en mindre butiksfastighet i Kortedala från Göteborgslokaler.

Största enskilda hyresgäst är Göteborgs Stad. Lokalhyrorna utgör 6 procent av bruttohyresintäkterna och är huvudsakligen helt eller delvis indexreglerade. Den genomsnittliga bruttohyran för lokaler uppgick till 775 kr/kvm (753). Genomsnittlig vakansgrad var 5,8 procent jämfört med 7,0 procent föregående år.

### Fordonsplatser

I anslutning till bostäderna och lokalerna finns 7 013 ägda och förvaltrade garage- och parkeringsplatser. Hyresintäkterna för fordonsplatser uppgick brutto till 33 mnkr, vilket motsvarar 2 procent av bolagets totala bruttohyresintäkter. Hyrorna för fordonsplatser fastställs genom förhandling. Vakanserna för bilplatser uppgick vid årets slut till 6,0 procent (7,4).



**“Familjebostäder  
förvaltar 18 548  
lägenheter.”**



#### FAMILJEBOSTÄDERS FASTIGHETSINNEHAV 2016-12-31

Stadsdel	Lägenheter		Lokaler	Hyresvärde*	
	antal	kvm	kvm	lägenheter, mnkr	lokaler, mnkr
Angered	842	61 924	3 488	54	2
Askim-Frölunda-Högsbo	2 048	117 372	7 114	135	7
Centrum	960	62 082	3 971	74	5
Lundby	1 065	60 638	8 788	87	8
Majorna-Linné	7 085	425 708	43 544	477	38
Norra Hisingen	796	39 878	7 848	43	7
Västra Göteborg	1 660	121 332	5 666	121	6
Östra Göteborg	4 092	254 913	17 827	233	14
<b>Totalt</b>	<b>18 548</b>	<b>1 143 847</b>	<b>98 246</b>	<b>1 224</b>	<b>87</b>

\* 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. För bättre helhetssyn ska vi arbeta med nulägesanalyser och utvecklingsplaner för hela områden. För att tillvarata och utveckla stadsdelars identitet, trygghet och trivsel i bostadsområden krävs att de boende blir delaktiga i hur boendemiljön ska utformas.

## Underhåll och investeringar

Under 2016 har 345 mnkr lagts på underhållsåtgärder i fastigheterna, vilket motsvarar 279 kr/kvm. Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med ytterligare 268 mnkr. Våra årliga underhållsåtgärder styrs av vår underhållsstrategi samt av vår långsiktiga, 11-åriga, underhållsplan.

I underhållsstrategin strävar vi efter att, med hjälp av långsiktig planering, 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. Ett nytt koncept, ett så kallat trygghetspaket, där trygghetsåtgärder (lässystem, belysning etc.) kombineras med tillgänglighetsåtgärder, har förhandlats fram med Hyresgästföreningen.

Våra prioriteringar i underhållsplanen styrs bland annat av lagkrav, säkerhet och vårt fastighetsägaransvar. Fastighetens skick och tekniska livslängd är andra grundläggande parametrar i underhållsprioriteringen. Vi har utvecklat nya verktyg för prioritering av underhåll, i kartform, som ger en bra överblick. Planeringen för kommande år sker i samråd mellan bolagets fyra distrikt och fastighetsutvecklingsavdelningen.

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 Bolmörten, Gullkragen, Vintergrönan, Oljekvarnen och Klareborg.

Stambyten i våra 50-talsfastigheter har avslutats under året. Vi har renoverat drygt 60 lägenheter i Högsbo. I samband med stambyten har också badrummen renoverats.

## Områdesutveckling och fastighetsutveckling

Förnyelseprojekt är vår benämning för helhetssyn på fastigheten och området då vi både genomför omfattande ombyggnad och ser över möjligheten att exempelvis tillskapa fler lägenheter och skapa trivsammare livsmiljöer. Dessa projekt kräver en längre planeringsfas och har som målsättning att involvera våra hyresgäster i utformning och standard. Detta tror vi är framgångsfaktorer i omfattande projekt som berör många hyresgäster.

Under året har vi arbetat mycket med våra utvecklingsområden och bland annat tagit fram åtgärdsprogram för Gärdshöjd och våra landshövdingehus. För 2017 ser vi att fortsatt arbete med utveckling och innovation i våra områden kommer att prioriteras, näst på tur står Gåsagången och Tynnered. Vi kommer också att jobba vidare med boinflytande och dialog samt på allvar starta arbetet på Gärdshöjd, som en del i utvecklingsområdet Bergsjön.

Under 2017 fortsätter vi genomförandet i tre förnyelseprojekt: Långängen på Hisingen – etapp 5, Tellusgatan i Bergsjön och Skäpplandsgatan i Högsbo. I förnyelseprojektet inreder vi visningslägenheter 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 2016 har projekt omfattande minst 600 befintliga lägenheter påbörjats.

En viktig del i förnyelseprojektet är hyresgästdialog och inflytande. Vi arbetar med hållbar renovering där sociala, miljömässiga, tekniska, ekonomiska och gestaltningsmässiga aspekter beaktas i alla våra projekt.

Vi har skapat förutsättningar för ett ökat engagemang och möjligheter till inflytande för våra hyresgäster. Boinflytande och dialog i gestaltningsfrågor i samband med ombyggnadsprojekt är viktiga inslag i processen.

En översyn av projekt- och underhållsprocessen har gett nya verktyg inom dialogprocess, upphandling och underhållsplanering som resultat.

## OMBYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA 2016

Adress	Fastighet	Antal lgh	Slutkostnad mnkr	Åtgärd
Tjärblomsgatan 1, 3, 5, Smörblomsgatan 6	Kvillebäcken 7:7	134	64	Förnyelseprojekt, etapp 3
Rymdtorget	Bergsjön 2:26, 2:27	62	20	Stambyte o omb av marklgh
Grevegårdsvägen 2-96, 100-194	Tynnered 5:1, 6:3, 7:1	755	18	Byte samlings-ledningar
Skiljemyntsgatan 3-19	Järnbrott 89:6	58	16	Stambyte och el
Skiljemyntsgatan 16, 18	Järnbrott 88:1	57	16	Stambyte och el
Bankogatan 35-43, Markmyntsgatan 16	Järnbrott 81:6, 86:8	62	17	Stambyte
Klippan 8-14, 20-24	Majorna 720:344	37	32	Hussvamp, stambyte

## OMBYGGNADER, PÅGÅENDE 2016-12-31

Adress	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad mnkr	Åtgärd
Tellusgatan 6-30	Bergsjön 2:44	169	238	Förnyelseprojekt
Merkuriusgatan/Tellusgatan	Bergsjön 2:9, 2:45, 2:13, 2:12, 2:4	383	50	Klimatskal
Konvaljegatan 1, 3, 5, Tjärblomsgatan 2, 4, 6	Kvillebäcken 8:7	137	103	Förnyelseprojekt, etapp 4
Opalgatan 47-75, 83-107	Önnered 48:12, 45:13	201	41	Klimatskal
Bankogatan 5-13	Järnbrott 63:5, 93:1-4	145	48	Klimatskal
Skäpplandsgatan 7-11	Järnbrott 122:3	72	72	Förnyelseprojekt
Konvaljeg. 2, 4, Kabbelekg. 1, Smörbollsg. 2, 4	Kvillebäcken 9:6 Kvillebäcken 7:7	150	58	Förnyelseprojekt, etapp 5

# Nyproduktion

Under 2016 byggstartade Familjebostäder hela 582 bostäder, med en stor spridning både geografiskt och innehållsmässigt.

På sommaren var det inflyttning för våra hyresgäster på Bankogatan i Högsbo, i 59 lägenheter. Här har vi haft stort fokus på miljön. Uppskattade kvalitéer från de boende är Svanenmärkningen och att huset är rökfritt.

Grevegården är ett innovativt stadsutvecklingsprojekt där ett helt nytt torg skapas. Familjebostäder utvecklar 150 nya lägenheter samt 31 i de befintliga husen. Vi arbetar aktivt i dialog, bland annat för att utveckla Göteborgs bästa tvättstuga. Grevegården är ett projekt delvis på egen mark och består av tre huskroppar som kompletterar befintliga byggnader och omfattar gårdarna. Husen har sex våningar varav en indragen terrassvåning.

På Majstångsgatan bygger vi 63 nya lägenheter i hjärtat av Kungsladugård. Här finns en stor efterfrågan på lägenheter från många målgrupper, men framför allt barnfamiljer. Vi inför vi ett helt nytt koncept där majoriteten av lägenheterna har en nisch som vetter mot vardagsrummet. Nischen, som är en slags alkov, är en dröm för familjeboende då den möjliggör en effektiv yta för att kunna skapa ett hemmakontor, bibliotek eller sovhörna. Mycket kvalitet på liten yta.

I Nya Hovås har vi byggstartat 368 hyresrätter på Uggleberget i alla storlekar, från 1 till 5 rum och kök. Vi kallar konceptet "Höjden av bekvämlighet" och bygger ett modernt område där samtliga lägenheter har balkong, vissa har hiss direkt till garaget, och smarta gemensamhetsutrymmen som exempelvis övernattningslägenheter. Men framförallt tillför vi den bekväma upplåtelseformen hyresrätt i ett område som saknar det. Dialogarbete har varit nyckeln till ett snabbt planarbete och en målgruppsanpassad produkt.

Åhmanssonska gården vid Allmänna vägen har en lång historia av utredningar och förhinder. 2015 kunde vi äntligen sätta spaden i marken för projektet där vi varsamt har renoverat ett av de äldsta husen i Majorna samtidigt som vi

har uppfört två hus med ett mycket modernt uttryck. Ett spännande möte mellan nytt och gammalt. Genom detta skapas totalt 25 lägenheter i ett mycket attraktivt läge i staden. Inflyttningen sker under januari 2017.

Under 2017 beräknas flera projekt med totalt cirka 330 lägenheter byggstartas av Framtiden Byggutveckling för Familjebostäders räkning.

## 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 1 400 bostäder. Framtiden Byggutveckling har under 2016 successivt byggt upp sin verksamhet och skapat den organisation som uppgiften att bygga bostäder med en årstakt om 1 400 enheter fordrar. Under senare delen av 2016 har de nybyggnadsprojekt som Familjebostäder initierat överlämnats till Framtiden Byggutveckling, som ansvarar för projektering och produktion av de nya bostäderna från 1 januari 2017.

Arbetet med tidiga skeden med markanskaffning finns i moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden. 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 samt att de nya bostäderna kompletterar det befintliga beståndet på ett bra sätt.

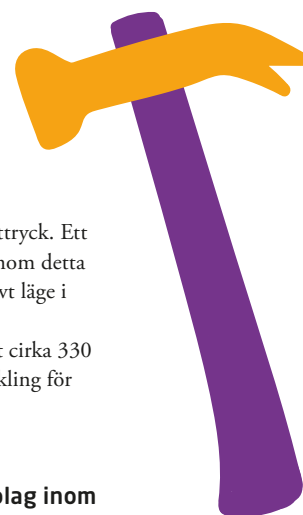
Familjebostäder fortsätter att på olika sätt verka för fler bostäder. Vi arbetar aktivt för att se över bolagets markinnehav för att kunna ge möjlighet till nya byggrätter. Genom förtätningar på egna fastigheter och påbyggnader i samband med större renoveringar skapas också fler nya bostäder.

### NYPRODUKTIONSPROJEKT, FÄRDIGSTÄLLDA 2016

Adress	Fastighet	Antal lgh	Slutkostnad, mnkr
Bankogatan 10	Krokslätt 87:2	59	121

### NYPRODUKTIONSPROJEKT, PÅGÅENDE 2016-12-31

Adress	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr
Allmänna vägen 18-20	Majorna 305:22	26	79
Majstångsgatan 1 och 3, Ostindiegatan 20 och 22, Kennedygatan 2 och 4	Kungsladugård 21:25	63	187
Grevegårdsvägen 100-194	Tynnered 7:1	150	350
Uggleberget och Berguven	Skintebo 525:1 mfl	369	1048



**”Med utgångspunkt från kommunfullmäktiges budget, koncernens affärsplan samt bolagets mål och strategier görs den årliga affärsplaneringen.”**

## Bolagsstyrning

### Styrelsen

Bolagets styrelse tillsätts av Göteborgs kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter samt tre suppleanter. Dessutom utser arbetstagarorganisationerna Unionen, Akademikerföreningen 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 2016 hade styrelsen sju styrelsemöten utöver konstituerande möte.

### Revisorer

Göteborgs Stads stadsrevision har upphandlat extern revision för räkenskapsåren 2015-2018. ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers utsågs på stämman att svara för revisionen fram till ordinarie årsstämma 2017. Lekmannarevisorer, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2017. 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

Under 2016 har ansvaret för nybyggnadsverksamheten överfört till moderbolaget och Framtiden Byggutveckling AB. Bolagets nuvarande organisationsstruktur omfattar fyra förvaltningsdistrikt och ett antal gemensamma funktioner. Några nyckelord för organisationen är 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

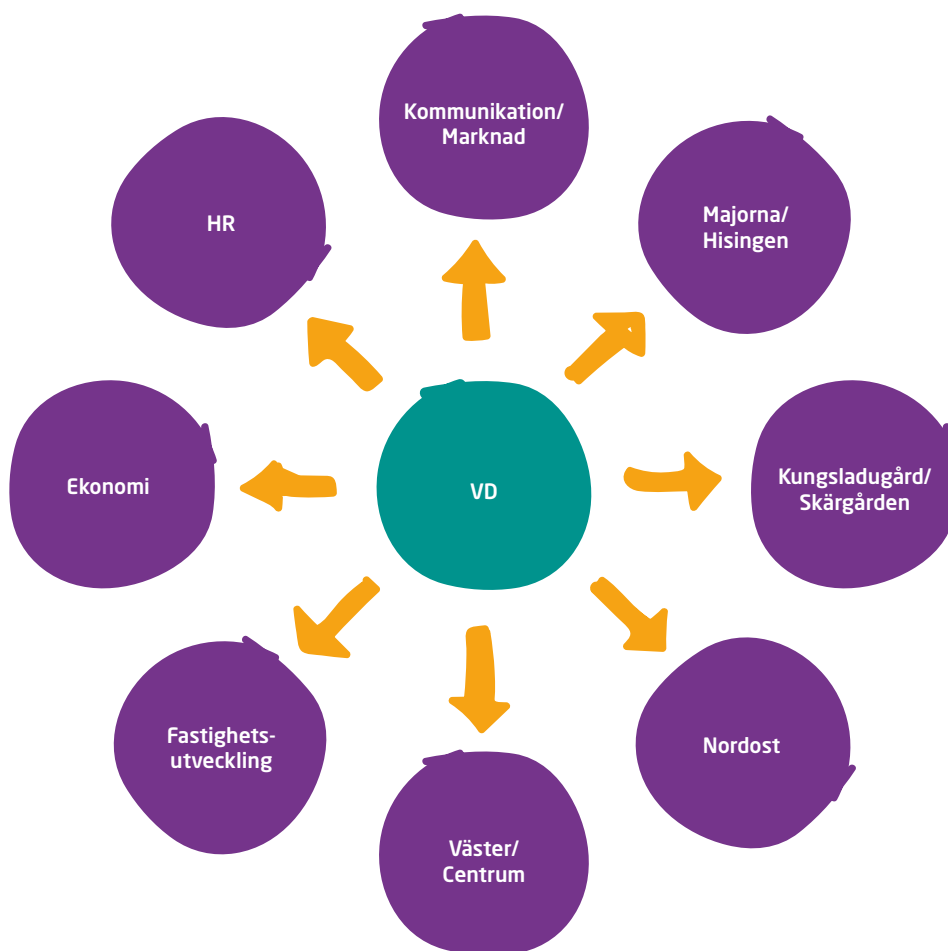
Med utgångspunkt från kommunfullmäktiges budget, koncernens affärsplan samt bolagets mål och strategier görs den årliga affärsplaneringen.

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. Vid affärsplaneringen görs också en omvärldsbedömning och en riskanalys. Affärsplanen kommuniceras med moderbolaget och fastställs därefter av Familjebostäders styrelse.

Distrikt och avdelningar upprättar därefter verksamhetsplaner med enhetens mål och aktiviteter. Uppföljning av affärsplanens mål och aktiviteter görs tre gånger per år. Måluppfyllelsen mäts genom bland annat enkäter till hyresgäster och medarbetare.





### Intern styrning och kontroll

För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs. För att försäkra oss om att detta fungerar arbetar vi aktivt med intern styrning och kontroll. Arbetet med intern styrning och kontroll är inget mål i sig utan en ständigt pågående process. Vi gör löpande kontrollaktiviteter för att säkerställa att arbetet sker på rätt sätt och i enlighet med våra styrande dokument. Som vägledning för vårt arbete använder vi det internationella ramverket COSO. Ramverket består av följande fem komponenter: styr- och kontrollmiljö, riskvärdering, kontrollaktiviteter, information och kommunikation och övervakande aktiviteter.

Bolaget utgår från en koncerngemensam modell för riskanalys och internkontrollplan. Utifrån våra mål och uppdrag identifierar vi risker som vi sedan värderar och prioriterar. De risker som identifieras som mest väsentliga utgör bolagets internkontrollplan. Denna plan fastställs årligen av styrelsen.

### Uppföljning av intern styrning och kontroll

Uppföljning och utvärdering av bolagets interna styrning och kontroll sker dels löpande under året och dels i en årlig slutrapport till styrelsen.

På olika avdelningar i bolaget görs regelbundet stickprov och kontroller för att säkerställa att 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.

Från och med 2017 kommer stadens nya riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll börja gälla. Det innebär att beslut om internkontrollplan tas i samband med beslut om affärsplan och att uppföljningen ska ske i samband med bokslutsrapporteringen. Bolaget kommer att anpassa arbetssätt och tidplaner utifrån detta.

# Kommunfullmäktiges mål och uppdrag 2016



## Mänskliga rättigheter

	Kommunfullmäktiges budget	Familjebostäders åtgärder
<b>MÅL</b>	<p>Göteborg ska vara en jämlik stad.</p> <p>Alla stadens verksamheter ska genomsyras av mänskliga rättigheter och främja likabehandling.</p> <p>Den strukturella könsdiskrimineringen ska motverkas.</p> <p>Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka.</p>	<p>Under Familjebostäders tak är alla välkomna. I vår förvaltning och våra ombyggnader är vår målbild att skapa trivsamma livsmiljöer. Det gör vi genom att föra dialog med de som bor i våra hus och genom att verka för ökad integration och sysselsättning i de områden vi förvaltar.</p> <p>Rätten till bostad och trygghet är centrala mänskliga rättigheter. Vi har förbättrat vår ärendehantering under året för att säkerställa att ge snabb och god service åt alla. Vi har en ny koncerngemensam uthyrningspolicy från årsskiftet 16/17 där vi inte längre har något inkomstkrav för de som söker lägenhet på Boplats. Alla - oavsett inkomst - har rätt att söka våra lägenheter.</p> <p>Familjebostäder är en jämställdhetssäkrad verksamhet. Vi tar fram och analyserar utvecklingen både ur ett verksamhets- och medarbetarperspektiv. Det gäller bland annat vår statistik kring sjukfrånvaro, lön, övertid och antalet anställda inom bolagets olika funktioner.</p> <p>Familjebostäder har träffat avtal med Hyresgästföreningen kring utvecklat inflytande i ombyggnadsprojekt.</p> <p>Vi har under året projektanställt en person som arbetar med utveckling av inflytandeprocessen i våra projekt.</p>
<b>UPPDRAG</b>	<p>Antalet hushåll med egen försörjning ska öka så att långvarigt beroende av försörjningsstöd minskar.</p> <p>Alla förvaltningar och bolag ska ta fram likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur såväl personal- som invånarperspektiv.</p>	<p>Genom vårt arbete med att kravställa social hänsyn i upphandlingar har vi under året skapat sysselsättning i projekt för drygt 30 göteborgare. Inom ramen för projektet "riktiga viktiga jobb" skapar vi både sysselsättning och introduktion i svenska samhället och språket för nyanlända.</p> <p>Detta uppdrag kvarstår att genomföra under 2017.</p>

## Funktionsnedsättning och äldre

	Kommunfullmäktiges budget	Familjebostäders åtgärder
<b>MÅL</b>	<p>Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.</p> <p>Äldres livsvillkor ska förbättras.</p>	<p>I Kortedala och Majorna sysselsätter vi i samarbete med SDF sammanlagt ett tjugotal brukare med funktionsnedsättning i två utegrupper.</p> <p>Vi har ett samarbetsavtal med Fastighetskontoret kring förmedling av lägenheter för göteborgare som av olika anledningar står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.</p> <p>På Kalendervägen i Kortedala har vi utökat det befintliga trygghetsboendet med cirka 50 lägenheter. På Bankogatan i Högsbo har vi också färdigställt ett trygghetsboende. Planering pågår för ytterligare ett boende på Hisingen.</p> <p>I samband med renoveringar och stambyten erbjuder vi "Görbra-badrum" som är helt tillgänglighetsanpassade och underlättar för kvarboende.</p>
<b>UPPDRAG</b>	<p>Alla enkelt avhjälpna hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.</p> <p>Fler boendelösningar med exempelvis inriktning på språk eller HBTQ ska utredas.</p>	<p>Vi har arbetat med kompetensutveckling kring tillgänglighetsfrågor. Utbildning i enkelt avhjälpna hinder har genomförts.</p> <p>Inventering av alla byggnader och entréer pågår och omfattar utvändigt och vissa gemensamma inomhusytor.</p> <p>Kompisboende som boendeform ska testas på Tellusgatan med inflyttning vid årsskiftet. Det handlar om korttidskontrakt med två personer på kontraktet och en inneboende.</p>

## Miljö och klimat

	Kommunfullmäktiges budget	Familjebostäders åtgärder
<b>MÅL</b>	Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.	Familjebostäder har sedan 2013 en beslutad energivision som innebär att vi ska minska energianvändningen med 15 procent till 2020. Vi har en handlingsplan med åtgärder som vi arbetar efter och årligen följer upp. Vi köper enbart el märkt med Bra Miljöval, har bara miljöfordon i våra egna verksamheter och sätter in solceller på tak i om- och nybyggnadsprojekt. Vi har under året utökat möjligheterna för våra hyresgäster att återvinna textilier fastighetsnära genom samverkan med ett socialt företag.
<b>UPPDRAG</b>	Hur ftalatförbudet och utfasningen av farliga ämnen i märkningspliktiga kemiska produkter efterföljs ska utredas.	Genom att arbeta systematiskt med vårt verktyg för miljödata och uppföljning av de krav som ställs i Göteborgs stads kemikalieplan arbetar vi med utfasning av ftalater och andra farliga ämnen.

## Stadsutveckling och bostäder

	Kommunfullmäktiges budget	Familjebostäders åtgärder
<b>MÅL</b>	Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.	Ansvaret för nybyggnation har flyttats över till moderbolaget och Framtiden Byggutveckling som ansvarar för koncernens nybyggnation. Vi byggstartade 582 nya lägenheter under året.
<b>UPPDRAG</b>	Modell för att bygga lägenheter med låg hyra ska tas fram och användas.  Jubileumssatsningen ska genomföras med målet att 7 000 nya bostäder utöver det vanliga bostadsbyggandet ska stå klara till jubileumsåret 2021.	I våra ombyggnadsprojekt har vi som mål att ingen ska behöva lämna sitt hem på grund av social omvandling och kostnadsökning. De boende ska ges möjlighet att påverka sina boendekostnader.  Ansvaret för nybyggnation har flyttats över till moderbolaget och Framtiden Byggutveckling som ansvarar för koncernens nybyggnation.

## Trafik

	Kommunfullmäktiges budget	Familjebostäders åtgärder
<b>MÅL</b>	Det hållbara resandet ska öka.	Under 2016 har vi satt upp tio laddplatser för elbilar i våra garage med hjälp av klimatstödsmedel från Naturvårdsverket. Vi har tagit fram en strategi för hur vi ska möjliggöra utbyggnad av hemmaladdning i vårt bestånd.  Vi har implementerat stadens nya policy för resor i tjänsten. Under nästa år kommer vi därför att se fler elcyklar och elbilar med Familjebostäders personal i våra områden. Vi arbetar också för att underlätta resfri möten för att ta bort onödiga resor i tjänsten.

## Arbetsmarknad och vuxenutbildning

	Kommunfullmäktiges budget	Familjebostäders åtgärder
<b>MÅL</b>	Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.	Tillsammans med övriga bolag i Framtidenkoncernen har vi startat "Riktiga viktiga jobb" som erbjuder nyanlända en möjlighet till ett första steg till arbetslivet i Sverige. Projektet sker i samarbete med Göteborgs Stad och Arbetsförmedlingen. Familjebostäder har anställt två personer för att stötta deltagarna att komma in i samhället som parallellt med att de arbetar i vårt bolag också läser svenska.
<b>UPPDRAG</b>	Göteborgs stads modell och annat arbete för social hänsyn i offentlig upphandling ska fortsätta utvecklas och användas i ökad omfattning för att skapa sysselsättning för personer långt ifrån arbetsmarknaden.	Genom att kravställa social hänsyn i våra upphandlingar har vi under 2016 skapat drygt 30 arbetstillfällen för personer i de av staden prioriterade grupperna.

## Näringsliv

	Kommunfullmäktiges budget	Familjebostäders åtgärder
<b>MÅL</b>	Samverkan för fler hållbara innovationer och jobbtillväxt ska öka.	Rättvisepaviljongen i Bergsjön som stod klar i början av december. Den har byggts på initiativ av Familjebostäder, Hyresgästföreningen och Chalmers. Målsättningen är att inkludera boende i Bergsjön i såväl utformning som byggande av paviljongen. Redan i design- och byggprocessen har det skapats sociala värden genom att boende mötts och engagerats. En viktig prioritering har varit att låta unga och kvinnor ta mer plats i sin stadsdel. En grupp bestående av framförallt kvinnor i området har tillsammans tagit fram idéer om hur paviljongen ska utformas.  Vi har inlett ett samarbete med Göteborgs filmfestival för att attrahera unga människor i Bergsjön att prova på att göra egen film. Och därigenom kanske hitta sitt framtida yrke på vägen.  Vi har projekterat för Framtidens fastighetslabb - en gemensam satsning som Framtiden-koncernen gör för att locka unga till fastighetsbranschen. I en lokal i Tynnered ska skolelever guidas genom fastighetsbranschens värld genom roliga, spännande och utvecklande upplevelser. Detta för att locka fler unga att söka sig till fastighetsbranschen. Fastighetlabbet riktas främst till skolelever i årskurs 4-9, men även Arbetsförmedlingen m.fl. är välkomna.
<b>UPPDRAG</b>	En handlingsplan ska tas fram för hur staden kan utveckla innovationsprojekt.	Alla bolag i Framtidenkoncernen har som gemensamt mål att samverka för fler hållbara innovationer tillsammans med andra aktörer.

## Personal

	Kommunfullmäktiges budget	Familjebostäders åtgärder
<b>MÅL</b>	Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.	Lönekartläggning är genomförd och vi ser inga osakliga löneskillnader på grund av kön.
<b>UPPDRAG</b>	Andelen födda utanför Norden samt andelen kvinnor ska öka på chefsnivå. En aktiv uppföljning ska ske utifrån framtagna handlingsplan.  En översyn ska göras av rekryteringsprocessen utifrån stadens rekryteringsbehov. Denna ska också spegla sammansättningen av stadens befolkning.  En handlingsplan för att förbättra arbetsmiljön för de grupper som har högst sjukfrånvaro ska tas fram, med fokus på de grupper som i medarbetarenkäten inte definierade sig som kvinna eller man.  Möjligheten att införa en friskvårdstimme ska utredas.	Antal chefer på bolaget är lågt och bolaget har låg personalomsättning. Uppföljningen bör därför ske över flera år för att ge rättvisande underlag. Under året har dock andelen chefer med utomnordisk bakgrund ökat.  Bolagets rekryteringsprocess omhändertar redan bolagets rekryteringsbehov. Vi säkerställer hela tiden att vi rekryterar de mest kompetenta och motiverade medarbetarna. Våra värderingar är grundläggande i detta arbete och vår målsättning är att öka mångfalden i organisationen.  Bolaget ser inga särskilda grupper som har högre sjukfrånvaro än någon annan grupp. Den medarbetarenkät bolaget har använt sig av har inte bakgrundsfrågor avseende andra kön än man och kvinna. Detta blir möjligt när vi går in i stadens medarbetarenkät.  Familjebostäder har utrett frågan och beslutat sig för att inte införa en friskvårdstimme, då vi redan har 39-timmars arbetsvecka.

## Upphandling

	Kommunfullmäktiges budget	Familjebostäders åtgärder
<b>MÅL</b>	Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar.	I samtliga upphandlingar ställer vi krav på miljö- och kvalitetsarbete, schyssta arbetsvillkor, antidiskriminering, samt någon form av social hänsyn med fokus på att få människor i arbete.
<b>UPPDRAG</b>	Att minst 50 procent av stadens tjänsteupphandlingar görs med social hänsyn.  Pilotupphandlingar enligt Vita jobb-modellen ska genomföras.	Familjebostäder har klausuler kring social hänsyn (Göteborgsmodellen) i samtliga upphandlingar som uppfyller grundkriteriet för att detta krav ska vara meningsfullt. Under 2016 har vi skapat 32 arbetstillfällen som har och kommer att tillsättas i samarbete med staden.  Vi kommer att se över möjligheterna att utföra detta under 2017.







## Våra värderingar

Familjebostäders värderingar som ska vägleda alla medarbetare utgår från fyra värdeord:

**POSITIVA, ENGERADE,  
PÅLITLIGA & SAMSPELTA**



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Familjebostäder i Göteborg AB, organisationsnummer 556114-3941, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

## 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 förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Göteborg. Bolaget ska genom detta medverka till att främja bostadsförsörjningen i Göteborgs Stad.

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

### 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.

### Bolagets mål och strategier

Bolaget har formulerat sex övergripande målområden. För varje målområde har strategier och mål/mätetal fastställs för det kommande året.

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

# 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 2016/2017 har Svefa 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 20,8 procent. 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 20 214 mnkr (18 896). Detta värde översteg fastigheternas bokförda värde med 14 660 mnkr (13 553). Det totala värdet motsvarar 16 274 kr/kvm (15 320) uthyrningsbar bostads- och lokalyta.

## FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE UNDER 2016, MNKR:

Ingående värde 2016-01-01	18 896
Investeringar	797
Försäljningar och utrangering	-366
Övrig värdeförändring	887
Utgående värde 2016-12-31	20 214

Övrig värdeförändring motsvarar en värdeuppgång på 4,7 procent (9,2).

## INTERNA VÄRDERINGSMODELLENS DIREKTAVKASTNINGSKRAV I OLIKA LÄGEN, %:

Läge	A	B	C
Bostäder	2,50 - 3,55	3,45 - 5,00	5,10 - 5,30
Lokaler	5,80 - 6,30	8,30 - 8,80	9,30

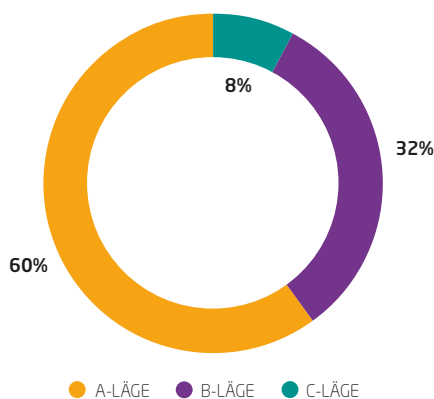
Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter har värderingsmodellens avkastningskrav för bostäder sänkts.

I A-läge har avkastningskravet sänkts med mellan 0,10 och 0,15 procent.

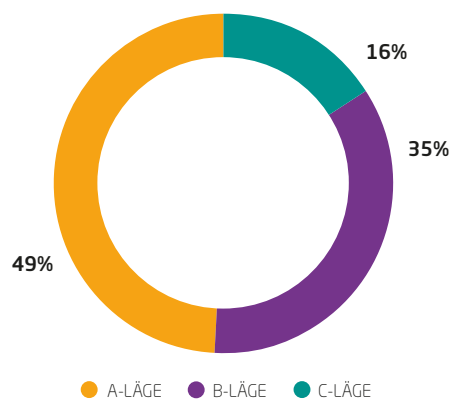
I B-läge har kravet sänkts med mellan 0,10 och 0,40 procent.

I C-läge har avkastningskravet sänkts med mellan 0,40 och 0,45 procent.

AVKASTNINGSVÄRDEN 2016-12-31 ENLIGT VÄRDERINGSMODELLENS LÄGESINDELNING



HYRESVÄRDE\* ENLIGT VÄRDERINGSMODELLENS LÄGESINDELNING



\* Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017.



## 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

För att säkerställa att inflationen fortsätter stiga mot två-procentmålet sänkte Riksbanken reporäntan till negativa 0,50 procent samt förlängde och utökade programmet för obligationsköp. Tremånadersräntan har varit negativ under hela året medan de längre räntorna steg efter det amerikanska presidentvalet då riskapiten ökade i marknaden. Den femåriga räntan var som lägst -0,10 procent i augusti och steg mot slutet av året till cirka 0,30 procent. Till följd av det låga ränteläget har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Familjebostäders finansnetto uppgick år 2016 till -77 (-87) mnkr. I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor balanserade räntekostnader -2 (-3) mnkr. Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 6 (3) mnkr.

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 10 mnkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 10 mnkr, högre aktiverade utgiftsräntor 3 mnkr och högre lånevolymer -3 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,3 (2,6) procent beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolymer under året.

### Finansiell ställning

Familjebostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 1 631 (1 659) mnkr och soliditeten uppgick till 28,6 (30,2) procent. Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 12 910 (12 106) mnkr, vilket gav en justerad soliditet på 63,4 (63,5) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 3 660 (3 508) mnkr. Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 3 609 (3 490) mnkr.

Av lånen är 400 (500) mnkr säkerställda mot pantbrev i bolagets fastigheter och resterande lån 3 260 (3 008) mnkr är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 66 (66) procent. Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 18 (19) procent. Denna nivå rymms 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 Familjebostäders helt dominerande intäktspost och utgör grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna 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 intäktsidan. 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 kostnadsposterna och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Hanteringen av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 2,5 år och högst till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,31 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 63,4 procent. 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 avkastningsvärden 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 kontrollaktiviteter 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%	+/-13 mnkr
Vakansgrad	+1%	-13 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%	+/-1,9%
Långsiktig vakansgrad	+1%	-1,6%
Drift- och underhållskostnad	+/-1%	+/-0,7%
Avkastningskrav och kalkylränta	+/-1%-enhet	+/-22,0%

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

#### FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET 2016-2018, MNKR

	2016	2017	2018	2019
Oförändrad ränta	-77	-72	-63	-60
Ränta +1%		-82	-76	-78
Ränta -1%*				

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

”Hållbarhetsperspektivet ska genom-syra hela vår verksamhet.”



# Utblick 2017

## Marknad

2015 inleddes en satsning på ökad kundnöjdhet, Kund 100%. Kundenkäten 2016 visade att arbetet har gett resultat. Under 2017 fortsätter ansträngningarna för att öka känslan av bra bemötande, trygghet och att det är rent och snyggt i våra hus och områden.

I steg 2 i Kund 100% ingår att förstärka en företagskultur som utgår från hur vi vill att våra kunder ska uppfatta och prata om oss. Vår ärendehantering, service och boinflytande ska bli ännu bättre. Genom enkla enkäter kommer vi löpande ta reda på hur hyresgästen upplever servicen. Den lokala informationen till hyresgästerna om vad som händer i fastigheterna ska också förbättras.

## Fastigheter

Den viktigaste prioriteringen för koncernen är nybyggnation. Moderbolaget och Framtiden Byggtutveckling ansvarar för kommande nybyggnation. Det finns en omfattande projektportfölj och 2017 beräknas cirka 330 lägenheter igångsättas för Familjebostäders räkning. 25 lägenheter i pågående nyproduktion färdigställs under 2017 och därutöver finns en pågående produktion vid årsskiftet på ytterligare 581 lägenheter.

Vår stora satsning på underhåll fortsätter. Nya och pågående projekt beräknas omfatta cirka 600 lägenheter under 2017. Ett genomgripande utvecklingsarbete pågår för Tynnered i Västra Frölunda och Gärdås i Bergsjön. Vi arbetar med hållbar renovering, där sociala, miljömässiga, tekniska, ekonomiska och gestaltningsmässiga aspekter beaktas i utvecklingen. I båda fallen sker eller planeras också nybyggnation. Utvecklingsarbetet kring våra landshövdingehus har inletts under 2016 och kommer att ta mer konkreta uttryck under 2017. I det befintliga beståndet sker ombyggnad av lämpliga tomma lokaler till bostäder och idéer finns för 15 nya bostäder. Det finns även projektidéer för lika många nya vindslägenheter.

## Hållbarhet

Under 2016 anställde Familjebostäder sin första hållbarhetsstrategi med uppdrag att stödja bolaget att flytta fram positionerna inom detta område. Under 2017 har vi som målsättning att skapa tydligare struktur och systematik för hållbarhetsarbetet. Hållbarhetsperspektivet ska genomsyra hela vår verksamhet. Begreppet hållbarhet och vad som är vårt avtryck inom detta ska bli tydligt för alla medarbetare.

För verksamhetsåret 2016 gör vi för första gången en hållbarhetsredovisning. Den blir klar under tidig vår 2017. Vi gör vår hållbarhetsredovisning enligt GRI-standard och har därför under hösten 2016 skickat en hållbarhetsenkät till flera av våra intressenter.

Inom den sociala hållbarheten ligger vårt fokus 2017 på att vara en föregångare i arbetet för bättre integration, ökad sysselsättningsgrad och ett mer jämlikt Göteborg. Särskilt fokus har vi på vårt utvecklingsområde Bergsjön. Vi kommer att genomföra vår del av koncernens satsning ”vägen till viktiga riktiga jobb” och fortsätta med social hänsyn i våra tjänsteupphandlingar.

Vi ska också fortsätta att minska vår egen miljöpåverkan. Vi har under hösten 2016 startat en ny miljögrupp med representanter från olika avdelningar. I vår förvaltning har vi fortsatt fokus på att minska energianvändningen. Vi ska också skapa ännu bättre förutsättningar för våra hyresgäster att återbruka och återvinna produkter och skapa fler möjligheter att kunna dela och låna saker av varandra.

## Medarbetare

Familjebostäder ska präglas av engagerade och kompetenta medarbetare. Arbetet fortsätter med att erbjuda medarbetarna möjlighet att ta ansvar och utvecklas. Genom samspel mellan engagerade medarbetare och närvarande chefer utvecklas medarbetarskapet. Vi strävar efter mångfald och motverkar all form av diskriminering. En likabehandlingsplan kommer att tas fram.

Bolaget ska erbjuda en god och trygg arbetsmiljö. Som en del i detta undersöks insatser för att förebygga våld och hot mot medarbetare. Bolaget har fortsatt fokus på ökad frisknärvaro genom bland annat hälsokontroller under 2017.

Under 2017 startar Framtidens Fastighetslabb, där barn och ungdomar ges möjlighet att uppleva branschen yrken. Detta är ett led i att attrahera ungdomar för att möta generationsväxlingen.

## 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. Betydande satsningarna på underhåll kommer att fortsätta under 2017. Satsningarna på underhåll och investeringar i befintliga fastigheter planeras att ligga något högre än 2016 års nivå. 2017 års resultatnivå beräknas ligga något över resultatet 2016.

# Förslag till vinstdisposition

## TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR (KRONOR):

Ingående balanserade vinstmedel	1 551 073 839
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	-3 350 000
Årets resultat	2 495 322
<b>Summa</b>	<b>1 550 219 161</b>

## STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖRESLÅR ATT OVANSTÅENDE MEDEL DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

Utdelning till aktieägare (2 254 kr/aktie)	61 988 000
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	-3 350 000
I ny räkning balanseras	1 491 581 161
<b>Summa</b>	<b>1 550 219 161</b>

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna kapitalöverföringen, i form av lämnat koncernbidrag och utdelning, 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, 61 620 kkr, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott, vilket motsvaras av ett mottaget koncernbidrag, efter avdrag för skatt. Ingen värdeöverföring har ägt rum då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang.

Utöver detta lämnas också utdelning med 1,34 procent på aktiekapitalet, 368 kkr.

Bolaget lämnar därutöver koncernbidrag med anledning av genomförd geografisk samordning av koncernens fastighetsbestånd. Koncernbidraget avser en utjämnning av värdeöverföringarna mellan bolagen och motsvarar skillnaden mellan fastigheternas avkastningsvärde och köpeskilling.

Det föreslagna koncernbidraget och utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Den föreslagna utdelningen är förenlig med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas den 31 mars 2017.

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

# Fem år i sammandrag

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2016	2015	2014	2013*	2012
<b>Resultatregning</b>					
Hysesintæker	1 276	1 248	1 220	1 200	1 168
Förvaltningsintæker	19	19	19	19	14
Driftkostnader	-550	-529	-532	-525	-492
Underhållskostnader	-345	-335	-311	-267	-319
Fastighetsskatt	-27	-25	-24	-24	-28
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-190	-214	-176	-170	-177
Centrala kostnader	-33	-28	-24	-22	-22
Övriga rörelseintæker och rörelsekostnader	-28	1	2	2	1
Finansnetto	-77	-87	-94	-105	-111
Resultat efter finansnetto	44	50	78	108	35
<b>Balansregning</b>					
Fastigheter	5 554	5 343	4 947	4 875	4 949
Övriga anläggningsstillgångar	399	360	603	452	247
Omsättningsstillgångar	38	83	36	38	25
Eget kapital	1 631	1 659	1 595	1 538	1 458
Obeskattade reserver	108	113	108	105	102
Avsättningar	206	205	186	184	166
Långfristiga skulder	3 135	3 335	3 330	2 555	2 355
Kortfristiga skulder	913	475	367	983	1 141
varav låneskuld	525	173	62	680	829
Balansomslutning	5 992	5 787	5 586	5 365	5 221
<b>Fastigheter</b>					
Avkastningsvärden	20 214	18 896	16 972	15 723	15 026
Taxeringsvärden	16 516	12 076	11 966	11 970	11 192
Bostadsyta, kvm i tusental	1 143	1 142	1 136	1 136	1 136
Lokalyta, kvm i tusental	95	88	89	91	92
Lägenheter, antal	18 548	18 402	18 257	18 260	18 259
Parkeringsplatser, antal	7 013	6 986	6 474	6 370	6 435
Genomsnittlig bostadsyta, kvm i tusental	1 144	1 142	1 136	1 136	1 134
Genomsnittlig lokalyta, kvm i tusental	92	89	89	91	92
Fastighetsinvesteringar, bokfört värde	796	356	387	296	232
<b>Finansiellt</b>					
Soliditet, %	28,6	30,2	30,1	30,2	29,4
Justerad soliditet, %	63,4	63,5	62,3	61,8	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,5	3,6	3,6	2,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,0	2,0	2,0	2,1
Genomsnittlig låneränta	2,3	2,6	3,0	3,3	3,4
Kassaflöde exkl. investeringar	313	264	254	277	212
Direktavkastning	6,9	7,3	7,6	8,2	7,5
Avkastning på totalt kapital, %	2,1	2,4	3,2	4,0	2,8
Avkastning på eget kapital, %	2,5	2,9	4,7	6,8	2,3
<b>Förvaltning</b>					
Medelhya bostäder, kr/kvm	1 030	1 015	998	979	951
Hysesbortfall bostäder, kr/kvm	4	3	3	5	8
Medelhya lokaler, kr/kvm	725	687	679	688	698
Hysesbortfall lokaler, kr/kvm	36	41	43	42	48
Driftkostnader, kr/kvm	444	430	435	428	401
Underhållskostnader, kr/kvm	279	273	254	218	260
Centrala kostnader, kr/kvm	26	23	20	18	18
Driftöverskott, kr/kvm	302	307	303	328	279
Vakansgrad bostäder, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler, %	6,1	6,6	6,6	7,2	7,8
Serviceindex	78	-	76	77	-
Produktindex	75	-	74	74	-
Fastighetsresultat (internt mått)	342	351	349	457	462
Total energimängd, kWh/kvm	164	164	166	174	178
<b>Personal</b>					
Medeltal anställda, antal	244	250	246	241	257
MMI, Motiverad medarbetarindex	64	-	64	58	-
Frisknärvaro, %	44	58	-	-	-
Sjukfrånvaro, %	5,3	5,8	7,2	6,1	5,1

\* 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 balansomslutning.

### Centrala kostnader, kr/kvm

Centrala kostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

### Direktavkastning, %

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

### Driftkostnader, kr/kvm

Driftkostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

### Driftöverskott, kr/kvm

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

### Fastighetsresultat (internt mått)

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

### Frisknärvaro

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

### Genomsnittlig låneränta, %

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

### Hyresbortfall bostäder, kr/kvm

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

### Hyresbortfall lokaler, kr/kvm

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

### Justerad soliditet, %

Eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning justerad för övervärdet.

### Kassaflöde 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 balansomslutningen.

### Total energimängd, kWh/kvm

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

### Underhållskostnader, kr/kvm

Underhållskostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

### Vakansgrad bostäder, %

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

### Vakansgrad lokaler, %

Uthyrd lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.



# Finansiella rapporter



## Resultaträkning, kkr

	NOT	2016	2015
Hysesintäkter	2	1 276 230	1 248 167
Förvaltningsintäkter	3	19 461	19 027
Summa intäkter		1 295 691	1 267 194
<b>Kostnader i fastighetsförvaltningen</b>			
Driftkostnader	4,5	-550 057	-529 028
Underhållskostnader	5	-344 851	-335 462
Fastighetsavgift/-skatt		-27 272	-25 036
<b>Driftöverskott</b>		<b>373 511</b>	<b>377 668</b>
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-191 261	-214 041
<b>Bruttoresultat</b>		<b>182 250</b>	<b>163 627</b>
Centrala kostnader	5,8,9	-32 621	-28 141
Övriga rörelseintäkter	11	2 495	1 399
Övriga rörelsekostnader	12	-30 723	-137
<b>Rörelseresultat</b>	6,10	<b>121 401</b>	<b>136 748</b>
<b>Finansnetto</b>	13	<b>-77 448</b>	<b>-86 925</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>43 953</b>	<b>49 823</b>
Bokslutsdispositioner	14	-40 901	33 906
Skatt på årets resultat	15	-557	-18 881
<b>Årets resultat</b>	16	<b>2 495</b>	<b>64 848</b>

## Kommentarer till resultaträkningen

Bruttohyran för bolagets lägenheter ökade med 19 mnkr till 1 202 (1 183) mnkr. Årets hyresförhandling gav ett utfall på 0,5 % på helårsbasis. I övrigt är ökningen hänförlig till ny- och ombyggnadsprojekt, övriga standardhöjande åtgärder och förvärvade bostäder i samband med geografisk samordning. Hyresbortfallet för bostäder uppgick till totalt 25 (24) mnkr, vilket utgjorde 2,1 (2,0) % av bruttohyrorna. Hyresbortfallet för vakanta lägenheter var fortsatt mycket lågt. Hyresbortfallet för evakuerade lägenheter i samband med ombyggnationer och reparationer uppgick till 17 (15) 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 1 177 (1 159) mnkr.

Hyresintäkter för lokaler uppgick brutto till 74 (67) mnkr. Bolagets innehav av lokaler uppgick vid årsskiftet till 98 246 (88 219) kvm. Ökningen beror främst på tillkommande fastigheter i geografisk samordning. Vid årsskiftet var 6,1 (6,6) % av lokalytan outhyrd. Genomsnittet under året uppgick till 5,8 (7,0) %. Hyresbortfallet för lokaler var totalt 5 (6) mnkr. Netto uppgick hyresintäkterna för lokaler till 69 (61) mnkr.

Övriga hyresintäkter avser garage och parkeringsplatser. Hyresbortfallet uppgick till 3 (4) mnkr och gav hyresintäkter netto om 30 (28) mnkr.

Förvaltningsintäkterna uppgick till 19 (19) mnkr.

	2016		2015	
	mnkr	kr/kvm*	mnkr	kr/kvm*
Bostäder, brutto	1 202	1 052	1 183	1 036
Avgår, outhyrt	-	-	-1	-1
Avgår, rabatter	-8	-7	-8	-7
Avgår, evakuerade	-17	-15	-15	-13
Bostäder, netto	1 177	1 030	1 159	1 015
Lokaler, netto	69	725	61	687
Övrigt, netto	30	24	28	23
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 276</b>	<b>1 031</b>	<b>1 248</b>	<b>1 014</b>
Förvaltningsintäkter	19	16	19	16
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1 296</b>	<b>1 047</b>	<b>1 267</b>	<b>1 030</b>

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

### Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 550 (529) mnkr. Totala kostnaderna för värme, el, vatten och avfall har ökat med 15 mnkr jämfört föregående år. Kostnaderna för värme har ökat med 12 mnkr, vilket beror på att 2016 har varit kallare än 2015. Vatten och avlopp samt avfall ökade sammanlagt med 3 mnkr, vilket beror på höjda taxor. Kostnaderna för el var oförändrad. Totalt utgjorde kostnaderna för värme, el, vatten och avlopp samt avfall 43 (42) % av driftkostnaderna.

Kostnaden för fastighetsskötsel ökade med 2 mnkr till 135 (133) mnkr.

Kostnaden för reparationer har minskat med 1 mnkr till 40 mnkr. Reparationer utförs både av egen personal och av entreprenörer.

	2016		2015	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	129	105	117	95
El	26	21	26	22
Vatten och avlopp	49	39	47	38
Avfall	32	26	31	25
<b>Delsumma</b>	<b>236</b>	<b>191</b>	<b>221</b>	<b>180</b>
Fastighetsskötsel	135	109	133	108
Reparationer	40	32	41	34
Driftadministration	102	82	98	79
Övriga driftkostnader	37	30	36	29
<b>Summa</b>	<b>550</b>	<b>444</b>	<b>529</b>	<b>430</b>

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets fyra distrikt samt centrala enheter som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen ökade med 4 mnkr till 102 mnkr.

Övriga driftkostnader innefattar huvudsakligen kostnader avseende försäkringsskador, bredbandstjänster, hyresgästmedel och kundförluster. Övriga driftkostnader uppgick till 37 (36) mnkr. Kostnaden för försäkringsskador främst beroende på bränder har ökat men detta vägs upp av lägre kostnader för Framtidens bredband.

### Underhållskostnader

Underhållskostnaden uppgick till 345 (335) mnkr, vilket motsvarar 279 (273) kr/kvm. Underhållskostnaden utgörs av lägenhetsunderhåll, löpande och planerade underhållsåtgärder på fastigheterna samt kostnadsfördel av större ombyggnadsprojekt.

### Fastighetsavgift/-skatt

Kostnaden för fastighetsavgift/-skatt var 27 (25) mnkr.

### Driftöverskottet

Driftöverskottet uppgick till 374 (378) mnkr.

### Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Bolagets av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 191 (214) mnkr. Planenliga avskrivningar uppgick till 190 (191) mnkr. Nedskrivningar har gjorts med 2 (27) mnkr. Ingen återföring av nedskrivningar har skett.

### Centrala kostnader

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, VD, strategisk ledningspersonal, revision, samt del av koncerngemensamma kostnader med mera. Kostnaderna uppgick till 33 (28) mnkr. Ökningen är främst hänförlig till högre koncerngemensamma kostnader.

### Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter uppgick till 2 (1) mnkr och avser reavinst vid försäljning av fastigheter och inventarier samt återvunna kundfordringar.

### Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgick till 31 (0) mnkr. Beloppet är hänförligt till förluster vid försäljning av fastigheter i samband med geografisk samordning.

### Finansnetto

Bolagets finansiella nettokostnad uppgick till 77 (87) mnkr. Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 10 mnkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 10 mnkr, högre aktiverade utgiftsräntor 3 mnkr och högre lånevolymer -3 mnkr.

### Bokslutsdispositioner

Årets bokslutsdispositioner avser upplösning av periodiseringsfond om 13 (5) mnkr, erhållet koncernbidrag om 79 (39) mnkr och lämnat koncernbidrag om -125 (-) mnkr samt överavskrivning på inventarier om -8 (-10) mnkr.

### Skatt på årets resultat

Bolaget har i år en skattekostnad på 1 (19) mnkr. Kostnaden består av aktuell skatt på 0 (0) mnkr och uppskjuten skatt på 1 (19) mnkr.

### Årets resultat

Familjebostäders resultat efter finansiella poster uppgick till 44 (50) mnkr. Redovisat resultat efter skatt och bokslutsdispositioner blev 2 (65) mnkr.

# Balansräkning, kkr

	NOT	2016-12-31	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	17	2 154	55
Pågående immateriella anläggningstillgångar	18	3 189	2 180
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>5 343</b>	<b>2 235</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	19	5 554 339	5 343 317
Inventarier	20	73 664	75 712
Övriga materiella anläggningstillgångar	21	5 350	5 553
Pågående ny- och ombyggnationer	22	306 807	272 083
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 940 160</b>	<b>5 696 665</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	23	4 501	119
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	140	140
Andra långfristiga fordringar	25	4 063	4 102
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 704</b>	<b>4 361</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 954 207</b>	<b>5 703 261</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 632	3 301
Fordringar hos koncernföretag		1 705	40 273
Skattefordran		24 736	25 399
Övriga fordringar		2 333	3 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	5 082	10 357
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 488</b>	<b>82 415</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 693</b>	<b>1 056</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>38 181</b>	<b>83 471</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 992 388</b>	<b>5 786 732</b>
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		27 500	27 500
Reservfond		50 000	50 000
Fond för utvecklingsutgifter		3 350	-
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>80 850</b>	<b>77 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 547 725	1 517 081
Årets resultat		2 495	64 848
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 550 220</b>	<b>1 581 929</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 631 070</b>	<b>1 659 429</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	27	<b>107 977</b>	<b>112 656</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för uppskjuten skatt	28	205 531	205 008
<b>Summa avsättningar</b>		<b>205 531</b>	<b>205 008</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	29,30	3 135 000	3 335 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 135 000</b>	<b>3 335 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		130 299	95 804
Skulder till koncernföretag	29	589 125	185 083
Övriga skulder		4 043	4 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	189 343	189 446
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>912 810</b>	<b>474 639</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>4 047 810</b>	<b>3 809 639</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>5 992 388</b>	<b>5 786 732</b>

## Kommentarer till balansräkningen

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna har totalt ökat med 251 mnkr till 5 954 (5 703) mnkr.

De immateriella anläggningarna har ökat med 3 till 5 (2) mnkr, medan de materiella anläggningarna ökade med 243 mnkr till 5 940 (5 697) mnkr.

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, har ökat med 246 mnkr till 5 861 (5 615) mnkr. Förändringen består av investeringar, utrangering samt av- och nedskrivningar.

Investeringar om 796 mnkr avser koncernintern förvärv via geografisk samordning 301 mnkr, 268 mnkr ombyggnation, 227 mnkr nybyggnation inklusive markförvärv. Av- och nedskrivningar på fastigheterna har gjorts med 191 mnkr. Fastigheternas beräknade marknadsvärde var vid årsskiftet 20 214 (18 896) mnkr.

Det bokförda värdet på inventarier har minskat med 2 till 73 mnkr. Årets investeringar uppgick till 12 mnkr.

Övriga materiella anläggningstillgångar är 5 (6) mnkr.

De finansiella anläggningstillgångarna har ökat med 5 mnkr till 9 (4) mnkr.

### Omsättningstillgångar

De kortfristiga fordringarna uppgick vid årets slut till 38 (83) mnkr. Av dessa utgör fordringar hos koncernföretag 2 (40) mnkr. De likvida medlen är 2 (1) mnkr. Bolaget har vid årets utgång inga outnyttjade kreditlöften.

### Eget kapital

Vid slutet av året uppgick bolagets beskattade egna kapital till 1 631 (1 659) mnkr. Förändringen utgörs av årets resultat på 2 mnkr samt utdelning på -30 mnkr. Den synliga soliditeten uppgick till 28,6 (30,2) %.

### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver har minskat med 5 mnkr till 108 (113) mnkr. Avsättning till avskrivning utöver plan uppgick till 8 (10) mnkr och förändring i periodiseringsfonden uppgick till -13 mnkr.

### Avsättningar

Avsättningarna har ökat med 1 mnkr till 206 (205) mnkr. Förändringen utgörs av en ökning med 1 mnkr av uppskjuten skatt.

### Långfristiga skulder

Den räntebärande långfristiga skulden har minskat med 200 mnkr till 3 135 (3 335) mnkr. Långfristiga skulden är i sin helhet koncernintern.

### Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgick till 913 (475) mnkr. Ökningen om 438 mnkr är främst hänförlig till skulder hos koncernföretag.

## Förändringar i eget kapital, kkr

	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Ingående balans 2015-01-01	27 500	50 000	1 517 801	1 595 301
Utdelning			-720	-720
Årets resultat			64 848	64 848
<b>Utgående balans 2015-12-31</b>	<b>27 500</b>	<b>50 000</b>	<b>1 581 929</b>	<b>1 659 429</b>
Ingående balans 2016-01-01	27 500	50 000	1 581 929	1 659 429
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter		3 350	-3 350	-
Utdelning			-30 854	-30 854
Årets resultat			2 495	2 495
<b>Utgående balans 2016-12-31</b>	<b>27 500</b>	<b>53 350</b>	<b>1 550 220</b>	<b>1 631 070</b>

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

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



## Kassaflödesanalys, kkr

	NOT	2016	2015
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		121 401	136 748
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m m	34	220 124	214 112
Erhållen ränta		703	858
Erlagd ränta	35	-78 669	-87 933
Erhållen utdelning		2	2
Betald skatt		1 683	-8 497
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>265 244</b>	<b>255 290</b>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	36	47 930	8 183
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>313 174</b>	<b>263 473</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-3 370	-911
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-830	-875
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	-
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		1 205	1 251
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier	35	-796 661	-366 178
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier		339 435	-
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-8 625	-12 353
Försäljning av andra anläggningstillgångar		840	411
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-468 006</b>	<b>-378 655</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändringar av långfristiga fordringar		-4 997	886
Upptagna lån		152 320	115 669
Utdelning		-30 854	-720
Koncernbidrag		39 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>155 469</b>	<b>115 835</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>637</b>	<b>653</b>
<b>Disponibla likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		1 056	403
Förändring av likvida medel		637	653
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 693</b>	<b>1 056</b>
Outnyttjade kreditavtal	37	-	-
<b>Disponibla likvida medel</b>		<b>1 693</b>	<b>1 056</b>
<b>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</b>			
Nettolåneskuld vid årets ingång	38	-3 506 503	-3 391 487
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-152 320	-115 669
Minskning/ökning av likvida medel		637	653
<b>Räntebärande nettolåneskuld</b>		<b>-3 658 186</b>	<b>-3 506 503</b>

## Kommentarer till kassaflödesanalysen

Bolagets kassaflöde är 2 (1) mnkr.

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultatet, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet, har förbättrats med 10 mnkr och uppgår till 265 (255) mnkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 50 mnkr till 313 (263) mnkr.

### Investeringsverksamheten

Bolagets investeringar netto uppgick till -468 (-379) mnkr. Investeringar brutto avser -227 (-145) mnkr nybyggnation inklusive markförvärv, -268 (-221) mnkr ombyggnation, -301 mnkr förvärv via geografisk samordning samt -11 (-13) mnkr övriga anläggningstillgångar. Amortering av finansiella anläggningstillgångar avser ombyggnadstillägg som avbetalas löpande.

### Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har ökat med 39 mnkr och uppgår till 155 (116) 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 concernredovisning (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 standardkaraktär kostnadsförs.

### MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en intervärdering 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

### FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

### FORDRINGAR

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

### LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

## REDOVISNING AV INKOMSTSKATTER

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning. Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period.

Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas, i balansräkningen, för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

## FINANSIELLA INSTRUMENT

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

## AVSÄTTNINGAR

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

## PENSIONER

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

## LÅNEFINANSIERING

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

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

## 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 bil- 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

	2016	2015
Bostäder	1 177 252	1 159 345
Lokaler	68 841	60 883
Övriga hyresintäkter	30 137	27 939
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 276 230</b>	<b>1 248 167</b>

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

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

	2016	2015
Inom ett år	23 526	20 189
Mellan 1-5 år	52 674	40 565
Över 5 år	959	1 255
<b>SUMMA</b>	<b>77 159</b>	<b>62 009</b>

**NOT 3 FÖRVALTNINGSINTÄKTER**

	2016	2015
Ersättning från hyresgäster	3 126	3 043
Förvaltningsuppdrag	409	18
Parkeringsintäkter	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	15 926	15 966
<b>Summa förvaltningsintäkter</b>	<b>19 461</b>	<b>19 027</b>

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

**NOT 4 DRIFTKOSTNADER**

	2016	2015
Värme	-129 518	-117 190
El	-26 083	-26 450
Vatten och avlopp	-48 528	-46 846
Avfall	-32 064	-31 029
Fastighetsskötsel	-135 346	-132 491
Reparationer	-40 149	-41 305
Driftadministration	-101 596	-97 728
Övriga driftkostnader	-36 774	-35 989
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-550 058</b>	<b>-529 028</b>

**NOT 5 PERSONAL**

	2016	2015
<b>Löner och ersättningar:</b>		
Styrelse och VD	-1 540	-1 522
Övriga anställda	-96 382	-96 590
<b>Summa löner och ersättningar</b>	<b>-97 922</b>	<b>-98 112</b>
<b>Pensionskostnader:</b>		
Styrelse och VD	-391	-397
Övriga anställda	-8 739	-8 861
<b>Summa pensionskostnader</b>	<b>-9 130</b>	<b>-9 258</b>
Övriga sociala kostnader	-33 155	-32 706
Övriga personalkostnader	-8 507	-7 277
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-148 714</b>	<b>-147 353</b>

Inga tantiem eller liknande har lämnats.

**PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD.**

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej 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:**

	2016	2015
<b>Styrelseordförande:</b>		
Grundlön/arvode	58	59
<b>Övriga styrelseledamöter:</b>		
Grundlön/arvode	178	176
<b>Styrelsesuppleanter:</b>		
Grundlön/arvode	40	40
<b>VD:</b>		
Grundlön/arvode	1 264	1 247
Övriga förmåner	33	26
Pensionskostnad	380	373
<b>Övriga ledande befattningshavare:</b>		
Grundlön/arvode	6 433	5 906
Övriga förmåner	169	130
Pensionskostnad	1 373	1 392
<b>TOTALT</b>	<b>9 928</b>	<b>9 349</b>

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

Övriga ledande befattningshavare uppgick vid årsskiftet till 8 (8) 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	2016	2015
Kvinnor	99	97
Män	145	153
	<b>244</b>	<b>250</b>

**Företagsledningens könsfördelning 2016, antal**

	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	5	5	10
VD, övriga befattningshavare	5	4	9

**Företagsledningens könsfördelning 2015, antal**

	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	5	5	10
VD, övriga befattningshavare	6	3	9
	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>19</b>

## NOT 6 UPPLYSNING OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

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

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

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, %

	2016	2015
<b>Andel av totala hyres- och förvaltningsintäkter:</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0 %	0,0 %
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	4,2 %	3,8 %
<b>Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exklusive fastighetsskatt, av- och nedskrivningar:</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2,7%	3,0 %
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	25,4 %	24,9 %
<b>Andel av kostnader i finansnetto:</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	99,8 %	99,7 %

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

### Planeligena avskrivningar och utranteringsförluster i samband med komponentbyte i fastighetsförvaltningen

	2016	2015
Immateriella anläggningstillgångar	-262	-346
Markanläggningar	-15 253	-15 615
Byggnader	-158 137	-160 618
Bredband	-5 328	-5 146
Inventarier	-10 126	-8 692
Övriga anläggningstillgångar	-467	-273
<b>Summa</b>	<b>-189 573</b>	<b>-190 690</b>

### Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	2016	2015
Pågående nyanläggning	-596	-27 000
Mark	-91	-
Byggnader	-1 001	-
<b>Summa</b>	<b>-1 688</b>	<b>-27 000</b>

### Återföring nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	2016	2015
Mark	-	-
Markanläggning	-	179
Byggnader	-	3 470
		3 649

<b>Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>-191 261</b>	<b>-214 041</b>
---	-----------------	-----------------

## NOT 8 ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

	2016	2015
<b>Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	-366	-353
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
<b>Summa arvode till vald revisionsbyrå</b>	<b>-366</b>	<b>-353</b>

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevisorer samt deras biträde med 267 (250) kkr.

## NOT 9 CENTRALA KOSTNADER

	2016	2015
Koncerngemensamma kostnader	-9 821	-10 084
Övriga centrala kostnader	-22 800	-18 057
<b>Summa centrala kostnader</b>	<b>-32 621</b>	<b>-28 141</b>

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

## NOT 10 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

### Leasetagare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2016	2015
Förfaller till betalning inom ett år	6 103	5 870
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	6 826	9 902
Över 5 år	-	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	6 250	6 368

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 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	1 292	-
Realisationsvinst vid inventarieförsäljning	569	411
Återvunna fordringar	624	856
Övriga rörelseintäkter	10	132
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 495</b>	<b>1399</b>

## NOT 12 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2016	2015
Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning	-30 712	-137
Realisationsförlust vid inventarieförsäljning	-11	-
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-30 723</b>	<b>-137</b>



**NOT 13 FINANSNETTO**

	2016	2015
<b>Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</b>		
<b>Resultat från övriga värdepapper:</b>		
Utdelning	2	2
<b>Övriga ränteintäkter och liknande, övriga:</b>		
Räntor	703	858
	705	860
<b>Finansiella poster hänförliga till företagets skulder</b>		
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag:</b>		
Räntekostnader	-81 460	-88 420
Övrigt	-1 884	-1 872
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga:</b>		
Aktiverad ränta	5 756	3 086
Övrigt	-565	-579
	-78 153	-87 785
<b>FINANSNETTO</b>	<b>-77 448</b>	<b>-86 925</b>

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

**NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

	2016	2015
Upplösning av periodiseringsfond	12 890	5 051
Avskrivningar utöver plan	-8 211	-10 145
Erhållet koncernbidrag	79 000	39 000
Lämnade koncernbidrag	-124 582	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-40 903</b>	<b>33 906</b>

**NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

	2016	2015
<b>Följande komponenter ingår i bolagets skattekostnad:</b>		
Aktuell skattekostnad	-34	-157
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-523	-18 724
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-557</b>	<b>-18 881</b>
<b>Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:</b>		
Redovisat resultat före skatt	3 052	83 729
Skatt enligt aktuell skattesats, 22 (22) %	-671	-18 420
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-67	-149
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-72	-108
Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat	253	-204
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-557</b>	<b>-18 881</b>

**NOT 16 UTDELNING ENLIGT LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADS AKTIEBOLAG**

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,34 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2016 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat för räkenskapsåret 2016. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2017-03-07 kommer en utdelning avseende 2016 att föreslås om 368 kkr, vilket motsvarar 1,34 % av aktiekapitalet 27 500 kkr. Utdelning avseende 2015 uppgick till 434 kkr.

**NOT 17 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 834	9 834
Omklassificering	2 361	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 195</b>	<b>9 834</b>
Ingående avskrivningar	-9 779	-9 433
Årets avskrivningar	-262	-346
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 041</b>	<b>-9 779</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2 154</b>	<b>55</b>

Posterna avser i sin helhet programvara.

De immateriella anläggningstillgångarna avser ett koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

**NOT 18 PÅGÅENDE IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående nedlagda kostnader	2 180	1 269
Under året nedlagda kostnader	3 370	911
Omklassificering	-2 361	-
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>3 189</b>	<b>2 180</b>

**NOT 19 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

	2016	2015
<b>Marknadsvärde</b>		
Ingående värde	18 895 866	16 972 017
Investeringar	795 430	356 615
Försäljningar/ utrangering	-372 206	-6 104
Övrig värdeökning	894 545	1 573 338
<b>Utgående värde</b>	<b>20 213 635</b>	<b>18 895 866</b>

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 380–510 (375 - 500) kr/kvm och för lokaler till 283–413 (279–404) kr/kvm.

Avkastningskravet för bolagets fastigheter varierade mellan 2,5 (2,5) % procent i läge A1 och 5,3 (5,75) % i läge C3. För andra ytor än bostadsytor varierade avkastningskravet mellan 5,80 (5,8) % i läge A1 och 9,30 (9,30) % i läge C3.

Marknadsvärde på pantsatta fastigheter uppgår till 1 273 (1 567) mnkr.

	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<b>MARK</b>				
Ingående anskaffningsvärden	586 965	586 765	6 893 007	6 344 847
Årets anskaffningar	172 035	200	205 648	-
Försäljning	-22 582	-	-505 886	-10 428
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>736 418</b>	<b>586 965</b>	<b>6 955 886</b>	<b>6 893 007</b>
Ingående nedskrivningar	-42	-42	-6 954	-10 424
Årets nedskrivningar	-91	-	-1 001	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-133</b>	<b>-42</b>	<b>-7 955</b>	<b>-6 954</b>
Ingående uppskrivningar	149 864	149 864	-2 907 298	-2 763 601
Försäljning/Utrangering	-1 462	-	167 230	4 434
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar mark</b>	<b>148 402</b>	<b>149 864</b>	<b>-2 888 295</b>	<b>-2 907 298</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>884 687</b>	<b>736 787</b>	<b>4 421 374</b>	<b>4 352 497</b>
Taxeringsvärde mark	6 825 249	4 286 027	9 690 590	7 790 399
<b>MARKANLÄGGNINGAR</b>				
Ingående anskaffningsvärden	332 073	318 722	34 420	31 792
Årets anskaffningar	178	-		
Försäljning/Utrangering	-11 930	-		
Omklassificeringar	17 152	13 351		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>337 473</b>	<b>332 073</b>	<b>106 520</b>	<b>104 963</b>
Ingående nedskrivningar	-1 273	-1 452	-18 801	-13 682
Årets nedskrivningar	-	-	-	-
Årets återförda nedskrivningar	-	179	-	27
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 273</b>	<b>-1 273</b>	<b>-23 852</b>	<b>-18 801</b>
Ingående avskrivningar	-162 929	-147 314	277	-
Försäljningar / Utrangeringar	7 592	-	-5 328	-5 146
Årets avskrivningar	-15 253	-15 615		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-170 590</b>	<b>-162 929</b>	<b>82 668</b>	<b>86 162</b>
<b>Utgående planenligt restvärde markanläggning</b>	<b>165 610</b>	<b>167 871</b>	<b>5 554 339</b>	<b>5 343 317</b>
			<b>16 515 839</b>	<b>12 076 426</b>
<b>BYGGNADER</b>				
Ingående anskaffningsvärden				
Årets anskaffningar				
Försäljning/ Utrangeringar				
Omklassificeringar				
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående nedskrivningar				
Årets nedskrivningar				
Årets återförda nedskrivningar				
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>				
Ingående avskrivningar				
Försäljning/ Utrangeringar				
Omklassificeringar				
Årets avskrivningar				
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>				
<b>Utgående planenligt restvärde</b>				
<b>Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter</b>				
<b>Taxeringsvärde mark och byggnader</b>				

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till -7 320 (-6 380) tkr.

Eftersom ägandet ännu inte övergått i samband med den geografiska samordningen koncernen genomförde under 2016 ingår det i taxeringsvärdet för mark och byggnad ett taxeringsvärde på 800 798 tkr på köpta fastigheter där bolaget ännu inte är lagfaren ägaren.

Det finns också, i samband med den geografiska samordningen, sålda fastigheter med ett taxeringsvärde på 683 438 tkr där bolagen fortfarande är lagfaren ägare.

**NOT 20 INVENTARIER**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 329	148 217
Årets anskaffningar	8 593	7 869
Försäljningar/utrangeringar	-18 124	-2 479
Omklassificering	-248	722
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>144 550</b>	<b>154 329</b>
Ingående avskrivningar	-78 617	-72 449
Försäljningar/utrangeringar	17 841	2 479
Årets avskrivningar	-10 126	-8 692
Omklassificering	16	45
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-70 886</b>	<b>-78 617</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>73 664</b>	<b>75 712</b>

**NOT 21 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 595	39 833
Årets anskaffningar	32	198
Försäljningar/ Utrangeringar	-2 433	-
Omklassificering	248	3 564
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 442</b>	<b>43 595</b>
Ingående avskrivningar	-38 042	-37 769
Försäljningar/utrangeringar	2 433	-
Omklassificering	-16	-
Årets avskrivningar	-467	-273
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 092</b>	<b>-38 042</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>5 350</b>	<b>5 553</b>

**NOT 22 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGER**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	299 083	518 264
Under året nedlagda kostnader	418 353	360 250
Omklassificering	-383 033	-579 431
<b>Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnation</b>	<b>334 403</b>	<b>299 083</b>
Ingående nedskrivningar	-27 000	-
Årets nedskrivningar	-596	-27 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-27 596</b>	<b>-27 000</b>
<b>Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnation</b>	<b>306 807</b>	<b>272 083</b>
Aktiverad ränta ingår med	4 336	1 208

**NOT 23 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG**

	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 949	2 959
Årets anskaffning	4 382	-
Försäljning	-	-10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 331	2 949
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 830	-2 840
Försäljning	-	10
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 830	-2 830
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>4 501</b>	<b>119</b>

Intresseföretag	Boplats i Göteborg AB	Bergovens Samfällighetsför.	Gärdsås Utvecklings AB	Gärdsås Torg KB
Organisationsnr	556467-7390	717917-1355	556599-9694	969673-5233
Antal andelar / aktier	70	1	490	1
Kapitalandel	10	63	49	56
Bokförtvärde	70	4 382	49	0
Eget Kapital	4 358	-	111	4 294
Årets resultat	438	-	0	100

Samtliga intresseföretag och gemensamt styrda företag har sitt säte i Göteborg. Siffror hämtade från senaste tillgängliga årsredovisningar vilket är 2015.

**NOT 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 269	1 269
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 269</b>	<b>1 269</b>
Ingående nedskrivningar	-1 129	-1 129
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 129</b>	<b>-1 129</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>140</b>	<b>140</b>

Andra långfristiga värdepapper består av andelar i bostadsrättsföreningar och värmedistributionsföreningar samt aktier i SABO Byggnadsförsäkring AB.

**NOT 25 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 102	5 341
Inköp/nyutlåning	1 481	875
Omklassificering	-279	-863
Amorteringar	-1 241	-1 251
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 063</b>	<b>4 102</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>4 063</b>	<b>4 102</b>

Hyresgästanspassningar av lokaler ingår med 1 148 (1 802) kkr. Övriga poster är lån till samfällighetsförening avseende vår andel av föreningens anläggningar.

**NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna ränteintäkter	391	953
Förutbetalda hyreskostnader	235	947
Förutbetalda IT-licenser	452	671
Upplupna förvaltningsintäkter	-	3 406
Övriga poster	4 004	4 380
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>5 082</b>	<b>10 357</b>

**NOT 27 OBESKATTADE RESERVER**

	2016-12-31	2015-12-31
Periodiseringsfond, inkomstår 2010	-	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	50 759	42 548
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>107 977</b>	<b>112 656</b>

**NOT 28 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:

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Förvaltningsfastigheter	205 699	205 070
Finansiella instrument	79	185
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Övriga temporära skillnader	-247	-247
<b>Summa uppskjutna skatteskulder, netto</b>	<b>205 531</b>	<b>205 008</b>

**NOT 29 LÅNESKULDER**

Räntebärande skulder	Nominellt Värde 2016	Marknadsvärde 2016	Nominellt Värde 2015	Marknadsvärde 2015
Skulder till koncernföretag	3 659 879	3 660 214	3 511 471	3 912 179

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 30 LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER**

	1-5 år	Senare än 5 år
<b>Låneskulder</b>		
Skulder till koncernföretag	500 000	2 830 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>	<b>500 000</b>	<b>2 830 000</b>

**NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	30	112
Upplupna sociala avgifter	5 838	5 235
Upplupna personalkostnader	9 327	8 972
Upplupna kostnader underhåll	14 750	28 400
Upplupna kostnader el, värme, vattnet och renhållning	31 095	28 878
Förutbetalda hyresintäkter	108 067	102 028
Övriga poster	20 236	15 821
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>189 343</b>	<b>189 446</b>

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld och löneskatt.

**NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget</b>	400 119	500 119
<b>Säkerheter i eget förvar</b>	4 771 107	4 671 107

**NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

	2016-12-31	2015-12-31
Ansvarsförbindelse, Fastigo	1 922	1 858
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv.	7 812	7 812
<b>Summa Eventualförpliktelser</b>	<b>9 734</b>	<b>9 670</b>

**NOT 34 JUSTERING M M FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET**

	2016	2015
Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	189 573	190 690
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 688	27 000
Återföring nedskrivning	-	-3 649
Realisationsförlust/vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	28 863	-274
Övrigt	-	345
<b>Summa justering m m för poster som ej ingår i kassaflödet</b>	<b>220 124</b>	<b>214 112</b>

**NOT 35 ERLAGD RÄNTA**

	2016	2015
Erlagd ränta, löpande verksamhet	-78 669	-87 933
Aktiverad ränta, investeringsverksamhet	-5 756	-3 086
<b>Summa erlagd ränta</b>	<b>-84 425</b>	<b>-91 019</b>

**NOT 36 KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL**

	2016	2015
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	7 661	10 817
Minskning/ökning av rörelseskulder	40 269	-2 634
<b>Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	<b>47 930</b>	<b>8 183</b>

**NOT 37 OUTNYTTJADE KREDITAVTAL**

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

**NOT 38 NETTOLÅNESKULD**

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

**NOT 39 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 se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

**NOT 40 RESULTATDISPOSITION****Förslag på resultatdisposition**

Till årsstämman för fogande står (kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	1 551 073 839
Avsättning till fond för utvecklingsavgifter	-3 350 000
Årets resultat	2 495 322
<b>Summa</b>	<b>1 550 219 161</b>

Styrelsen och VD föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (2 254 kr/aktie)	61 988 000
Avsättning till fond för utvecklingsavgifter	-3 350 000
I ny räkning balanseras	1 491 581 161
<b>Summa</b>	<b>1 550 219 161</b>

**NOT 41 HÄNDELSER EFTER BALANS DAGEN**

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 9 februari 2017 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 7 mars 2017.



GÖTEBORG DEN 9 FEBRUARI 2017

Helén Ohlsson  
ORDFÖRANDE

Kristina Holmgren  
ANDRE VICE ORDFÖRANDE

Per-Henrik Hartmann  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Amanda Kappelmark  
VICE ORDFÖRANDE

Lars Lorentzon

Morgan Bodin

Carina Dahlström

Anders Karlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 9 februari 2017  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson  
AUKTORISERAD REVISOR

Vår granskningsrapport har lämnats den 9 februari 2017

Annika Hofmann  
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

Torbjörn Rigemar  
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Familjebostäder i Göteborg Aktiefbolag för år 2016. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 23-45 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Familjebostäder i Göteborg Aktiefbolags finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-22 och 48-59. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

### Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och den verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några

väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisornsämndens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning för Familjebostäder i Göteborg Aktiefbolag för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Familjebostäder i Göteborg Aktiefbolag enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 9 februari 2017  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson, Auktoriserad revisor

## Granskningsrapport för år 2016

Till årsstämman i Familjebostäder i Göteborg AB, org.nr. 556114-3941  
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, av fullmäktige i Göteborgs Stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Familjebostäder i Göteborg AB:s verksamhet under år 2016.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten 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 ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, 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 granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Vi har i granskningen inte gjort några iakttagelser som visar att bolagets verksamhet inte har bedrivits i enlighet med ändamålet i bolagsordning och ägardirektiv.

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

Göteborg den 9 februari 2017

Annika Hofmann  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

## Styrelse ordinarie ledamöter



**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.



**Carina Dahlström (S)**  
Ledamot sedan 2011.



**Anders Karlsson (L)**  
Ledamot sedan 2015.

## Suppleanter



**Thomas Edin (S)**  
Suppleant sedan 2015



**Staffan Sjöberg (M)**  
Suppleant sedan 2015.



**Ulla-Karin Näslund (S)**  
Suppleant sedan 2016.

## Arbetstagarrepresentanter



**Camilla Claesson**  
Fastighetsanställdas  
förbund



**Viveca Bertelsen**  
Akademikerföreningen



**Anna Norlander**  
Unionen

### REVISORER

#### Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**Karin Olsson** 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

#### Sara Hamon

Tf. Utvecklingschef fastighet  
anställd 2007

#### Thomas Samuelsson

Distriktschef Kungsladugård/  
Skärgården, anställd 1990  
Tf. Distriktschef Nordost

#### Robert Jademyr

Distriktschef Majorna/Hisingen,  
anställd 2008

#### Eva Paulsson

Distriktschef Väster/Centrum  
anställd 2015



# Fastighetsförteckning

Stadsdel

Fastighet	Adress	Vårdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
<b>ANGERED</b>								
Hjällbo 24:1	Hjällbogärdet 1-2	1986	0	0	1 077	3 101		
Hjällbo 24:2	Hjällbogärdet 3-13, 31-33	1988	98	7 330	456	49 759	6 725	869
Hjällbo 24:3	Hjällbogärdet 14-30	1984	127	9 600	430	63 754	8 530	864
Hjällbo 25:1	Eriksbo Västergärde 2-14	1983	103	7 430	557	50 600	6 966	879
Hjällbo 25:2	Eriksbo Västergärde 15-24	1985	76	6 203	36	40 000	5 313	850
Hjällbo 25:3	Eriksbo Västergärde 25-34	1984	84	6 286	36	40 200	5 492	866
Hjällbo 25:5	Eriksbo Östergärde 1-20	1984	155	10 808	816	72 849	9 999	878
Hjällbo 25:6	Eriksbo Östergärde 21-43	1984	199	14 267	80	91 000	12 611	877
Parkeringsfastigheter						2 038	1 931	
<b>ANGERED TOTALT</b>			<b>842</b>	<b>61 924</b>	<b>3 488</b>	<b>413 301</b>		
<b>ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO</b>								
Järnbrott 63:5	Bankogatan 3-5	1954	65	3 927	0	45 400	4 286	1 080
Järnbrott 65:1	Dollargatan 2-10	1952	30	1 788	105	21 360	2 024	1 053
Järnbrott 66:1	Riksdalersgatan 7-21	1953	54	3 146	633	41 220	4 190	1 072
Järnbrott 67:1	Riksdalersgatan 1-5	1953	50	2 710	111	32 751	3 059	1 083
Järnbrott 67:2	Sterlingsgatan 2-10	1977	42	2 508	93	29 909	2 746	1 038
Järnbrott 68:3	Örtugsgatan 1-23	1972	78	4 029	239	50 844	4 885	1 104
Järnbrott 68:4	Riksdalersgatan 2-4	1953	34	1 988	153	24 356	2 436	1 054
Järnbrott 75:2	Järnmyntsgatan 2-8	1990	26	1 430	52	17 949	1 615	1 091
Järnbrott 76:1	Järnmyntsgatan 1-7	1972	26	1 524	55	18 264	1 872	1 055
Järnbrott 77:2	Nickelmyntsgatan 1-11	1977	39	2 328	10	30 307	2 944	1 240
Järnbrott 78:4	Penninggatan 1-15	1954	58	3 284	0	38 240	3 558	1 045
Järnbrott 81:4	Bankogatan 12-38	1992	80	4 682	699	73 046	6 834	1 257
Järnbrott 81:6	Markmyntsgatan 16-18, Bankog 10	1953	89	5 800	31	50 146	9 197	1 581
Järnbrott 81:8	Markmyntsgatan 2-12	1954	64	3 837	1 287	52 553	5 612	1 078
Järnbrott 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	54	2 858	917	43 043	4 544	1 244
Järnbrott 84:1	Skiljemyntsgatan 2-14	1972	48	2 868	144	37 297	3 659	1 197
Järnbrott 84:5	Markmyntsgatan 19	1985	0	0	409	1 719		
Järnbrott 84:6	Markmyntsgatan 7-17	1977	108	6 204	59	72 209	6 638	1 065
Järnbrott 86:8	Bankogatan 35-43	1953	32	1 922	96	21 087	2 131	1 068
Järnbrott 87:1	Bankogatan 19-33	1954	50	2 994	0	36 866	3 520	1 100
Järnbrott 88:1	Skiljemyntsgatan 16-18	1954	57	3 148	86	34 400	3 648	1 096
Järnbrott 89:6	Skiljemyntsgatan 3-19	1953	58	3 464	57	37 939	3 809	1 075
Järnbrott 90:1	Riksdalersgatan 48-52	1953	18	990	48	11 990	1 164	1 112
Järnbrott 91:1	Riksdalersgatan 23-45	1953	168	8 718	949	110 112	10 987	1 149
Järnbrott 91:2	Riksdalersgatan 47-57	2012	99	6 534	0	118 030	10 944	1 596
Järnbrott 92:1	Sikelgatan 2-8	1953	24	1 350	78	16 599	1 658	1 134
Järnbrott 92:3	Riksdalersgatan 42-46	1953	18	990	18	12 118	1 161	1 125
Järnbrott 93:1	Bankogatan 7	1953	31	1 869	0	21 870	2 018	1 071
Järnbrott 93:2	Bankogatan 9	1953	28	1 679	0	19 600	1 825	1 087
Järnbrott 93:3	Bankogatan 11	1953	27	1 625	0	19 269	1 805	1 101
Järnbrott 93:4	Bankogatan 13	1953	27	1 625	0	19 669	1 876	1 144
Järnbrott 93:5	Riksdalersgatan 30-38	1953	46	1 996	198	25 356	2 579	1 189
Järnbrott 94:1	Riksdalersgatan 10-26	1953	78	3 435	326	43 663	4 435	1 180
Järnbrott 108:2	Markmyntsgatan 3	1970	56	2 712	0	34 449	3 293	1 210
Järnbrott 122:3	Skäpplandsgatan 7-11	1962	72	4 280	0	45 000	4 070	920
Järnbrott 123:1	Spannlandsgatan 10-16	1961	96	5 954	0	65 141	5 811	970
Järnbrott 123:2	Spannlandsgatan 5-9	1962	70	4 240	261	47 311	4 257	949
Järnbrott 124:3	Marklandsgatan 17-19	1974	48	2 936	0	32 000	3 335	1 101
Skintebo 525:1		2016	0	0	0	251		
Parkeringsfastigheter						4 153	1 622	
<b>ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO TOTALT</b>			<b>2 048</b>	<b>117 372</b>	<b>7 114</b>	<b>1 457 486</b>		

## Stadsdel

Fastighet	Adress	Vårdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
CENTRUM								
Gårda 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	18	585	111	11 800	669	1 028
Gårda 31:5	Fabriksgatan 43	1960	13	647	71	13 758	713	986
Gårda 31:6	Underåsgatan 20	1960	13	526	72	11 123	589	998
Gårda 31:7	Underåsgatan 18	1960	6	335	0	6 726	329	981
Gårda 31:12	Underåsgatan 6-8	1960	19	777	43	15 672	789	987
Gårda 31:13	Underåsgatan 4	1960	6	347	0	6 998	341	983
Gårda 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	1931	14	623	0	11 571	528	847
Gårda 31:15	Åvägen 30	1960	10	501	104	11 157	568	1 035
Gårda 31:16	Åvägen 28	1960	11	525	39	10 674	535	974
Gårda 31:17	Gudmundsgatan 1	1972	13	471	57	9 623	538	1 038
Gårda 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	17	633	32	12 800	658	1 020
Gårda 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	16	605	35	12 570	648	1 009
Gårda 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	17	604	0	12 200	627	1 038
Gårda 31:21	Fabriksgatan 39	1960	11	481	0	9 629	474	985
Gårda 31:22	Fabriksgatan 41	1960	11	481	0	9 646	473	984
Gårda 31:23	Underåsgatan 10-12	1960	20	890	30	17 800	889	983
Gårda 31:24	Underåsgatan 14-16	1960	18	893	0	17 800	871	975
Heden 16:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	1996	20	2 142	48	63 152	3 119	1 370
Heden 25:15	Hedåsgatan 10	1979	12	1 195	100	31 469	1 421	1 039
Heden 25:19	Sten Sturegatan 3-11	1993	100	5 615	0	166 000	8 212	1 436
Heden 26:8	Hedåsgatan 11	1980	16	1 429	21	37 437	1 588	1 092
Heden 26:9	Hedåsgatan 13	1991	20	1 398	51	40 606	1 977	1 340
Heden 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	1988	21	1 969	153	53 319	2 485	1 114
Heden 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	1960	17	1 991	157	51 391	2 356	1 036
Heden 26:16	Wadmansgatan 8	1930	11	1 142	113	29 390	1 338	1 012
Heden 27:5	Wadmansgatan 3	1991	9	994	0	27 400	1 228	1 235
Heden 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	30	2 099	1 348	77 800	4 952	1 368
Heden 27:9	Wadmansgatan 11	1991	16	1 073	0	30 600	1 416	1 320
Heden 27:20	Wadmansgatan 5-7	1991	34	2 835	128	79 650	3 772	1 281
Heden 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1982	41	3 694	0	100 000	4 417	1 196
Heden 30:14	Södra Vägen 30	1994	21	1 812	285	56 960	2 409	1 065
Heden 31:8	Södra Vägen 36	1979	16	1 815	212	54 190	2 329	1 079
Johanneberg 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	22	1 366	80	36 370	1 536	1 066
Johanneberg 22:3	Richertsgatan 14	1939	28	1 403	0	36 400	1 660	1 183
Johanneberg 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	48	2 691	93	78 722	4 012	1 382
Johanneberg 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	28	1 625	25	47 315	2 261	1 384
Johanneberg 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	27	1 673	0	48 200	2 285	1 340
Johanneberg 46:7	Spaldingsgatan 13	1970	29	1 748	0	47 000	2 101	1 140
Krokslätt 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	1933	73	4 078	196	151 665	5 260	1 243
Lorensberg 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	1938	18	1 507	0	40 338	1 844	1 153
Lorensberg 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	1937	21	1 481	0	40 179	1 806	1 176
Lorensberg 25:3	Södra Vägen 45	1966	10	1 329	160	39 522	1 609	1 034
Stampen 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgatan 23	1955	39	2 054	207	50 282	2 986	1 306
CENTRUM TOTALT			960	62 082	3 971	1 716 904		

## Stadsdel

Fastighet	Adress	Vårdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
LUNDBY								
Brämregården 75:1	Virvelsvindsgatan 16	2008	123	7 033	737	127 024	9 640	1 202
Kvillebäcken 5:4	Vårlökgatan 1	1953	20	1 194	66	21 822	1 831	1 401
Kvillebäcken 5:5	Vårlökgatan 3	1952	20	1 194	66	20 692	1 799	1 381
Kvillebäcken 6:1	Smörbollsgatan 5	1952	20	1 184	52	21 205	1 674	1 340
Kvillebäcken 6:4	Vårlökgatan 2	1950	20	1 236	70	22 419	1 767	1 337
Kvillebäcken 7:7	Smörbollsg 2-6/Tjärblomsg 1-5	1997	209	7 776	16	133 000	10 378	1 318
Kvillebäcken 8:7	Tjärblomsg 2-6/Konvaljeg 1-5	1979	137	7 149	515	99 551	9 879	1 302
Kvillebäcken 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabbelekg 1	1994	75	3 296	586	53 420	4 505	1 167
Lindholmen 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	13	842	0	18 200	1 203	1 429
Lindholmen 12:1	Arbetaregatan 6-14/Lindholmsvägen 5-13	1993	0	0	3 435	58 000	2 992	
Lindholmen 15:1	Arbetaregatan 5-13/Släggaregatan 2-4	1993	0	0	1 752	30 000	1 537	
Lindholmen 15:3	Släggaregatan 6/Plåtslagaregatan 6	1994	8	569	0	10 400	593	1 041
Lindholmen 16:1	Släggaregatan 1-7/Gjutaregatan 2-4	1992	21	1 507	0	27 000	1 496	993
Lindholmen 19:1	Plåtslagaregatan 7	1995	2	172	0	4 928	153	891
Lindholmen 19:2	Gjutaregatan 8	1995	7	240	0	4 891	283	1 179
Lindholmen 735:39	Gjutaregatan 10	1995	3	243	0	4 280	224	920
Lindholmen 735:333	Lindholmsvägen 10	1929	0	0	292	1 427		
Lindholmen 735:487	Förmansgatan 1/Lindholmsvägen 10	1991	13	968	0	17 000	950	982
Sannegården 33:1	Miraallén 65	2002	0	0	0	3 000	160	
Sannegården 34:5	Miraallén 49-63	2002	87	6 076	497	150 631	10 270	1 607
Sannegården 38:1	Ångaren Ediths gata 10 m fl	2009	115	7 881	124	209 556	14 437	1 697
Sannegården 47:1	Östra Eriksbergsg 4-10	2004	52	3 968	56	101 409	6 950	1 596
Sannegården 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	72	5 277	451	136 088	9 379	1 679
Sannegården 83:1	Skonaren Ingos gata 4	2011	48	2 833	73	78 087	5 613	1 877
LUNDBY TOTALT			1 065	60 638	8 788	1 354 030		
MAJORNA-LINNÉ								
Kungsladugård 1:7	Birgittagatan 4	1973	12	592	13	10 336	668	1 122
Kungsladugård 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	41	2 633	590	48 884	3 479	1 054
Kungsladugård 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	77	4 656	757	82 943	5 857	1 110
Kungsladugård 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	1966	76	3 828	388	66 192	4 676	1 067
Kungsladugård 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	137	7 232	589	124 923	8 006	1 026
Kungsladugård 5:2	Svanebäcksgatan 3	1992	8	429	0	8 420	544	1 268
Kungsladugård 5:11	Ålvsborgsgatan 22 m fl	1964	45	2 319	247	40 617	2 659	1 059
Kungsladugård 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5-9	1964	25	1 666	85	27 839	1 785	1 013
Kungsladugård 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	1965	109	6 469	253	109 322	7 209	1 079
Kungsladugård 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	1983	10	722	303	14 668	1 177	1 060
Kungsladugård 7:11	Svanebäcksgatan 29-33	1983	21	1 460	0	26 000	1 640	1 123
Kungsladugård 7:12	Ålvsborgsgatan 48-52	1983	16	1 536	131	26 305	1 726	1 044
Kungsladugård 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	8	586	0	10 091	611	1 043
Kungsladugård 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	38	1 973	631	38 578	2 705	1 107
Kungsladugård 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	1960	27	1 425	57	24 052	1 547	1 034
Kungsladugård 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	1976	73	3 717	90	63 541	4 024	1 055
Kungsladugård 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	1961	99	5 694	223	96 430	6 197	1 049
Kungsladugård 11:23	Slottsskogsgatan 7-9	1966	78	3 805	0	65 000	4 122	1 083
Kungsladugård 12:16	Birgittagatan 9-17	1960	56	3 216	38	53 000	3 298	1 022
Kungsladugård 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	18	1 526	220	25 638	1 624	993
Kungsladugård 12:18	Svanebäcksg 12-14/Ostindieg 11	1960	20	1 486	0	24 200	1 468	988
Kungsladugård 12:19	Svanebäcksgatan 2-10	1960	55	2 903	73	48 677	3 027	1 018
Kungsladugård 14:11	Ålvsborgsgatan 13 m fl	1968	119	7 078	97	120 000	7 619	1 061
Kungsladugård 15:20	Silverkällegatan 7	1987	8	537	0	9 894	626	1 166
Kungsladugård 15:21	Silverkällegatan 9	1929	6	447	14	7 238	462	1 023
Kungsladugård 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	1967	11	692	0	11 600	722	1 043
Kungsladugård 15:30	Ålvsborgsgatan 21 m fl	1995	148	8 086	958	180 000	11 605	1 328
Kungsladugård 15:31	Ålvsborgsg 19/Ostindieg 12-18	1967	31	2 381	131	40 043	2 507	995
Kungsladugård 16:11	Ålvsborgsgatan 37 m fl	1968	83	5 389	559	94 154	6 283	1 036
Kungsladugård 17:2	Strandridaregatan 3	1963	9	436	0	7 447	460	1 056
Kungsladugård 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	11	687	61	12 866	873	1 159
Kungsladugård 18:7	Kennedygatan 20	1982	6	455	10	7 867	480	1 046
Kungsladugård 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	1982	14	964	8	16 600	1 022	1 058
Kungsladugård 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	14	533	47	10 043	724	1 223

## Stadsdel

Fastighet	Adress	Vårdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ, FORTS.								
Kungsladugård 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	12	616	302	10 928	818	1 150
Kungsladugård 20:14	Jordhyttegatan 3	1993	30	1 362	0	27 200	1 811	1 330
Kungsladugård 20:15	Mariagatan 31-33	1965	18	1 401	57	23 000	1 479	1 036
Kungsladugård 21:23	Majstångsgatan 9-11	1957	96	4 496	109	78 298	5 253	1 149
Kungsladugård 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	56	3 834	220	68 570	4 450	1 099
Kungsladugård 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	112	8 258	639	146 379	9 295	1 075
Kungsladugård 29:2	Stilla Gatan 4	1956	11	462	21	8 332	573	1 221
Kungsladugård 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	51	3 220	237	55 849	3 548	1 058
Kungsladugård 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	38	2 688	349	46 919	3 188	1 017
Kungsladugård 34:46	Svanebacksgatan 45 m fl	1980	96	6 513	158	111 060	6 961	1 050
Kungsladugård 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	10	574	17	10 195	641	1 107
Kungsladugård 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	12	569	34	9 550	626	1 077
Kungsladugård 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	14	904	0	15 600	974	1 077
Kungsladugård 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	35	2 344	88	40 200	2 521	1 057
Kungsladugård 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	11	486	61	8 504	581	1 074
Kungsladugård 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	120	5 417	165	94 061	6 175	1 098
Kungsladugård 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	20	1 438	70	25 734	1 666	1 087
Kungsladugård 37:37	Lugnet 7	1981	9	586	5	10 091	641	1 051
Kungsladugård 37:38	Lugnet 5	1960	14	516	42	9 128	619	1 169
Kungsladugård 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	52	3 791	353	67 163	4 380	1 051
Kungsladugård 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	71	4 618	258	77 345	4 985	1 032
Kungsladugård 45:4	Mariagatan 3,6 / Svanebacksg 22	1961	11	635	229	12 077	916	1 071
Kungsladugård 45:5	Mariagatan 4	1975	6	452	41	7 759	493	1 047
Kungsladugård 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	31	2 159	50	36 838	2 363	1 031
Kungsladugård 47:4	Oxhagsgatan 3	1940	0	0	1 866	0		
Kungsladugård 47:5	Ståthållaregatan 19-23	1951	0	0	884	0		
Kungsladugård 51:2	Fågelfångaregatan 15	1951	0	0	985	0		
Kungsladugård 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	12	554	15	9 435	590	1 056
Kungsladugård 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	11	649	57	11 305	746	1 109
Kungsladugård 74:12	Vänmötet 9	1987	12	476	18	8 276	502	1 045
Kungsladugård 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	178	11 207	1 159	192 958	12 657	1 029
Kungsladugård 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	11	702	35	12 414	774	1 059
Kungsladugård 78:15	Stjärnsköldsgatan 2 m fl	2009	126	6 375	86	128 000	8 000	1 248
Kungsladugård 79:4	Lugnet 12	1981	9	583	0	10 065	611	1 048
Kungsladugård 79:10	Godhemsgatan 58-60	1981	34	2 291	46	39 614	2 428	1 043
Kungsladugård 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	11	852	58	14 302	967	1 000
Kungsladugård 82:6	Birgittagatan 16	1975	12	498	58	9 355	633	1 125
Kungsladugård 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	1990	15	1 055	113	20 466	1 380	1 220
Kungsladugård 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	1982	33	1 888	42	33 400	2 100	1 105
Majorna 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	1973	129	7 883	379	134 342	8 521	1 035
Majorna 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	32	2 072	230	37 587	2 491	1 091
Majorna 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	9	513	93	10 160	713	1 197
Majorna 111:7	Hellstedtsgratan 3-7	1986	42	2 604	1 978	81 217	5 225	1 152
Majorna 143:2	Årlegatan 10	1987	7	525	0	9 398	598	1 139
Majorna 143:3	Årlegatan 8	1987	6	459	71	8 792	585	1 122
Majorna 143:4	Årlegatan 6	1980	13	590	0	10 916	714	1 211
Majorna 143:5	Årlegatan 4	1987	9	582	25	10 659	685	1 167
Majorna 143:6	Årlegatan 2	1987	9	636	228	12 753	947	1 089
Majorna 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	13	796	127	15 087	1 026	1 122
Majorna 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	8	608	33	10 911	704	1 100
Majorna 143:16	Slottsskogsgatan 18-36	1990	62	4 919	1 350	103 093	7 389	1 214
Majorna 144:5	Slottsskogsgatan 44-46	1976	17	1 228	1 171	29 756	2 747	1 005
Majorna 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	28	1 382	95	26 815	1 821	1 241
Majorna 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	32	1 624	79	34 366	2 402	1 427
Majorna 145:8	Slottsskogsgatan 52-54	1998	52	2 327	164	50 957	3 525	1 434
Majorna 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	24	1 364	251	25 515	1 795	1 154
Majorna 158:1	Märilspiksgatan 4 A-F / Kabelgatan 27-31	1969	93	4 936	898	94 699	6 972	1 252
Majorna 159:1	Märilspiksgatan 2 A-C	1986	22	1 135	0	21 800	1 449	1 276
Majorna 160:1	Årlegatan 9-11	1979	46	2 454	55	45 068	2 989	1 195
Majorna 161:1	Årlegatan 7	1986	26	1 433	85	25 800	1 689	1 127
Majorna 217:1	Kustgatan 3 A-B	1991	99	3 352	2 574	87 000		
Majorna 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	98	7 070	452	122 828	7 793	1 044

## Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ, FORTS.								
Majorna 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	9	571	0	8 895	503	880
Majorna 305:20	Djurgårdsgatan 21-23	1980	17	1 286	0	21 800	1 332	1 036
Majorna 305:22	Allmänna Vägen 20	1989	0	0	0	8 806	0	
Majorna 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	12	912	0	17 600	1 139	1 249
Majorna 305:25	Kommendörsgatan 16-20	1980	36	2 572	0	44 400	2 714	1 055
Majorna 307:4	Koopmansgatan 9	2000	8	432	0	9 056	588	1 360
Majorna 307:12	Koopmansg 11-15/Amiral g 18-20	1950	56	3 056	63	51 834	3 320	1 062
Majorna 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	20	1 406	45	23 800	1 499	1 034
Majorna 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	49	2 896	60	54 495	3 551	1 200
Majorna 309:30	Koopmansgatan 12	1979	12	480	37	8 760	592	1 166
Majorna 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	36	1 851	0	33 800	2 324	1 181
Majorna 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	133	9 239	50	169 362	10 813	1 165
Majorna 315:10	Galateagatan 13	1985	21	1 475	0	27 400	1 748	1 185
Majorna 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	67	4 631	217	85 499	5 500	1 140
Majorna 317:9	Kabyssgatan 8	1985	21	1 242	0	23 722	1 607	1 198
Majorna 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	102	7 306	32	124 227	7 694	1 048
Majorna 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	181	10 401	155	179 027	11 334	1 075
Majorna 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	65	4 205	103	71 000	4 560	1 063
Majorna 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	51	4 335	1 174	89 406	6 484	1 184
Majorna 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	181	10 222	331	172 471	11 566	1 096
Majorna 323:9	Ankargatan 1-55	1965	121	7 327	35	126 237	8 078	1 096
Majorna 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	1985	80	5 347	212	97 172	6 275	1 145
Majorna 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	7	440	0	7 486	478	1 086
Majorna 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	6	451	0	8 005	501	1 111
Majorna 325:6	Klareborgsgatan 18-20	1960	16	1 040	0	17 600	1 112	1 070
Majorna 326:10	Vingagatan 7	1960	8	535	0	9 088	559	1 045
Majorna 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	94	5 895	271	103 799	6 679	1 093
Majorna 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6-8	1962	12	846	294	16 149	1 232	1 104
Majorna 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	12	580	90	10 378	718	1 127
Majorna 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	44	3 049	85	53 748	3 446	1 100
Majorna 328:10	Buskärsgatan 1	1984	14	978	0	18 000	1 157	1 183
Majorna 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	17	1 035	0	19 600	1 265	1 223
Majorna 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	18	886	0	16 200	1 080	1 219
Majorna 329:18	Vargögatan 4-6	1990	22	1 511	0	28 000	1 767	1 169
Majorna 329:19	Klareborgsgatan 24-26	1960	24	1 181	0	21 000	1 386	1 174
Majorna 330:5	Såggatan 60-62	1990	29	1 862	29	35 400	2 255	1 206
Majorna 331:2	Såggatan 69	1950	8	531	0	8 908	599	1 042
Majorna 331:6	Paternostergatan 6	1977	0	0	1 317	8 384		
Majorna 331:9	Paternostergatan 24-32	1957	103	6 966	79	119 460	7 957	1 099
Majorna 333:9	Godhemsgatan 16-30	1980	97	6 703	65	117 000	7 438	1 092
Majorna 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	12	677	57	11 800	791	1 105
Majorna 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	120	8 087	348	140 272	8 895	1 062
Majorna 336:1	Hålekärrsgatan 14/Bangatan 67	1980	12	779	0	14 295	946	1 112
Majorna 337:5	Spetsbergsgatan 6	1980	15	701	137	13 243	934	1 186
Majorna 337:6	Spetsbergsgatan 4	1981	15	742	61	13 200	903	1 156
Majorna 337:7	Vitögatan 1-5/Bangatan 65	1937	29	1 558	52	27 942	1 912	1 175
Majorna 338:7	Söderlingsgatan 6-8	1987	21	987	115	20 345	1 418	1 334
Majorna 338:9	Spetsbergsgatan 1-3	1989	32	2 308	0	44 400	2 962	1 283
Majorna 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	11	808	0	14 800	953	1 179
Majorna 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	6	589	0	10 710	671	1 139
Majorna 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	9	579	0	10 833	697	1 204
Majorna 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	10	505	168	9 826	669	1 139
Majorna 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	8	496	42	9 225	618	1 165
Majorna 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	9	644	92	12 008	823	1 141
Majorna 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	14	726	10	14 000	942	1 289
Majorna 340:11	Söderlingsgatan 11-17	1985	49	2 626	58	49 404	3 308	1 237
Majorna 341:14	Söderlingsg 1-9/Ekedalsg 4-8	1985	99	6 020	516	117 543	8 021	1 231
Majorna 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	18	878	0	18 000	1 203	1 370
Majorna 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	52	2 536	60	56 639	3 739	1 453
Majorna 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	9	433	909	0	1 895	1 448
Majorna 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	31	1 983	70	39 016	2 695	1 249



## Stadsdel

Fastighet	Adress	Vårdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ, FORTS.								
Majorna 343:14	Djurgårdsg 47/Oljekvarnsg 8-12	1991	45	2 573	77	51 857	3 596	1 345
Majorna 344:4	Dahlströmögatan 5	2000	13	636	0	13 800	939	1 477
Majorna 344:8	Stenklevsg 6-10/Fredbergsg 1	1978	51	3 000	43	54 212	3 488	1 154
Majorna 345:1	Dahlströmögatan 6	1992	0	0	781	0		
Majorna 345:2	Dahlströmögatan 4	1938	23	961	42	15 200	968	983
Majorna 345:5	Ekedalsgatan 7-9	1997	38	1 586	0	34 200	2 331	1 470
Majorna 346:8	Ekedalsgatan 11-23	1985	88	5 261	292	99 363	6 513	1 200
Majorna 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	10	588	44	10 040	630	981
Majorna 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	11	550	0	10 203	670	1 219
Majorna 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	1980	9	717	115	13 008	885	1 067
Majorna 720:1**								
Majorna 720:2**								
Majorna 720:15**								
Majorna 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	7	629	0	10 600	618	983
Majorna 720:344	Klippan 8-24	1960	37	1 629	20	25 800	1 865	1 132
Majorna 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	5	315	50	5 010	284	821
Olivedal 22:38	Sjömansgatan 8	1976	16	1 024	0	18 600	1 166	1 098
Olivedal 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	1965	111	6 320	209	114 348	7 099	1 105
Olivedal 27:12	Jungmansgatan 39	1968	103	6 701	1 029	125 934	8 589	1 040
Olivedal 28:11	Eldaregatan 3	2006	114	6 532	87	134 000	7 925	1 185
Olivedal 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	1980	56	3 966	218	72 069	4 426	1 065
Olivedal 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	20	967	150	18 902	1 229	1 144
Olivedal 31:13	Flaggatan 3	1974	11	498	40	9 557	613	1 160
Olivedal 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	1970	59	4 267	0	76 000	4 627	1 084
Sandarna 1:8	Jordhyttegatan 2-4	1993	31	1 276	152	25 488	1 795	1 287
Sandarna 2:3	Asperögatan 4	1958	16	768	15	14 000	999	1 247
Sandarna 2:8	Jordhyttegatan 12	1991	16	1 008	75	19 626	1 272	1 241
Sandarna 12:4	Jordhyttegatan 11	1993	9	460	194	10 145	741	1 240
Sandarna 12:6	Jordhyttegatan 7	1997	11	614	46	11 715	745	1 187
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			7 085	425 708	43 544	7 761 449		
NORRA HISINGEN								
Backa 75:2	Gåsagången 29-32	1970	36	2 104	36	19 344	1 999	940
Backa 75:3	Gåsagången 39-42	1970	36	2 104	0	19 000	1 957	930
Backa 75:4	Gåsagången 48-51	1970	36	2 104	0	19 200	1 961	932
Backa 75:5	Gåsagången 52-56	1970	45	2 630	37	24 397	2 493	934
Backa 75:6	Gåsagången 33-38	1970	43	2 513	154	22 944	2 558	933
Backa 75:7	Gåsagången 43-47	1970	45	2 619	44	24 195	2 480	933
Backa 75:8	Gåsagången 57-60	1970	24	2 116	78	18 782	1 917	886
Backa 75:9	Gåsagången 1-4	1970	36	2 092	104	19 341	2 068	957
Backa 75:10	Gåsagången 10-13	1970	36	2 092	0	19 200	1 953	933
Backa 75:11	Gåsagången 18-21	1970	36	2 096	37	19 384	1 999	939
Backa 75:12	Gåsagången 5-9	1970	45	2 615	37	24 129	2 456	932
Backa 75:13	Gåsagången 14-17	1970	36	2 104	7	19 400	1 994	947
Backa 75:14	Gåsagången 22-28/Akkas g 7-11	1970	42	3 661	392	33 802	3 501	886
Backa 75:18**								
Backa 75:19	Selma Lagerlöfs Torg 1-13	1971	0	0	5 311	135		
Backa 104:2	Lisa Sass Gata 10	1971	0	0	113	3 918	724	
Backa 104:3	Lisa Sass Gata 18	1971	101	2 939	538	36 573	5 240	1 596
Backa 104:4	Lisa Sass Gata 16	1976	94	2 812	710	35 617		
Backa 104:5	Lisa Sass Gata 14	1971	105	3 277	250	40 473		
Parkeringsfastigheter						6 980	1 328	
NORRA HISINGEN TOTALT			796	39 878	7 848	406 814	1 433 098	

## Stadsdel

Fastighet	Adress	Vårdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
<b>VÄSTRA GÖTEBORG</b>								
Donsö 47:1	Ringkullevägen 1-5	1970	12	956	107	9 511	1 017	1 039
Donsö 203:2	D Gårde 2-15/Töttefällev 4-14	1986	20	1 468	0	15 409	1 475	1 005
Fiskebäck 90:1	Kumleskärsvägen 1-80	1994	61	6 055	1 267	125 927	9 949	1 290
Styrsö 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	6	402	0	4 407	439	1 092
Styrsö 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	2	103	0	1 624	63	614
Styrsö 3:335	Halsviksvägen 68-70	1952	2	186	0	2 580	141	761
Tynnered 5:1	Grevegårdsvägen 2-40	1993	163	12 526	343	153 786	13 716	1 036
Tynnered 6:3	Grevegårdsvägen 50-96	1994	202	14 892	198	183 807	16 233	1 045
Tynnered 7:1	Grevegårdsvägen 100-194	1995	392	29 127	1 399	373 809	33 239	1 047
Önnered 45:2	Opalgatan 109-125	1966	68	4 928	0	51 800	4 420	897
Önnered 45:12	Grevegårdsvägen 218-242	1966	99	7 075	110	75 447	6 450	899
Önnered 45:13	Opalgatan 83-107	1966	95	6 996	1 224	78 419	7 285	899
Önnered 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	1966	68	4 786	415	52 771	4 703	901
Önnered 48:4	Bronsåldersgatan 66-80	1966	58	4 258	108	43 917	3 930	906
Önnered 48:9	Opalgatan 1-19	1966	73	5 109	0	53 600	4 628	906
Önnered 48:10	Opalgatan 21-45	1966	97	6 614	79	70 322	6 035	906
Önnered 48:11	Bronsåldersgatan 40-64	1966	96	6 634	192	69 560	6 268	922
Önnered 48:12	Opalgatan 47-75	1966	106	7 149	224	75 648	6 631	907
Önnered 102:1	Önnereds Byväg 2-82	1983	40	2 068	0	51 720	2 129	1 024
Parkeringsfastigheter						7 001	2 539	
<b>VÄSTRA GÖTEBORG TOTALT</b>			<b>1 660</b>	<b>121 332</b>	<b>5 666</b>	<b>1 501 065</b>	<b>133 829</b>	
<b>ÖSTRA GÖTEBORG</b>								
Bergsjön 2:1**								
Bergsjön 2:4	Tellusgatan 50-62	1967	49	3 772	0	21 800	3 068	813
Bergsjön 2:9	Merkuriusgatan 1-23	1967	87	6 864	0	40 000	5 811	847
Bergsjön 2:12	Tellusgatan 42-48	1967	28	2 468	443	15 787	2 364	822
Bergsjön 2:13	Tellusgatan 32-40	1967	42	3 732	325	22 674	3 279	791
Bergsjön 2:16	Rymdtorget 1	1968	40	2 850	100	16 859	2 393	807
Bergsjön 2:17	Rymdtorget 2	1968	40	2 832	100	16 996	2 365	806
Bergsjön 2:18	Rymdtorget 3	1968	40	2 832	100	16 600	2 364	807
Bergsjön 2:19	Rymdtorget 4	1968	40	2 832	85	16 850	2 332	807
Bergsjön 2:20	Rymdtorget 5	1968	40	2 832	58	16 602	2 314	802
Bergsjön 2:25	Rymdtorget 16-21	1968	41	2 632	0	15 677	2 187	831
Bergsjön 2:26	Rymdtorget 22-27	1968	41	2 632	0	15 677	2 406	914
Bergsjön 2:27	Rymdtorget 34-39	1968	41	2 632	0	15 677	2 418	919
Bergsjön 2:28	Rymdtorget 46-51	1968	41	2 632	0	15 877	2 236	850
Bergsjön 2:29	Rymdtorget 64-69	1968	41	2 632	0	15 877	2 236	849
Bergsjön 2:30	Rymdtorget 28-33	1968	39	2 504	146	15 173	2 121	807
Bergsjön 2:31	Rymdtorget 40-45	1968	41	2 632	0	15 677	2 160	821
Bergsjön 2:32	Rymdtorget 52-57	1968	41	2 632	0	15 677	2 159	820
Bergsjön 2:33	Rymdtorget 70-75	1968	41	2 632	0	15 677	2 181	829
Bergsjön 2:34	Rymdtorget 58-63	1969	41	2 632	0	15 877	2 195	834
Bergsjön 2:35	Rymdtorget 76-81	1969	41	2 632	0	16 077	2 236	849
Bergsjön 2:36**								
Bergsjön 2:38	Rymdtorget 6-7	1980	16	981	554	8 405	1 673	872
Bergsjön 2:43**								
Bergsjön 2:44	Tellusgatan 6-30	1968	169	14 702	0	84 800	13 452	912
Bergsjön 2:45	Merkuriusgatan 25-73	1967	177	13 407	0	79 600	11 183	834
Bergsjön 4:1	Rymdtorget 10-15	1968	41	2 632	0	15 677	2 179	828
Bergsjön 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	141	4 071	0	31 200	5 141	1 263
Bergsjön 6:3	Saturnusgatan 1, 2, 3	1969	127	3 773	153	31 223	4 868	1 270
Bergsjön 38:2	Siriusgatan 24-28	1970	71	5 073	0	30 800	4 181	824
Bergsjön 38:3	Siriusgatan 16-22	1970	92	6 282	453	38 535	5 492	813
Bergsjön 38:4	Siriusgatan 38-42	1970	72	4 860	0	29 200	3 963	815
Bergsjön 38:5	Siriusgatan 30-36	1970	96	6 390	130	38 628	5 361	820
Bergsjön 38:6	Siriusgatan 60-64	1970	69	4 770	300	30 162	4 221	832
Bergsjön 38:7	Siriusgatan 54-58	1971	67	4 610	495	29 960	4 347	831
Bergsjön 38:8	Siriusgatan 72-76	1970	72	4 860	0	29 400	4 013	824
Bergsjön 38:9	Siriusgatan 66-70	1970	72	4 860	20	29 400	4 098	820

## Stadsdel

Fastighet	Adress	Vårdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
ÖSTRA GÖTEBORG, FORTS.								
Bergsjön 39:7	Siriusgatan 78-88	1971	160	10 772	709	66 691	9 530	829
Bergsjön 39:8	Siriusgatan 90-96	1971	102	6 331	392	39 784	5 649	839
Bergsjön 39:9	Siriusgatan 108-120	1971	189	12 667	186	77 696	10 598	830
Bergsjön 39:10	Siriusgatan 98-106	1972	146	9 023	19	55 600	7 562	838
Kortedala 51:2	Kalendervägen 36	1968	36	2 152	0	22 000	2 355	1 083
Kortedala 51:3	Kalendervägen 34	1969	36	2 152	21	22 000	2 394	1 081
Kortedala 51:4	Kalendervägen 32	1978	36	2 152	0	22 400	2 370	1 085
Kortedala 51:5	Kalendervägen 30	1969	36	2 154	18	22 800	2 464	1 077
Kortedala 51:10	Kalendervägen 28	1970	35	2 154	0	22 400	2 444	1 082
Kortedala 51:14	Kalendervägen 22	1953	0	0	417	1 011	169	
Kortedala 54:2	Kalendervägen 83-91	1971	39	1 923	171	20 236	2 319	1 084
Kortedala 55:2	Kalendervägen 38	1968	36	2 152	0	22 000	2 432	1 083
Kortedala 56:1	Kalendervägen 109	1974	45	2 317	31	24 008	2 542	1 078
Kortedala 56:2	Kalendervägen 107	1954	40	2 162	0	21 800	2 419	1 066
Kortedala 56:5	Kalendervägen 103-105	1976	65	3 412	619	35 596	4 230	1 064
Kortedala 57:1	Kalendervägen 125	1954	23	1 124	73	11 320	1 203	1 028
Kortedala 57:3	Kalendervägen 123	1954	33	1 508	109	15 161	1 656	1 011
Kortedala 57:4	Kalendervägen 121	1954	35	1 586	50	15 425	1 659	1 016
Kortedala 57:5	Kalendervägen 119	1954	35	1 581	0	15 400	1 637	1 021
Kortedala 57:7	Kalendervägen 115	1963	34	1 772	21	18 098	1 921	1 052
Kortedala 57:8	Kalendervägen 113	1955	33	1 682	0	16 400	1 701	997
Kortedala 57:9	Kalendervägen 111	2007	14	822	0	8 901	860	958
Kortedala 58:1	Petriefångsgatan 1-13	1977	46	2 482	151	25 448	2 701	1 032
Kortedala 59:2	Sjusovaregatan 1-11	1955	43	2 300	61	23 460	2 547	1 044
Kortedala 60:1	Sjusovaregatan 13-17	1955	23	1 177	76	12 180	1 309	1 041
Kortedala 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	1955	81	4 100	51	40 200	4 250	1 025
Kortedala 61:2	Sjusovaregatan 4-10	1975	26	1 558	45	15 797	1 660	973
Kortedala 62:1	Östra Midvintersgatan 28-42	1967	61	3 341	90	33 645	3 694	1 037
Kortedala 63:1	Kalendervägen 54-56	1955	36	2 070	944	25 871	3 304	1 104
Kortedala 63:2	Kalendervägen 52	1968	36	2 088	0	21 910	2 346	1 109
Kortedala 63:3	Kalendervägen 50	1965	36	2 070	0	21 400	2 310	1 091
Kortedala 63:4	Kalendervägen 48	1969	36	2 070	0	21 778	2 336	1 104
Kortedala 63:5	Kalendervägen 46	1968	38	2 176	30	22 910	2 513	1 100
Kortedala 63:6	Kalendervägen 44	1969	38	2 176	78	23 629	2 561	1 105
Kortedala 63:8	Vårmanadsgatan 20-30	1955	48	2 731	0	24 693	2 446	878
Kortedala 63:12	Vårmanadsgatan 2-18	1955	73	3 873	24	40 400	4 264	1 094
Kortedala 64:2	Vårmanadsgatan 11-17	1955	31	1 743	33	15 654	1 582	886
Utby 129:2	Fjällbo Park	1996	95	6 251	9 896	76 390		1 144
Parkeringsfastigheter						18 597	5 811	
ÖSTRA GÖTEBORG TOTALT			4 092	254 913	17 827	1 904 790	255 784	
<b>TOTALT</b>			<b>18 548</b>	<b>1 143 847</b>	<b>98 246</b>	<b>16 515 839</b>		

\* Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017.

\*\* Markfastigheter som ej åsatts taxeringsvärde.

# Familjebostäder bygger

FÄRDIGT



## Treskillingen

Bankogatan i Högsbo: 59 lägenheter  
Miljövänligt och rökfritt hus i charmigt 50-talsområde.

AKTIVA



## Åhmanssonska gården

Allmänna vägen i Majorna: 25 lgh  
Kulturhistoriskt och charmigt boende i ett attraktivt område.



## Uggleberget

Nya Hovås: 368 lägenheter  
Höjden av bekvämlighet - en plats nära himmel och hav.



## Majstångsgatan

Kungsladugård: 63 lägenheter  
Smarta lägenheter med unik nisch som ger mycket kvalitet på liten yta.



## Grevegården

Tynnered: 150 lägenheter  
Nya hus som kompletterar befintlig bebyggelse med Göteborgs bästa tvättstuga.



## Lyktan

Kortedala Torg (övergår 2017 till Bostadsbolaget med anledning av geografisk samordning).

## Planerade projekt

7 Donsö

42 lägenheter

Bekväma hyresrätter i härligt havsnära läge.

10 Sisjödalen

150 lägenheter

Ett oupptäckt läge nära sjö, hav och shopping.

13 Selma Stad

300 lägenheter

Familjärt boende i en ny grön stadsdel med modernt torg.

8 Rubelgatan i Högsbo

45 lägenheter

Ett nytt gemensamhetsboende utvecklas tillsammans med Boihop.

11 Järnmyntsgatan i Högsbo

40 lägenheter

Moderna tillgängliga bostäder i vårt vackra 50-talsområde.

14 Fjällbo Park

130 lägenheter

Moderna hyresrätter i unik kulturmiljö.

9 Merkuriusgatan Bergsjön

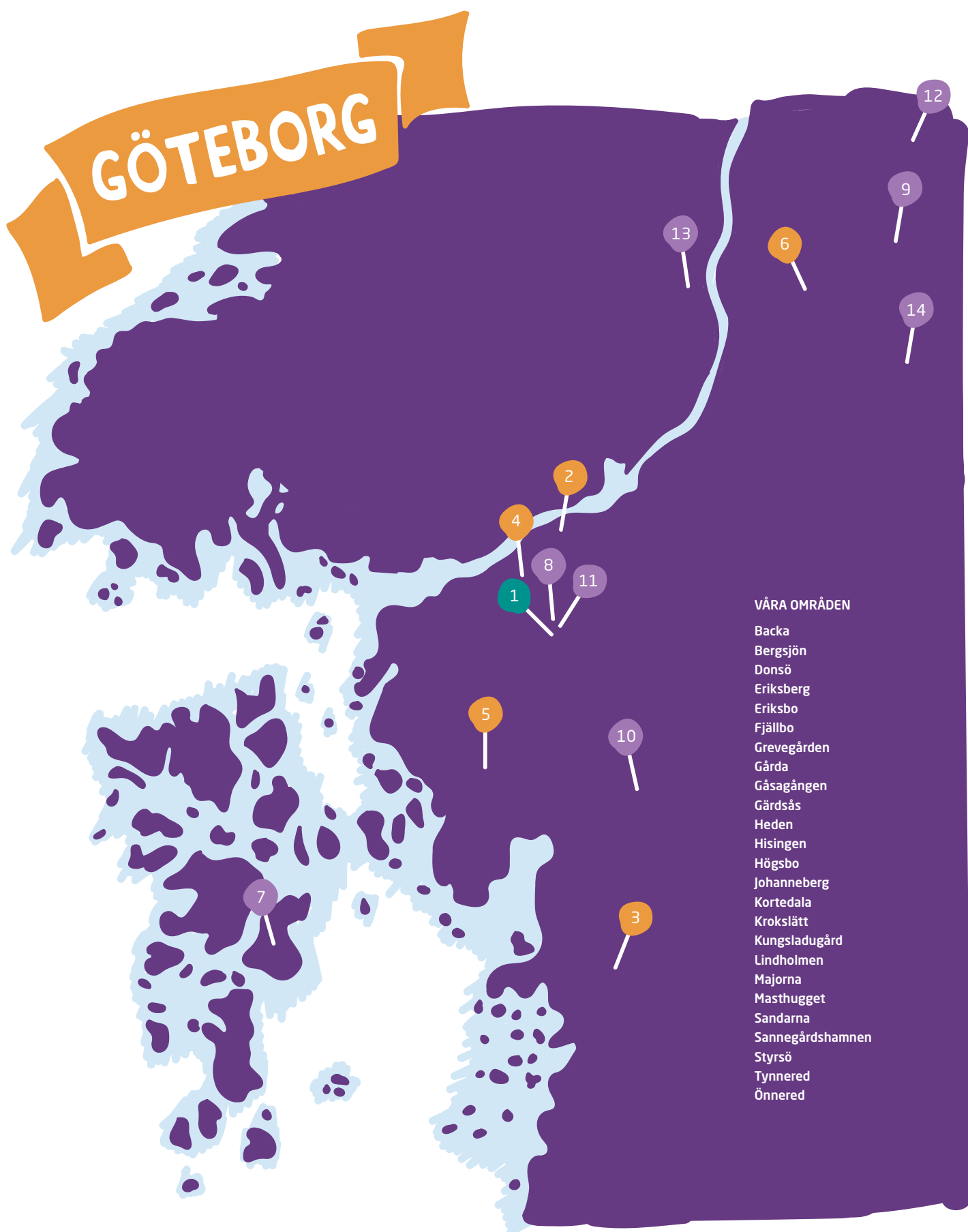
90 lägenheter

Smarta och yteffektiva lägenheter med fokus på unga vuxna.

12 Gunnilse centrum

170 lägenheter

Ett småskaligt och barnvänligt boende med bykänsla.



VÅRA OMRÅDEN

- Backa
- Bergsjön
- Donsö
- Eriksberg
- Eriksbo
- Fjällbo
- Grevegården
- Gårda
- Gåsagången
- Gärdsås
- Heden
- Hisingen
- Högsbo
- Johanneberg
- Kortedala
- Krokslätt
- Kungsladugård
- Lindholmen
- Majorna
- Masthugget
- Sandarna
- Sannegårdshamnen
- Styrsö
- Tynnered
- Önnered



VÄLKOMMEN  
HEM!



Familjebostäder

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

Organisationsnummer 556114-3941  
Tel 031-731 67 00  
Fax 031-731 67 01