

Årsredovisning 2017



Lite av vad som hände 2017

METEORIT SLOG NER I BERGSJÖN

Vi frågade barnen i Bergsjön om de ville designa en ny lekplats. Resultatet blev en meteorit som slog ner i december. I samband med projektet anställdes en byggnadsarbetare som bor på Siriusgatan. Ett samarbete mellan Familjebostäder, Chalmers, Hyresgästföreningen samt Colectivo Warehouse.



Dialog skapar samförstånd

Vi samarbetade med unga vuxna och jagvillhabostad.nu för att utforma 12 yteffektiva lägenheter som ska byggas på Mercuriusgatan utifrån ungas önskemål och behov.



Vi gjorde intåg i Nya Hovås

Våra 368 hyresrätter på Uggleberget i nya stadsdelen Nya Hovås började byggas.

Framgångsrik förnyelse av femtiotalscharm

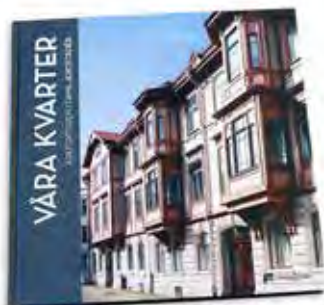
I Långängen på Hisingen har vi snart renoverat 500 lägenheter. Vi genomförde ett dialogarbete för att veta vad som var viktigt för hyresgäster att bevara och uppdatera. Resultatet gav ett område med modern komfort och standard med en bevarad femtiotalskänsla. Projektet belönades med hedersomnämning i SABO:s tävling "Årets bästa renoveringsprojekt 2017."

BÄST PÅ SOCIAL UPPHANDLING

Genom att kravställa social hänsyn i upphandlingar har vi skapat sysselsättning för 30 göteborgare. Det gör oss till den enhet som skapat flest arbetstillfällen med social hänsyn inom Göteborgs Stad under året.

Boken "Våra kvarter"

På bokmässan i Göteborg lanserade vi vår bok "Våra kvarter". Denna lyfter fram sex arkitektoniska perioder och våra områden som hör hemma i dessa. Många av våra olika sorters hus beskrivs i text och bild.



Fler trygghetsboenden

Under hösten invigdes nya trygghetsboenden i Högsbo och på Hisingen. Vi kan nu erbjuda över 200 lägenheter i trygghetsboende i Göteborg. För att bo i ett trygghetsboende ska man ha fyllt 70 år.

Innehåll

VD har ordet	4
Detta är Familjebostäder	5
Vår omvärld	6
Våra hyresgäster	6
Ett gott medarbetarskap	8
Miljö	10
Fastigheter	12
Fastighetsutveckling	14
Nyproduktion	15
Fastighetsvärdering	16
Hållbarhet	17
Bolagsstyrning	18
Styrelse och ledning	19
Kommunfullmäktiges mål	20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årets verksamhet	25
Risker och osäkerhetsfaktorer	26
Förslag till vinstdisposition	27
Utblick 2018	28
Fem år i sammandrag	30
Definitioner	31

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning	33
Balansräkning	35
Förändringar i eget kapital	36
Kassaflödesanalys	37
Noter	38
Revisionsberättelse	48
Granskningsrapport	49
Fastighetsförteckning	50
Familjebostäder utvecklar	58



Sommarjobb för unga boende i Tynnered

Under sommaren jobbade 16-20 åringar boende i Tynnered med att förnya utemiljön i området. Initiativet är en del av vårt dialogarbete och önskan om att engagera unga boende i sin närmiljö. Resultatet blev bl a 17 kvm stora graffittiporträtt av Malala, Astrid Lindgren, Zlatan, Frida Kahlo, Dalai Lama och Tupac.



Pyntade papperskorgar

Sommarjobbade ungdomar i Tynnered hjälpte oss att göra papperskorgarna synligare och finare genom att skapa färgglada spår i marken och sätta smileys på korgarna.



VD har ordet



Göteborg växer och inflyttningen har ökat de senaste åren. Även om det byggs mer i staden nu än på 40 år är behovet av bostäder fortsatt stort i hela regionen. Som en del av Framtidenkoncernen är vi med och bidrar till att fler kan flytta in i sin första lägenhet eller byta till en önskad storlek eller ett önskat område. Under året som gått har vi haft inflyttning på Allmänna vägen i hjärtat av Majorna.

Vi har också fortsatt bygget av ett modernt landshövdingehus på Majstångsgatan i Kungsladugård och i slutet av året påbörjade vi uthyrningen av våra nya hyresrätter på Uggleberget i Nya Hovås.

När man som vi förvaltar hus och bostäder är det många pusselbitar som ska passa ihop för att få allt att flyta i vardagsförvaltningen. Under året har vi hunnit med att ta hand om fler än 100 000 ärenden som rör våra 2 630 trapphus och områdena runt husen. Vi renoverar och underhåller våra hus för över en halv miljard kronor under ett år och hanterar 75 000 fakturor. Allt i syfte att skapa trivsamma livsmiljöer för våra hyresgäster.

För att fånga upp bekymmer och behov så snabbt och smidigt som möjligt har vi en väl inarbetad serviceorganisation där vår kundservice oftast är den första kontakten. De svarar på frågor och bokar in mötes- och telefontider med våra bovärdar och handläggare. Vid den senaste hyresgästundersökningen fick vi bevis för att väldigt många av våra hyresgäster är nöjda med oss då serviceindex hade ökat jämfört med tidigare mätningar.

I januari 2017 infördes koncernens nya uthyrningspolicy med slopat inkomstkrav och referenskontroll, för att fler ska ges möjlighet att få hyra lägenhet hos allmännyttan. Våra lägenheter förmedlas via Boplats Göteborg och vi bidrar även till att nyanlända personer som fått placering

i Göteborg och personer som står utanför ordinarie bostadsmarknad ska få hjälp med bostad via Fastighetskontoret. En boendeform som efterfrågas allt mer är trygghetsboende. Vi har invigt två nya trygghetsboenden under året och har nu 226 trygghetsbostäder i Högsbo, Kortedala och på Hisingen.

För att bidra till att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan stadens utvecklingsområden och övriga Göteborg satsar vi stort på vårt utvecklingsområde Bergsjön. Här pågår en mängd aktiviteter för att förbättra livsvillkoren och skapa trygghet och trivsel. En bra bostad är mer än bara tak över huvudet – för att skapa en mer jämlik stad är trygga och trivsamma boendemiljöer en bra utgångspunkt. Under året har vi fortsatt vårt utvecklingsarbete i Bergsjön med dialogarbete där många av våra boende har deltagit och bidragit med sina tankar och idéer. Vi samarbetar även med många andra aktörer i stadsdelen för att skapa en trygg och trivsam del av staden för alla som bor och verkar här. Vi vill också skapa en meningsfull fritid för barn och unga och samtidigt hjälpa människor in på arbetsmarknaden. Vi tar vårt sociala ansvar på alla största allvar även i andra områden där vi är verksamma. Ett exempel är Selma stad i Backa där vi tillsammans med andra utvecklar en stadsdel med nya bostäder, idrottshall, grönområden, handel och service.

Under året har vi vässat vår organisation för uppdraget att förvalta och utveckla våra fastigheter och områden. Som en del av Framtidenkoncernen fokuserar vi vårt arbete inom tre områden. Förutom att vi tillsammans bygger nya bostäder och arbetar långsiktigt för att utveckla våra utvecklingsområden fokuserar vi på att renovera varsamt så att våra hyresgäster har råd att bo kvar. Lite extra omsorg ska vi även ge våra landshövdingehus i Majorna och Kungsladugård – en kulturskatt av riksintresse – genom vårt program för hållbar renovering. Som ägare av fler än 5 000 lägenheter i landshövdingehus är Familjebostäder Sveriges största trähusägare.

På de följande sidorna berättar vi mer om våra lägenheter, hus, hyresgäster och vad vi har åstadkommit under året.

Per-Henrik Hartmann, VD Familjebostäder.

DETTA ÄR FAMILJEBOSTÄDER

Hos Familjebostäder kan alla bo. Det spelar ingen roll vem man är, i vilken livsfas man befinner sig eller varifrån man kommer. Vi har bostäder som passar alla och vi är stolta över att vara en av Göteborgs största fastighetsägare, med drygt 18 500 lägenheter och hyresgäster från Donsö till Bergsjön. Vi äger och förvaltar bland annat hus från sekelskiftet, folkhemspunkthus från 50-talet, miljonprogramsområden och vi bygger nya hus i flera delar av staden. Med fler än 70 landshövdingehusvarter i Göteborg – och 5 000 lägenheter – är vi Sveriges största trähusägare. Med sitt typiska utseende med en undervåning i sten och de två övre i trä syns de tydligt både i Majorna och Kungsladugård.

Vi vill att våra hyresgäster ska vara trygga och ha det bra både i sin lägenhet och i sitt område. Därför tar vi ett stort ansvar för att skapa trygga och trivsamma områden tillsammans med andra aktörer. Inte minst handlar det om att minska segregationen och öka människors möjligheter att skapa sig ett gott liv med arbete och bostad.

Koncerngemensam vision

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

Familjebostäders 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.

VI ARBETAR MED SEX
ÖVERGRIPANDE MÅLOMRÅDEN:



Nyproduktion

Underhåll
renovering

Utvecklings-
områden

Nöjda
hyresgäster

Attraktiv
arbetsgivare

God ekonomi
och effektiv
verksamhet

Vår omvärld

Den globala konjunkturen utvecklades positivt under 2017 och börserna steg till nya rekordnivåer. Oron inför årets stora politiska händelser med flera val i Europa samt de geopolitiska orosmolnen bland annat i Nordkorea och Mellanöstern fick en marginell inverkan på de finansiella marknaderna. Detta ledde till att centralbankerna förde en något mindre expansiv penningpolitik. Trots stark global ekonomi var inflationen låg vilket hade en dämpande effekt på räntorna.

I USA förbättrades tillväxten under hösten efter en svagare inledning under första halvåret och arbetslösheten minskade. Den amerikanska centralbanken FED höjde styrräntan tre gånger under 2017 efter stabil ekonomisk utveckling och stark arbetsmarknad även om inflationen var låg. Även Eurozonen hade en god utveckling av ekonomin och en förbättrad arbetsmarknad. Den europeiska centralbanken ECB förde en fortsatt expansiv penningpolitik med nollränta och ett stort stödköpsprogram för obligationer.

Sverige

Den svenska ekonomin hade också en positiv utveckling under året där tillväxten främst drevs av ökade bostadsinvesteringar och hushållens konsumtion. Under hösten dämpades dock bostadsmarknaden efter flera år med snabbt stigande bostadspriser och utsikterna för bostadsinvesteringar minskade. Arbetsmarknaden var den starkaste i Europa med den högsta sysselsättningsgraden på över tjugo år.

Under året försvagades kronan mot euron som vid slutet av året uppgick till cirka 9,85 kr och stärktes mot dollarn som vid årsskiftet uppgick till cirka 8,20 kr. Den svaga kronan gynnade den svenska exportindustrin vilket var positivt för Göteborgsregionen som är beroende av exportmarknaden och där euroområdet och USA är bland de största marknaderna.

Med en stabilare inflation omkring tvåprocentmålet, en svag krona och en stark ekonomi behöll Riksbanken styrräntan oförändrad på -0,50 procent under hela året. Till följd av den negativa reporäntan har tremånadsräntan varierat mellan cirka -0,3 procent i början av året till cirka -0,5 procent mot slutet av året vilket påverkade lån med kort räntebindning positivt. Den femåriga räntan steg med cirka 0,25 procentenheter under året till cirka 0,5 procent vid årsskiftet.

Bostadsmarknaden i Göteborg

Av alla bostäder i Göteborg är knappt en femtedel småhus. Resten finns i flerbostadshus med ungefär lika delar kommunägda hyresrätter, privatägda hyresrätter och bostadsrätter. Av de knappt 150 000 hyreslägenheter som finns i Göteborg äger Framtiden nästan hälften och Familjebostäder 18 594 av dessa. Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög.

Våra lägenheter förmedlas via Boplats Göteborg som ägs av Göteborgs Stad och fastighetsägarna i Göteborg. Under 2017 annonserades totalt 6 825 lägenheter på Boplats vilket är 416 färre än 2016.

Våra hyresgäster

Våra hyresgästers och kunders trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostaden ska utvecklas. Under hösten genomfördes en kundundersökning i hela koncernen då hälften av våra hyresgäster fick möjlighet att svara på frågor om hur de upplever sitt boende och vår service. Sammanlagt resultat för Familjebostäder visar att serviceindex har ökat till 77,8. Serviceindex handlar om att bli tagen på allvar, trygghet, rent och snyggt och om att få hjälp när det behövs. Även resultatet för hur nöjd man är med informationen om vad som händer i fastigheten och informationen om företaget har ökat.

Boendekoncept

Tillsammans med föreningen Boihop bogemenskap förbereder vi en byggnation på Guldmynstgatan i Högsbo. Det kommer att bli cirka 45 mindre lägenheter och gemensamma delar i huset för umgänge. Målgruppen är äldre ensamstående och par som vill dela sitt vardagsliv med andra.

En annan boendeform som efterfrågas allt mer är trygghetsboende. Det är en boendeform som innehåller vissa hjälpmedel i lägenheten och en närliggande lokal med bemanning av värd/värdinna och gemensamma aktiviteter. Familjebostäder har 226 trygghetsbostäder på olika adresser i Högsbo, Kortedala och på Hisingen.


Hyresgästkommunikation

Det ska vara lätt att komma i kontakt med oss. Förutom vår hemsida med nyheter och allmän information finns HemmaHos där våra hyresgäster kan utföra en mängd olika tjänster själva. Det kan handla om att anmäla ett serviceärende, publicera annons om direktbyte, ansöka om omflyttning inom företagets bestånd, söka en lokal, boka tid i tvättstugan eller hyra parkeringsplats.

Vår kundservice är den första kontakten när någon ringer till oss. Ett team på cirka tio personer svarar på frågor, lägger in ärenden i vårt ärendehanteringssystem, bokar vid behov hembesök och telefontider med bovärdar och handläggare. Korta meddelanden av olika karaktär lägger vi med fördel på Facebook. Här svarar även vår kundservice på många frågor. Vår tidning Vårdsnyheter kom som vanligt ut med fyra nummer under 2017, likaså delade vi ut "Kvartersnytt" med lokal information till samtliga hyresgäster.

Evenemang som mötesplats

Under 2017 har Familjebostäder medverkat i och arrangerat flera olika evenemang och aktiviteter i olika delar av staden. Vi ser evenemangen som viktiga tillfällen att möta hyresgäster, göteborgare och andra besökare för att kunna ta del av deras frågor kring vår verksamhet. Lokalt har vi familjedagar med olika teman – allt från kultur till hållbarhet och odling. Under året har vi bland annat medverkat i Tellusfestivalen, seniormässor, Kulturkalaset och Boplats mässo om nyproduktion. Dessutom träffar vi våra hyresgäster i många olika dialogmöten och workshop kring aktuella frågor och planer.



"FAMILJEBOSTÄDER
STÖDJER EN MÄNGD
OLIKA SOCIALA PROJEKT
I SYFTE ATT STÖTTA
VÅRA BOENDE TILL ETT
TRYGGT OCH BRA LIV."

Uthyrning

I januari 2017 infördes koncernens nya uthyrningspolicy med bland annat borttaget krav på viss inkomstnivå och referenskontroll för sökande via Boplats. Detta för att fler ska ges möjlighet att hyra lägenhet hos allmännyttan.

För Familjebostäders räkning förmedlades 379 lägenheter via vår interna omflyttning och 636 lägenheter hyrdes ut via Boplats till nya hyresgäster. Under årets första månader startade byggnation av de första husen på Uggleberget i Nya Hovås. I november startade uthyrningen av de första 14 lägenheterna. Av dessa gick sex till internt sökande och åtta till externt sökande.

Under året beviljades 428 andrahandsuthyrningar och 349 lägenheter byttes direkt mellan hyresgäster. Till sammans med Störningsjouren arbetar vi för att komma till rätta med oriktiga hyresförhållanden. Under året har dessa insatser lett till att 135 lägenheter har kommit ut på bostadsmarknaden.

Allmännyttiga uppdrag för staden

Enligt det samarbetsavtal som finns med Göteborgs Stad lämnade Familjebostäder 126 lägenheter till Fastighetskontoret för de göteborgare som av olika skäl står utanför ordinarie bostadsmarknad. Vi förmedlar även bostadsanpassade lägenheter för personer med rörelsehinder via Fastighetskontorets förturskö. Under året lämnade vi också 137 lägenheter till gruppen nyanlända med anledning av Bosättningslagen.

Under 2017 avslutades Göteborgs Stads och koncernens satsning att hyra ut 250 lägenheter till bostadslösa barnfamiljer där Familjebostäder bidrog med 70 lägenheter.

Utvecklingsområde Bergsjön

Skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan stadens utvecklingsområden och övriga Göteborg ska utjämnas. I Bergsjön pågår en mängd aktiviteter för att förbättra livsvillkoren och skapa trygghet och trivsel. Under året har vi påbörjat ett utvecklingsarbete i västra delen av Bergsjön, Gärdås, med dialogarbete kring frågor som områdets känsla, varumärke, rent och snyggt, ombyggnad och sysselsättning. Många av våra boende har deltagit och bidragit med sina tankar och idéer. Dessutom har bolaget som medlem i Unesco Lucs arrangerat ett eget seminarium på temat sysselsättning.

I den östra delen, Bergsjön Centrum, har vi haft ett nära samarbete med organisationen jagvillhabostad.nu. Syftet har varit att genom dialog ta reda på vilka kvaliteter ungdomar i området efterfrågar för en nyproduktion på Merkuriusgatan.

Under hösten har Familjebostäder utvecklat ett närmare samarbete med Stadsdelsförvaltningen, föreningar, polis och inte minst GöteborgsLokaler för att skapa en trygg miljö i området och inte minst kring torget.

Familjebostäder stödjer en mängd olika sociala projekt i syfte att stötta våra boende till ett tryggt och bra liv. Det handlar om allt från läsläsning, samarbete med Göteborgs Filmfestival för att väcka drömmar om framtida yrke i filmindustrin, till sommarjobb för både unga och vuxna och mycket mer.

Ett gott medarbetarskap

Vi ska uppfattas som en modern arbetsplats för befintliga och potentiella medarbetare och erbjuda en arbetsmiljö som präglas av delaktighet, inflytande över den egna arbetssituationen och öppenhet. Vi ska vara en hälsofrämjande organisation som ger förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid och ser mångfald som en strategisk tillgång i affärsutvecklingen. Vi strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential.

Familjebostäder ska präglas av engagerade och kompetenta medarbetare och ledare som känner stolthet, delaktighet och arbetsglädje. Vi erbjuder möjlighet att ta ansvar och utvecklas med en god och trygg arbetsmiljö och goda anställningsvillkor. Vid årsskiftet var antalet tillsvidareanställda 224.

Våra värderingar

Vi agerar alltid utifrån våra värdeord; positiv, engagerad, pålitlig och samspelt. Vår gemensamma värdegrund ska prägla hur vi agerar internt och externt i vår vardag. Våra ledare ska vara goda förebilder och ska tillsammans med medarbetarna leva efter vår värdegrund.

Vi strävar efter mångfald och motverkar all form av diskriminering och kränkningar. I koncernen har vi under hösten arbetat fram en ny likabehandlingsplan som kommer att implementeras i början av 2018. Den innehåller aktiva åtgärder för att motverka kränkande särbehandling och skapa förutsättningar för att vara en inkluderande arbetsplats.

Våra medarbetare är en förutsättning för att vi ska kunna utföra vårt uppdrag. Ett gott medarbetarskap innebär att man förutom att utföra sina arbetsuppgifter också är med och bidrar till utveckling och förbättring av verksamheten. Vår verksamhet kräver att vi har medarbetare som är engagerade och som tar ansvar och vill och får möjlighet att utvecklas. Vi vill kunna erbjuda våra medarbetare stimulerande och utvecklande arbeten med stort ansvar långt ut i organisationen. Vi vill också skapa ytterligare karriärvägar i bolaget. I medarbetarsamtal sätter chef och medarbetare kompetensmål på såväl kort som lång sikt och kommer överens om vilka kompetens- och utvecklingsinsatser som behövs.

Gott ledarskap

Att utveckla ett gott ledarskap och kompetenta ledare är en strategiskt viktig fråga för bolaget. Vår verksamhet kräver ledare som har förmåga att sätta mål, delegera, följa upp resultat och motivera sina medarbetare samt skapa engagemang och arbetsglädje.

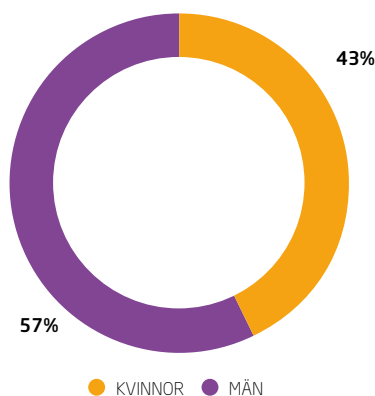
Medarbetarundersökningar görs regelbundet. I november 2016 deltog vi för första gången i Göteborgs Stads gemensamma medarbetarundersökning. Resultatet presenterades i början på 2017. Övergripande index som mäts i denna enkät är nöjd medarbetarindex (NMI), hållbart medarbetarengagemang (HME) och kommunikationsindex. Vårt resultat för nöjd medarbetarindex på 54 är lägre än våra systerbolags resultat. Samtliga arbetsgrupper har analyserat resultatet och tagit fram handlingsplaner med förbättringsåtgärder.

Friskvård

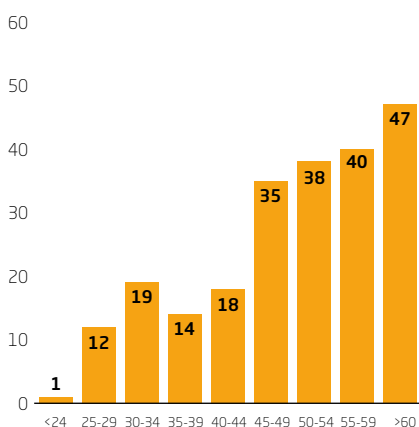
Vi fokuserar på ökad frisknärvaro och vill skapa förutsättningar för god hälsa hos våra medarbetare och därmed färre sjukskrivningar. Vi har under året erbjudit samtliga medarbetare hälsokontroller och genomfört en friskvårdsvårdssatsning i form av en stegtävling. Friskvårdsförmånen är populär och många anställda utnyttjade den under 2017. Vi följer upp sjukfrånvaron som under året var 6,6 procent och vid frekvent korttidsfrånvaro genomförs särskilda hälsokontroller.

Medarbetare som slutar sin anställning genomför en avgångsenkät. Det är ett viktigt hjälpmedel för eventuella förbättringar eller förändringar i organisationen eller på arbetsplatsen.

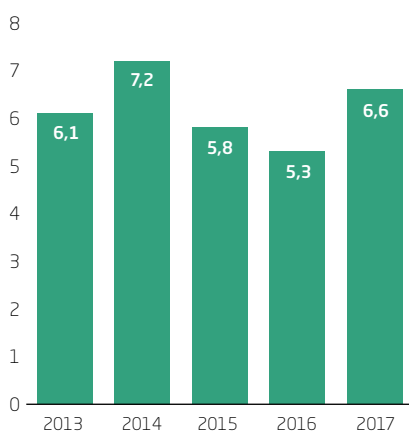
ANTAL ANSTÄLLDA
FÖRDELAT EFTER KÖN



ÅLDERSTRUKTUR, ANTAL



SJUKFRÅNVARO %



Internutbildningar

Under vårt tak, är en webbaserad utbildning som bolaget utarbetat och som samtliga medarbetare genomfört under 2017. Det är en utbildning som ger kunskap om våra regelverk, policies och riktlinjer. Ett arbete med att ta fram ett digitaliserat introduktionsprogram har pågått under året och kommer att implementeras i början av 2018.

Attraktiv arbetsgivare

Vi arbetar med att på olika sätt profilera och marknadsföra bolaget, koncernen och fastighetsbranschen som en attraktiv arbetsgivare och framtida arbetsplats. I november 2017 invigdes Framtidens Fastighetslabb i Familjebostäders lokaler vid Opalatorget. Framtidens Fastighetslabb drivs koncerngemensamt och syftet handlar främst om att fånga intresset hos skolungdomar att arbeta inom fastighetsbranschen.

Vi arbetar aktivt med att ta emot praktikanter, traineer och ferieungdomar. Under 2017 tog vi emot 121 praktikanter och 52 sommaranställningar. Vi har även haft två SABO-traineer under året.

Inom projektet "Välkommen till Framtiden" har vi under året tagit emot 18 nyanlända personer. Syftet är att under handledning varva praktiskt arbete med svenskutbildning för att sedan kunna gå vidare till utbildning eller jobb.



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.

Material och produktval

Vi använder ett särskilt verktyg som hjälper oss att systematiskt välja lämpliga produkter och minska användningen av skadliga ämnen. Resultatet blir en god inomhusmiljö i våra bostäder och en minskad miljöpåverkan. Produktvals-systemet används i projekt men också i vardagsförvaltningen. Även konsulter och entreprenörer ska använda verktyget 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. Under 2017 har vi arbetat med radonåtgärder i 51 fastigheter och de flesta av dessa fastigheter kommer att åtgärdas under 2018.

Avfall

Under många år har vårt fokus inom avfallsområdet varit att öka återvinning och kompostering. Nu tar vi nästa steg och fokuserar på att klättra uppåt i avfallstrappan. En allt viktigare del av vårt uppdrag är att främja återvinning och återbruk i våra bostadsområden och därigenom förebygga uppkomsten avfall.

Laga, låna, byta och dela

När man vill laga en trasig tröja, låna verktyg för att laga en stol eller kanske byta något som man inte längre behöver kan man besöka Fixoteken. Vi testar ett nytt koncept med kvartersnära tjänster som gör det enklare för våra boende att leva hållbart. Fixoteken är ett samarbete mellan Göteborgs Stad, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Hyresgästföreningen och Chalmers tekniska högskola. Med stöd av Vinnova, Energimyndigheten och Formas kommer fyra minikretsloppsparkar och återbrukscentraler att byggas upp på fyra olika ställen i Göteborg. I Familjebostädernas områden får Bergsjön och Majorna varsitt Fixotek under 2018 dit man kan gå för att låna, laga, dela och reparera saker. Och inte minst – umgås och ha trevligt på ett hållbart sätt!

Vi har också utökat vårt samarbete med hjälporganisationer som placerar ut behållare för insamling av textilier och skor i våra bostadsområden. Under hösten har vi påbörjat ett pilotprojekt i Majorna där hyresgästerna har möjlighet att lämna textilier i tvättstugan. Vi har också skapat fler möjligheter till fastighetsnära insamling av textil för våra hyresgäster på Hisingen. Vi tror att närhet och enkelhet är viktiga ledord för att få våra hyresgäster att återbruka och återvinna sådant som annars ofta hamnar i restavfallet.

Mängden restavfall är oförändrad jämfört med föregående år.

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. Som basår har använts ett snitt av användningen 2010-2012. Med hittills uppnådda resultat ligger vi inte riktigt i linje med våra mål och vi behöver göra fler åtgärder för att känna oss trygga med att klara våra mål.

Värmeanvändning

2017 har varit ännu ett varmt år. Den verkliga fjärrvärmeanvändningen minskade med 3 procent. Normalårskorrigerad fjärrvärmeanvändning minskade med 1 procent. För att vi ska nå målen i vår energivision behöver vi minska användningen av normalårskorrigerad fjärrvärme med i genomsnitt 2 procent per år.

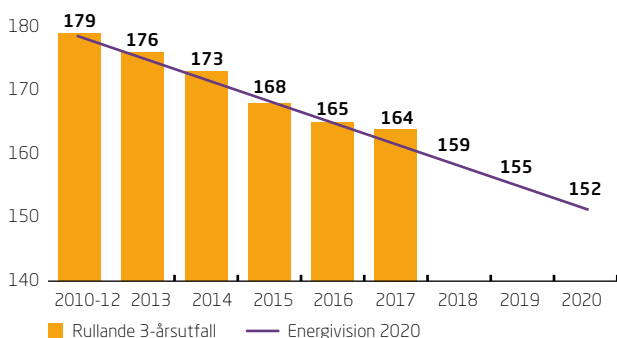
Vi arbetar systematiskt med energieffektiviseringar och effektiv drift genom driftövervakning och styrning tillsammans med åtgärder som fläktbyten, värmeinjusterings och vattensparåtgärder. Detta bidrar till en effektivare värmeanvändning. Trots dessa åtgärder har minskningen av energianvändningen inte nått vår målsättning på två procent under 2017.

Vi genomför energisparande åtgärder i enlighet med vår handlingsplan för Energivision 2020. Under 2017 har bolaget genomfört en större energianalys som visat att vi har en besparingspotential om cirka 12 miljoner kWh vilket motsvarar cirka 7 procent av vår fjärrvärmeanvändning. Genomförd energianalys kommer att ligga till grund för vilka fastigheter som åtgärder planeras i under nästkommande år.

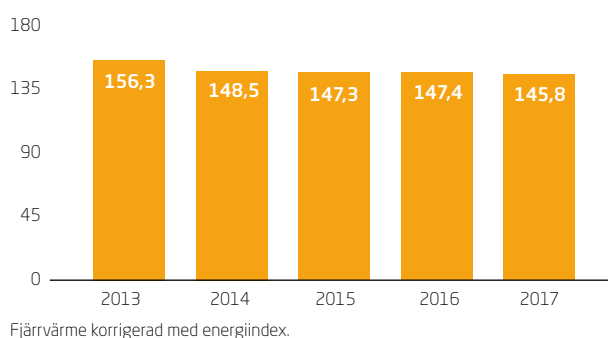
Elanvändning

Elanvändningen i bolagets fastigheter är oförändrad. Åtgärder har gjorts där gamla fläktar bytts mot nya mer effektiva. Genom optimering av ventilation och effektiviseringar har ytterligare el sparats. Vidare har nya energieffektiva pumpar och utomhus- och trapphusbelysningar installerats.

UPPFÖLJNING AV ENERGIVISION 2020, KWH/KVM

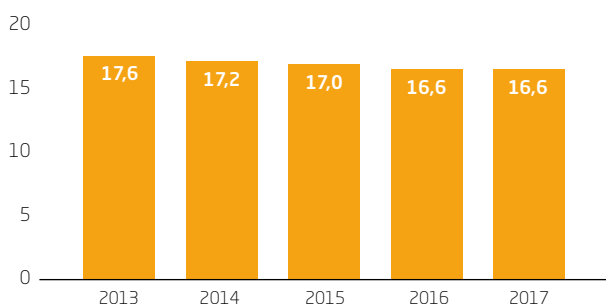


FJÄRRVÄRMEANVÄNDNING, NORMALÅRSKORRIGERAD KWH/KVM

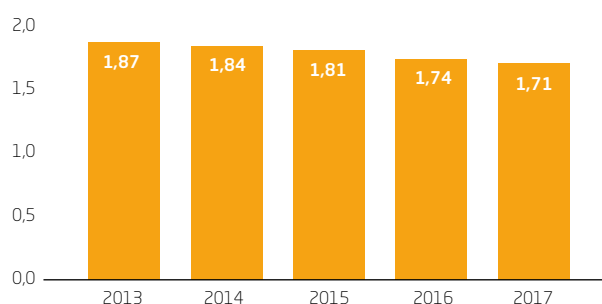


Fjärrvärme korrigerad med energiindex.

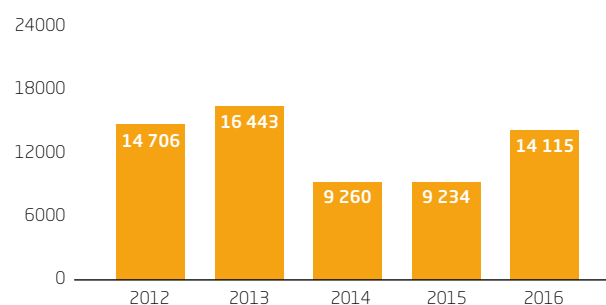
ELANVÄNDNING, KWH/KVM



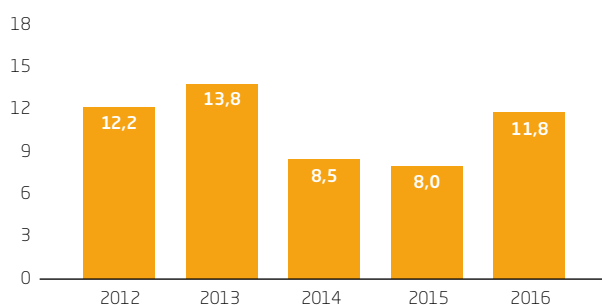
VATTENANVÄNDNING, KBM/KVM



TOTALA KOLDIOXIDUTSLÄPP, TON CO₂



KOLDIOXIDUTSLÄPP, KG/KVM MED NORMALÅRSKORRIGERAD FJÄRRVÄRME



Vattenanvändning

Vattenanvändningen har minskat med 2 procent. Som en del av bolagets energivision genomfördes under året vattensparande åtgärder i cirka 2 000 lägenheter i Majorna och påbörjades ytterligare ett projekt i Kungsladugård. I alla lägenheter monteras snålspolande utrustning, samtidigt som blandare och wc-stolar kontrolleras och tätas. Dessutom har ett stort antal blandare bytts ut mot nya. Vår bedömning är att genomförda vattensparande åtgärder i genomsnitt minskar vattenanvändningen med 10 procent i de berörda områdena.

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 2017 kan beräknas först när beräkningsgrunden blir klar.

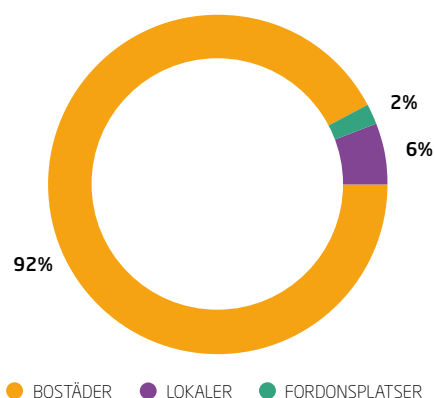
IMD - individuell mätning och debitering

Under året har bolaget beslutat att införa individuell mätning och debitering av varmvatten i drygt 5 000 lägenheter fram till år 2020. De områden som berörs av projektet är Bergsjön, Eriksbo, Kortedala och Högsbo.

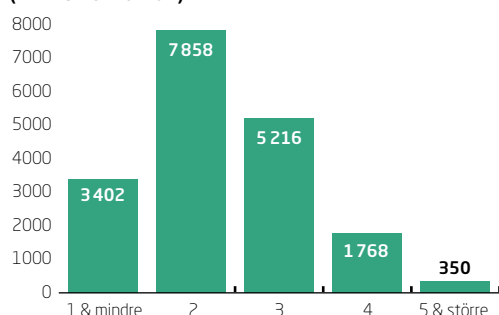
5,7%

så mycket har vi minskat den totala elanvändningen sedan 2013.

BRUTTOHYRESINTÄKTER 2017



ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP (ANTAL RUM & KÖK)



LOKALKONTRAKTENS LÖPTID 2017-12-31

Löptid	Yta, kvm	Hyresvärde, mnkr
2018	51 682	42
2019	21 296	21
2020	16 957	17
2021	7 136	7
2022	1 085	1
Totalt	98 156	88

LOKALKATEGORIER 2017-12-31

Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mnkr
Butik	16 552	18
Fritid, samlingslokal	9 006	7
Industri, verkstad	1 555	1
Kontor	16 852	15
Lager	4 883	3
Restaurang	3 492	3
Utb, vård, omsorg	34 284	30
Övrigt	11 533	11
Totalt	98 156	88

Fastigheter

Familjebostäder ägde och förvaldade vid årsskiftet 439 fastigheter. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta på 1 245 012 kvm. 92 procent av ytan utgörs av bostadsyta och en stor andel av fastigheterna är ytmässigt små med få lägenheter. Fastigheterna är i huvudsak samlade i områden som möjliggör en rationell förvaltning.

Fastighetsbeståndet har en relativt jämn åldersspridning med fastigheter av olika karaktär. Den mest förekommande fastighetstypen är landshövdingehus som utgör en påtaglig del av stadsbilden i Majorna. Familjebostäders största fastighetsbestånd finns också i Majorna-Linné där 37 procent av bolagets totala bostadsyta finns.

Bostäder

Familjebostäders fastigheter innehåller 18 594 bostadslägenheter, en ökning med 46 bostäder under året. Ökningen beror på att 25 bostäder färdigställdes i nyproduktion. Därutöver har 17 tillfälliga bostäder skapats genom utnyttjande av moduler som tidigare använts för evakuering och 4 lägenheter genom ombyggnad av tomma lokaler.

Bolagets fastigheter är till stor del belägna i centrala och halvcentrala lägen där efterfrågan på bostäder är mycket stor. Bostäderna utgörs till 61 procent av mindre lägenheter med högst två rum och kök. Uthyrningsläget för bostäderna är mycket stabilt med få vakanser. Vid årets slut var 11 lägenheter vakanta. Bostadshyrorna fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick till 1 070 kr/kvm.

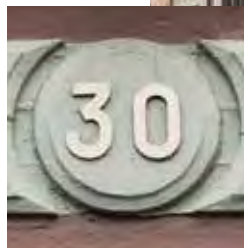
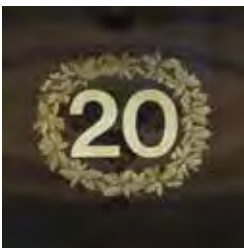
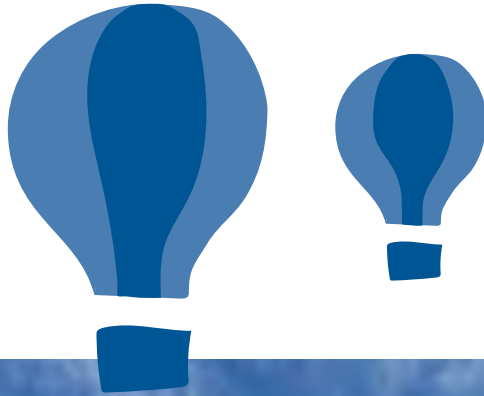
Lokaler

Familjebostäders lokaler utgör ett komplement till bostäderna för att erbjuda ett fullgott serviceutbud i bostadsområdena. Lokalytan uppgick vid årsskiftet till 98 156 kvm. En stor andel av lokalerna är uthyrda till förskole- och omsorgsverksamhet samt som butiker. Största enskilda hyresgäst är Göteborgs Stad. Bolagets kommersiella lokaler förvaltas huvudsakligen av Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler.

Lokalhyrorna utgör 6 procent av bruttohyresintäkterna och är huvudsakligen helt eller delvis indexreglerade. Den genomsnittliga bruttohyran för lokaler uppgick till 779 kr/kvm. Genomsnittlig vakansgrad var 4,4 procent jämfört med 5,8 procent föregående år.

Fordonsplatser

I anslutning till bostäderna och lokalerna finns 7 009 ägda och förvaldade 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 har minskat de senaste åren och uppgick vid årets slut till 4,0 procent, en minskning med ytterligare 2 procentenheter jämfört med föregående år.



FAMILJEBOSTÄDERS FASTIGHETSINNEHAV 2017-12-31

Stadsdel	Lägenheter		Lokaler	Hyresvärde*	
	antal	kvm	kvm	lägenheter, mnkr	lokaler, mnkr
Angered	842	61 924	3 445	54	2
Askim-Frölunda-Högsbo	2 048	117 372	7 144	135	7
Centrum	963	62 238	3 875	74	5
Lundby	1 065	60 638	8 853	87	8
Majorna-Linné	7 110	427 599	43 597	481	39
Norra Hisingen	813	40 692	7 848	45	7
Västra Göteborg	1 660	121 332	5 762	121	6
Östra Göteborg	4 093	255 061	17 632	235	14
Totalt	18 594	1 146 856	98 156	1 232	88

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

Fastighetsutveckling

Vi arbetar med hållbar renovering där sociala, miljömässiga, tekniska, ekonomiska och gestaltningsmässiga aspekter beaktas i alla våra projekt.

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 helhetsyn arbetar vi 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. Under året har vi påbörjat underhållsinsatser av olika slag i drygt 600 befintliga lägenheter. En viktig del i förnyelseprojekten är hyresgästdialog och inflytande.

Underhåll och investeringar

Under 2017 har 359 mnkr lagts på underhållsåtgärder i fastigheterna, vilket motsvarar 289 kr/kvm. Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med ytterligare 320 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 för att effektivt kunna planera verksamheten. Våra prioriteringar i underhållsplanen styrs bland annat av lagkrav, säkerhet och vårt fastighetsägaransvar. Fastighetens skick och tekniska livslängd är andra grundläggande parametrar i underhållsprioriteringen.

Hållbar renovering av landshövdingehus

Familjebostäder äger och förvaltar drygt 5 000 lägenheter i landshövdingehus. De är byggnadstekniskt och gestaltningsmässigt karakteristiska med en våning i sten och två våningar i trä. De flesta byggdes mellan 1890 och 1930 och många ligger i Majorna. Kungsladugård och Majorna är också riksintresseområde inom kulturmiljövården. För fasadmålningen arbetar vi enligt en väl beprövad plan. Under året har vi även tagit fram ett åtgärdsprogram för hållbar renovering av landshövdingehusen. Programmet behandlar klimatskal, stammar, badrum, tekniska system, grundläggning och utemiljö. Under 2018 kommer vi att kommunicera planerna med våra hyresgäster.

Fler lägenheter och varsam renovering

Vi fortsätter att se över möjligheten att tillskapa lägenheter i befintligt bestånd och 2017 har vi startat ett antal projekt i Högsbo, Kortedala och Eriksbo där totalt 15 nya lägenheter kommer att vara klara för uthyrning under våren 2018.

På Långängen, ett av våra stora förnyelseprojekt, med totalt cirka 500 lägenheter har vi startat sista etappen av fem. I den sista etappen ingår även åtta nya vindslägenheter. Vi har nu renoverat cirka 400 lägenheter i olika nivåer samt gemensamma utrymmen och utemiljön. I SABOS tävling om årets bästa renoveringsprojekt fick vi ett hedersomnämmande för Långängen.

I Gärdås pågår projektering samt dialog med våra hyresgäster om varsam renovering av 1 200 lägenheter inom utvecklingsområde Bergsjön. Under året har dialog kring fasader och gårdar pågått i samarbete med Chalmers. Synpunkter och önskemål har lämnats till projektörer och resulterade i en första utställning på Siriusgatan i slutet av 2017. Vidare dialogarbete planeras då hyresgästerna ska få möjlighet att välja fasader, entréer och gårdarnas utformning. Möjlig produktionsstart under hösten 2018. Detaljplanearbete för renovering och nyproduktion pågår för fullt.

Tellusgatans förnyelse av 169 lägenheter går in på sista året 2018. Under året har vi arbetat med konstnärlig utsmyckning tillsammans med våra hyresgäster med stort fokus på social och ekologisk hållbarhet som ska resultera i konstverk där våra hyresgäster är beställare.

I Tynnered pågår ett antal renoveringsprojekt, samt nyproduktion och förnyelse av Opaltorget. Parallellt tar vi fram ett åtgärdsprogram för hållbar utveckling av Tynnered. Programmet väntas vara klart under början av 2018 och kommer att visa vägen i vår fortsatta utveckling av området.

På Skäpplandsgatan, där vi renoverar och tillgänglighetsanpassar cirka 70 lägenheter har sista etappen av tre startat. Samtidigt pågår projektering av kommande etapper på Spannländsgatan. Vi följer avtalet om boinflytande som vi har tecknat med Hyresgästföreningen och samråd med hyresgäster pågår.

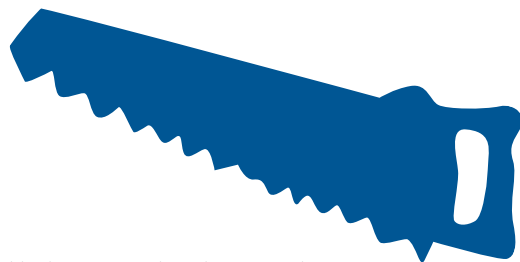
OMBYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA 2017

Adress	Fastighet	Antal lgh	Slutkostnad mnkr	Åtgärd
Konvaljegatan 1, 3, 5, Tjärblomsgatan 2, 4, 6	Kvillebäcken 8:7	137	104	Förnyelseprojekt, etapp 4
Merkuriusgatan/Tellusgatan	Bergsjön 2:9, 2:45, 2:13, 2:12, 2:4	383	47	Klimatskal

OMBYGGNADER, PÅGÅENDE 2017-12-31

Adress	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad mnkr	Åtgärd
Tellusgatan 6-30	Bergsjön 2:44	169	238	Förnyelseprojekt
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



2017 var det inflyttning för våra hyresgäster i 25 nya lägenheter på Åhmanssonska gården vid Allmänna vägen i Majorna. Här har vi haft stort fokus på miljön och kvalitéer som uppskattas av de boende är Svanenmärkingen och att huset är rökfritt. Kvarteret 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.

Under 2017 fattades investeringsbeslut för och byggstartade Familjebostäder 320 bostäder med en stor spridning både geografiskt och innehållsmässigt. Uthyrningen av lägenheterna inleddes under 2018.

Vid Donsö brofäste uppförs 15 byggnader med sammanlagt 60 lägenheter i ett havsnära läge i hjärtat av Göteborgs södra skärgård. Familjebostäder har sedan tidigare 42 lägenheter i södra skärgården och vi får nu en möjlighet att bredda vårt utbud av moderna lägenheter nära service och kommunikationer till Saltholmen.

I Sisjödalen bygger vi 128 lägenheter i en för oss helt ny del av staden. Vi ansluter till Sisjöns natur och den nuvarande bebyggelsen som främst utgörs av småhus. Här finns även goda kommunikationer och det är nära till handel och service.

På Guldmynstgatan i Högsbo byggs i samverkan med bogemenskapsföreningen Boihop ett hus med 45 lägenheter och en gemensamhetslokal. Familjebostäder är sedan tidigare väl etablerade i Högsboområdet.

Merkuriusgatan i Bergsjön är ett projekt inom Bostad 2021 där vi bygger fyra huskroppar med totalt 87 lägenheter. I ett av husen har vi samverkat med jagvillhabostad, nu för att forma ett boende för unga vuxna utifrån deras behov och önskemål.

Bland pågående byggnationer som startades 2016 kan nämnas Grevegården som är ett innovativt stadsutvecklingsprojekt där ett helt nytt torg skapas vid Opaltorget.

Familjebostäder utvecklar här 154 nya lägenheter. Vi arbetar aktivt i dialog, bland annat för att utveckla Göteborgs bästa tvättstuga. I Grevegården bygger vi delvis på egen mark tre huskroppar som kompletterar befintliga byggnader och omfamnar 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. 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 så gott som samtliga lägenheter har balkong eller uteplats. 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.

Arbetsgången inom Framtidenkoncernen

Arbetet med tidiga skeden med markanskaffning finns i moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden. Här planeras koncernens nyproduktion av bostäder med geografisk placering och omfattning. Framtiden Bygguveckling ser till att produktionen förverkligas och svarar för koncernens hela produktion av hyresrätter. Koncernens förvaltande bolag deltar aktivt 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. Målsättningen är att inom tre år nå en årlig nyproduktionstakt om 1 400 bostäder inom koncernen.

NYPRODUKTIONSPROJEKT, FÄRDIGSTÄLLDA 2017

Adress	Fastighet	Antal lgh	Slutkostnad, mnkr
Allmänna vägen 18-20	Majorna 305:22	25	85

NYPRODUKTIONSPROJEKT, PÅGÅENDE 2017-12-31

Adress	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr
Majstångsgatan 1 och 3, Ostindiegatan 20 och 22, Kennedygatan 2 och 4	Kungsladugård 21:25	63	187
Grevegårdsvägen 100-194	Tynnered 7:1	154	350
Uggleberget Nya Hovås	Skintebo 525:1 mfl	368	1048
Guldmynstgatan	Järnbrott 94:2	45	76
Sisjödalen	Kobbegråden 6:29	128	337
Donsö brofäste	Donsö 207:3	60	148
Merkuriusgatan	Bergsjön 767:279	87	199

Fastighetsvärdering

I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet som ska spegla marknadsvärdet, det vill säga det mest sannolika priset på varje fastighet vid en tänkt försäljning.

Syftet med värderingen är att:

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

Värderingsmetodikerna bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, driftskostnader med mera. I internvärderingen 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 där störst efterfrågan på lägenheter finns i A1-läget. Den interna värderingsmetodiken beskrivs mer utförligt i not 19, Förvaltningsfastigheter.

Externvärdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingen externvärderas årligen ett representativt urval av bolagets fastigheter. Inför årsskiftet 2017/2018 har Svefa och CBRE 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 19 procent. På enskilda fastigheter varierar skillnaden mellan interna och externa värderingar.

Fastigheternas värde

Vid årsskiftet hade bolagets fastigheter, inklusive värdet av pågående nybyggnation, ett marknadsvärde på 22 328 mnkr (20 214). Detta värde översteg fastigheternas bokförda värde med 16 052 mnkr (14 353). Det totala värdet motsvarar 17 934 kr/kvm uthyrningsbar bostads- och lokalyta.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE UNDER 2017, MNKR:

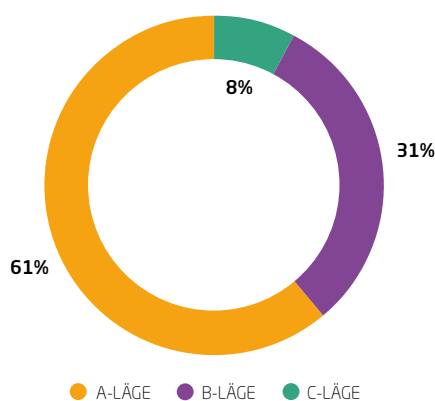
Ingående värde 2017-01-01	20 214
Investeringar	980
Försäljningar och utrangering	-8
Övrig värdeförändring	1 142
Utgående värde 2017-12-31	22 328

Övrig värdeförändring motsvarar en värdeuppgång på 5,6 procent (4,7).

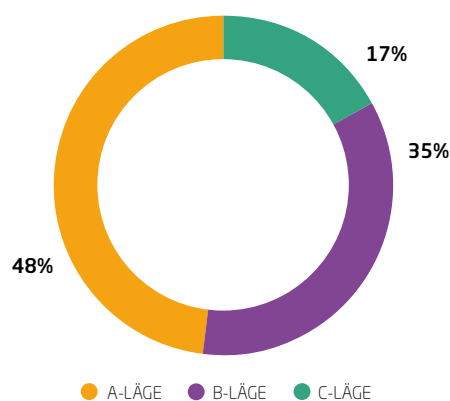
INTERNA VÄRDERINGSMODELLENS DIREKTAVKASTNINGSKRAV I OLIKA LÄGEN, %:

Läge	A	B	C
Bostäder	2,20-3,50	3,35-4,70	4,85-5,00
Lokaler	5,80-6,30	8,30-8,80	9,30

AVKASTNINGSVÄRDEN ENLIGT VÄRDERINGSMODELLENS LÄGESINDELNING



HYRESVÄRDE ENLIGT VÄRDERINGSMODELLENS LÄGESINDELNING



Hållbarhet

Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Som en del av Framtidenkoncernen lyder Familjebostäder under den koncerngemensamma visionen Vi bygger det hållbara samhället för framtiden. Framtidenkoncernen har i uppdrag från Göteborgs Stad att skapa förutsättningar för en hållbar stad. Det innebär att vårt uppdrag är långsiktigt. Vi måste agera på ett sätt idag som inte äventyrar kommande generationers förutsättningar till en god livsmiljö. Därför har vi med oss de tre dimensionerna av hållbarhet i allt vi gör. Både i vårt dagliga arbete och när vi planerar för framtiden. En stabil ekonomi, socialt ansvarstagande och minskad miljö- och klimatpåverkan måste gå hand i hand. Vi kan inte låta någon del utvecklas på bekostnad av en annan.

Nu hållbarhetsredovisar vi tillsammans

För 2017 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsredovisning. Genom att agera tillsammans och kraftsamla kring ett antal gemensamma frågor kan vi som Sveriges största allmännyttiga vara med och påverka på riktigt. Vi tog ett första steg i den här riktningen under 2016. Då gjorde vi en gemensam undersökning för att ta reda på vilka hållbarhetsfrågor som våra intressenter tycker är viktigast. Under 2017 har vi tagit det ett steg vidare och genomfört en gemensam workshop där vi enades kring tio hållbarhetsfrågor som är viktigast för koncernen just nu.

I Framtidenkoncernens hållbarhetsrapport 2017 kan man läsa mer om hur vi arbetar med de tio hållbarhetsfrågorna, resultaten vi har uppnått och vilka utmaningar vi möter. Rapporten finns på www.framtiden.se.



Bolagsstyrning

Styrelsen

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

Styrelsens arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören ses över och fastställs årligen av styrelsen. Styrelsearbetet följer en upprättad plan för året, där varje möte har en bestämd huvudinriktning. Härutöver träffas bolagets presidium, som består av styrelsens ordförande, vice ordförande, andre vice ordförande och bolagets VD. Under 2017 hade styrelsen sex styrelsemöten utöver konstituerande möte.

Revisorer

Göteborgs Stads stadsrevision har upphandlat extern revision för räkenskapsåren 2015-2018. ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers utsågs på stämman att svara för revisionen fram till ordinarie årsstämma 2018. Lekmannarevisorer, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2018. 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 2017 har en organisationsförändring genomförts i bolaget. Utgångspunkten har varit att, efter att ansvaret för nybyggnation tagits över av moderbolaget och Framtiden Byggutveckling AB, skapa bättre förutsättningar för bolaget att kraftsamla på förvaltning. Bolagets organisation omfattar fortfarande 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 antogs av bolagsstämman i Familjebostäder 2013. Därutöver antar kommunfullmäktige generella riktlinjer och direktiv för alla bolag. Det senaste antogs på bolagsstämman 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.

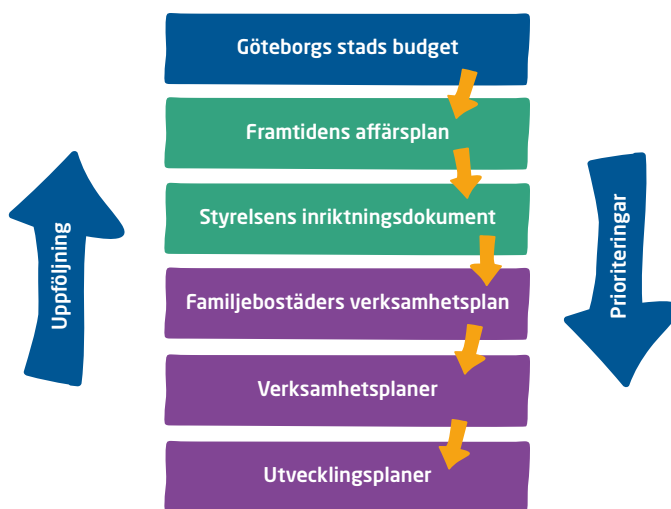
Koncernens affärsplan

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

Bolagets verksamhetsplanering

Med utgångspunkt från Göteborgs Stads budget, koncernens affärsplan samt bolagets mål och strategier görs den årliga verksamhetsplaneringen. Familjebostäders styrelse fastställer ett mål- och inriktningsdokument. Mål och aktiviteter för det kommande året tas därefter fram av bolagets ledning och samlas i bolagets verksamhetsplan. I samband med verksamhetsplaneringen görs också en omvärldsbedömning och en riskanalys.

Verksamhetsplanen kommuniceras med moderbolaget och fastställs därefter av Familjebostäders och moderbolagets 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 en ständigt pågående process. Vi gör löpande kontrollaktiviteter för att säkerställa att arbetet sker på rätt sätt och i enlighet med styrande dokument. Som vägledning använder vi det internationella ramverket COSO. Ramverket består av de fem komponenterna: styr- och kontrollmiljö, riskvärdering, kontrollaktiviteter, information och kommunikation och övervakande aktiviteter.

Bolaget utgår från en koncerngemensam modell för riskanalys och internkontrollplan. Utifrån 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 i samband med beslutet om verksamhetsplan.

Uppföljning och utvärdering av bolagets interna styrning och kontroll sker dels löpande under året och dels i en årlig slutrapport till styrelsen. Den årliga rapporten ska lämnas senast i samband med bokslutsrapporteringen.

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.

Styrelse och ledning

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



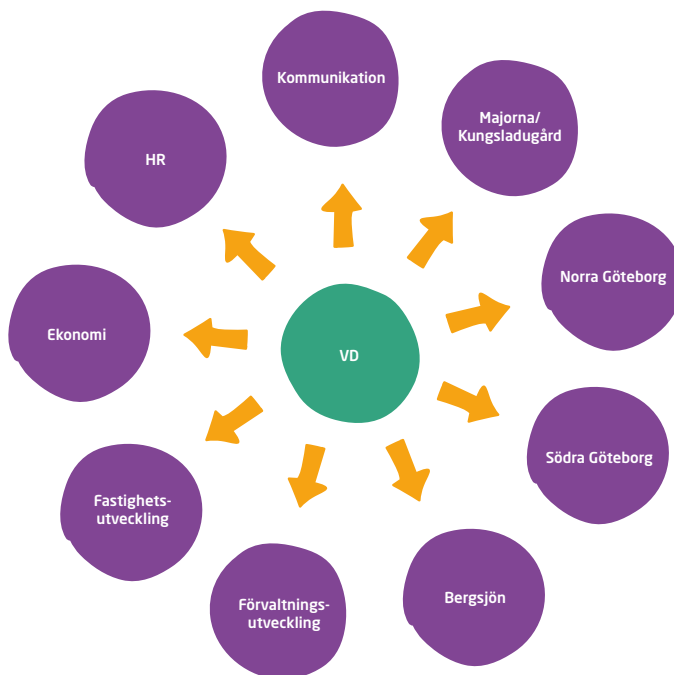
Camilla Claesson
Fastighetsanställdas förbund



Annika Berntsson
Akademikerföreningen



Anna Norlander
Unionen



REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson Auktoriserad revisor
Revisionsbolag valt sedan 2009

Torbjörn Rigemar (s)

Lekmannarevisor sedan 2007

Susanne Zetterberg Jensen (M)

Lekmannarevisor sedan 2018

REVISORSUPPLEANTER

Lars-Ola Dahlqvist (S)

Suppleant sedan 2015

Lars Bergsten (M)

Suppleant sedan 2018

LEDNING

Per-Henrik Hartmann

VD, anställd 2012

Ulf Berglund

Ekonomichef, anställd 2004

Ann-Catrin Skeppstedt

HR-chef, anställd 2007

Katrin Amgarth

Kommunikationschef, anställd 2001

Sara Hamon

Chef Fastighetsutveckling, anställd 2007

Alan Schürer

Chef Förvaltningsutveckling, anställd 2017

Thomas Samuelsson

Distriktschef Majorna/Kungsladugård, anställd 1990

Robert Jademyr

Distriktschef Norra Göteborg, anställd 2008

Niklas Derunger

Distriktschef Södra Göteborg, anställd 2017

Jonas Ward

Distriktschef Bergsjön, anställd 2017



Kommunfullmäktiges mål och uppdrag 2017

Mänskliga rättigheter

	Kommunfullmäktiges budget	Familjebostäders åtgärder
MÅL	<p>Göteborg ska vara en jämlik stad.</p> <p>De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter.</p> <p>Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra.</p> <p>Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka.</p> <p>Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper.</p>	<p>Vi bidrar till att göra staden mer socialt hållbar både i vår förvaltning och genom områdesutveckling som sker när vi bygger om och bygger nytt. Genom att tillföra nya bostäder, särskilt i våra utvecklingsområden, bidrar vi till att på samma gång minska bostadsbrist, trångboddhet och segregation i staden.</p> <p>Rätten till bostad och trygghet är centrala mänskliga rättigheter. Vårt mål är att säkerställa att lägenheter fördelas rättvist och att de som redan bor hos oss kan bo kvar. I samarbete med Störningsjouren arbetar vi förebyggande med störningar, sena hyresbetalare och oriktiga hyreskontrakt. I början av 2017 antogs en ny koncerngemensam uthyrningspolicy, där de tidigare kraven på inkomstnivåer och boenderefrensers togs bort helt. Som allmännytta är vi också stadens verktyg för att skapa hem till dem som av olika anledningar inte kan söka bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Vi har under 2017 förmedlat 333 lägenheter till bosociala åtaganden där den största andelen har gått till nyanlända inom ramen för bosättningslagen.</p> <p>Familjebostäder är en jämställdhetsssäkrad 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 aktivt arbetat med utvecklat boinflytande vid ombyggnadsprojekt i enlighet med avtal träffat mellan bolaget och Hyresgästföreningen. Hyresgästerna har via samrådsprocesser ett reellt inflytande i tidigt skede i processen.</p> <p>Vi skapar boinflytande över lägenheten genom vår modell för inre lägenhetsunderhåll och tillval, som utökat hyresgästernas rätt till inflytande.</p> <p>I Bergsjön har det ofta varit svårt att få engagemang från de boende. Gärdås ser vi som en testarena för dialogarbete som ska vara grunden i allt vi gör. Vi testar olika modeller i syfte att få med både boende och andra intressenter i utvecklingen av området. Vårt mål är att dialogen ska ligga till grund för en utveckling av området som på de boendes villkor ger en stabilare och mer attraktiv livsmiljö i Gärdås. Vi vill att de boende ska vilja satsa på sitt eget område.</p> <p>Familjebostäder har lämnat föreningslokaler till en transparent lokalbank hos Idrott- och förening, med syfte att de ska nå fler målgrupper då de blir vakanta.</p>
UPPDRAG	<p>Likabehandlingsplaner ska tas fram</p> <p>Talarstatistik ska föras vid minst tre styrelsemöten. Statistik ska bifogas protokollet.</p>	<p>Förslag på likabehandlingsplaner för såväl medarbetar- som verksamhetsperspektivet har gemensamt tagits fram för hela koncernen. Arbetet delades upp på två arbetsgrupper. Den ena bestod av HR-chefer (medarbetarperspektivet) och den andra av medarbetare från bolagen (verksamhetsperspektivet). Mallar till planer för respektive område är framtagna. Planerna kommer att skickas ut till respektive bolag för färdigställande och beslut i under våren 2018.</p> <p>Talarstatistik har förts vid tre möten med hjälp av en app som mäter talartid uppdelad efter kön.</p>

Stadsutveckling och bostäder

	Kommunfullmäktiges budget	Familjebostäders åtgärder
MÅL	Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoseas bättre.	Moderbolaget och Framtiden Byggutveckling har ansvaret för koncernens nybyggnation. Under 2017 färdigställdes 25 nya bostäder. Byggnation av 585 bostäder pågår och beslut har tagits om start av ytterligare 320 nya bostäder under 2018. 4 bostäder skapades i befintliga fastigheter genom omvandling av tomma lokaler. 17 tillfälliga bostäder har skapats genom utnyttjande av moduler som tidigare använts för evakuering.

Funktionsnedsättning och äldre

	Kommunfullmäktiges budget	Familjebostäders åtgärder
MÅL	Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.	I Kortedala och Majorna sysselsätter vi i samarbete med SDF sammanlagt ett tjugotal brukare med funktionsnedsättning i två utegrupper. Vi samarbetar också med SDF Östra Göteborg för att skapa meningsfulla arbetsuppgifter till psykiskt funktionshindrade.
	Äldres livsvillkor ska förbättras.	Familjebostäder har ett samarbetsavtal med Fastighetskontoret kring förmedling av lägenheter för göteborgare som av olika anledningar står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Vi har bidragit med fler tillgänglighetsanpassade lägenheter vid ombyggnad och nyproduktion.
		Antal trygghetslägenheter i Familjebostäders trygghetsboende i Kortedala fortsätter att öka. Ett trygghetsboende med 85 lägenheter i Högsbo har fått en nyrenoverad gemensamhetslokal och ytterligare ett trygghetsboende i Högsbo med 30 lägenheter har öppnat. På Hisingen har ett trygghetsboende med 40 lägenheter startat under hösten 2017.
		Familjebostäder har totalt 226 trygghetslägenheter, fem gemensamhetslokaler med trygghetsvårdar. Fler trygghetsboenden finns under planering.
		I samband med renoveringar och stambyten erbjuder vi "Görbra-badrum" som är helt tillgänglighetsanpassade och underlättar för kvarboende.

Miljö och klimat

	Kommunfullmäktiges budget	Familjebostäders åtgärder
MÅL	Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.	2013 beslutade bolaget om en energivision för 2020. Visionen innebär att vi ska minska energianvändningen med 15 procent till 2020. Med hittills uppnådda resultat ligger vi i linje med målet, men vi bedömer att vi behöver göra fler åtgärder för att klara vårt mål. Under 2017 har vi därför beslutat införa individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD) i ytterligare 5 000 lgh fram till år 2020.
		Vi köper enbart el märkt med Bra Miljöval och har under året utökat antalet rena el-poolbilar för resor i tjänsten.
		Möjligheten till fastighetsnära insamling av textilier har utökats till ännu fler fastigheter. I Majorna har vi under året prövat insamling av textil i tvättstugor. Två nya återbrukscentraler, så kallade Fixotek, har planerats i Bergsjön och Majorna. Här kommer hyresgäster kunna byta, dela, låna och reparera saker med start våren 2018.
UPPDRAG	Solceller ska byggas på kommunala fastigheters tak.	Solceller skall byggas på koncernens fastigheters tak efter beslut i Framtidens styrelse 2017. Familjebostäder skall bygga solceller i nyproduktion samt befintligt bestånd. Målsättning för koncernen är 10 000 kw, vilket motsvarar ca 83 000 kvm takyta. För Familjebostäders del blir det ca 10 000 kvm på befintliga tak.

Arbetsmarknad och vuxenutbildning

	Kommunfullmäktiges budget	Familjebostäders åtgärder
MÅL	Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.	Tillsammans med övriga bolag i Framtidenkoncernen har vi startat "Välkommen till Framtiden" som är ett treårigt projekt med uppgift att erbjuda nyanlända en möjlighet till ett första steg till arbetslivet i Sverige. Projektet sker i samarbete med Göteborgs Stad och Arbetsförmedlingen. Deltagarna ska komma in i samhället genom att parallellt med att arbeta i vårt bolag också läsa svenska.

Näringsliv

	Kommunfullmäktiges budget	Familjebostäders åtgärder
MÅL	Göteborg ska vara en hållbar innovations stad med ökande jobbtillväxt.	Rättvisepaviljongen i Bergsjön stod klar i december. Den har byggts på initiativ av Familjebostäder, Hyresgästföreningen och Chalmers. Målsättningen är att inkludera boende i Bergsjön i såväl utformning som byggande. 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 ett samarbete med Göteborgs filmfestival för att attrahera unga människor i Bergsjön att pröva på att göra egen film. Och därigenom kanske hitta sitt framtida yrke på vägen. Framtidens fastighetslabbar är en gemensam satsning som koncernen gör för att locka unga till fastighetsbranschen. 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. Vi samarbetar med jagvillhabostad.nu i två syften. Ett syfte är att utveckla ett hus för unga vuxna i Bergsjön. Det andra syftet är att skapa framtidsdrömmar hos unga som är med i projektet. De har under projektets gång fått träffa olika kompetenser i vår bransch, t ex arkitekt och landskapsarkitekt. Familjebostäder utvecklar tillsammans med Bo ihop ett kollektivhus i Högsbo. Vi har i ett nära samarbete arbetat fram en projektidé för att bygga ett nytt kollektivhus.
UPPDRAG	Tillgängligheten till kultur ska öka.	Bolaget har utvecklat en grafittivägg (garaget) i Bergsjön som blivit mycket populär och välbesökt. Alltifrån välkända konstnärer till nybörjare är aktiva på väggen. I ett samspel med skolorna och barnen i Bergsjön samt Chalmers och Hyresgästföreningen har ett arbete med att bygga en modell av en meteorit för utsmyckning av en lekplats på Siriusgatan genomförts. Med projektet Tell Us har vi velat nå alla boende på Tellusgatan för att gemensamt arbeta fram vad Tellusgatans konstnärliga utsmyckning skall bli. Vi har lyssnat på allas önskemål genom att träffas. Skapa möten där vi kan samtala om allas verkligheter, visioner, smak, drömmar, fantasi och önsningar. Projektet har fått namnet Tell Us. Vår ambition och tanke är att vi alla tillsammans kan vaska fram vad vi vill att med 1%- regeln för konst ska användas till. Vi har också haft som ambition att våra möten i förlängningen kommer att ge permanentade avtryck i trappuppgångar, entréer och utomhusmiljöer. Familjebostäder samverkar med Göteborgs filmfestival och Bergsjöskolan för att elever ska ges möjlighet att lära sig mer om filmskapande och yrken kopplade till detta. Vi uppmuntrar och arrangerar kulturaktiviteter som är lättillgängliga för äldre samt stödjer Konstrundan i Majorna. Koncernen deltar aktivt i Göteborgs kulturkalas, där kulturen är tillgänglig, gratis och öppen för alla. Vi underlättar besök genom att erbjuda gratis buss från bostadsområden till och från kalaset.

Personal

	Kommunfullmäktiges budget	Familjebostäders åtgärder
MÅL	Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.	Lönekartläggning är genomförd och vi ser inga osakliga löneskillnader på grund av kön.
UPPDRAG	Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och följas upp – mandatperioden. Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andel kvinnor inom samma verksamhet – mandatperioden.	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. Antal chefer på bolaget är lågt och bolaget har låg personalomsättning. Uppföljningen bör därför ske över flera år för att ge rättvisande underlag.

Upphandling

	Kommunfullmäktiges budget	Familjebostäders åtgärder
MÅL	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.



HÄR KOMMER VÅR

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Familjebostäder i Göteborg AB, organisationsnummer 556114-3941, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årets verksamhet

Ägarförhållanden och verksamhet

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

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

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

Styrning

Bolagets verksamhet är målstyrd. De övergripande styrdokumenterna är kommunfullmäktiges budget, ägardirektiv, Framtidenkoncernens årliga affärsplan och de årliga mål- och inriktningsdokument som Familjebostäders styrelse beslutar om. Utifrån dessa styrdokument arbetas bolagets årliga verksamhetsplan fram. Denna fastställs av bolagets och moderbolagets styrelse. Därefter bryts den ner i mål och aktiviteter för respektive distrikt och avdelning.

Fastigheter

Familjebostäder ägde och förvaltrade vid årsskiftet 439 fastigheter. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta på 1 245 012 kvm (1 242 093). Fastigheterna innehåller 18 594 bostadslägenheter (18 548) med en total bostadsyta på 1 146 856 kvm (1 143 847). Den uthyrningsbara lokalytan uppgick vid årsskiftet till 98 156 kvm (98 246).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 621 mnkr (796). Av beloppet utgjorde nybyggnad inklusive markförvärv 301 mnkr (227) och investeringar i befintligt bestånd 320 mnkr (268).

Fastigheternas värde

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick vid årsskiftet till 22 328 mnkr (20 214), inklusive värdet av pågående ny- och ombyggnation. Detta överstiger fastigheternas bokförda värde med 16 052 mnkr (14 353). Detta innebär en värdeförändring på 1 142 mnkr (887) om investeringar och utrangeringar/försäljningar bokföras, vilket motsvarar en värdeökning på 5,6 procent (4,7). Marknadsvärdet motsvarar 17 934 kr/kvm uthyrningsbar yta (16 274).

Förvärv och försäljningar av fastigheter

Förutom markförvärv kopplade till nybyggnation har inga förvärv eller avyttringar av fastigheter skett.

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

Riksbanken behöll styrrentan oförändrad på -0,50 procent under hela året trots en stabilare inflation omkring två-procentmålet, en svag krona och en stark ekonomi. Även tremånadersrentan var negativ under hela året medan de längre räntorna steg då riskapiten ökade i marknaden till följd av den globala ekonomiska utvecklingen. Den femåriga rentan steg med cirka 0,25 procentenheter under året till cirka 0,5 procent vid årsskiftet.

Till följd av det fortsatt låga ränteläget samt refinansiering av lån till lägre marginaler har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Familjebostäders finansnetto uppgick 2017 till –66 mnkr (-77). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor balanserade räntekostnader -1 mnkr (-3). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 6 mnkr (6).

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 11 mnkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 20 mnkr och högre lånevolymer -9 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,9 procent (2,3) 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 1 685 mnkr (1 631) och soliditeten uppgick till 27,1 procent (28,6). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 14 283 mnkr (12 910), vilket gav en justerad soliditet på 63,4 procent (63,4).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 4 131 mnkr (3 660). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens konstruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 3 977 mnkr (3 609).

Av lånen är 0 mnkr (400) säkerställda mot pantbrev i bolagets fastigheter och resterande lån 4 131 mnkr (3 260) är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 66 procent (66). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 19 procent (18).

Årets resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 64 mnkr (44). Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 116 mnkr (2). Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Hållbarhetsredovisning

Familjebostäder omfattas från och med räkenskapsåret 2017 av de nya reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Familjebostäder har inte tagit fram en egen hållbarhetsrapport utan hänvisar till Framtidenskoncernens hållbarhetsrapport för 2017 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Medarbetare

Antalet tillsvidareanställda var vid årsskiftet 224 (224), varav 96 (94) kvinnor och 128 (130) män. Av de anställda var 123 (123) fastighetsanställda och 101 (101) tjänstemän. Antalet nyanställningar under 2017 var 25 (20). Under de kommande fem åren kommer 21 procent (17) av bolagets anställda nå pensionsåldern. Sjukfrånvaron var under året 6,6 procent (5,3).

Intern styrning och kontroll

I arbetet med intern styrning och kontroll utgår vi från det internationella ramverket COSO. Ramverket består av de fem komponenterna: styr- och kontrollmiljö, riskvärdering, kontrollaktiviteter, information och kommunikation och övervakande aktiviteter.

Bolaget utgår från en koncerngemensam modell för riskanalys och internkontrollplan. Utifrån mål och uppdrag identifierar vi risker som sedan värderas och prioriteras. De risker som identifieras som mest väsentliga utgör bolagets internkontrollplan. Enligt Göteborgs Stads riktlinjer ska riskanalys och internkontrollplan fastställas årligen av styrelsen i samband med beslutet om verksamhetsplan. Detta skedde i oktober 2017.

Uppföljning och utvärdering av bolagets interna styrning och kontroll sker dels löpande under året och dels i en årlig slutrapport till styrelsen. Större avvikelser ska omedelbart rapporteras. Under 2017 har inga sådana förekommit. Den årliga rapporten ska enligt stadens nya riktlinjer lämnas senast i samband med bokslutsrapporteringen, vilket kommer att ske i februari 2018. Det finns inga indikationer på att genomförd testning av den interna kontrollen inte skulle visa på ett gott resultat.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresintäkter

Hyrorerna är Familjebostäders helt dominerande intäktspost och utgör grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorerna fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden.

Vakanser

För fastighetsbolag med förhandlade och relativt trögörliga bostadshyror utgör vakansrisken den största osäkerheten på intäktssidan. Efterfrågan på bostäder har varit mycket god de senaste åren och den bedöms vara fortsatt hög.

Drift- och underhållskostnader

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

Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för Familjebostäder 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 3 år och högst till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,36 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 (63,4). Ytterligare en faktor som bidrar till en lägre finansiell risk 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.

Känslighetsanalys

Effekter på tillgångarna

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

EFFEKTER PÅ FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

	Förändring	Effekt på värdet
Hyra	+1%	+1,8%
Vakansgrad	+10%	-18%
Drift- och underhållskostnad	+1%	-0,8%
Direktavkastningskrav	+1%-enhet	-22,6%

Effekter på resultatet

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

EFFEKTER PÅ RESULTATET

	Förändring	Effekt på resultatet
Hyra	+/-1%	+/-13 mnkr
Vakansgrad	+1%	-13 mnkr
Driftkostnad	+/-1%	+/-6 mnkr
Underhållskostnad	+/-1%	+/-4 mnkr

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteeponering 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 procentenhet på hela avkastningskurvan.

FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET, MNKR

	2017	2018	2019	2020
Oförändrad ränta	-66	-66	-63	-58
Ränta +1%		-75	-76	-77

Förslag till vinstdisposition

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR (KRONOR):

Balanserade vinstmedel	1 488 231 161
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	-2 524 275
Årets resultat	115 699 265
Summa	1 601 406 151

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

Utdelning till aktieägare (2 227 kr/aktie)	61 255 000
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	-2 524 275
I ny räkning balanseras	1 542 675 426
Summa	1 601 406 151

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna kapitalöverföringen i form av lämnad 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, 60 840 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 1,51 procent på aktiekapitalet, 415 kkr.

Den föreslagna 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 29 mars 2018.

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

Utblick 2018

Nyproduktion

Den fortsatt viktigaste prioriteringen för koncernen är nybyggnation. Vi fortsätter att utveckla samarbetet mellan Familjebostäder och Framtiden Byggutveckling. Allt för att skapa effektiva och tydliga processer. Vi ska stå väl rustade för mottagandet och uthyrningen av de nya fastigheterna.

Vid årsskiftet pågick projektering eller byggnation av sammanlagt 905 bostäder. 232 av dessa beräknas bli färdigställda under 2018. Under 2018 beräknas flera projekt byggstartas av Framtiden Byggutveckling för Familjebostäders räkning.

Bolaget försöker även tillskapa nya bostäder i befintliga fastigheter. Det gäller omvandling av tomma lokaler och genom att bygga lägenheter på vindar. Drygt 20 lägenheter beräknas kunna tillskapas under 2018.

Underhåll/reovering

Under 2018 kommer vi att arbeta med projektet i Gäldsås inom utvecklingsområde Bergsjön, som är bolagets största kommande underhållsatsning. Men projektet är lika mycket en områdesutveckling som även innefattar nybyggnation. Beslut om projektet beräknas fattas under våren.

Vi kommer också arbeta fram modeller för varsam reovering av våra landshövdingehus utifrån ett framtaget åtgärdsprogram. Dialog med hyresgästerna och deras möjlighet att påverka boendekostnader kommer att vara viktiga inslag.

Utbyggnad av individuell mätning av varmvatten kommer att fortsätta. Detta installeras i om- och nybyggnationer och i övriga områden sker successiv utbyggnaden enligt bolagets strategi. Stråvan är att även i övrigt minska energianvändningen på olika sätt. Vi strävar efter att genomföra något innovationsprojekt inom förnyelsebar energi.

Bolaget har satsat stort på trygghetsbostäder. Under 2018 ska en plan tas fram för i vilka områden ytterligare trygghetsboenden kan skapas.

Utvecklingsområden

Vi fortsätter satsa i vårt utvecklingsområde Bergsjön. Samverkan är en framgångsfaktor och vi ska förstärka samverkan med stadsdelsförvaltning och andra aktörer. En del i detta är Bergsjön 2021 som är ett samarbete mellan fastighetsägarna i området. Vi kommer att starta nybyggnation i Bergsjön Centrum under 2018. I Gäldsås planeras också för nybyggnation de kommande åren.

Trygghet i området är prioriterat. Vi ska beskriva en målbild och upprätta plan för ökad säkerhet och trygghet i området. Under 2018 ska vi etablera utökad närvaro med egen personal. Samma satsning görs i koncernens övriga utvecklingsområden.

Genom att skapa mötesplatser där arbetsgivare och arbetssökande kan knyta kontakter vill vi bidra till ökad sysselsättning. Vi ska också satsa på praktikplatser/feriearbeten för hyresgäster.

Nöjda hyresgäster

Serviceindex har från 2014 ökat med 1,5 enheter till 77,8 och satsningen på nöjda kunder kommer att fortsätta. Vi ska öka fokus på att alla arbetsgrupper i bolaget uppnår målen för kundbetygen. Fördjupad analys av kundenkäten som grund för åtgärdsplaner är en viktig del.

Ärendehanteringsprocessen ska fortsätta att utvecklas för att ge snabbare och bättre service. En viktig del i processen är att säkerställa hanteringen av ärenden som utförs av externa leverantörer.

Den lokala informationen till hyresgästerna om fastigheterna och områdena ska utökas och göras mer anpassad. Att utnyttja digitaliseringen för information, dialog och andra tjänster är en viktig fråga.

Medarbetare

2018 ska vi skapa ytterligare karriärvägar och förstärka medarbetarnas utvecklingsmöjligheter. Vi ska hålla våra värderingar levande i vardagen så att vi alltid agera utifrån dessa. Vi strävar efter mångfald och motverkar all form av diskriminering. Bolaget ska erbjuda en god och trygg arbetsmiljö. En viktig del i detta är insatser för att förebygga våld och hot mot medarbetare.

Att utveckla ett gott ledarskap och kompetenta ledare är en strategisk viktig fråga. Vi ska ta fram och genomföra ett ledarskapsprogram under kommande år.

Kompetensförsörjningen är en fortsatt viktig fråga. Vi fortsätter att profilera och marknadsföra bolaget, koncernen och fastighetsbranschen. Det nystartade Framtidens Fastighetslabb, som främst vänder sig till skolungdomar, är ett viktigt verktyg i detta arbete.

Ekonomi

Koncernens mål att färdigställa 1 400 bostäder per år innebär en stor finansiell utmaning. Kapital måste frigöras för nyproduktionen. Finansiellt utrymme kan främst skapas genom en lägre nivå på underhåll och investeringar i befintliga fastigheter. Även effekter av effektiviseringar ska tas tillvara, både i bolaget och inom koncernen.

Kravet från moderbolaget på Familjebostäder 2018 kommer till uttryck i ett kassaflöde på en viss nivå. Betydande satsningarna på underhåll och investeringar i befintliga fastigheter kommer att göras under 2018 men på en lägre nivå än 2017.

Vakanserna bedöms fortsatt ligga på en mycket låg nivå. Ingen överenskommelse med hyresgästföreningen om 2018 års hyror finns ännu. Driftkostnaderna bedöms följa den allmänna prisutvecklingen. Finansnettot beräknas ligga på ungefär samma nivå som 2017. Sammantaget bedöms resultat 2018, före nedskrivningar och återföringar, bli högre än innevarande år.

**"ATT UTNYTTJA
DIGITALISERINGEN FÖR
INFORMATION, DIALOG OCH
ANDRA TJÄNSTER ÄR EN
VIKTIG FRÅGA."**



Fem år i sammandrag

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2017	2016	2015	2014	2013*
Resultatregning					
Hysesintäkter	1 306	1 276	1 248	1 220	1 200
Förvaltningsintäkter	23	19	19	19	19
Driftkostnader	-568	-550	-529	-532	-525
Underhållskostnader	-359	-345	-335	-311	-267
Fastighetsskatt	-28	-27	-25	-24	-24
Av- og nedskrivninger i fastighetsforvaltningen	-211	-191	-214	-176	-170
Centrale kostnader	-35	-33	-28	-24	-22
Övriga rörelseintäkter og rörelsekostnader	2	-28	1	2	2
Finansnetto	-66	-77	-87	-94	-105
Resultat efter finansnetto	64	44	50	78	108
Balansregning					
Fastigheter	5 812	5 554	5 343	4 947	4 875
Övriga anlaggningsstillgänger	565	399	360	603	452
Omsättningsstillgänger	114	38	83	36	38
Eget kapital	1 685	1 631	1 659	1 595	1 538
Obeskattade reserver	99	108	113	108	105
Avsättninger	236	206	205	186	184
Långfristige skulder	3 835	3 135	3 335	3 330	2 555
Kortfristige skulder	636	913	475	367	983
varav låneskuld	296	525	173	62	680
Balansomslutning	6 491	5 992	5 787	5 586	5 365
Fastigheter					
Avkastningsvärden	22 328	20 214	18 896	16 972	15 723
Taxeringsvärden	16 605	16 516	12 076	11 966	11 970
Bostadsyta, kvm i tusental	1 147	1 143	1 142	1 136	1 136
Lokalyta, kvm i tusental	98	95	88	89	91
Lägenheter, antal	18 594	18 548	18 402	18 257	18 260
Parkeringspladser, antal	7 009	7 013	6 986	6 474	6 370
Genomsnittlig bostadsyta, kvm i tusental	1 144	1 144	1 142	1 136	1 136
Genomsnittlig lokalyta, kvm i tusental	96	92	89	89	91
Fastighetsinvesteringar, bokført värde	621	796	356	387	296
Finansielt					
Soliditet, %	27,1	28,6	30,2	30,1	30,2
Justerad soliditet, %	63,4	63,4	63,5	62,3	61,8
Räntetækningsgrad, ggr	4,7	3,6	3,5	3,6	3,6
Skuldsætningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,0	2,0	2,0
Genomsnittlig lånerænte	1,8	2,3	2,6	3,0	3,3
Kassafloede exkl. investeringar	266	313	264	254	277
Direktavkastning	6,5	6,9	7,3	7,6	8,2
Avkastning på totalt kapital, %	2,1	2,1	2,4	3,2	4,0
Avkastning på eget kapital, %	3,7	2,5	2,9	4,7	6,8
Förvaltning					
Medelhyra bostæder, kr/kvm	1 050	1 030	1 015	998	979
Hysesbortfall bostæder, kr/kvm	6	4	3	3	5
Medelhyra lokaler, kr/kvm	731	725	687	679	688
Hysesbortfall lokaler, kr/kvm	29	36	41	43	42
Driftkostnader, kr/kvm	457	444	430	435	428
Underhållskostnader, kr/kvm	289	279	273	254	218
Centrale kostnader, kr/kvm	29	26	23	20	18
Driftoverskott, kr/kvm	300	302	307	303	328
Vakansgrad bostæder, %	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler, %	4,0	6,1	6,6	6,6	7,2
Serviceindex	78	78	-	76	77
Produktindex	75	75	-	74	74
Fastighetsresultat (internt mått)	340	342	351	349	457
Total energimængde, kWh/kvm	165	164	164	166	174
Personal					
Medeltal anstældte, antal **	228	244	250	246	241
MMI, Motiverad medarbejderindex***	54	64	-	64	58
Frisknærvaro, %	47	44	58	-	-
Sjukfrærvaro, %	6,6	5,3	5,8	7,2	6,1

* 2013 er omræknad enligt K3. Åren derefter opprættes enligt K3.

** Nytt berækningssett 2017

*** Ny undersøkning 2017

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, %

Outhyrd lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

Finansiella rapporter



Resultaträkning, kkr

	NOT	2017	2016
Hysesintäkter	2	1 306 468	1 276 230
Förvaltningsintäkter	3	23 025	19 461
Summa intäkter		1 329 493	1 295 691
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4,5	-568 465	-550 057
Underhållskostnader	5	-359 209	-344 851
Fastighetsavgift/-skatt		-27 987	-27 272
Driftöverskott		373 832	373 511
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-210 776	-191 261
Bruttoresultat		163 056	182 250
Centrala kostnader	5,8,9	-35 484	-32 621
Övriga rörelseintäkter	11	3 058	2 495
Övriga rörelsekostnader	12	-508	-30 723
Rörelseresultat	6,10	130 122	121 401
Finansnetto	13	-66 362	-77 448
Resultat efter finansiella poster		63 760	43 953
Bokslutsdispositioner	14	86 796	-40 901
Skatt på årets resultat	15	-34 857	-557
Årets resultat	16	115 699	2 495

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Bruttohyran för bolagets lägenheter ökade med 24 mnkr till 1 226 mnkr (1 202). Årets hyresförhandling gav ett utfall på 0,7 % på helårsbasis. I övrigt är ökningen hänförlig till ny- och ombyggnadsprojekt samt andra standardhöjande åtgärder.

Hyresbortfallet för bostäder uppgick till totalt 23 mnkr (25), vilket utgjorde 1,9 % (2,1) av bruttohyrorna.

Hyresbortfallet för vakanta lägenheter var fortsatt mycket lågt. Bortfallet för evakuerade lägenheter i samband med ombyggnationer och reparationer minskade till 14 mnkr (17). Rabatter och övriga avdrag uppgick till 8 mnkr (8).

Sammantaget ökade hyresintäkterna netto för bostäder till 1 203 mnkr (1 177).

Hyresintäkter för lokaler uppgick brutto till 76 mnkr (74). Bolagets innehav av lokaler uppgick vid årsskiftet till 98 156 kvm (98 246). Vid årsskiftet var 4,0 % (6,1) av lokalytan outhyrd. Genomsnittet under året var 4,4% (5,8). De minskade vakanserna beror dels på bättre uthyrningsgrad, dels på en inventering av lokalytor som resulterade i en omklassificering av ytor. Hyresbortfallet för lokaler var totalt 4 mnkr (5). Nettointäkterna för lokaler blev 72 mnkr (69).

Övriga hyresintäkter avser garage och parkeringsplatser. Hyresbortfallet uppgick till 3 mnkr (3) och gav hyresintäkter netto om 31 mnkr (30).

	2017		2016	
	mnkr	kr/kvm*	mnkr	kr/kvm*
Bostäder, brutto	1 226	1 070	1 202	1 052
Avgår, outhyrt	-1	-1	-	-
Avgår, rabatter	-8	-7	-8	-7
Avgår, evakuerade	-14	-13	-17	-15
Bostäder, netto	1 203	1 049	1 177	1 030
Lokaler, netto	72	731	69	725
Övrigt, netto	31	25	30	24
Summa hyresintäkter	1 306	1 050	1 276	1 031
Förvaltningsintäkter	23	19	19	16
SUMMA INTÄKTER	1 329	1 069	1 296	1 047

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

Förvaltningsintäkterna uppgick till 23 mnkr (19). Ökningen beror på högre faktureringsgrad gällande tjänster och ersättningar gentemot hyresgäster samt bidrag för tillkommande trygghetsboenden.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 568 mnkr (550).

Totala kostnaderna för värme, el, vatten och avfall har minskat med 9 mnkr jämfört föregående år. Värmekostnaderna har minskat med 7 mnkr, vilket beror på att 2017 har varit varmare än 2016. Vatten och avlopp minskade med 4 mnkr, vilket beror på sänkta taxor. El och avfall ökade med 1 mnkr vardera. Totalt utgjorde kostnaderna för värme, el, vatten och avlopp samt avfall 40 % (43) av driftkostnaderna.

Kostnaden för fastighetsskötsel ökade med 7 mnkr till 142 mnkr (135).

Kostnaden för reparationer har ökat med 10 mnkr till 50 mnkr. Reparationer utförs både av egen personal och av entreprenörer. Ökningen förklaras av högre kostnader för köpta reparationer.

	2017		2016	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	122	98	129	105
El	27	22	26	21
Vatten och avlopp	45	36	49	39
Avfall	33	27	32	26
Delsumma	227	183	236	191
Fastighetsskötsel	142	114	135	109
Reparationer	50	40	40	32
Driftadministration	110	88	102	82
Övriga driftkostnader	39	32	37	30
Summa	568	457	550	444

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets fyra distrikt samt centrala enheter som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen ökade med 8 mnkr till 110 mnkr. Utöver generell prisökning består de största avvikelserna av högre IT-kostnader, kostnader för oriktiga hyresförhållanden och administrativa projekt.

Övriga driftkostnader uppgick till 39 mnkr (37). Kostnaden för försäkringsskador har minskat men detta vägs upp av tillkommande kostnader för temporära boenden och trygghetsboenden samt ökade kostnader för utökad närvaro i bolagets utvecklingsområde.

Underhållskostnader

Underhållskostnaden uppgick till 359 mnkr (345), vilket motsvarar 289 kr/kvm (279). Underhållskostnaden utgörs av lägenhetsunderhåll, löpande och planerade underhållsåtgärder på fastigheterna samt kostnadsfördel av större ombyggnadsprojekt.

Fastighetsavgift/-skatt

Kostnaden för fastighetsavgift/-skatt var 28 mnkr (27).

Driftöverskottet

Driftöverskottet uppgick oförändrat till 374 mnkr (374).

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Bolagets av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 211 mnkr (191). Planenliga avskrivningar uppgick till 198 mnkr (190). Nedskrivningar har gjorts med 15 mnkr (2).

Centrala kostnader

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, VD, strategisk ledningspersonal, revision, samt del av koncerngemensamma kostnader med mera. Kostnaderna uppgick till 35 mnkr (33). Ökningen är främst hänförlig till högre koncerngemensamma kostnader.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter uppgick till 3 mnkr (2) och avser vinst vid avyttring av maskiner och inventarier samt återvunna kundfordringar.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgick till 1 mnkr (31) och avser förlust vid avyttring av maskiner och inventarier. Föregående års kostnader avsåg effekter av geografisk samordning inom koncernen.

Finansnetto

Bolagets finansiella nettokostnad uppgick till 66 mnkr (77). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 11 mnkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 20 mnkr och högre lånevolymer -9 mnkr.

Bokslutsdispositioner

Årets bokslutsdispositioner avser upplösning av periodiseringsfond om 9 mnkr (13), erhållet koncernbidrag om 78 mnkr (79) och lämnat koncernbidrag om 0 mnkr (-125) samt överavskrivning på inventarier om 0 mnkr (-8).

Skatt på årets resultat

Bolaget har i år en skattekostnad på 35 mnkr (1). Kostnaden består av aktuell skatt på 4 mnkr (0) och uppskjuten skatt på 31 mnkr (1).

Årets resultat

Familjebostäders resultat efter finansiella poster uppgick till 64 mnkr (44). Redovisat resultat efter skatt och bokslutsdispositioner blev 116 mnkr (2).

Balansräkning, kkr

	NOT	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	5 660	2 154
Pågående immateriella anläggningstillgångar	18	-	3 189
Summa immateriella anläggningstillgångar		5 660	5 343
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19	5 811 604	5 554 339
Inventarier	20	64 843	73 664
Övriga materiella anläggningstillgångar	21	4 895	5 350
Pågående ny- och ombyggnationer	22	464 264	306 807
Summa materiella anläggningstillgångar		6 345 606	5 940 160
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	23	21 886	4 501
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	140	140
Andra långfristiga fordringar	25	3 226	4 063
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 252	8 704
Summa anläggningstillgångar		6 376 518	5 954 207
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 972	2 632
Fordringar hos koncernföretag		80 267	1 705
Skattefordran		22 053	24 736
Övriga fordringar		2 276	2 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	4 907	5 082
Summa kortfristiga fordringar		114 475	36 488
Kassa och bank		1	1 693
Summa omsättningstillgångar		114 476	38 181
Summa tillgångar		6 490 994	5 992 388
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		27 500	27 500
Reservfond		50 000	50 000
Fond för utvecklingsutgifter		5 874	3 350
Summa bundet eget kapital		83 374	80 850
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 485 708	1 547 725
Årets resultat		115 699	2 495
Summa fritt eget kapital		1 601 407	1 550 220
Summa eget kapital		1 684 781	1 631 070
Obeskattade reserver	27	99 181	107 977
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	28	236 177	205 531
Summa avsättningar		236 177	205 531
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	29,30	3 835 000	3 135 000
Summa långfristiga skulder		3 835 000	3 135 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		107 622	130 299
Skulder till koncernföretag	29	325 457	589 125
Övriga skulder		3 873	4 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	198 903	189 343
Summa kortfristiga skulder		635 855	912 810
Summa skulder		4 470 855	4 047 810
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		6 490 994	5 992 388

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna har totalt ökat med 423 mnkr till 6 377 mnkr (5 954).

De immateriella anläggningarna har ökat med 1 till 6 mnkr (5), medan de materiella anläggningarna ökade med 406 mnkr till 6 346 mnkr (5 940).

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, har ökat med 415 mnkr till 6 276 mnkr (5 861). Förändringen består av investeringar, utrangering samt av- och nedskrivningar.

Investeringar om 621 mnkr avser 320 mnkr ombyggnation och 301 mnkr nybyggnation inklusive markförvärv. Av- och nedskrivningar på fastigheterna har gjorts med 211 mnkr. Fastigheternas beräknade marknadsvärde var vid årsskiftet 22 328 mnkr (20 214).

Det bokförda värdet på inventarier har minskat med 8 till 65 mnkr. Årets investeringar uppgick till 2 mnkr.

Övriga materiella anläggningstillgångar är 5 mnkr (5).

De finansiella anläggningstillgångarna har ökat med 16 mnkr till 25 mnkr (9).

Omsättningstillgångar

De kortfristiga fordringarna uppgick vid årets slut till 114 mnkr (38). Av dessa utgör fordringar hos koncernföretag 80 mnkr (2). De likvida medlen är 0 mnkr (2). Bolaget har vid årets utgång inga outnyttjade kreditlöften.

Eget kapital

Vid slutet av året uppgick bolagets beskattade egna kapital till 1 685 mnkr (1 631). Förändringen utgörs i huvudsak av årets resultat på 116 mnkr samt utdelning på 62 mnkr. Den synliga soliditeten uppgick till 27,1 % (28,6).

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver har minskat med 9 mnkr till 99 mnkr (108). Avsättning till avskrivning utöver plan uppgick till 0 mnkr (8) och förändring i periodiseringsfonden uppgick till -9 mnkr.

Avsättningar

Avsättningarna har ökat med 30 mnkr till 236 mnkr (206). Förändringen utgörs av en ökning med 30 mnkr av uppskjuten skatt.

Långfristiga skulder

Den räntebärande långfristiga skulden har ökat med 700 mnkr till 3 835 mnkr (3 135). Långfristiga skulden är i sin helhet koncernintern.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgick till 636 mnkr (913). Minskningen om 277 mnkr är främst hänförlig till skulder hos koncernföretag.

Förändringar i eget kapital, kkr

	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
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
Utgående balans 2016-12-31	27 500	53 350	1 550 220	1 631 070
Ingående balans 2017-01-01	27 500	53 350	1 550 220	1 631 070
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter		2 524	-2 524	
Utdelning			-61 988	-61 988
Årets resultat			115 699	115 699
Utgående balans 2017-12-31			1 601 407	1 684 781

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	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		130 122	121 401
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m m	34	209 196	220 124
Erhållen ränta		581	703
Erlagd ränta	35	-67 173	-78 669
Erhållen utdelning		2	2
Betald skatt		-4 211	1 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		268 517	265 244
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	36	-2 301	47 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten		266 216	313 174
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1 522	-3 370
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	-830
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	-
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		1 033	1 205
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier	35	-620 749	-796 661
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier		7 089	339 435
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-1 545	-8 625
Försäljning av andra anläggningstillgångar		1 767	840
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-613 927	-468 006
Finansieringsverksamheten			
Förändringar av långfristiga fordringar		-17 264	-4 997
Upptagna lån		470 853	152 320
Utdelning		-61 988	-30 854
Koncernbidrag		-45 582	39 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		346 019	155 469
Årets kassaflöde		-1 692	637
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1 693	1 056
Förändring av likvida medel		-1 692	637
Likvida medel vid årets slut		1	1 693
Outnyttjade kreditavtal	37	-	-
Disponibla likvida medel		1	1 693
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Nettolåneskuld vid årets ingång	38	-3 658 186	-3 506 503
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-470 853	-152 320
Minskning/ökning av likvida medel		-1 692	637
Räntebärande nettolåneskuld		-4 130 731	-3 658 186

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Bolagets kassaflöde är -2 mnkr (1).

Den löpande verksamheten

Rörelseresultatet, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet, har förbättrats med 4 mnkr och uppgår till 269 mnkr (265). Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade med 47 mnkr till 266 mnkr (313).

Investeringsverksamheten

Bolagets investeringar netto uppgick till -614 mnkr (-468). Investeringar brutto avser -301 mnkr (-227) nybyggnation inklusive markförvärv, -320 mnkr (-268) ombyggnation samt -3 mnkr (-13) övriga anläggningstillgångar. Amortering av finansiella anläggningstillgångar avser ombyggnadstillägg som avbetalas löpande.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har ökat med 191 mnkr och uppgår till 346 mnkr (155).

Noter

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

HÅLLBARHETSRAPPORT

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

INTÄKTER

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 utranering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utraneringskostnad redovisas i resultaträkningen som avskrivning i fastighetsförvaltningen.

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderingsmetodiken bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, driftskostnader med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av 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 de interna parametrarna.

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGER

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 återvinnas 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

	2017	2016
Bostäder	1 203 133	1 177 252
Lokaler	71 708	68 841
Övriga hyresintäkter	31 627	30 137
Summa hyresintäkter	1 306 468	1 276 230

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

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

	2017	2016
Inom ett år	31 347	23 526
Mellan 1-5 år	45 460	52 674
Över 5 år	-	959
SUMMA	76 807	77 159

NOT 3 FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2017	2016
Ersättning från hyresgäster	4 948	3 126
Förvaltningsuppdrag	325	409
Parkeringsintäkter	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	17 752	15 926
Summa förvaltningsintäkter	23 025	19 461

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

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Värme	-122 481	-129 518
El	-26 896	-26 083
Vatten och avlopp	-44 986	-48 528
Avfall	-33 239	-32 064
Fastighetsskötsel	-141 533	-135 346
Reparationer	-50 357	-40 149
Driftadministration	-109 671	-101 596
Övriga driftkostnader	-39 302	-36 774
Summa driftkostnader	-568 465	-550 058

NOT 5 PERSONAL

	2017	2016
Löner och ersättningar:		
Styrelse och VD	-1 561	-1 540
Övriga anställda	-98 482	-96 382
Summa löner och ersättningar	-100 043	-97 922
Pensionskostnader:		
Styrelse och VD	-398	-391
Övriga anställda	-9 186	-8 739
Summa pensionskostnader	-9 584	-9 130
Övriga sociala kostnader	-33 931	-33 155
Övriga personalkostnader	-8 911	-8 507
Summa personalkostnader	-152 469	-148 714

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:

	2017	2016
Styrelseordförande:		
Grundlön/arvode	63	58
Övriga styrelseledamöter:		
Grundlön/arvode	197	178
Styrelsesuppleanter:		
Grundlön/arvode	38	40
VD:		
Grundlön/arvode	1 262	1 264
Övriga förmåner	16	33
Pensionskostnad	387	380
Övriga ledande befattningshavare:		
Grundlön/arvode	5 865	6 433
Övriga förmåner	110	169
Pensionskostnad	1 575	1 373
TOTALT	9 524	9 928

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 9 (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.

MEDELTA ANSTÄLLDA OCH KÖNSFÖRDELNING

Medelantal anställda*	2017	2016
Kvinnor	89	99
Män	139	145
	228	244

*Nytt beräkningssätt 2017

Företagsledningens könsfördelning 2017, antal	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	5	5	10
VD, övriga befattningshavare	5	3	8
	10	8	18

Företagsledningens könsfördelning 2016, antal	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	5	5	10
VD, övriga befattningshavare	5	4	9
	10	9	19

NOT 6 UPPLYSNING OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

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

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

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

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag, %

	2017	2016
Andel av totala hyres- och förvaltningsintäkter:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0 %	0,0 %
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	4,9 %	4,2 %
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exklusive fastighetsskatt, av- och nedskrivningar:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2,9 %	2,7 %
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	24,4 %	25,4 %
Andel av kostnader i finansnetto:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	99,4 %	99,8 %

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

NOT 7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR SAMT ÅTERFÖRINGAR

Planenliga avskrivningar och utranteringsförluster i samband med komponentbyte i fastighetsförvaltningen

	2017	2016
Immateriella anläggningstillgångar	-1 204	-262
Markanläggningar	-16 028	-15 253
Byggnader	-164 714	-158 137
Bredband	-5 496	-5 328
Inventarier	-9 727	-10 126
Övriga anläggningstillgångar	-455	-467
Summa	-197 624	-189 573
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	2017	2016
Pågående nyanläggning	-14 000	-596
Mark	-1 000	-91
Byggnader	-	-1 001
Summa	-15 000	-1 688
Återföring nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	2017	2016
Mark	199	-
Markanläggning	-	-
Byggnader	1 649	-
Summa	1 848	
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-210 776	-191 261

NOT 8 ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

	2017	2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-373	-366
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-61	-
Övriga tjänster	-	-
Summa arvode till vald revisionsbyrå*	-434	-366

I arvodet ingår ej avdragsgill moms. Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevisorer samt deras biträde med 232 kkr (267).

NOT 9 CENTRALA KOSTNADER

	2017	2016
Koncerngemensamma kostnader	-17 075	-16 590
Övriga centrala kostnader	-18 409	-16 031
Summa centrala kostnader	-35 484	-32 621

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Leasetagare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2017	2016
Förfaller till betalning inom ett år	7 571	6 103
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	7 411	6 826
Över 5 år	411	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	7 137	6 250

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

	2017	2016
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	454	1 292
Realisationsvinst vid inventarieförsäljning	1 634	569
Återvunna fordringar	677	624
Övriga rörelseintäkter	293	10
Summa övriga rörelseintäkter	3 058	2 495

NOT 12 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2017	2016
Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning	-2	-30 712
Realisationsförlust vid inventarieförsäljning	-506	-11
Summa övriga rörelsekostnader	-508	-30 723

*Nytt beräkningssätt 2017

NOT 13 FINANSNETTO

	2017	2016
Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar		
Resultat från övriga värdepapper:		
Utdelning	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande, övriga:		
Räntor	581	703
	583	705
Finansiella poster hänförliga till företagets skulder		
Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag:		
Räntekostnader	-70 153	-81 460
Övrigt	-1 922	-1 884
Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga:		
Aktiverad ränta	5 601	5 756
Övrigt	-471	-565
	-66 945	-78 153
FINANSNETTO	-66 362	-77 448

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 1,8 (2,3) %.

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2017	2016
Upplösning av periodiseringsfond	8 761	12 890
Avskrivningar utöver plan	35	-8 209
Erhållet koncernbidrag	78 000	79 000
Lämnade koncernbidrag	-	-124 582
Summa bokslutsdispositioner	86 796	-40 901

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2017	2016
Följande komponenter ingår i bolagets skattekostnad:		
Aktuell skattekostnad	-4 211	-34
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-30 646	-523
Summa skatt på årets resultat	-34 857	-557
Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:		
Redovisat resultat före skatt	150 556	3 052
Skatt enligt aktuell skattesats, 22 (22) %	-33 122	-671
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-239	-67
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-24	-72
Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat	-1 472	253
Summa skatt på årets resultat	-34 857	-557

NOT 16 UTDELNING ENLIGT LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADS AKTIEBOLAG

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,51 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2017 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat för räkenskapsåret 2017. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2018-03-08 kommer en utdelning avseende 2017 att föreslås om 415 kkr, vilket motsvarar 1,51 % av aktiekapitalet 27 500 kkr. Utdelning avseende 2016 uppgick till 368 kkr.

NOT 17 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 195	9 834
Inköp	43	
Omklassificering	4 667	2 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 905	12 195
Ingående avskrivningar	-10 041	-9 779
Årets avskrivningar	-1 204	-262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 245	-10 041
Utgående planenligt restvärde	5 660	2 154

Posterna avser i sin helhet programvara.

De immateriella anläggningstillgångarna avser ett koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

NOT 18 PÅGÅENDE IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående nedlagda kostnader	3 189	2 180
Under året nedlagda kostnader	1 478	3 370
Omklassificering	-4 667	-2 361
Utgående nedlagda kostnader	0	3 189

NOT 19 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2017	2016
Marknadsvärde		
Ingående värde	20 213 635	18 895 866
Investeringar	979 975	795 430
Försäljningar/ utrangering	-7 686	-372 206
Övrig värdeökning	1 142 015	894 545
Utgående värde	22 327 939	20 213 635

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.

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Datschas värderingsverktyg använts och ersatt den interna värderingsmodellen som använts tidigare år. Den grundläggande värderingsmetodiken i Datscha och i den interna värderingsmodellen är likvärdig. Datschas värderingsverktyg är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontrakts- hyran minskar med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden

om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnads-system där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 380–515 kr/kvm (380–510) och för lokaler till 281–416 kr/kvm (283–413).

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

	2017-12-31	2016-12-31
MARK		
Ingående anskaffningsvärden	736 418	586 965
Årets anskaffningar	66 246	172 035
Försäljning	-490	-22 582
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	802 174	736 418
Ingående nedskrivningar	-133	-42
Årets nedskrivningar	-909	-91
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 042	-133
Ingående uppskrivningar	148 402	149 864
Försäljning/Utrangering	-	-1 462
Utgående ackumulerade uppskrivningar mark	148 402	148 402
Utgående planenligt restvärde	949 534	884 687
Taxeringsvärde mark	6 857 629	6 825 249
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärden	337 473	332 073
Årets anskaffningar	-	178
Försäljning/Utrangering	-	-11 930
Omklassificeringar	17 918	17 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	355 391	337 473
Ingående nedskrivningar	-1 273	-1 273
Årets nedskrivningar	-	-
Årets återförda nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 273	-1 273
Ingående avskrivningar	-170 590	-162 929
Försäljningar / Utrangeringar	-	7 592
Årets avskrivningar	-16 028	-15 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 618	-170 590
Utgående planenligt restvärde markanläggning	167 500	165 610

	2017-12-31	2016-12-31
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärden	6 955 886	6 893 007
Årets anskaffningar	372	205 648
Försäljning/ Utrangeringar	-5 656	-505 886
Omklassificeringar	357 230	363 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 307 832	6 955 886
Ingående nedskrivningar	-7 955	-6 954
Årets nedskrivningar	-	-1 001
Årets återförda nedskrivningar	1 757	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 198	-7 955
Ingående avskrivningar	-2 888 295	-2 907 298
Försäljning/ Utrangeringar	4 768	167 230
Omklassificeringar	-	-277
Årets avskrivningar	-157 017	-147 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 040 544	-2 888 295
Ingående uppskrivningar	361 738	373 742
Försäljning/Utrangering	-	-5 169
Årets avskrivningar	-6 809	-6 835
Utgående ackumulerade uppskrivningar	354 929	361 738
Utgående planenligt restvärde	4 616 019	4 421 374
Taxeringsvärde byggnader	9 747 494	9 690 590
Aktiverad ränta ingår med	35 252	34 420
BYGGNAD SINVENTARIER		
Ingående anskaffningsvärden	106 520	104 963
Årets anskaffningar	-	366
Omklassificeringar	1 379	1 191
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 899	106 520
Ingående avskrivningar	-23 852	-18 801
Omklassificeringar	-	277
Årets avskrivningar	-5 496	-5 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 348	-23 852
Utgående planenligt restvärde	78 551	82 668
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	5 811 604	5 554 339
Taxeringsvärde mark och byggnader	16 605 123	16 515 839

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till -6 300 kkr (-7 320).

Eftersom ägandet ännu inte övergått för samtliga fastigheter efter den geografiska samordningen koncernen genomförde under 2016 ingår det i taxeringsvärdet för mark och byggnad ett taxeringsvärde på 134 463 kkr 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 359 138 kkr där bolaget fortfarande är lagfaren ägare.

NOT 20 INVENTARIER

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 550	154 329
Årets anskaffningar	1 545	8 593
Försäljningar/utrangeringar	-9 569	-18 124
Omklassificering	-	-248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 526	144 550
Ingående avskrivningar	-70 886	-78 617
Försäljningar/utrangeringar	8 930	17 841
Årets avskrivningar	-9 727	-10 126
Omklassificering	-	16
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 683	-70 886
Utgående planenligt restvärde	64 843	73 664

NOT 21 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 442	43 595
Årets anskaffningar	-	32
Försäljningar/ Utrangeringar	-	-2 433
Omklassificering	-	248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 442	41 442
Ingående avskrivningar	-36 092	-38 042
Försäljningar/utrangeringar	-	2 433
Omklassificering	-	-16
Årets avskrivningar	-455	-467
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 547	-36 092
Utgående planenligt restvärde	4 895	5 350

NOT 22 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGER

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	334 403	299 083
Under året nedlagda kostnader	554 148	418 353
Försäljning av pågående projekt	-6 147	-
Omklassificering	-376 544	-383 033
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnation	505 860	334 403
Ingående nedskrivningar	-27 596	-27 000
Årets nedskrivningar	-14 000	-596
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-41 596	-27 596
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnation	464 264	306 807
Aktiverad ränta ingår med	9 105	4 336

NOT 23 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 331	2 949
Årets anskaffning	17 385	4 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 716	7 331
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 830	-2 830
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 830	-2 830
Utgående planenligt restvärde	21 886	4 501

Intresseföretag	Boplats i Göteborg AB	Berguven 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
Bokfört värde	70	21 767	49	-
Eget Kapital	4 595	-	111	3 674
Årets resultat	237	-	-	-619

Samtliga intresseföretag och gemensamt styrda företag har sitt säte i Göteborg. Siffror hämtade från senaste tillgängliga årsredovisningar vilket är 2016.

NOT 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 269	1 269
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 269	1 269
Ingående nedskrivningar	-1 129	-1 129
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 129	-1 129
Utgående planenligt restvärde	140	140

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

NOT 25 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 063	4 102
Inköp/nyutlåning	553	1 481
Omklassificering	316	-279
Amorteringar	-1 706	-1 241
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 226	4 063
Utgående bokfört värde	3 226	4 063

Hyresgästanspassningar av lokaler ingår med 432 kkr (1 148). Övriga poster är lån till samfällighetsförening avseende vår andel av föreningens anläggningar.

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna ränteintäkter	-	391
Förutbetalda hyreskostnader	1320	235
Förutbetalda IT-licenser	290	452
Övriga poster	3 297	4 004
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 907	5 082

NOT 27 OBESKATTADE RESERVER

	2017-12-31	2016-12-31
Periodiseringsfond, inkomstår 2011	-	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	50 724	50 759
Summa obeskattade reserver	99 181	107 977

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:

	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	236 822	205 699
Finansiella instrument	-	79
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	-645	
Övriga temporära skillnader		-247
Summa uppskjutna skatteskulder, netto	236 177	205 531

NOT 29 LÅNESKULDER

Räntebärande skulder	Nominellt Värde 2017	Marknadsvärde 2017	Nominellt Värde 2016	Marknadsvärde 2016
Skulder till koncernföretag	4 130 732	4 130 732	3 659 879	3 660 214

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
Låneskulder		
Skulder till koncernföretag	-	3 835 000
Summa Långfristiga skulder	-	3 835 000

NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	-	30
Upplupna sociala avgifter	6 474	5 838
Upplupna personalkostnader	10 793	9 327
Upplupna kostnader underhåll	27 657	14 750
Upplupna kostnader el, värme, vatten och renhållning	31 078	31 095
Förutbetalda hyresintäkter	107 009	108 067
Övriga poster	15 892	20 236
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 903	189 343

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld och löneskatt.

NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget	-	400 119
Säkerheter i eget förvar	5 163 292	4 763 173

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Ansvarsförbindelse, Fastigo	1 902	1 922
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv.	33 673	7 812
Summa Eventualförpliktelser	35 575	9 734

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

	2017	2016
Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	197 624	189 573
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15 000	1 688
Återföring nedskrivning	-1 848	-
Realisationsförlust/vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-1 580	28 863
Övrigt	-	-
Summa justering m m för poster som ej ingår i kassaflödet	209 196	220 124

NOT 35 ERLAGD RÄNTA

	2017	2016
Erlagd ränta, löpande verksamhet	-67 173	-78 669
Aktiverad ränta, investeringsverksamhet	-5 601	-5 756
Summa erlagd ränta	-72 774	-84 425

NOT 36 KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL

	2017	2016
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-694	7 661
Minskning/ökning av rörelsekulder	-1 607	40 269
Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital	-2 301	47 930

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):	
Balanserade vinstmedel	1 488 231 161
Avsättning till fond för utvecklingsavgifter	-2 524 275
Årets resultat	115 699 265
Summa	1 601 406 151

Styrelsen och VD föreslår att ovanstående medel

disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (2 227)	61 255 000
Avsättning till fond för utvecklingsavgifter	-2 524 275
I ny räkning balanseras	1 542 675 426
Summa	1 601 406 151

NOT 41 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 8 februari 2018 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 8 mars 2018.

GÖTEBORG DEN 8 FEBRUARI 2018

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 8 februari 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
AUKTORISERAD REVISOR

Vår granskningsrapport har lämnats den 31 januari 2018

Torbjörn Rigemar
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

Annika Hofmann
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 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 25-47 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-24 och 50-59. 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 revisionssed 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 förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar.

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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och 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 Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/ revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 8 februari 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson, Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2017

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

Vi, lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Familjebostäder i Göteborg AB:s verksamhet under år 2017.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har 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 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 31 januari 2018

Torbjörn Rigemar
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Annika Hofmann
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Fastighetsförteckning

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
ANGERED								
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	420	49 759	6 696	867
HJÄLLBO 24:3	Hjällbogärdet 14-30	1984	127	9 600	430	63 754	8 521	862
HJÄLLBO 25:1	Eriksbo Västergärde 2-14	1983	103	7 430	558	50 600	7 060	877
HJÄLLBO 25:2	Eriksbo Västergärde 15-24	1985	76	6 203	36	40 000	5 308	850
HJÄLLBO 25:3	Eriksbo Västergärde 25-34	1984	84	6 286	36	40 200	5 481	865
HJÄLLBO 25:5	Eriksbo Östergärde 1-20	1984	155	10 808	812	72 849	9 992	877
HJÄLLBO 25:6	Eriksbo Östergärde 21-43	1984	199	14 267	76	91 000	12 590	875
Parkeringsfastigheter						2 038	2 019	
ANGERED TOTALT			842	61 924	3 445	413 301		
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO								
JÄRNBROTT 63:5	Bankogatan 3-5	1954	65	3 927	44	45 400	4 316	1 078
JÄRNBROTT 65:1	Dollargatan 2-10	1952	30	1 788	105	21 360	2 022	1 052
JÄRNBROTT 66:1	Riksdalersgatan 7-21	1953	54	3 146	633	41 220	4 202	1 071
JÄRNBROTT 67:1	Riksdalersgatan 1-5	1953	50	2 710	111	32 751	3 073	1 081
JÄRNBROTT 67:2	Sterlingsgatan 2-10	1977	42	2 508	93	29 909	2 743	1 036
JÄRNBROTT 68:3	Örtugsgatan 1-23	1972	78	4 029	241	50 844	4 929	1 103
JÄRNBROTT 68:4	Riksdalersgatan 2-4	1953	34	1 988	153	24 356	2 440	1 052
JÄRNBROTT 75:2	Järnmyntsgatan 2-8	1990	26	1 430	52	17 949	1 613	1 089
JÄRNBROTT 76:1	Järnmyntsgatan 1-7	1972	26	1 524	55	18 264	1 877	1 055
JÄRNBROTT 77:2	Nickelmyntsgatan 1-11	1977	39	2 328	0	30 307	2 935	1 238
JÄRNBROTT 78:4	Penninggatan 1-15	1954	58	3 284	0	38 240	3 589	1 054
JÄRNBROTT 81:4	Bankogatan 12-38	1992	80	4 682	681	73 046	6 802	1 254
JÄRNBROTT 81:6	Markmyntsgatan 16-18, Bankog 10	2016	89	5 800	31	97 583	9 180	1 578
JÄRNBROTT 81:8	Markmyntsgatan 2-12	1954	64	3 837	1 262	52 553	5 610	1 077
JÄRNBROTT 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	54	2 858	917	43 043	4 547	1 242
JÄRNBROTT 84:1	Skiljemyntsgatan 2-14	1972	48	2 868	144	37 297	3 660	1 195
JÄRNBROTT 84:5	Markmyntsgatan 19	1985	0	0	409	1 719		
JÄRNBROTT 84:6	Markmyntsgatan 7-17	1977	108	6 204	59	72 209	6 631	1 064
JÄRNBROTT 86:8	Bankogatan 35-43	1953	32	1 922	96	21 087	2 166	1 067
JÄRNBROTT 87:1	Bankogatan 19-33	1954	50	2 994	0	36 866	3 524	1 101
JÄRNBROTT 88:1	Skiljemyntsgatan 16-18	1954	57	3 148	86	34 400	3 647	1 095
JÄRNBROTT 89:6	Skiljemyntsgatan 3-19	1953	58	3 464	57	37 939	3 803	1 073
JÄRNBROTT 90:1	Riksdalersgatan 48-52	1953	18	990	48	11 990	1 163	1 111
JÄRNBROTT 91:1	Riksdalersgatan 23-45	1953	168	8 718	949	110 112	10 970	1 147
JÄRNBROTT 91:2	Riksdalersgatan 47-57	2012	99	6 534	36	118 030	10 954	1 593
JÄRNBROTT 92:1	Sikelgatan 2-8	1953	24	1 350	78	16 599	1 655	1 131
JÄRNBROTT 92:3	Riksdalersgatan 42-46	1953	18	990	18	12 118	1 159	1 123
JÄRNBROTT 93:1	Bankogatan 7	1953	31	1 869	0	21 870	2 014	1 069
JÄRNBROTT 93:2	Bankogatan 9	1953	28	1 679	0	19 600	1 821	1 085
JÄRNBROTT 93:3	Bankogatan 11	1953	27	1 625	0	19 269	1 827	1 114
JÄRNBROTT 93:4	Bankogatan 13	1953	27	1 625	0	19 669	1 896	1 157
JÄRNBROTT 93:5	Riksdalersgatan 30-38	1953	46	1 996	198	25 356	2 575	1 186
JÄRNBROTT 94:1	Riksdalersgatan 10-26	1953	78	3 435	326	43 663	4 440	1 181
JÄRNBROTT 94:2	Riksdalersgatan	2017	0	0	0			
JÄRNBROTT 108:2	Markmyntsgatan 3	1970	56	2 712	1	34 449	3 304	1 214
JÄRNBROTT 122:3	Skäpplandsgatan 7-11	1962	72	4 280	0	45 000	4 302	973
JÄRNBROTT 123:1	Spannlandsgatan 10-16	1961	96	5 954	0	65 141	5 803	969
JÄRNBROTT 123:2	Spannlandsgatan 5-9	1962	70	4 240	261	47 311	4 251	947
JÄRNBROTT 124:3	Marklandsgatan 17-19	1974	48	2 936	0	32 000	3 337	1 100
SKINTEBO 525:1	Berguven 11-21, 18-22	2016				16 600		
SKINTEBO 526:1	Berguven 24-28	2017						
SKINTEBO 528:1	Berguven 1-7, 23-29	2017						
SKINTEBO 530:1	Berguven 8	2017						
SKINTEBO 532:3	Uggleberget 20	2017						
SKINTEBO 532:4	Uggleberget 30	2017						
Parkeringsfastigheter						4 153	1 664	
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO TOTALT				2 048	117 372	7 144	1 521 272	

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	676	1 039
GÅRDA 31:5	Fabriksgratan 43	1960	13	647	71	13 758	716	991
GÅRDA 31:6	Underåsgatan 20	1960	13	526	72	11 123	594	1 007
GÅRDA 31:7	Underåsgatan 18	1960	6	335	0	6 726	330	986
GÅRDA 31:12	Underåsgatan 6-8	1960	19	777	43	15 672	799	998
GÅRDA 31:13	Underåsgatan 4	1960	6	347	0	6 998	343	987
GÅRDA 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	1931	14	623	0	11 571	530	851
GÅRDA 31:15	Åvägen 30	1960	10	501	104	11 157	570	1 040
GÅRDA 31:16	Åvägen 28	1960	11	525	39	10 674	539	981
GÅRDA 31:17	Gudmundsgatan 1	1972	13	471	57	9 623	540	1 043
GÅRDA 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	17	633	0	12 800	650	1 028
GÅRDA 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	16	605	35	12 570	653	1 017
GÅRDA 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	17	604	0	12 200	635	1 051
GÅRDA 31:21	Fabriksgratan 39	1960	11	481	0	9 629	477	991
GÅRDA 31:22	Fabriksgratan 41	1960	11	481	0	9 646	477	991
GÅRDA 31:23	Underåsgatan 10-12	1960	20	890	30	17 800	897	991
GÅRDA 31:24	Underåsgatan 14-16	1960	18	893	0	17 800	876	981
HEDEN 16:3	Nya Allén 3/Parkgratan 6	1996	20	2 137	48	63 152	3 110	1 368
HEDEN 25:15	Hedåsgatan 10	1979	12	1 195	100	31 469	1 420	1 037
HEDEN 25:19	Sten Sturegratan 3-11	1993	100	5 615	0	166 000	8 200	1 434
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	1 973	1 337
HEDEN 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	1988	21	1 969	153	53 319	2 484	1 112
HEDEN 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	1960	17	1 991	157	51 391	2 354	1 035
HEDEN 26:16	Wadmansgratan 8	1930	11	1 142	113	29 390	1 338	1 010
HEDEN 27:5	Wadmansgratan 3	1991	9	994	0	27 400	1 224	1 231
HEDEN 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	31	2 130	1 348	77 800	5 039	1 373
HEDEN 27:9	Wadmansgratan 11	1991	16	1 073	0	30 600	1 414	1 318
HEDEN 27:20	Wadmansgratan 5-7	1991	34	2 835	128	79 650	3 766	1 278
HEDEN 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1982	41	3 694	0	100 000	4 408	1 193
HEDEN 30:14	Södra Vägen 30	1994	21	1 812	285	56 960	2 334	1 062
HEDEN 31:8	Södra Vägen 36	1979	16	1 815	212	54 190	2 336	1 081
JOHANNEBERG 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	22	1 366	80	36 370	1 534	1 064
JOHANNEBERG 22:3	Richertsgatan 14	1939	28	1 403	0	36 400	1 658	1 182
JOHANNEBERG 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	48	2 691	93	78 722	4 008	1 379
JOHANNEBERG 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	28	1 625	25	47 315	2 256	1 381
JOHANNEBERG 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	27	1 673	0	48 200	2 281	1 337
JOHANNEBERG 46:7	Spaldinggratan 13	1970	29	1 748	1	47 000	2 098	1 138
KROKSLÄTT 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	2015	75	4 208	130	100 265	5 499	1 270
LORENSBERG 17:24	Pontus Wiknersgratan 12	1938	18	1 507	0	40 338	1 841	1 150
LORENSBERG 17:25	Pontus Wiknersgratan 10	1937	21	1 481	0	40 179	1 802	1 173
LORENSBERG 25:3	Södra Vägen 45	1966	10	1 329	160	39 522	1 608	1 032
STAMPEN 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgratan 23	1955	39	2 054	208	50 282	2 993	1 303
CENTRUM TOTALT			963	62 238	3 875	1 665 504		



Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kr	Hyresvärde* kr	Bostads- hyra* kr/kvm
LUNDBY								
BRÄMAREGÅRDEN 75:1	Virvelvindsgatan 16	2008	123	7 033	738	127 024	9 596	1 200
KVILLEBÄCKEN 5:4	Vårlöksgatan 1	1953	20	1 194	66	21 822	1 814	1 388
KVILLEBÄCKEN 5:5	Vårlöksgatan 3	1952	20	1 194	66	22 124	1 781	1 367
KVILLEBÄCKEN 6:1	Smörbollsgatan 5	1952	20	1 184	52	21 205	1 657	1 327
KVILLEBÄCKEN 6:4	Vårlöksgatan 2	1950	20	1 236	70	22 419	1 750	1 324
KVILLEBÄCKEN 7:7	Smörbollsg 2-6/Tjärblomsg 1-5	1997	209	7 776	78	133 000	10 370	1 313
KVILLEBÄCKEN 8:7	Tjärblomsg 2-6/Konvaljeg 1-5	1979	137	7 149	515	102 823	10 749	1 434
KVILLEBÄCKEN 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabbeleks g 1	1994	75	3 296	586	53 420	4 470	1 156
LINDHOLMEN 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	13	842	0	18 200	1 201	1 426
LINDHOLMEN 12:1	Arbetaregatan 6-14/Lindholmsvägen 5-13	1993	0	0	3 435	58 000	3 011	
LINDHOLMEN 15:3	Släggaregatan 6/Plåtslagaregatan 6	1994	8	569	1 752	40 400	2 139	1 039
LINDHOLMEN 16:1	Släggaregatan 1-7/Gjutaregatan 2-4	1992	21	1 507	0	27 000	1 493	991
LINDHOLMEN 19:3	Gjutaregatan 10	1995	12	655	0	14 099	658	1 005
LINDHOLMEN 735:333	Lindholmsvägen 8-10/Förmansgatan 1	1929	13	968	292	18 427		
SANNEGÅRDEN 33:1	Miraallén 65	2002	0	0	0	3 000	160	
SANNEGÅRDEN 34:5	Miraallén 49-63	2002	87	6 076	498	150 631	10 184	1 591
SANNEGÅRDEN 38:1	Ångaren Ediths gata 10 mfl	2009	115	7 881	125	209 556	14 306	1 680
SANNEGÅRDEN 47:1	Östra Eriksbergsg 4-10	2004	52	3 968	56	101 409	6 891	1 580
SANNEGÅRDEN 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	72	5 277	451	136 088	9 296	1 663
SANNEGÅRDEN 83:1	Skonaren Ingos gata 4	2015	48	2 833	73	78 087	5 553	1 859
LUNDBY TOTALT			1 065	60 638	8 853	1 358 734		
MAJORNA-LINNÉ								
KUNGLADUGÅRD 1:7	Birgittagatan 4	1973	12	592	13	10 336	670	1 125
KUNGLADUGÅRD 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	41	2 633	591	48 884	3 490	1 055
KUNGLADUGÅRD 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	77	4 656	757	82 943	5 794	1 108
KUNGLADUGÅRD 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	1966	76	3 828	388	66 192	4 683	1 068
KUNGLADUGÅRD 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	137	7 232	589	124 923	8 030	1 029
KUNGLADUGÅRD 5:2	Svanebäcksgatan 3	1992	8	429	0	8 420	545	1 271
KUNGLADUGÅRD 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	1964	45	2 319	247	40 617	2 666	1 060
KUNGLADUGÅRD 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5-9	1964	25	1 666	85	27 839	1 782	1 011
KUNGLADUGÅRD 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	1965	109	6 469	253	109 322	7 214	1 079
KUNGLADUGÅRD 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	1983	10	722	303	14 668	1 181	1 057
KUNGLADUGÅRD 7:11	Svanebäcksgatan 29-33	1983	21	1 460	0	26 000	1 637	1 121
KUNGLADUGÅRD 7:12	Älvsborgsgatan 48-52	1992	16	1 536	131	26 305	1 724	1 043
KUNGLADUGÅRD 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	8	586	0	10 091	610	1 041
KUNGLADUGÅRD 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	38	1 973	631	38 578	3 006	1 105
KUNGLADUGÅRD 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	1960	27	1 425	57	24 052	1 545	1 032
KUNGLADUGÅRD 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	1976	73	3 717	90	63 541	4 029	1 056
KUNGLADUGÅRD 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	1961	99	5 694	223	96 430	6 223	1 054
KUNGLADUGÅRD 11:23	Slottsskogsgatan 7-9	1966	78	3 805	0	65 000	4 127	1 085
KUNGLADUGÅRD 12:16	Birgittagatan 9-17	1960	56	3 216	38	53 000	3 301	1 022
KUNGLADUGÅRD 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	18	1 526	220	25 638	1 624	992
KUNGLADUGÅRD 12:18	Svanebäcksg 12-14/Ostindieg 11	1960	20	1 486	0	24 200	1 465	986
KUNGLADUGÅRD 12:19	Svanebäcksgatan 2-10	1960	55	2 903	73	48 677	3 025	1 017
KUNGLADUGÅRD 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	119	7 078	97	120 000	7 632	1 063
KUNGLADUGÅRD 15:20	Silverkällegatan 7	1987	8	537	0	9 894	625	1 163
KUNGLADUGÅRD 15:21	Silverkällegatan 9	1929	6	447	14	7 238	461	1 021
KUNGLADUGÅRD 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	1967	11	692	0	11 600	720	1 041
KUNGLADUGÅRD 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	148	8 086	959	180 000	11 557	1 326
KUNGLADUGÅRD 15:31	Älvsborgsg 19/Ostindieg 12-18	1967	31	2 381	131	40 043	2 533	1 005
KUNGLADUGÅRD 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	83	5 389	559	94 154	6 323	1 042
KUNGLADUGÅRD 17:2	Strandridaregatan 3	1963	9	436	0	7 447	459	1 054
KUNGLADUGÅRD 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	11	687	61	12 866	872	1 157
KUNGLADUGÅRD 18:7	Kennedygatan 20	1982	6	455	10	7 867	479	1 044
KUNGLADUGÅRD 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	1982	14	964	8	16 600	1 020	1 055
KUNGLADUGÅRD 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	14	533	47	10 043	726	1 224
KUNGLADUGÅRD 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	12	616	302	10 928	817	1 149
KUNGLADUGÅRD 20:14	Jordhyttegatan 3	1993	30	1 362	0	27 200	1 808	1 327
KUNGLADUGÅRD 20:15	Mariagatan 31-33	1965	18	1 401	57	23 000	1 479	1 035
KUNGLADUGÅRD 21:23	Majstångsgatan 9-11	1957	96	4 496	109	78 298	5 250	1 148
KUNGLADUGÅRD 21:25	Kennedyg 2-4, Ostindieg 20-22, Majstångsg 1-3	2016	0	0	0	36 000		

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ FORTS.								
KUNGLADUGÅRD 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	56	3 834	220	68 570	4 442	1 096
KUNGLADUGÅRD 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	112	8 258	639	146 379	9 327	1 079
KUNGLADUGÅRD 29:2	Stilla Gatan 4	1956	11	462	21	8 332	572	1 219
KUNGLADUGÅRD 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	51	3 220	237	55 849	3 544	1 056
KUNGLADUGÅRD 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	38	2 688	349	46 919	3 191	1 016
KUNGLADUGÅRD 34:46	Svanebackgatan 45 m fl	1980	96	6 513	158	111 060	6 969	1 051
KUNGLADUGÅRD 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	10	574	17	10 195	640	1 106
KUNGLADUGÅRD 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	12	569	34	9 550	625	1 075
KUNGLADUGÅRD 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	14	904	0	15 600	972	1 075
KUNGLADUGÅRD 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	35	2 344	88	40 200	2 515	1 055
KUNGLADUGÅRD 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	11	486	61	8 504	581	1 071
KUNGLADUGÅRD 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	120	5 417	166	94 061	6 170	1 097
KUNGLADUGÅRD 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	20	1 438	70	25 734	1 664	1 086
KUNGLADUGÅRD 37:37	Lugnet 7	1981	9	586	5	10 091	640	1 049
KUNGLADUGÅRD 37:38	Lugnet 5	1960	14	516	42	9 128	617	1 167
KUNGLADUGÅRD 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	52	3 791	353	67 163	4 375	1 049
KUNGLADUGÅRD 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	71	4 618	258	77 345	4 988	1 032
KUNGLADUGÅRD 45:4	Mariag 3,6 /Svanebacksg 22	1961	11	635	229	12 077	930	1 078
KUNGLADUGÅRD 45:5	Mariagatan 4	1975	6	452	41	7 759	493	1 046
KUNGLADUGÅRD 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	31	2 159	50	36 838	2 362	1 030
KUNGLADUGÅRD 47:4	Oxhagsgatan 3	1940	0	0	1 866			
KUNGLADUGÅRD 47:5	Ståthållaregatan 19-23	1951	0	0	884			
KUNGLADUGÅRD 51:2	Fågelfångaregatan 15	1951	0	0	986			
KUNGLADUGÅRD 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	12	554	15	9 435	589	1 054
KUNGLADUGÅRD 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	11	649	58	11 305	745	1 107
KUNGLADUGÅRD 74:12	Vänmötet 9	1987	12	476	18	8 276	502	1 047
KUNGLADUGÅRD 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	178	11 207	1 159	192 958	12 666	1 027
KUNGLADUGÅRD 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	11	702	35	12 414	773	1 057
KUNGLADUGÅRD 78:15	Stjærnsköldsgatan 2 m fl	2009	126	6 375	86	128 000	7 984	1 245
KUNGLADUGÅRD 79:4	Lugnet 12	1981	9	583	0	10 065	611	1 048
KUNGLADUGÅRD 79:10	Godhemsgatan 58-60	1981	34	2 291	46	39 614	2 425	1 041
KUNGLADUGÅRD 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	11	852	58	14 302	969	998
KUNGLADUGÅRD 82:6	Birgittagatan 16	1975	12	498	58	9 355	630	1 125
KUNGLADUGÅRD 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	1990	15	1 055	113	20 466	1 378	1 218
KUNGLADUGÅRD 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	1982	33	1 888	42	33 400	2 104	1 107
MAJORNA 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	1973	129	7 883	379	134 342	8 596	1 039
MAJORNA 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	32	2 072	230	37 587	2 496	1 092
MAJORNA 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	9	513	93	10 160	713	1 195
MAJORNA 111:7	Hellstedtsgratan 3-7	1986	42	2 604	1 978	81 217	5 260	1 160
MAJORNA 143:2	Ärlegatan 10	1987	7	525	0	9 398	599	1 140
MAJORNA 143:3	Ärlegatan 8	1987	6	459	71	8 792	588	1 127
MAJORNA 143:4	Ärlegatan 6	1980	13	590	0	10 916	714	1 210
MAJORNA 143:5	Ärlegatan 4	1987	9	582	25	10 659	683	1 165
MAJORNA 143:6	Ärlegatan 2	1987	9	636	228	12 753	951	1 091
MAJORNA 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	13	796	127	15 087	1 031	1 127
MAJORNA 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	8	608	33	10 911	703	1 098
MAJORNA 143:16	Slottsskogsgatan 18-36	1990	62	4 919	1 350	103 093	7 439	1 212
MAJORNA 144:5	Slottsskogsgatan 44-46	1976	17	1 228	1 172	29 756	2 750	1 003
MAJORNA 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	28	1 382	95	26 815	1 819	1 238
MAJORNA 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	32	1 624	80	34 366	2 399	1 424
MAJORNA 145:8	Slottsskogsgatan 52-54	1998	52	2 327	164	50 957	350	1 431
MAJORNA 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	24	1 364	251	25 515	1 751	1 152
MAJORNA 158:1	Märilspiksgatan 4 A-F / Kabelgatan 27-31	1969	93	4 936	898	94 699	6 977	1 248
MAJORNA 159:1	Märilspiksgatan 2 A-C	1986	22	1 135	0	21 800	1 445	1 273
MAJORNA 160:1	Ärlegatan 9-11	1979	46	2 454	55	45 068	2 985	1 193
MAJORNA 161:1	Ärlegatan 7	1986	26	1 433	85	25 800	1 686	1 125
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	7 805	1 046
MAJORNA 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	9	571	0	8 895	501	878
MAJORNA 305:20	Djurgårdsgatan 21-23	1980	17	1 286	0	21 800	1 329	1 033
MAJORNA 305:22	Allmänna Vägen 20	2017	25	1 891	53	45 000	3 642	1 868
MAJORNA 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	12	912	0	17 600	1 137	1 246
MAJORNA 305:25	Kommendörsgatan 16-20	1980	36	2 572	0	44 400	2 726	1 060

Stadsdel

Fastighet	Adress	Vårdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ FORTS.								
MAJORNA 307:4	Koopmansgatan 9	2000	8	432	0	9 056	587	1 358
MAJORNA 307:12	Koopmansg 11-15/Amiral g 18-20	1950	56	3 056	63	51 834	3 325	1 064
MAJORNA 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	20	1 406	45	23 800	1 497	1 032
MAJORNA 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	49	2 896	60	54 495	3 544	1 197
MAJORNA 309:30	Koopmansgatan 12	1979	12	480	37	8 760	590	1 163
MAJORNA 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	36	1 851	0	33 800	2 324	1 180
MAJORNA 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	133	9 239	50	169 362	10 838	1 167
MAJORNA 315:10	Galateagatan 13	1985	21	1 475	0	27 400	1 746	1 184
MAJORNA 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	67	4 631	217	85 499	5 493	1 138
MAJORNA 317:9	Kabyssgatan 8	1985	21	1 242	2	23 722	1 607	1 197
MAJORNA 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	102	7 306	32	124 227	7 687	1 047
MAJORNA 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	181	10 401	155	179 027	11 380	1 079
MAJORNA 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	65	4 205	103	71 000	4 576	1 067
MAJORNA 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	51	4 335	1 174	89 406	6 555	1 182
MAJORNA 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	181	10 222	331	172 471	11 574	1 097
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	6 308	1 145
MAJORNA 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	7	440	0	7 486	477	1 084
MAJORNA 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	6	451	0	8 005	500	1 109
MAJORNA 325:6	Klareborgsgatan 18-20	1960	16	1 040	0	17 600	1 110	1 067
MAJORNA 326:10	Vingagatan 7	1960	8	535	0	9 088	559	1 046
MAJORNA 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	94	5 895	271	103 799	6 698	1 096
MAJORNA 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6-8	1962	12	846	294	16 149	1 243	1 105
MAJORNA 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	12	580	90	10 378	734	1 125
MAJORNA 328:10	Buskärsgatan 1	1984	14	978	0	18 000	1 160	1 186
MAJORNA 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	44	3 049	70	53 748	3 433	1 098
MAJORNA 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	17	1 035	0	19 600	1 264	1 221
MAJORNA 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	18	886	0	16 200	1 078	1 217
MAJORNA 329:18	Vargögatan 4-6	1990	22	1 511	0	28 000	1 763	1 167
MAJORNA 329:19	Klareborgsgatan 24-26	1960	24	1 181	0	21 000	1 384	1 172
MAJORNA 330:5	Såggatan 60-62	1990	29	1 862	29	35 400	2 257	1 207
MAJORNA 331:2	Såggatan 69	1950	8	531	0	8 908	599	1 039
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	7 991	1 103
MAJORNA 333:9	Godhemsgatan 16-30	1980	97	6 703	65	117 000	7 427	1 091
MAJORNA 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	12	677	57	11 800	790	1 104
MAJORNA 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	120	8 087	348	140 272	8 910	1 063
MAJORNA 336:1	Hålekärrsgatan 14/Bangatan 67	1980	12	779	1	14 295	946	1 110
MAJORNA 337:5	Spetsbergsgatan 6	1980	15	701	137	13 243	938	1 186
MAJORNA 337:6	Spetsbergsgatan 4	1981	15	742	61	13 200	902	1 154
MAJORNA 337:7	Vitögatan 1-5/Bangatan 65	1937	29	1 558	52	27 942	1 912	1 173
MAJORNA 338:7	Söderlingsgatan 6-8	1987	21	987	116	20 345	1 417	1 332
MAJORNA 338:9	Spetsbergsgatan 1-3	1989	32	2 308	0	44 400	2 956	1 281
MAJORNA 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	11	808	0	14 800	951	1 177
MAJORNA 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	6	589	0	10 710	669	1 136
MAJORNA 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	9	579	0	10 833	696	1 201
MAJORNA 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	10	505	168	9 826	671	1 140
MAJORNA 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	8	496	42	9 225	617	1 163
MAJORNA 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	9	644	92	12 008	838	1 148
MAJORNA 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	14	726	10	14 000	940	1 286
MAJORNA 340:11	Söderlingsgatan 11-17	1985	49	2 626	58	49 404	3 308	1 236
MAJORNA 341:14	Söderlingsg 1-9/Ekedalsg 4-8	1985	99	6 020	516	117 543	8 023	1 230
MAJORNA 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	18	878	0	18 000	1 201	1 368
MAJORNA 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	52	2 536	60	56 639	3 732	1 450
MAJORNA 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	9	433	909	0		
MAJORNA 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	31	1 983	70	39 016	2 695	1 246
MAJORNA 343:14	Djurgårdsg 47/Oljekvarnsg 8-12	1991	45	2 573	78	51 857	3 593	1 342
MAJORNA 344:4	Dahlströmmsgatan 5	2000	13	636	0	13 800	940	1 478
MAJORNA 344:8	Stenklevsg 6-10/Fredbergsg 1	1978	51	3 000	43	54 212	3 503	1 159
MAJORNA 345:1	Dahlströmmsgatan 6	1992	0	0	781	0		
MAJORNA 345:2	Dahlströmmsgatan 4	1938	23	961	42	15 200	966	981
MAJORNA 345:5	Ekedalsgatan 7-9	1997	38	1 586	0	34 200	2 326	1 467
MAJORNA 346:8	Ekedalsgatan 11-23	1985	88	5 261	292	99 363	6 507	1 199

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ FORTS.								
MAJORNA 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	10	588	44	10 040	637	979
MAJORNA 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	11	550	0	10 203	669	1 217
MAJORNA 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	1980	9	717	115	13 008	887	1 068
MAJORNA 720:1**								
MAJORNA 720:2**								
MAJORNA 720:15**								
MAJORNA 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	7	629	0	10 600	617	981
MAJORNA 720:344	Klippan 8-24	1960	37	1 629	20	25 800	1 870	1 136
MAJORNA 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	5	315	50	5 010	284	819
OLIVEDAL 22:38	Sjömansgatan 8	1976	16	1 024	1	18 600	1 164	1 096
OLIVEDAL 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	1965	111	6 320	209	114 348	7 087	1 103
OLIVEDAL 27:12	Jungmansgatan 39	1968	103	6 701	1 029	125 934	8 591	1 039
OLIVEDAL 28:11	Eldaregatan 3	2006	114	6 532	88	134 000	7 917	1 184
OLIVEDAL 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	1980	56	3 966	218	72 069	4 448	1 065
OLIVEDAL 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	20	967	150	18 902	1 228	1 142
OLIVEDAL 31:13	Flaggatan 3	1974	11	498	40	9 557	613	1 158
OLIVEDAL 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	1970	59	4 267	0	76 000	4 617	1 082
SANDARNA 1:8	Jordhyttegatan 2-4	1993	31	1 276	152	25 488	1 796	1 286
SANDARNA 2:3	Asperögatan 4	1958	16	768	15	14 000	998	1 245
SANDARNA 2:8	Jordhyttegatan 12	1991	16	1 008	75	19 626	1 271	1 239
SANDARNA 12:4	Jordhyttegatan 11	1993	9	460	194	10 145	742	1 238
SANDARNA 12:6	Jordhyttegatan 7	1997	11	614	46	11 715	764	1 216
ÄNGGÅRDEN 14:2	Lillängsgatan 1-7	1970	0	0	3 432	0		
ÄNGGÅRDEN 15:2	Lillängsgatan 2-6	1970	0	0	3 157	0		
MAJORNA-LINNÉ TOTALT			7 110	427 599	43 597	7 833 643		
NORRA HISINGEN								
BACKA 75:2	Gåsagången 29-32	1970	36	2 104	36	19 344	1 995	938
BACKA 75:3	Gåsagången 39-42	1970	36	2 104	0	19 000	1 959	931
BACKA 75:4	Gåsagången 48-51	1970	36	2 104	0	19 200	1 959	931
BACKA 75:5	Gåsagången 52-56	1970	45	2 630	37	24 397	2 495	935
BACKA 75:6	Gåsagången 33-38	1970	43	2 513	154	22 944	2 553	932
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	1 914	884
BACKA 75:9	Gåsagången 1-4	1970	36	2 092	104	19 341	2 071	957
BACKA 75:10	Gåsagången 10-13	1970	36	2 092	0	19 200	1 951	932
BACKA 75:11	Gåsagången 18-21	1970	36	2 096	37	19 384	1 998	938
BACKA 75:12	Gåsagången 5-9	1970	45	2 615	37	24 129	2 455	931
BACKA 75:13	Gåsagången 14-17	1970	36	2 104	7	19 400	1 999	949
BACKA 75:14	Gåsagången 22-28/Akkas g 7-11	1970	42	3 661	392	33 802	3 500	885
Backa 75:18**								
BACKA 75:19	Selma Lagerlöfs Torg 1-13	1971	0	0	5 311	135		
BACKA 104:3	Lisa Sass Gata 18	1993	101	2 939	538	36 573	5 206	1 583
BACKA 104:4	Lisa Sass Gata 16	1995	94	2 812	710	35 617		
BACKA 104:5	Lisa Sass Gata 14	1993	105	3 277	250	40 473		
BACKA 104:2	Lisa Sass Gata 10	1971	0	0	113	3 918	750	
BACKA 866:727	Akkas gata 60	1970	17	814	0			
Parkeringsfastigheter						6 980	1 406	
NORRA HISINGEN TOTALT			813	40 692	7 848	406 814		
VÄSTRA GÖTEBORG								
DONSÖ 47:1	Ringkullevägen 1-5	1970	12	956	107	9 511	1 016	1 037
DONSÖ 203:2	D Gärde 2-15/Töttfällöv 4-14	1986	20	1 468	0	15 409	1 472	1 003
DONSÖ 207:3		2017	0	0	0	0		
FISKEBÄCK 90:1	Kumleskärgatan 1-80	1994	61	6 055	1 267	125 927	9 916	1 278
STYRSÖ 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	6	402	0	4 407	438	1 090
STYRSÖ 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	2	103	0	1 624	63	613
STYRSÖ 3:335	Halsviksvägen 68-70	1952	2	186	0	2 580	142	764
TYNNERED 5:1	Grevegårdsvägen 2-40	1993	163	12 526	344	153 786	13 715	1 035
TYNNERED 6:3	Grevegårdsvägen 50-96	1994	202	14 892	288	183 807	16 357	1 046
TYNNERED 7:1	Grevegårdsvägen 100-194	1995	392	29 127	1 399	373 809	33 188	1 045
ÖNNERED 45:2	Opalgatan 109-125	1966	68	4 928	0	51 800	4 415	896
ÖNNERED 45:12	Grevegårdsvägen 218-242	1966	99	7 075	110	75 447	6 440	898

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
VÄSTRA GÖTEBORG FORTS.								
ÖNNERED 45:13	Opalgatan 83-107	1966	95	6 996	1 226	78 419	7 546	934
ÖNNERED 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	1966	68	4 786	417	52 771	4 751	900
ÖNNERED 48:4	Bronsåldersgatan 66-80	1966	58	4 258	108	43 917	3 925	904
ÖNNERED 48:9	Opalgatan 1-19	1966	73	5 109	0	53 600	4 627	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	193	69 560	6 697	922
ÖNNERED 48:12	Opalgatan 47-75	1966	106	7 149	224	75 648	6 795	930
Önnered 102:1	Önnereds Byväg 2-82	1983	40	2 068	0	51 720	2 126	1 022
Parkeringsfastigheter						7 001	2 531	
VÄSTRA GÖTEBORG TOTALT			1 660	121 332	5 762	1 501 065		
ÖSTRA GÖTEBORG								
BERGSJÖN 2:1**								
BERGSJÖN 2:4	Tellusgatan 50-62	1967	49	3 772	0	21 800	3 062	812
BERGSJÖN 2:9	Merkuriusgatan 1-23	1967	87	6 864	0	40 000	5 952	867
BERGSJÖN 2:12	Tellusgatan 42-48	1967	28	2 468	443	15 787	2 364	821
BERGSJÖN 2:13	Tellusgatan 32-40	1967	43	3 818	240	22 674	3 270	789
BERGSJÖN 2:16	Rymdtorget 1	1968	40	2 850	100	16 859	2 390	805
BERGSJÖN 2:17	Rymdtorget 2		40	2 832	100	16 996	2 362	804
BERGSJÖN 2:18	Rymdtorget 3	1968	40	2 832	100	16 600	2 360	806
BERGSJÖN 2:19	Rymdtorget 4	1968	40	2 832	85	16 850	2 327	805
BERGSJÖN 2:20	Rymdtorget 5	1968	40	2 832	58	16 602	2 309	801
BERGSJÖN 2:25	Rymdtorget 16-21	1968	41	2 632	0	15 677	2 182	829
BERGSJÖN 2:26	Rymdtorget 22-27	1968	41	2 632	0	15 677	2 400	912
BERGSJÖN 2:27	Rymdtorget 34-39	1968	41	2 632	0	15 677	2 413	917
BERGSJÖN 2:28	Rymdtorget 46-51	1968	41	2 632	0	15 877	2 231	847
BERGSJÖN 2:29	Rymdtorget 64-69	1968	41	2 632	0	15 877	2 231	848
BERGSJÖN 2:30	Rymdtorget 28-33	1968	39	2 504	146	15 173	2 117	805
BERGSJÖN 2:31	Rymdtorget 40-45	1968	41	2 632	0	15 677	2 195	834
BERGSJÖN 2:32	Rymdtorget 52-57	1968	41	2 632	0	15 677	2 154	818
BERGSJÖN 2:33	Rymdtorget 70-75	1968	41	2 632	0	15 677	2 176	827
BERGSJÖN 2:34	Rymdtorget 58-63	1969	41	2 632	0	15 877	2 194	833
BERGSJÖN 2:35	Rymdtorget 76-81	1969	41	2 632	0	16 077	2 231	848
BERGSJÖN 2:36**								
BERGSJÖN 2:38	Rymdtorget 6-7	1980	16	981	554	8 405	1 673	870
BERGSJÖN 2:43**								
BERGSJÖN 2:44	Tellusgatan 6-30	1968	169	14 764	1	84 800	15 451	1 044
BERGSJÖN 2:45	Merkuriusgatan 25-73	1967	177	13 407	0	79 600	11 455	854
BERGSJÖN 38:2	Siriusgatan 24-28	1970	71	5 073	0	30 800	4 172	822
BERGSJÖN 38:3	Siriusgatan 16-22	1970	92	6 282	453	38 535	5 485	812
BERGSJÖN 38:4	Siriusgatan 38-42	1970	72	4 860	0	29 200	3 954	814
BERGSJÖN 38:5	Siriusgatan 30-36	1970	96	6 390	75	38 628	5 333	819
BERGSJÖN 38:6	Siriusgatan 60-64	1970	69	4 770	300	30 162	4 216	830
BERGSJÖN 38:7	Siriusgatan 54-58	1971	67	4 610	495	29 960	4 428	830
BERGSJÖN 38:8	Siriusgatan 72-76	1970	72	4 860	0	29 400	4 007	822
BERGSJÖN 38:9	Siriusgatan 66-70	1970	72	4 860	21	29 400	4 036	819
BERGSJÖN 39:10	Siriusgatan 98-106	1972	146	9 023	19	55 600	7 548	836
BERGSJÖN 39:7	Siriusgatan 78-88	1971	160	10 772	710	66 691	9 514	827
BERGSJÖN 39:8	Siriusgatan 90-96	1971	102	6 331	392	39 784	5 638	838
BERGSJÖN 39:9	Siriusgatan 108-120	1971	189	12 667	146	77 696	10 619	828
BERGSJÖN 4:1	Rymdtorget 10-15	1968	41	2 632	0	15 677	2 174	826
BERGSJÖN 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	141	4 071	0	31 200	5 099	1 252
BERGSJÖN 6:3	Saturnusgatan 1, 2, 3	1969	127	3 773	153	31 223	4 827	1 259
KORTEDALA 51:2	Kalendervägen 36	1968	36	2 152	0	22 000	2 350	1 081
KORTEDALA 51:3	Kalendervägen 34	1969	36	2 152	21	22 000	2 390	1 078
KORTEDALA 51:4	Kalendervägen 32	1978	36	2 152	0	22 400	2 366	1 083
KORTEDALA 51:5	Kalendervägen 30	1969	36	2 154	20	22 800	2 461	1 075
KORTEDALA 51:10	Kalendervägen 28	1970	35	2 154	0	22 400	2 440	1 080
KORTEDALA 51:14	Kalendervägen 22	1953	0	0	417	1 011		

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
ÖSTRA GÖTEBORG FORTS.								
KORTEDALA 54:2	Kalendervägen 83-91	1971	39	1 923	171	20 236	2 316	1 082
KORTEDALA 55:2	Kalendervägen 38	1968	36	2 152	0	22 000	2 428	1 081
KORTEDALA 56:1	Kalendervägen 109	1974	45	2 317	31	24 008	2 537	1 076
KORTEDALA 56:2	Kalendervägen 107	1954	40	2 162	0	21 800	2 416	1 063
KORTEDALA 56:5	Kalendervägen 103-105	1976	65	3 412	619	35 596	4 226	1 062
KORTEDALA 57:1	Kalendervägen 125	1954	23	1 124	73	11 320	1 203	1 027
KORTEDALA 57:3	Kalendervägen 123	1954	33	1 508	109	15 161	1 663	1 012
KORTEDALA 57:4	Kalendervägen 121	1954	35	1 586	50	15 425	1 657	1 015
KORTEDALA 57:5	Kalendervägen 119	1954	35	1 581	0	15 400	1 640	1 022
KORTEDALA 57:7	Kalendervägen 115	1963	34	1 772	21	18 098	1 918	1 050
KORTEDALA 57:8	Kalendervägen 113	1955	33	1 682	0	16 400	1 699	996
KORTEDALA 57:9	Kalendervägen 111	2007	14	822	0	8 901	861	957
KORTEDALA 58:1	Petriefångsgatan 1-13	1977	46	2 482	151	25 448	2 699	1 031
KORTEDALA 59:2	Sjusovaregatan 1-11	1955	43	2 300	61	23 460	2 548	1 044
KORTEDALA 60:1	Sjusovaregatan 13-17	1955	23	1 177	76	12 180	1 309	1 040
KORTEDALA 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	1955	81	4 100	51	40 200	4 246	1 024
KORTEDALA 61:2	Sjusovaregatan 4-10	1975	26	1 558	45	15 797	1 658	971
KORTEDALA 62:1	Östra Midvintersgatan 28-42	1967	61	3 341	90	33 645	3 689	1 035
KORTEDALA 63:1	Kalendervägen 54-56	1955	36	2 070	944	25 871	3 301	1 102
KORTEDALA 63:2	Kalendervägen 52	1968	36	2 088	0	21 910	2 342	1 106
KORTEDALA 63:3			36	2 070	0	21 400	2 306	1 089
KORTEDALA 63:4	Kalendervägen 48	1969	36	2 070	0	21 778	2 332	1 101
KORTEDALA 63:5	Kalendervägen 46	1968	38	2 176	30	22 910	2 510	1 098
KORTEDALA 63:6	Kalendervägen 44	1969	38	2 176	78	23 629	2 556	1 102
KORTEDALA 63:8	Vårmanadsgatan 20-30	1955	48	2 731	0	24 693	2 443	877
KORTEDALA 63:12	Vårmanadsgatan 2-18	1955	73	3 873	24	40 400	4 258	1 092
KORTEDALA 64:2	Vårmanadsgatan 11-17	1955	31	1 743	33	15 654	1 580	885
UTBY 129:2	Fjällbo Park	1997	95	6 251	9 896	76 390	18 597	5 796
Parkeringsfastigheter								
ÖSTRA GÖTEBORG TOTALT			4 093	255 061	17 632	1 904 790		
TOTALSUMMA			18 594	1 146 856	98 156	16 605 123		

* Hyresvärde och bostadshyra avser 2017 års nivå

** Markfastigheter som ej åsatts taxeringsvärde



Familjebostäder utvecklar



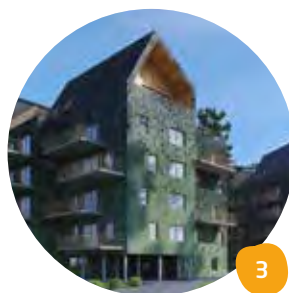
Åhmanssonska gården

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



Majstångsgatan

Kungsladugård:
63 lägenheter
Nischat och miljösmart i nybyggt landshövdingehus.
(bild Okidoki Arkitekter)



Uggleberget

Nya Hovås:
368 lägenheter
Naturnära med butiker och service runt knuten.
(bild FOJAB Arkitekter/
Kreativ fotografering)



Grevegården

Tynnered:
154 lägenheter
Ytsmarta lägenheter med härliga utemiljöer nära nya Opaltorget.
(bild Sjögren Arkitekter)



Donsö brofäste

Södra skärgården:
60 lägenheter
Moderna skärgårdshus med havsutsikt mot Styrso.



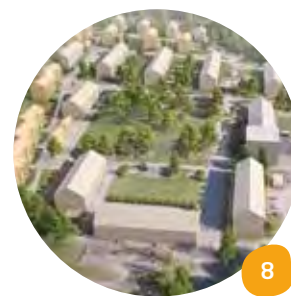
Sisjödalen

Askim: 128 lägenheter
Naturnära mellan skog och sjö, hav och shopping.
(bild Norconsult)



Selma Lagerlöfs Torg

Selma stad: 288 lägenheter, varav 56 i äldreboende
Familjärt boende nära det nya torget och den nya parken.
(bild Wahlström & Stejner Arkitekter)



Fjällbo Park

Utby: 75 lägenheter
Modernt och naturnära boende vid foten av berget.
(bild Norconsult)

Planerade projekt

- 9 **Guldmyntsgatan i Högsbo**
45 lägenheter
Bogemenskap och samverkan med föreningen Boihop.
- 12 **Merkuriusgatan Bergsjön**
87 lägenheter

- 10 **Siriusgatan/Gärdsås Bergsjön**
100 lägenheter
- 13 **Gunnilse centrum**
170 lägenheter

- 11 **Järnmyntsgatan Högsbo**
40 lägenheter
- 14 **Frihamnen**
400 lägenheter





Familjebostäder i Göteborg AB
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