

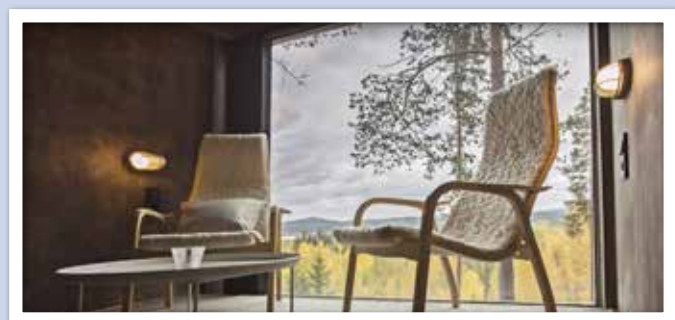


ÅRSREDOVISNING 2014



2013 STARTADE EN ny ettårig utbildning för fastighetsvärdar på GR/VUX som tagits fram tillsammans med oss och våra systerbolag. Flera av eleverna har under 2014 fått anställning i bolaget.

Tillsammans med övriga aktörer som ska bygga på Uggleberget i Nya Hovås har ett gestaltungsprogram tagits fram. Här beskrivs karaktären, att naturen ska bevaras och förstärkas.



Nyproduktion, Nya Hovås

Under 2014 har vi underhållit våra fastigheter med drygt 350 miljoner kronor. Det har handlat om allt från ommålning, byten av fönster till mer omfattande projekt som stambyten, tak- och fasadrenoveringar.



VD har ordet..... 4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

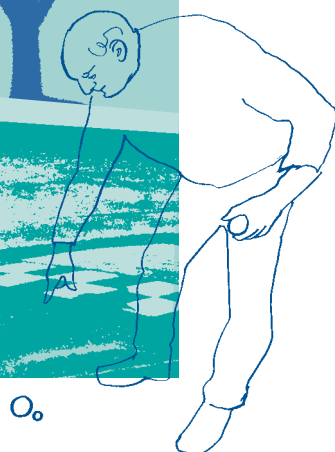
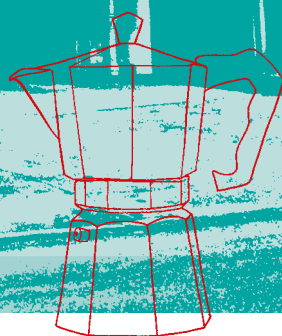
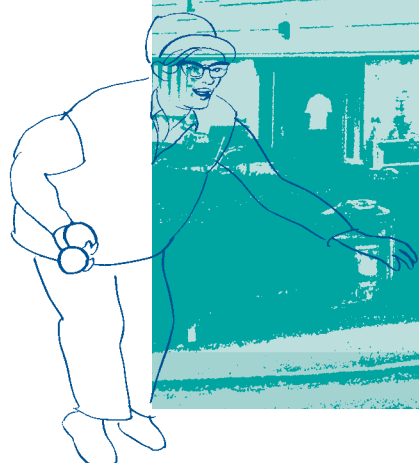
Uppdrag, mål och strategier.....	7
Styrelse, ledning och organisation.....	8
Omvärld.....	9
Marknad.....	10
Medarbetare.....	11
Miljö.....	12
Fastighetsbestånd.....	14
Underhåll och modernisering.....	15
Nybyggnad.....	16
Fastighetsvärdering.....	16
Finansiering.....	17
Risk- och osäkerhetsfaktorer.....	18
Nya redovisningsregler – K3.....	19
Utblick 2015.....	19
Förslag till vinstdisposition.....	19
Kommunfullmäktiges mål.....	20
Fem år i sammandrag.....	22
Definitioner.....	23

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning.....	25
Balansräkning.....	27
Förändringar i eget kapital.....	28
Kassaflödesanalys.....	29
Noter.....	30
Revisionsberättelse.....	42
Granskningsrapport.....	43
Fastighetsförteckning.....	46
Karta med fastighetsinnehav.....	54



VD HAR ORDET



VD HAR ORDET

Familjebostäder ska vara ett kundnära företag. I vår service, i det inflytande vi erbjuder och som en strategi för att nå vår målbild. Många av årets framgångsrika projekt har dialog som gemensam nämnare. Så ska vi arbeta även 2015.

En kundnära service innebär att vi finns till hands för hyresgästerna på tider och platser som passar dem. En av årets stora förbättringar var införandet av en central kundservice, som hjälper oss att bli mer effektiva via telefon. Inriktningen har varit att förbättra servicen och korta svarstiderna. Central kundservice kan även erbjuda tidbokning. Den innebär att hyresgästen kan välja en tidpunkt som passar honom eller henne. Detta är något kunderna efterfrågat och mottagandet har varit positivt. Vi ska därför vässa erbjudandet under nästa år och erbjuda ännu större valfrihet för hyresgästen.

Förnyelsen av äldre hus är viktig. När vi gör genomgripande renoveringar kan vi förbättra energianvändning, få bukt med radonproblem och infria hyresgästernas förväntningar på ett modernt boende. Långängen, Tellusgatan och Spannlunds-/Skäpplandsgatan är exempel på omfattande projekt som pågått eller startats under året. Men allt fastighetsunderhåll är inte så genomgripande. I Majorna och Kungsladugård har vi gjort en satsning på fasadmålning med fokus på hög kvalitet och ursprunglig färgsättning. Det nära, synliga underhållet uppskattas av hyresgästerna och innebär att vi bevarar en kulturskatt.

Bostadsmarknaden i Göteborg präglas av stor efterfrågan, inte minst på hyresrätter. Boplat - vår gemensamma marknadsplats för bostäder - fick ny teknisk plattform under året och vi har själva förberett en helt ny hemsida som lanseras i början av 2015. Detta ger oss bättre verktyg för att erbjuda och marknadsföra vår produkt.

För att möta den stora efterfrågan har Familjebostäder ökat takten i nyproduktionen. Vi har drivit fyra projekt i olika delar av Göteborg - Krokslätt, Centrum, Sannegården och Kyrkbyn - där vi tillför efterfrågade hyresrätter. Vi tar ett första spadtag i alla projekt för att fira och berätta om att vi nått ett viktigt delmål.

Men vi har också - och framför allt - ett stort antal spännande projekt i portföljen, projekt som befinner sig i olika delar av byggprocessen. Ett företag som Familjebostäder är

en attraktiv och trovärdig partner även i stora stadsutvecklingsprojekt. Därför deltar vi bland annat i utvecklingen av Nya Hovås, i omvandlingen av Opaltorget och i AB Framtidens uppdrag att bygga Frihamnen.

De äldre i Göteborg blir fler, friskare och har större förväntningar på en trygg och stimulerande vardag. Våra befintliga bostäder möter inte alltid de behov som äldre göteborgare har. Därför startade vi i nära dialog med hyresgästerna Familjebostäders första trygghetsboende - Bubbel och Babbel - på Kalendervägen i Kortedala. Här har 18 lägenheter fått spiskvett, duschhandtag och många andra förbättringar som ökar tryggheten. Vi har byggt ett kök, gjort iordning gemensamma ytor och tillsammans med stadsdelsförvaltningen anställt en trygghetsvård på deltid. Både vi och de boende är nöjda med resultatet och de närmaste åren startar vi trygghetsboenden i fler stadsdelar.

Familjebostäder är en hyresvärd med människan i centrum. Vi brinner för att utveckla människors livsmiljöer och stärka bostadsområden. Livräddningskollo, simskola, grillkvällar och läsläsning är några exempel på aktiviteter som får människor att mötas och som skapar goda relationer. Social hänsyn i upphandling kan också stärka människors livsmiljö. Vi använder våra inköp för att förmå leverantörer att erbjuda jobb, lärlings- eller praktikplatser. Vi på Familjebostäder ligger långt framme och ska fortsätta utveckla social hänsyn som ett verktyg.

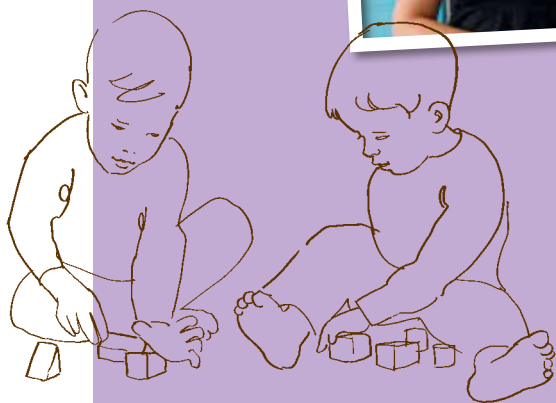
All vår verksamhet bygger på målbilden: Vi skapar trivsamma livsmiljöer. Tillsammans med allt fler göteborgare. Engagerade medarbetare är en förutsättning för att nå målet. Årets nöjdhetsmätning visar att personalen trivs bättre än tidigare år, en mycket glädjande utveckling. När vi dessutom tar stöd i våra värderingar positiva, engagerade, pålitliga och samspel - står vi väl rustade inför 2015.

Per-Henrik Hartmann

Per-Henrik Hartmann, VD Familjebostäder.

"Vi brinner för att utveckla människors livsmiljöer och stärka bostadsområden."

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE



UPPDRAG, MÅL OCH STRATEGIER

Styrelsen och verkställande direktören för Familjebostäder i Göteborg AB, organisationsnummer 556114-3941, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Ägarförhållanden

Familjebostäder i Göteborg är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden. Förvaltnings AB Framtiden är via Göteborgs Stadshus AB helägt av Göteborgs Stad.

Ägardirektiv

Familjebostäder ingår i Framtidenkoncernen. Inriktningen för koncernens verksamhet är fastställd av Göteborgs Stads kommunfullmäktige i ett ägardirektiv till moderbolaget. Utifrån detta ägardirektiv har moderbolaget utfärdat ett ägardirektiv för Familjebostäder.

Familjebostäders verksamhet

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

Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad. Kommunfullmäktiges mål och inriktningar utgör basen för Framtidenkoncernens gemensamma mål och planer. Moderbolaget och Familjebostäder analyserar vilka mål som ligger inom ramen för bolagets verksamhet och hur dessa ska omhändertas i bolaget.

Stadens bolagsöversyn

Göteborgs Stad har från och med den 1 januari 2014 ett nytt koncernbolag, Göteborgs Stadshus AB, som är ägare till stadens samtliga bolag. Syftet med det nya koncernbolaget och den nya bolagsstrukturen i Göteborgs Stad, är att öka den politiska styrningen av Göteborgs Stads bolag och göra den mer synlig.

Den nya strukturen innebär att bolagen är indelade i olika områden; Energi, Bostäder, Hamn, Kollektivtrafik, Lokaler, Näringsliv och Turism-Kultur-Evenemang. Området Bostäder består av Framtidenkoncernen, där fortsatt arbete inom ramen för bolagsöversynen pågår.

Koncerngemensam vision

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

Koncernens affärsplan

Moderbolaget uppdaterar inför varje år sin fleråriga affärsplan för koncernens gemensamma mål och planer. Moderbolaget definierar också bolagsspecifika mål.

Familjebostäders målbild

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

Familjebostäders målbild går hand i hand med det uppdrag vi har från vår ägare. Uppdraget talar bland annat om nybyggnation som en väg mot en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg. Förvaltningen av de befintliga områdena ska ge trygga och trivsamma bostäder och hyresgästerna ska ges möjlighet att påverka kostnader och övriga boendeförhållanden.

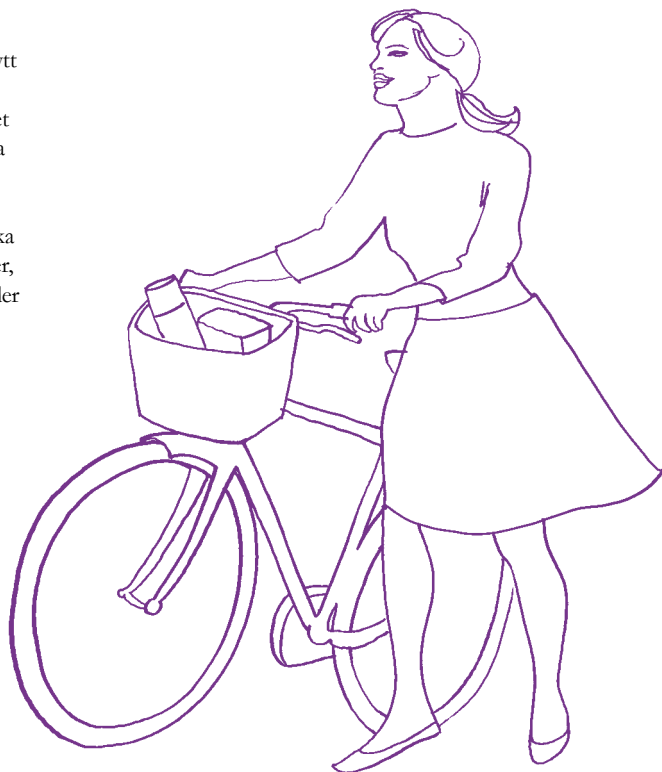
Våra värderingar

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

Mål och strategier

Bolaget har formulerat dessa övergripande mål och strategier:

- Bygga fler bostäder
- Renovera och förnya
- Satsning på kundnöjdhet – Kund 100 %
- Satsning Bergsjön – vi bygger ett hållbart lokalsamhälle
- Arbeta mot energivision 2020



STYRELSE, LEDNING OCH ORGANISATION

Styrelsens arbete

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 och bolagets VD. Under 2014 hade styrelsen sju styrelsemöten utöver årsstämma och konstituerande möte.

Revisorer

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers är valda att svara för den lagstadgade revisionen fram till ordinarie årsstämma 2015. Lekmannarevisorer, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2015. Bolagets revisorer närvarar minst en gång per år på styrelsens möte med en redogörelse för årets revision.

Bolagets ledning

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

Organisation

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

Affärsplanering

Med utgångspunkt från kommunfullmäktiges budget, koncernens affärsplan och verksamhetsmål samt bolagets övergripande mål och strategier gör bolaget sin årliga affärsplanering. Inför affärsplaneringen fastställer Familjebostäders

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

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

Policyer och riktlinjer

För Familjebostäder gäller Göteborgs Stads policyer och riktlinjer. Dessutom beslutar koncernstyrelsen om vissa koncerngemensamma policyer.

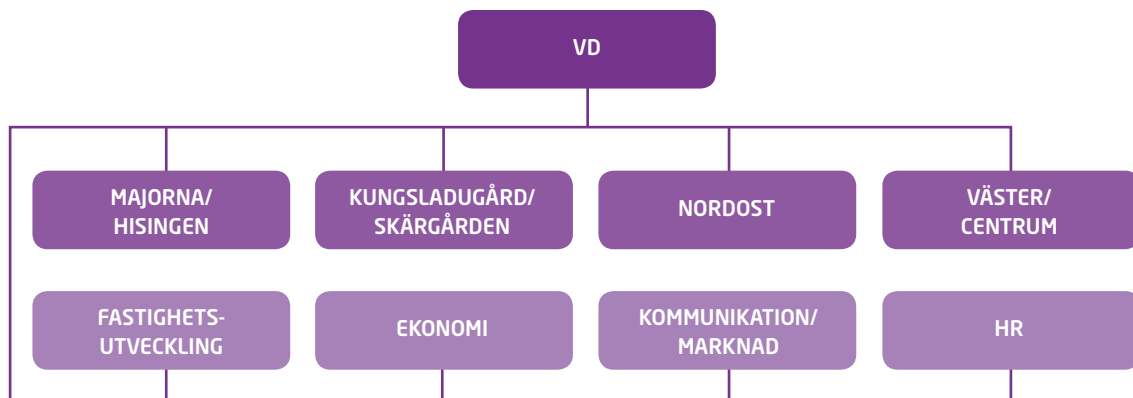
Ekonomisk rapportering till moderbolaget

Familjebostäder upprättar bokslut månadsvis och fullständiga delårsbokslut per 31 mars, 30 juni och 31 augusti. Inför verksamhetsåret upprättas årsbudget och under verksamhetsåret görs tre prognoser som rapporteras till moderbolaget. Bolaget rapporterar också uppfyllelsen av de andra mål som fastställts för året till moderbolaget.

Intern styrning och kontroll

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

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



som identifieras som mest väsentliga sorteras ut och utgör bolagets internkontrollplan. Denna plan fastställs årligen av styrelsen. Koncernens internkontrollråd har under 2014 tagit fram nya koncerngemensamma anvisningar för intern styrning och kontroll som har antagits av bolagets styrelse.

Ramverk för intern styrning och kontroll

I arbetet med den interna styrningen och kontrollen används som vägledning ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll (COSO). Ramverket består av följande fem komponenter: styr- och kontrollmiljö, riskvärdering, kontrollaktiviteter, information och kommunikation och övervakande aktiviteter.

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

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

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

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

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

Uppföljning av intern styrning och kontroll

Uppföljning och utvärdering av hur bolagets interna styrning och kontroll fungerar sker dels löpande under året och dels i separata utvärderingar. Vi genomför kontinuerligt stickprov och tester för att säkerställa att våra befintliga kontrollaktiviteter fungerar som avsett.

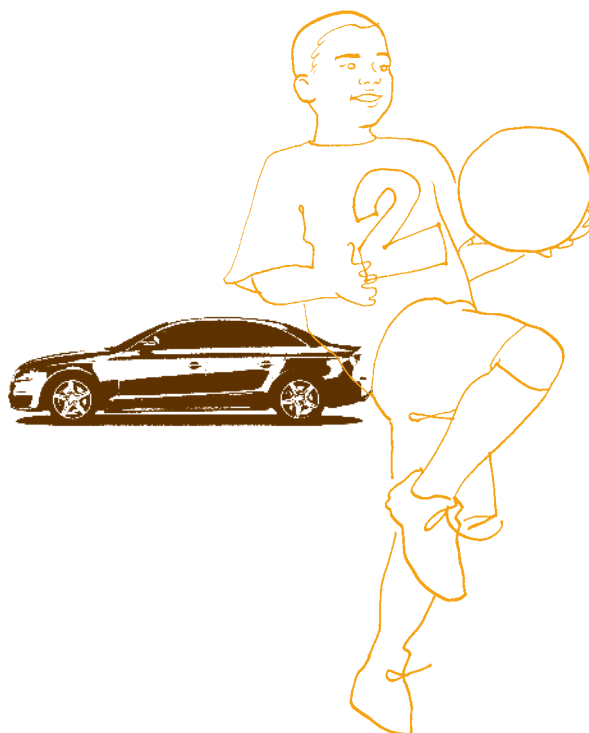
Arbetet med intern styrning och kontroll sker också i form av självdeklarationer inom staden, externa revisioner, internrevisioner och i genomförandet av våra egna åtgärdsplaner. Risker förändras hela tiden och vi arbetar löpande med åtgärder som på olika sätt förändrar våra arbetssätt och syftar till att reducera bolagets risker. I samband med bolagets årliga återrapportering av internkontrollplanen till styrelsen rapporteras och värderas även dessa granskningar.

OMVÄRLD

Under året påverkades de finansiella marknaderna av upptrappad geopolitisk oro i Ukraina, Ryssland, Gaza samt Syrien/Irak. Denna oro ledde till stora flyktingströmmar i världen. Den geopolitiska oron fick till följd att långräntorna fortsatte ner. Den ekonomiska återhämtningen i USA ökade med en tillväxttakt på mer än 3 % under andra halvåret. Arbetsmarknaden stärktes och antalet nya jobb ökade. Den amerikanska centralbanken avslutade därför sitt program för obligationsköp. Däremot visade den ekonomiska utvecklingen i euroområdet tecken på stagnation, bland annat på grund av lägre efterfrågan. ECB beslutade att införa ett obligationsköpprogram samt sänkte styrräntan till 0,05 % för att stimulera ekonomin. Ännu kvarstår de strukturella problemen med svaga statsfinanser och stora skillnader i konkurrenskraft i flera av euroländerna.

Utvecklingen av den svenska ekonomin påverkades främst av hushållens konsumtion och bostadsinvesteringar vilket gynnade tjänsteproduktionen. Exportindustrin påverkades negativt av den svaga efterfrågan från euroområdet. Göteborgsregionen däremot visade en stark tillväxt då regionens viktiga exportmarknader ibland annat i USA, Norge och Storbritannien utvecklades positivt. De stora flyktingströmmarna ökade trycket på bostadsmarknaden.

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





MARKNAD

Ny central kundservice

Den första april invigde vi vår nya centrala kundservice. Här får våra hyresgäster och alla andra som vill komma i kontakt med bolaget snabb och effektiv hjälp. Vi har gjort det enkelt att ta kontakt. Med ett nummer, 731 67 00, kommer man direkt till kundservice där medarbetarna tar hand om alla inkommande samtal. Ibland kan det handla om ett snabbt svar på en enkel fråga. Men oftast vill någon anmäla ett serviceärende eller få besked om status i ett pågående ärende. Medarbetarna i kundservice har tillgång till vårt ärendehanteringssystem och personalens kalender. Det innebär att de snabbt och lätt kan ge information om status i ärenden, ta emot ett nytt ärende och tidboka hembesök eller telefontid med ansvarig bovärd eller annan handläggare.

Översyn trivselval och inre lägenhetsfond

Under 2014 har vi påbörjat ett arbete med att ta fram en ny modell för trivselval och inre lägenhetsunderhåll. Vi har genomfört kartläggningar och analyser och därefter har frågan tagits vidare till samverkan med Hyresgästföreningen. Vi har bland annat gjort gemensamma studiebesök hos andra bostadsbolag för att lära av deras modeller. Syftet med översynen är att skapa en hållbar modell som är enkel att handlägga för våra medarbetare och som ökar inflytandet för hyresgästerna. Ambitionen är att införa en ny modell under 2015.

Uthyrningsstatistik

Under 2014 förmedlades 449 lägenheter via vår interna omflytningsplats. 861 lägenheter förmedlades via Boplat till nya hyresgäster. Enligt det samarbetsavtal som bolaget har med Göteborgs stad lämnade vi 103 lägenheter till fastighetskontoret för de göteborgare som av olika skäl står utanför ordinarie bostadsmarknad. 492 lägenheter hyrdes ut i andrahand och 348 direktbyttes mellan hyresgäster. Lägenhetsomsättningen uppgick till 10,3 %. Därav utgjorde omflyttningar inom vårt bestånd 3,0 %.

Så tycker våra hyresgäster om oss

2013 genomförde vi för första gången en ny typ av enkät som framförallt ger oss bilden av vad våra hyresgäster tycker om vår service. Då tillfrågades hälften av de boende hos oss. 2014 fick resterande ge sin bild. Förutom service handlade enkäten om trygghet, boendestandard, utemiljö, boinflytande med mera. För alla frågor finns möjlighet att skriva en kommentar som tillför värdefull information.

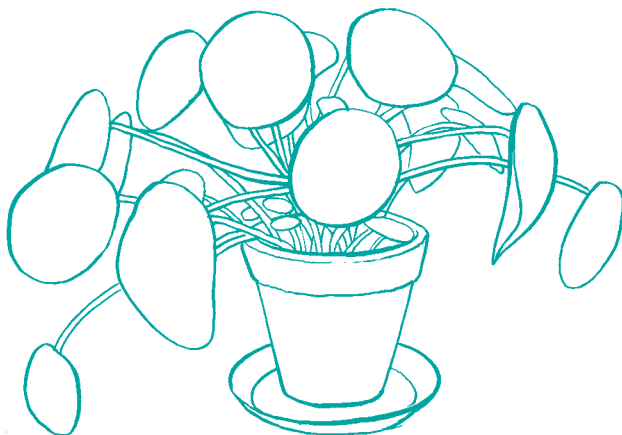
Årets serviceindex blev 76,3 i jämförelse med 77,3 2013. Denna nedgång kan till stor del förklaras med att vi i samband med införandet av central kundservice minskade öppettiderna på våra lokala kontor. Det finns också en förbättringspotential avseende hur vi arbetar med vår ärendehantering. Handläggningen tar för lång tid och hyresgästerna efterfrågar bättre återkoppling. Resultatet, som kan brytas ned till fastighetsnivå, kommer att analyseras under första delen av 2015. De aktiviteter som ska genomföras utifrån resultatet kommer att kommuniceras med hyresgäster framförallt på lokal nivå. Nästa enkät genomförs våren 2016.

Bubbel och Babbel - vårt första trygghetsboende

Dricka bubbel och en massa prat gav inspiration till namnet på Familjebostäders första trygghetsboende. Här har vi idag 18 entusiastiska hyresgäster som gillar att umgås, äta och laga mat i nyrenoverade gemensamhetslokaler. Trygghetsboendet, som ligger på Kalendervägen i Kortedala, riktar sig till hyresgäster som passerat 70 år. Med enkla men trygghetsskapande förbättringar i lägenheterna och en trygghetsvärd på deltid har vi gett fler äldre möjlighet att bo kvar hemma längre. Trygghetsvärden ordnar trevliga aktiviteter tillsammans med hyresgästerna och finns till hands för praktiska frågor. Bubbel och babbel invigdes med levande musik, bubbel och rätt mycket babbel den 30 september.

TV via fiber

Efter flera års förberedelser har det tidigare kabel-tv-nätet släckts för samtliga allmännyttiga lägenheter i Göteborg. Nu har alla tillgång till Framtidens Bredband, ett öppet fibernät för bland annat telefon, internet och tv. Övergången har inneburit en del svårigheter eftersom det är ett stort tekniskifte. Mycket tid och kraft har lagts på att säkerställa att fibernätet fungerar i alla lägenheter och många kontroller har genomförts. Dessutom innebär övergången från kabel-tv till fiber att man som konsument måste göra aktiva val och beställa sitt eget tjänsteutbud hos en leverantör. För många hyresgäster är fibernätet efterfrågat och övergången har varit enkel. Andra har upplevt tekniskiftet som svårt och oöverskådligt. Därför har vi under året satsat stort på kommunikation. Vi har postat och delat ut ett stort antal informationsbroschyrer på många olika språk. Vi har samtalat med hyresgäster, bjudit in till möten och tagit hjälp av den koncerngemensamma bredbandssupporten. Familjebostäder har dessutom haft ett eget team som har åkt hem och hjälpt hyresgäster med att komma igång med ny utrustning och tjänster. Nedsläckningen skedde etappvis mellan augusti och december.



MEDARBETARE

Familjebostäder ska präglas av engagerade och kompetenta medarbetare och ledare som känner stolthet och arbetsglädje. Vi erbjuder våra medarbetare möjligheter att ta ansvar och utvecklas i sitt arbete, en god arbetsmiljö och goda anställningsvillkor.

Vid årsskiftet var antalet tillsvidareanställda 234 jämfört med 231 föregående år. Av dessa var 133 fastighetsanställda och 101 tjänstemän. Medellåldern hos bolagets anställda har ökat med 0,5 år till 47,8 år. Den genomsnittliga anställningstiden var oförändrat 13,2 år.

Sjukfrånvaro och friskvård

Sjukfrånvaron uppgick till 7,2 (6,1) %. Under de senaste åren har vi sett en ökning av sjukfrånvaron. Största ökningen beror på ej arbetsrelaterad långtidsfrånvaro. Vi har väl utarbetade rutiner kring sjukfrånvaron och det ger bolaget kontroll över sjukfallen och orsakerna bakom dessa. Genom vårt tidredovisningssystem har våra chefer bra möjligheter och ett tydligt ansvar för att följa upp sjukfrånvaron. Ytterligare insatser på individnivå kommer att behöva göras främst vad gäller korttidsfrånvaron.

Friskvård är ett prioriterat område som också är en viktig del i det förebyggande arbetet för minskad sjukfrånvaro. Friskvårdsförmånen är populär bland de anställda och 87 (88) % av samtliga anställda utnyttjade förmånen. Bolaget arbetar aktivt med att få specialrabatter hos olika friskvårdsleverantörer för våra anställda.

Motiverad medarbetarindex

Hösten 2014 genomfördes den koncerngemensamma medarbetarenkäten. Bolagets MMI (MotiveradMedarbetar-Index) uppgick till 64. Vårt mål var 63. Detta är en klar uppgång av resultatet jämfört med senaste undersökningen som genomfördes våren 2013, då bolagets MMI var 58. De största förbättringarna har skett inom frågeområden som påverkar motivation och engagemang. MMI för hela koncernen 2014 uppgick till 70. Samtliga distrikt och avdelningar har sedan förra enkäten genomfördes arbetat aktivt med att analysera resultatet av enkäten och ta fram handlingsplaner med förbättringsåtgärder. Det kommer även att göras under 2015.

Framgångsfaktorer för motiverade och engagerade medarbetare är bland annat att alla känner sig stolta och delaktiga och förstår sambandet mellan bolagets målbild, affärsplan och verksamhetsmål och den egna avdelningens mål. Medarbetarenkäten visar att medarbetarna känner till bolagets mål och att de har tydliga mål för sitt arbete som också följs upp.

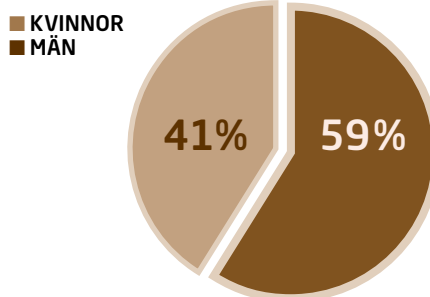
Ledarskap

Ett kompetent, engagerat och närvarande ledarskap är också en viktig framgångsfaktor. Att utveckla ett gott ledarskap och kompetenta ledare är en strategisk fråga för vår verksamhet. Ledarskapet mäts och följs upp i medarbetarenkäten (ledarskapsindex). Bolagets samtliga chefer träffas regelbundet på Ledarforum där vi i föreläsningar och workshops arbetat med ledarskap och värderingar. Respektive chef har dessutom individuella utvecklingsplaner.

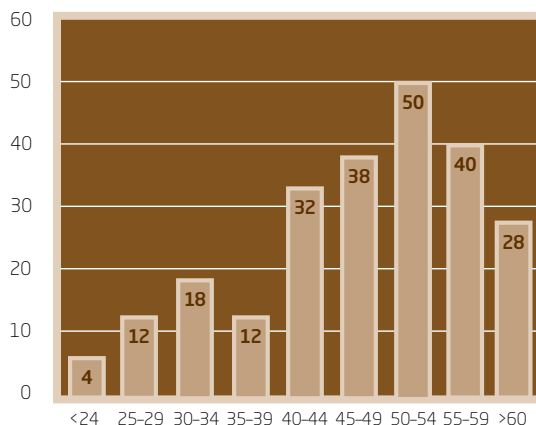
Kompetensutveckling

Vi vill kunna erbjuda våra medarbetare stimulerande och utvecklande arbeten med stort ansvar långt ut i organisationen. Över tid förändras dessutom de krav och förväntningar som ställs på olika roller i bolaget och där är kompetensutveckling en viktig del. I medarbetarsamtalen sätter chef och medarbetare kompetensmål på såväl kort som lång sikt och kommer överens om vilka kompetens- och utvecklingsinsatser som behövs. 2014 har vi infört en ny modell för medarbetarsamtal. Medarbetarenkäten visar

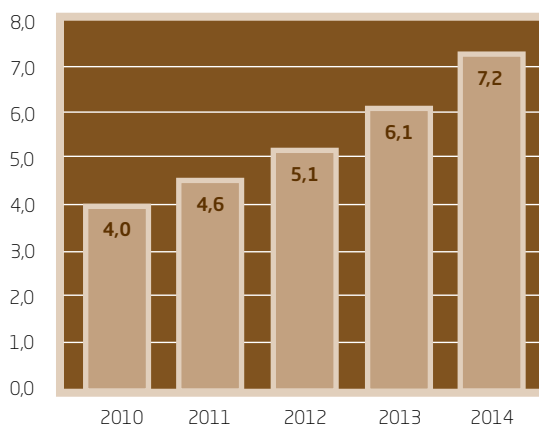
ANTAL ANSTÄLLDA 2014-12-31
FÖRDELAT EFTER KÖN



ÅLDERSTRUKTUR, ANTAL



SJUKFRÅNVARO %



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

Genom en utvecklad och väl förankrad rekryteringsprocess säkerställer Familjebostäder att vi hittar de mest kompetenta och motiverade medarbetarna. Bolaget arbetar aktivt för att attrahera unga, så att vi kan möta den pågående generationsväxlingen inom fastighetsbranschen. Under året har vi bland annat deltagit i gymnasieäven, arbetsmarknadsdagar på högskolor och olika jobbmässor. Hösten 2013 startade en ny etätig utbildning till fastighetsvård på GR/VUX, en utbildning som tagits fram tillsammans med bostadsbolagen i koncernen. Flera av eleverna har fått anställning hos Familjebostäder och i övriga koncernen. Hösten 2014 startade en ny utbildningsomgång med samma inriktning.

MILJÖ

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

Miljöanpassad nyproduktion

Familjebostäders nyproduktion är Svanenmärkt. Det innebär att husen byggs med de bästa materialen ur miljö- och hälsosynpunkt. Material och kvalitet kontrolleras noga under byggprocessen. Husen är energisnåla och har en god inomhusmiljö. Bolagets Svanen-licens innebär att all vår framtida nyproduktion kan Svanenmärkas. Just nu pågår Svanenmärkt nyproduktion i tre projekt med sammanlagt 130 lägenheter. Bolaget följer även stadens program Miljöanpassat byggande vid all nyproduktion.

Material och produktval

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

Radon

Vi genomför ett omfattande radonarbete och en kartläggning har utförts av samtliga fastigheter. Varje byggnad kartläggs utifrån eventuell förekomst av blå lättbetong och markradon, radongashalter, ventilationssystem och eventuell behov av ytterligare radonmätningar.

Vi uppskattar att ca 20 % av fastighetsbeståndet behöver åtgärdas, i större eller mindre omfattning. För närvarande har åtgärder genomförts eller påbörjats i de fastigheter som har de högsta radongashalterna. Åtgärderna har utförts som enskilda radonsänkande åtgärder eller tillsammans med andra åtgärder i fastigheterna. Målsättningen är att samtliga våra fastigheter kommer att vara åtgärdade 2017.

Återvinning och kompostering

Arbetet med att minska avfallsmängderna och öka återvinning och kompostering är en viktig fråga för bolaget. I Familjebostäders hyresgästtidning Värdsnyheter har våra hyresgäster under året kunnat läsa om hur de med enkla medel kan ställa om till en mer hållbar livsstil. I årets julnummer skrev vi bland annat om kollaborativ konsumtion – om hur vi tillsammans kan minska vårt resursslöseri genom att dela och låna saker av varandra istället för att äga allt själva. I samma nummer återfanns också en sida med hållbara jultips för hur vi med enkla åtgärder kan skapa en hållbarare jul för såväl ekonomi, miljö som samvete. Vid olika evenemang såsom Världens Rök, familjedagar och invigningar har komposteringskampanjer och uppmärksamhet kring avfall och återvinning ofta tagits upp.

Mängden restavfall har ökat från 326 kg per hushåll 2013 till 332 kg under 2014. Under slutet av 2013 anslöts de alla sista områdena till den viktbaserade taxan. Det innebär att 2014 är det första året som bolaget har tillförlitliga uppgifter om restavfallens vikt i hela beståndet. Vikterna i de sist anslutna områdena visade sig vara betydligt högre än de schablonmässiga vikter vi tidigare haft tillgång till. Om ett av våra större bostadsområden, med 1 500 lägenheter, där fick vi tillförlitliga vikter först under 2014 exkluderas i jämförelsen är vikterna oförändrade jämfört föregående år. Målet är att sänka mängden avfall med 1 % under 2015.

Miljömatchen i Bergsjön

Under 2014 har vi planerat för en miljökampanj i Bergsjön. Vi har under de senaste åren sett hur både vatten- och energianvändning liksom avfallsmängder ökat. Vi vill vända den utvecklingen och minska hyresgästernas miljöpåverkan. Kampanjen ska pågå under hela 2015 och omfatta såväl tekniska installationer och åtgärder liksom kommunikation som ökar hyresgästernas insikt. Det vi sparar i kampanjen ska komma hyresgästerna till del i form av något de saknar eller efterfrågar i sitt område.

Energivision 2020

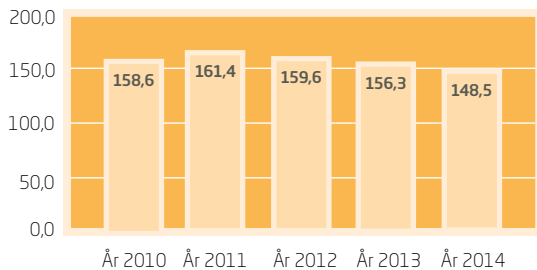
År 2013 beslutade bolaget om en energivision för 2020. Visionen innebär att energieffektiviteten mätt i kWh/kvm ska förbättras med 15 % till 2020. Som basår har använts ett snitt av förbrukningen för år 2010-2012. Under 2014 har en handlingsplan tagits fram för hur bolaget ska nå visionen. Handlingsplanen konkretiserar de åtgärder som tillsammans ska bidra till att vi når vårt mål.

Värmeanvändning

2014 har varit ett varmare år än normalt vilket starkt bidragit till den lägre energianvändningen under 2014. Den verkliga fjärrvärmeanvändningen minskade med 15 % från 151,6 till 131,8 kWh/kvm. Normalårskorrigerad fjärrvärmeanvändning minskade med 5,5 %, från 156,3 till 148,5 kWh/kvm.

Bolaget arbetar systematiskt med energieffektiviseringar och vår bedömning är att effektiv drift, driftövervakning och styrning tillsammans med åtgärder som fläktbyten, uppkoppling av värme- och ventilationsenheter, värmeinjusterings och vattensparåtgärder har bidragit till en reducering av värmeanvändningen med ca 2 %. Resterande andel av den minskade fjärrvärmeanvändningen bedömer vi är en effekt av det mycket milda vädret som de korrigeringsmetoder vi använder inte fullt ut kompenserat för.

FJÄRRVÄRMEANVÄNDNING, NORMALÅRS-KORRIGERAD kWh/M²

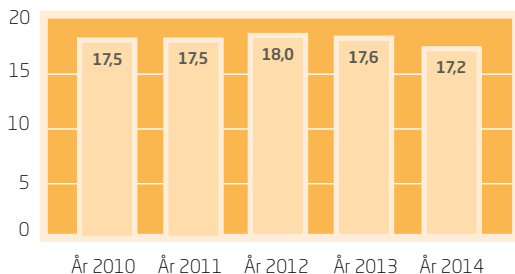


Förbrukningen 2010 är normalårskorrigerad med graddagar.
Från 2011 är förbrukningen normalårskorrigerad med energindex.

Elanvändning

Elanvändningen i bolagets fastigheter minskade under året med 2,3 %, från 17,3 till 16,9 kWh/kvm. En hel del åtgärder har gjorts där gamla fläktar bytts mot nya mer eleffektiva vilket reducerat elanvändningen. Genom optimering av ventilation och effektiviseringar har ytterligare el sparats. En del av bolagets utomhus- och trapphusbelysningar har också bytts ut mot eleffektiv Led belysning. En kulvert i området Klippan där varmvatten och VVC går har bytts ut och då varmvattnet produceras med elberedare har detta ytterligare bidragit till att reducera elanvändningen.

ELANVÄNDNING, kWh/M²

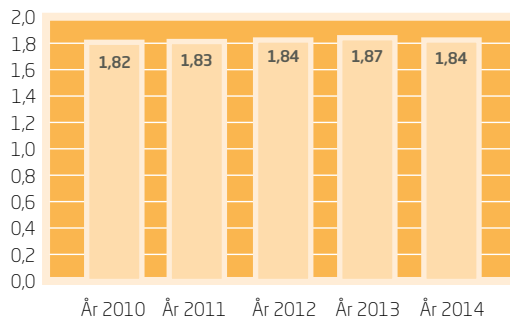


Vattenanvändning

Vattenanvändningen har minskat från 1,87 till 1,84 kbm/kvm. I arbetet med att reducera bolagets vattenanvändning genomfördes under året större projekt i ca 3000 lägenheter i Tynnered och Bergsjön. I alla lägenheter monterades snålspolande utrustning och kontroll och tätning av blandare och wc-stolar gjordes. Under 2014 resulterade projekten i att vattenanvändningen minskade med 5–20 % i de olika områdena och att användningen av fjärrvärme för uppvärmning av varmvatten minskade med ca 2 %. Att genomsnittsanvändningen i bolaget inte minskar mer trots att flera åtgärder genomförts beror enligt vår bedömning på ändrade vanor hos hyresgäster och/eller att fler bor i lägenheterna.

För att motverka trenden mot en allt högre vattenanvändning kommer Familjebostäder att arbeta aktivt med vattensparprojekt i hela beståndet fram till 2020. Vi har påbörjat processen med att införa individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten. IMD innebär att hyresgästen betalar för sin faktiska vattenanvändning. Vi installerar numera IMD varmvatten i all vår nybyggnad och i samband med stora ombyggnadsprojekt. Under 2014

VATTENANVÄNDNING, KBM/M²



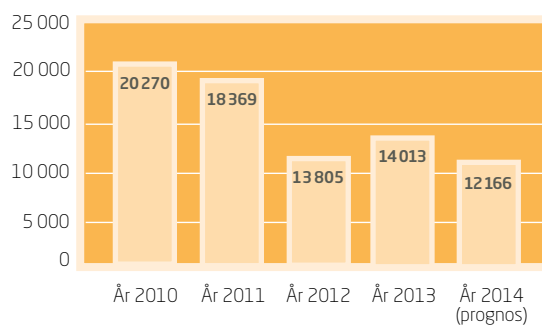
har vi också startat ett projekt för att införa IMD i drygt 500 lägenheter i det befintliga beståndet. Detta är en del av bolagets energivision.

Koldioxidutsläpp

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

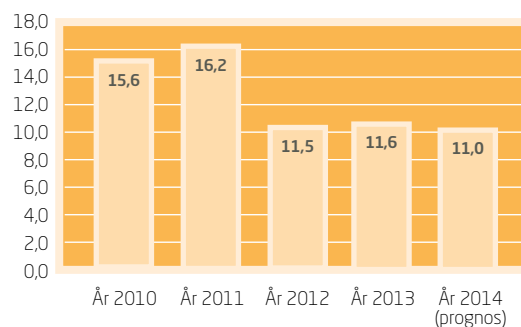
Emissionsfaktorn för utsläpp från fjärrvärme varierar från år till år och är beroende av vilken bränslemix Göteborg Energi använt i sina anläggningar. Det i sin tur beror på variationer i väderlek och på tillgång till olika bränsle. De totala utsläppen beräknas på verklig fjärrvärmeanvändning och är alltså inte normalårskorrigerade.

TOTALA KOLDIOXIDUTSLÄPP, TON CO₂



* Totala utsläpp med verklig fjärrvärmeanvändning.

KOLDIOXIDUTSLÄPP, KG/M² MED NORMALÅRSKORRIGERAD FJÄRRVÄRME



* Fjärrvärme korrigerad med energindex.

2014 års emissionsfaktorer är inte klara vid framtagandet av denna redovisning och uppgifterna för 2014 är därför preliminära och utgår från oförändrade emissionsfaktorer jämfört 2013. Förutsatt detta har bolagets totala utsläpp minskat med 13 % vilket motsvarar 1 800 ton koldioxid. Minskningen beror nästan uteslutande på det varma vädret som bidragit till en mycket låg fjärrvärmeanvändning samt på avveckling av bolagets sista oljepanna och ett minskat resande med bil i tjänsten. Bolagets koldioxidutsläpp, med normalårskorrigerad fjärrvärme och i relation till uthyrningsbar yta, har minskat från 11,6 kg/kvm till 11,0 kg/kvm under 2014. Det innebär en minskning med 5 %.

FASTIGHETSBESTÅND

Familjebostäder ägde och förvaltrade vid årsskiftet 430 fastigheter. Bolagets fastigheter har en total uthyrningsbar yta på 1 224 972 (1 227 373) kvm. 92 % av ytan utgörs av bostadsyta och en stor andel av fastigheterna är ytmässigt små med få lägenheter. Drygt 50 % av fastigheterna har en uthyrningsbar yta som är mindre än 2 000 kvm. Fastighetsbeståndet har en relativt jämn ålderssammansättning och är i huvudsak samlat i homogena områden lämpade för rationell förvaltning. Familjebostäders största fastighetsbestånd finns i Kungsladugård, Majorna och Masthugget där 37 % av bolagets totala bostadsyta finns.

Bostäder

Familjebostäders fastigheter innehåller 18 257 (18 260) bostadslägenheter. Produktion av 130 lägenheter pågår och dessa blir färdigställda under 2015. Bolagets fastigheter är till stor del belägna i centrala respektive halvcentrala lägen där efterfrågan på bostäder är mycket stor. Bostäderna utgörs till 60 % av små lägenheter med två rum och kök eller mindre. Smålägenheterna lämpar sig väl för det stora antalet småhushåll i Göteborg. Uthyrningsläget för bostäderna är mycket stabilt med få vakanser. Antalet vakanta lägenheter uppgick vid årets slut till 6 (5). Bostadshyrorna fastställs genom förhandling. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick till 1 015 (997) kr/kvm.

Lokaler

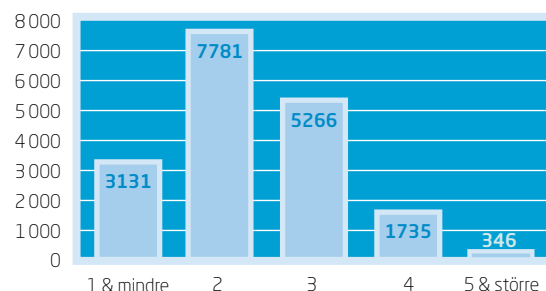
Familjebostäders lokaler utgör ett komplement till bostäderna för att erbjuda ett fullgott serviceutbud i bostadsområdena. En stor andel av lokalerna är uthyrda till förskole- och omsorgsverksamhet samt som butiker. Bolagets kommersiella lokaler förvaltas huvudsakligen av Förvaltnings AB Göteborgslokaler. Största enskilda hyresgäst är Göteborgs Stad. Lokalhyrorna utgör 6 (6) % av bruttohyresintäkterna och är huvudsakligen helt eller delvis indexreglerade. Den genomsnittliga bruttohyran för lokaler uppgick till 740 (750) kr/kvm. Genomsnittlig vakansgrad var 7,5 % jämfört med 7,2 % föregående år. 2013 såldes en renodlad kontorsfastighet i Högsbo med 2 758 kvm lokalyta till Förvaltnings AB Göteborgslokaler. Tillträde skedde under 2014.

Fordonsplatser

I anslutning till bostäderna och lokalerna finns 6 474 garage och parkeringsplatser. Ett nytt parkeringsgarage med 90

platser färdigställdes under året i Högsbo. Syftet är att täcka parkeringsbehovet för kommande nybyggnation. Bruttohyresintäkterna för bolagets fordonsplatser uppgick till 29 mnkr, vilket motsvarar 2 (2) % av bolagets totala bruttohyresintäkter. Vakanta platser uppgick i snitt till 9,0 (8,3) %. Hyrorna för fordonsplatser fastställs genom förhandling.

ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP
2014-12-31 (ANTAL RUM & KÖK)



LOKALKATEGORIER 2014-12-31

Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mnkr*
Butik	19 343	21
Fritid, samlingslokal	9 610	7
Industri, verkstad	1 253	1
Kontor	11 742	10
Lager	3 270	2
Restaurang	2 575	2
Utbildning, omsorg	31 351	26
Övrigt	9 631	8
Totalt	88 775	77

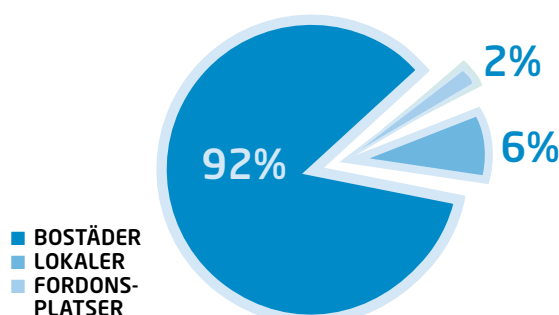
* Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015.

LOKALKONTRAKTENS LÖPTID 2014-12-31

Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mnkr*
2015	52 166	41
2016	15 831	16
2017	11 419	10
2018	6 702	6
2019	2 309	2
2020	10	1
2021	338	1
Totalt	88 775	77

* Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015.

BRUTTOHYRESINTÄKTER 2014



FAMILJEBOSTÄDERS FASTIGHETSINNEHAV 2014-12-31

Stadsdel	Lägenheter		Lokaler	Hyresvärde	
	antal	kvm	kvm	lägenheter, mnkr	lokaler, mnkr*
Angered	842	61 924	3 488	54	2
Askim-Frölunda-Högsbo	1 989	113 384	7 170	124	7
Centrum	923	59 663	3 951	68	5
Lundby	11 38	65 657	3 883	89	4
Majorna-Linné	6 956	418 854	40 447	460	35
Norra Hisingen	496	30 850	6 237	28	6
Västra Göteborg	1 550	112 675	5 034	109	4
Örgryte-Härlanda	167	10 171	1 015	11	1
Östra Göteborg	4 196	263 019	17 550	237	13
Totalt	18 257	1 136 197	88 775	1 180	77

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

OMBYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA 2014

Adress	Fastighet	Antal lgh	Slutkostnad, mnkr	Åtgärd
Karl Johansg mfl	Majorna 103:11	128	33	Klimatskal
Markmyntsgatan 7-17	Järnbrott 84:6	108	24	Klimatskal
Vårlöksg 3-, Smörbollsgatan 5	Kvillebäcken 6:1, 5:5 m fl	40	34	Förnyelseprojekt, etapp 1
Tjärblomsgatan 2	Kvillebäcken 8:7	137	25	Radon
Vårmanadsgatan 2-18	Kortedala 63:12	73	38	Stambyte
Riksdalersg 23-52, Sikelgatan 2-8	Järnbrott 90:1, 91:1, 92:1, 3	228	58	Stambyte
Vårlöksgatan 1,2	Kvillebäcken 5:4,5 och 6:4	40	40	Radon
Sjusovaregatan 1-11, 13-17	Kortedala 59:2, 60:1	66	15	Stambyte

OMBYGGNADER, PÅGÅENDE 2014-12-31

Adress	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr	Åtgärd
Tegnersg 18/ Hedåsgatan 19	Heden 28:15	7	19	Vindslägenheter
Smörbollsg 6/ Tjärblomsg 1, 3 o 5	Kvillebäcken 7:7	134	66	Stambyte och radon

NYPRODUKTIONSPROJEKT, PÅGÅENDE 2014-12-31

Adress	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr
Skonaren Ingos Gata	Sannegården 83:1	48	108
Fyrväpplingsgatan	Kyrkbyn 33:1	52	91
Norra Krokslättsg	Krokslätt 87:2	30	68

UNDERHÅLL OCH MODERNISERING

Vårt underhåll ska ske på ett professionellt och värdeskapande sätt. Rätt utförda åtgärder gör husen finare, mer attraktiva och höjer värdet i framtiden. Familjebostäder, liksom många andra fastighetsägare, har stora underhållsbehov under kommande år. Vi har de senaste åren haft möjlighet att arbeta med utökat underhåll, vilket innebär att det mesta av bolagets överskott återinvesteras i våra fastigheter i form av underhåll och standardförbättrande åtgärder.

Under 2014 har 311 mnkr lagts på underhållsåtgärder i fastigheterna, vilket motsvarar 254 kr/kvm. Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med ytterligare 212 mnkr. Våra årliga underhållsåtgärder styrs av vår långsiktiga, 5-åriga, underhållsplan samt av vår underhållsstrategi. I underhållsstrategin strävar vi efter att, med hjälp av långsiktig planering, sprida ut de åtgärder som tidsmässigt sammanfaller för att skapa ett jämnt flöde och för att effektivt kunna planera verksamheten. Vi fortsätter också att conceptualisera olika underhållsåtgärder, där vårt arbetsätt för till exempel stamreoveringar har fungerat väl.

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

Förnyelseprojekt är ett begrepp som står för en helhetssyn på fastigheten och området där vi, förutom en omfattande ombyggnad, även ser över möjligheten att exempelvis till skapa fler lägenheter och skapa trivsammare utemiljöer. Dessa projekt kräver en längre planeringsfas och med målsättningen att involvera våra hyresgäster i utformning och standard. Det tror vi är en framgångsfaktor i omfattande projekt som berör många hyresgäster.

Under 2015 planerar och genomför vi tre förnyelseprojekt: Långängen på Hisingen, Tellusgatan i Bergsjön och Spannlands-/Skäpplandsgatan i Högsbo. Dessa områden innefattar mer än 2 000 befintliga lägenheter. Under 2014 har delprojekt omfattande ca 600 befintliga lägenheter påbörjats. I dessa projekt planeras även ca 60 nya lägenheter.



En viktig del i förnyelseprojekten är hyresgästdialog och inflytande. Vi har därför inrett visningslägenheter på Tellusgatan och Skäpplandsgatan som är tillgängliga för hyresgästerna. Här visar vi exempel på valalternativ och på hur en lägenhet kan se ut efter projektet. Vi finns också tillgängliga för frågor.

Under 2014 startade inredning av befintliga vindar till nya lägenheter i ett av våra hus i centrala stan. Projektet kallas Tegnér's terrasser och var en del av en inventering för att hitta fler vindar och utrymmen i befintliga fastigheter som är lämpliga för nyproduktion. Tegnér's terrasser ger sju nya lägenheter som hyrs ut under 2015. Inventeringen kommer att fortsätta under året.

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

Stambytena i 50-talsfastigheter har fortsatt under året. Vi har renoverat cirka 300 lägenheter i Högsbo och Kortedala och i samband med stambytet också renoverat badrummen.

NYBYGGNAD

Nyproduktion är ett prioriterat område. Familjebostäder arbetar med att säkerställa en jämn och stabil portfölj med nya lägenheter som är såväl under planering som produktion. Förutom att ansöka om markanvisningar från Göteborgs stad så arbetar vi intensivt med att begära ändring av detaljplaner där vi bedömer att byggnation kan vara lämplig. Vi arbetar också aktivt med att se över bolagets markinnehav för att kunna ge möjlighet till nya byggrätter.

Under året startades två projekt, Fyrväpplingen och Norra Krokslättsgatan.

Först ut var Fyrväpplingen, ett projekt som kunde byggstartas efter bland annat arkeologiska undersökningar på platsen. Fyrväpplingen blir två tvåvånings loftgångshus med sammanlagt 52 mestadels mindre lägenheter. Här

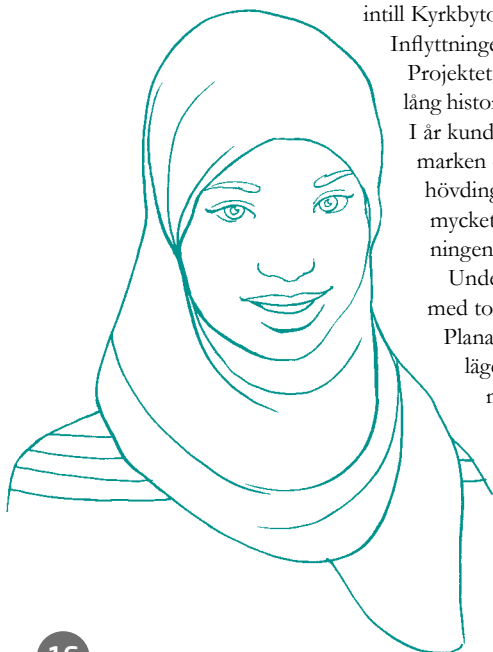
bygger vi på outnyttjad mark nära kommunikationer, intill Kyrkbytorget på centrala Hisingen.

Inflyttningen sker i april 2015.

Projektet Norra Krokslättsgatan har en lång historia av utredningar och förhinder. I år kunde vi äntligen sätta spaden i marken och uppföra ett modernt lands-hövdinglehus med 30 lägenheter i ett mycket attraktivt läge i stan. Inflyttningen sker i juli 2015.

Under 2015 beräknas fyra projekt med totalt 177 lägenheter starta.

Planarbete för ytterligare cirka 900 lägenheter pågår parallellt. Svanen-märkning är målsättningen för all vår nyproduktion.



FASTIGHETSVÄRDERING

Familjebostäders fastigheter internvärderas årligen och interna avkastningsvärden fastställs. Värderingsmodellen, som är koncerngemensam, bygger på den enskilda fastighetens förväntade kassaflöde under en tioårsperiod och beräknat restvärde år elva. Syftet med värderingen är att möta kraven i årsredovisningslagen om individuell fastighetsvärdering, beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling och bolagets justerade soliditet samt skapa underlag för säkerhetsvärdering för bolagets finansiering. Värderingsmodellen baseras huvudsakligen på de antaganden som görs av externa värderingsinstitut.

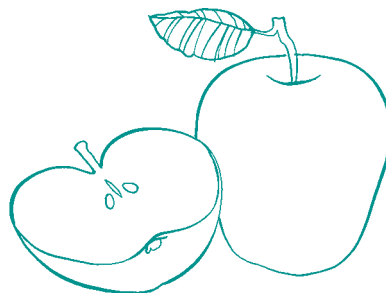
I modellen används faktiska utgående hyror, budgeterat hyresbortfall, normaliserade drift- och underhållskostnader samt faktisk fastighetsskatt. För utveckling av driftnettot över kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Antagandena sätts med hänsyn till fastigheternas marknadsäge och ålder. Marknadsäget avspeglas också i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Läges- och åldersindelning

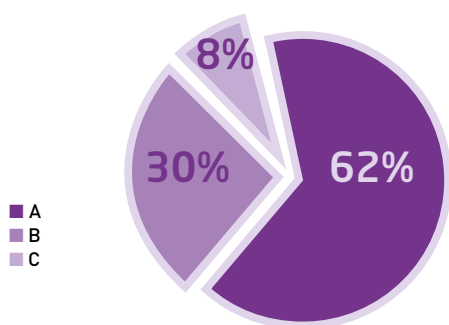
En av grunderna i värderingsmodellen är grupperingen av fastigheterna i A-, B- och C-läge med undergrupperna A1–A5, B1–B5 och C1–C3. Läget speglar efterfrågan på lägenheter och bedömd attraktivitet. Störst efterfrågan på lägenheter finns i A1-läget och lägst efterfrågan i C3-läget. Vid åsättande av marknadsäge analyseras även vakanser och hyresgästomsättning. Marknadsindelningen kan beskrivas genom sammankoppling med Göteborgs Stads uppdelning i stadsdelsnämnder och primär- och basområden. Som grund för fastigheternas ålder har begreppet värdeår använts. Värdeår används i fastighetstaxeringen för att spegla fastighetens åldersmässiga standard.

Externvärdering

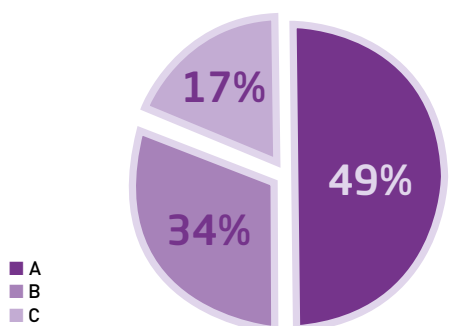
För att kvalitetssäkra den koncerngemensamma interna värderingsmodellen externvärderas årligen ett representativt urval av bolagets fastigheter. Inför årsskiftet 2014/2015 har Newsec och CB Richard Ellis värderat 18 av bolagets fastigheter. Fastigheterna utgör ett representativt urval av bolagets fastigheter vad avser såväl läge som ålder och standard. Marknadsvärdet på de externt värderade fastigheterna överstiger internvärderingen på fastigheterna med 7,8% vilket indikerar att den interna värderingen speglas av ett försiktigt synsätt. På enskilda fastigheter varierar skillnaden mellan interna och externa värderingar.



AVKASTNINGSVÄRDEN 2014-12-31 ENLIGT VÄRDERINGSMODELLENS LÄGESINDELNING



HYRESVÄRDE* ENLIGT VÄRDERINGSMODELLENS LÄGESINDELNING



* Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015.

Avkastningsvärde

Med ovanstående modell och parametrar som grund får Familjebostäders fastigheter ett avkastningsvärde på 16 972 (15 723) mnkr. Förändringen av avkastningsvärdet förklaras av investeringar om 396 mnkr, försäljningar om -12 mnkr och värdeökning om 865 mnkr, vilket motsvarar en värdeuppgång på 5,1 %.

Värdeuppgången är hänförlig till ett antagande om att hyrorna ökar långsiktigt med 2 %. Direktavkastningskravet och kalkylräntan för bostäder i A2- till A5-läge har sänkts med 0,25 %, för bostäder i B1 har direktavkastningskravet sänkts med 0,4 %, för bostäder i B4-läge samt C1-C3-läge har direktavkastningskravet och kalkylräntan sänkts med 0,5 %. Direktavkastningskravet och kalkylräntan för övriga ytor har sänkts med 1,98 % i A5-läge.

Avkastningsvärdet översteg fastigheternas bokförda värde med 12 025 (10 848) mnkr.

FINANSIERING

Finansiell organisation och riskhantering

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget och styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Under våren 2014 har Framtidenkoncernens finansieringsstrategier ändrats. Göteborgs Stad har fattat beslut om att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

Finansnettots utveckling

Ekonomi i vår omvärld utvecklades under året i olika riktningar, uppgång i USA och stagnation i euroområdet. Räntorna föll till historiskt låga nivåer tack vare expansiv penningpolitik från världens centralbanker för att stimulera ekonomin och återhämtningen. Utvecklingen av den svenska konjunkturen har drivits av hushållens konsumtion och bostadsinvesteringar vilket gynnade tjänsteproduktionen. Exportindustrin däremot påverkades negativt av den svaga efterfrågan från euroområdet. Riksbanken agerade och sänkte reporäntan till 0 % på grund av den låga inflationen. Till följd av de succesivt lägre kreditmarginalerna och det låga ränteläget har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Familjebostäder finansnetto uppgick 2014 till -94 (-105) mnkr. I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor balanserade räntekostnader med -2 (-2) mnkr.

Aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 6 (1) mnkr.

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 11 mnkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 8 mnkr, högre aktiverade utgiftsräntor 5 mnkr och högre lånevolym -2 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 3,0 (3,3) % beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter och aktiverad utgiftsränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

Finansiell ställning

Familjebostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 1 595 (1 538) mnkr och soliditeten uppgick till 30,1 (30,2) %. Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 10 655 (9 785) mnkr, vilket gav en justerad soliditet på 62,3 (61,8) %.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 3 392 (3 235) mnkr. Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 3 356 (3 243) mnkr.

Av lånen är 500 (1 050) mnkr säkerställda mot pantbrev i bolagets fastigheter och resterande lån 2 892 (2 185) mnkr är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 68 (67) %. Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 20 (21) %. Denna nivå ryms väl inom gällande villkor för bolagets säkerställda lån. Ställda säkerheter i bolagets fastighetsportföljer består av ett representativt urval av fastighetsbeståndet. Under året togs inga nya pantbrev ut.



RISK- OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Hyresintäkter

Hyrorna är Familjebostäders helt dominerande intäkts-post och utgör grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. Detta ger en stabil grund för långsiktighet.

Vakanser

För fastighetsbolag med förhandlade och relativt trög-rörliga bostadshyror utgör vakansrisken den största osäkerheten på intäktsidan. Efterfrågan på bostäder har varit mycket god de senaste åren och den bedöms vara fortsatt hög även 2015. Vakansgraden har också varit mycket låg och utgör därför ingen större risk. Det är viktigt att bolagets utbud av lägenheter upplevs som attraktivt för att minimera risken för framtida vakanser.

Drift- och underhållskostnader

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

Räntor

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna 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 2,5 år och högst till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,2 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Avkastningskrav och kalkylräntor

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

Risk för fel

Bolaget arbetar ständigt med att förbättra rutinerna. Det systematiska arbetet med intern styrning och kontroll syftar till att minimera risken. Löpande görs kontroll-

aktiviteter för att säkerställa att arbetet sker i enlighet med bolagets styrande dokument.

Känslighetsanalys

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

EFFEKTER PÅ RESULTATET

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

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

EFFEKTER FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

	Förändring	Effekt på värdet
Hyra	+/-1%	+/-1,8%
Långsiktig vakansgrad	+1%	-1,7%
Drift- och underhållskostnad	+/-1%	+/-0,8%
Avkastningskrav och kalkylränta +/-1%-enhet		+/-20,1%

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrade aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden, 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 procent på hela avkastningskurvan.

FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET 2014-2017, MNKR

	2014	2015	2016	2017
Oförändrad ränta	-94	-86	-79	-58
Ränta +1%		-91	-87	-73
Ränta -1%*				

* Eftersom reporäntan är 0% utgår beräkningen med 1 % räntesänkning.

NYA REDOVISNINGSGREGLER - K3

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om i de finansiella rapporterna.

Den största förändringen för bolaget är att materiella anläggningstillgångar, både anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar, har delats in i betydande komponenter och att respektive komponent skrivs av separat över sin nyttjandeperiod. Det nya K3-reglerna innebär också en skillnad i gränsdragningen mellan investering och underhåll. Se Effekter vid övergång till K3, sist i not 1.

UTBLICK 2015

Marknad

Med satsningen Kund 100% ska Familjebostäder få nöjdare kunder. Den innebär systematiska förbättringar i alla led där varje medarbetares insats och kundbemötande räknas. Under året genomförs aktiviteter framför allt på distrikten vars resultat följs upp i nästa kundenkät 2016. Vi införde Central kundservice under året. Under 2015 ska verksamheten trimmas och tidbokning av bovärd, kundvärd och andra handläggare utvecklas. Under året lanserar vi ett nytt utbud av trivsval och en ny modell för inre lägenhetsunderhåll. Det sker i bred samverkan internt och med Hyresgästföreningen.

Familjebostäder ska fortsätta arbeta för ökad integration och sysselsättning. Minst 50 procent av våra tjänsteupphandlingar ska ha inslag av social hänsyn. Vi ska genomföra aktiviteter som bidrar till att skapa social stabilitet i våra bostadsområden.

Medarbetare

Under 2015 fortsätter vi arbetet med att utveckla ledarskap och medarbetarskap genom bland annat tydlighet i roller, befogenheter och mandat samt förankring av Familjebostäders värderingar i det dagliga arbetet. Satsningen på Kund 100% kommer också att innebära utvecklingsinsatser för medarbetarna. Vi fördjupar analysen av sjukfrånvaron och inför ett nytt måttal – frisknärvaro. Vi fortsätter också satsningen på att attrahera unga till fastighetsbranschen.

Fastigheter

Den fortsatt viktigaste prioriteringen för 2015 och de kommande åren är att skapa fler nya bostäder. Vi fokuserar på att vara mycket aktiva när kommunen ger markanvisningar för bostäder, vi ska öka nyproduktionen på våra egna fastigheter genom förtätningar, påbyggnader och i samband med större renoveringar. Vi kommer också att intensifiera samarbetet med externa exploaterare för att möjliggöra ytterligare produktion av hyresrätter i attraktiva lägen.

Under 2015 beräknas byggstart ske av cirka 200 nya lägenheter. Den långsiktiga målsättningen är att färdigställa

400 lägenheter per år, alltså mer än en fördubbling av dagens produktion.

Fortsatt stora underhållssatser kommer att ske. 380 lägenheter i större förnyelseprojekt beräknas starta under året, projekt som kommer att pågå under flera år. Samtidigt sker stora satsningar på särskilt stam- och badrumsrenoveringar samt klimatskal.

Miljö

Familjebostäder ska fortsätta vara en ledande aktör i grönt byggande och förvaltning. Vår nyproduktion ska vara Svanenmärkt. Vi ska fortsätta förbättra energiprestandan i våra hus med målbilden att nå vår vision: att minska energianvändningen med 15% till år 2020. Under 2015 ska vi införa individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten i cirka 700 lägenheter. Vi ska också genomföra en stor miljökampanj i Bergsjön. Det vi sparar i kampanjen ska komma hyresgästerna till del i form av något de saknar eller efterfrågar i sitt område.

Ekonomi

Bolaget ska ha en långsiktigt stabil ekonomi och målet är att fastigheternas värde reellt bibehålls. Bolaget prioriterar att skapa resurser för nybyggnation och fortsatt stora underhållsinsatser.

De betydande underhållsinsatser som genomförts de senaste åren kommer att fortsätta även under 2015. Satsningarna på underhåll och investeringar i befintliga fastigheter, beräknas överstiga 2014 års nivå.

Resultatet 2015, exklusive nedskrivningar, beräknas ligga i nivå med 2014 års resultat.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	1 459 602 483
Årets resultat	58 196 878
Summa	1 517 799 361

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

Till aktieägaren utdelas	720 000
I ny räkning balanseras	1 517 079 361
Summa	1 517 799 361

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

Beträffande bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret, ställningen per bokslutsdagen samt finansiering och kapitalanvändning under året, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Kommunfullmäktiges mål

EN STAD FÖR ALLA

Kommunfullmäktiges mål

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

Tidigt förebyggande och rehabiliterande insatser ska öka när det gäller barn och unga samt vuxna med missbruksproblem.

Antalet hushåll i långvarigt beroende av försörjningsstöd ska minska.

Integrationen mätt utifrån integrationsstyrkortets strategiska områden ska öka.

Jämställdheten i stadens verksamheter ska öka.

Skillnaderna i hälsa mellan olika socioekonomiska grupper och olika delar av Göteborg ska minska.

Barns fysiska miljö ska bli bättre.

Familjebostäders åtgärder

Familjebostäder arbetar aktivt med att hitta nya lösningar på integrationsproblematiken, inte minst avseende de boende i vårt område Bergsjön. Utifrån komplexiteten i problematiken har vi under 2014 tagit kontakt med andra viktiga aktörer i Göteborg. När gällande strukturer måste diskuteras och kanske förändras för att göra skillnad på riktigt, behöver detta göras gemensamt inom staden.

Vi har ett samarbetsavtal med Fastighetskontoret för att tillhandahålla bostäder för personer som står vid sidan om den ordinarie bostadsmarknaden.

Familjebostäder har under 2014 lämnat fem lägenheter till projektet "Bostad först". Detta syftar till att ge personer en lägenhet, en stabil tillvaro, från vilken även andra sociala och ekonomiska problem kan minska.

Förutom vårt arbete med Bergsjön bidrar bolaget med möjlighet för alla göteborgare att bo i en hyresrätt i många av stadens stadsdelar. Dels i äldre fastigheter, dels i nybyggda. Med en hyresrätt krävs inget eget kapital och vi godkänner olika former av inkomster.

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

I Bergsjön inredde vi en lokal till kvinnogym. Här kan kvinnor, både nybörjare och mer erfarna, från alla kulturer träna och träffas på ett avspänt sätt.

Vi ser regelbundet över och underhåller våra lekplatser.

BARN OCH UNGA

Kommunfullmäktiges mål

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

Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på så väl elevnivå som mellan olika skolor.

Unga göteborgares möjligheter till en rik och meningsfull fritid ska öka.

Unga göteborgare ska ges ökade möjligheter att påverka.

Familjebostäders åtgärder

I Bergsjön har elever getts möjlighet att få läxhjälp i syfte att få godkända avgångsbetyg från grundskolan.

Målet bedöms inte ha anknytning till bolagets verksamhet

För barn i åldrarna 6–15 år har Familjebostäder anordnat fotbollsskola i Bergsjön. På Famboleken har barn i Bergsjön kunnat låna lek- och spelredskap hela sommaren. Tillsammans med Göteborgs livräddningssällskap har det ordnats simskola för barn vid Bergsjöbadet. I Majorna/Linné har elever som gått ut årskurs åtta haft möjlighet att få praktik.

I ett samverkansprojekt med Hyresgästföreningen har vi i Bergsjön en ungdomsgrupp. Denna har bland annat engagerats av oss och Bergsjön 2021 för utformning av en utomhuspark vid Komettorget.

ÄLDRE GÖTEBORGARE

Kommunfullmäktiges mål

Äldres inflytande över sin vardag ska öka.

Familjebostäders åtgärder

Vi inviger trygghetsboende i Kortedala. Här har äldre hyresgäster varit delaktiga i utformningen av både verksamheten och de nya gemensamma lokalerna.

MILJÖ OCH STADSUTVECKLING

Kommunfullmäktiges mål

Familjebostäders åtgärder

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

Bolaget har sedan 2013 en beslutad energivision som innebär att vi ska minska energianvändningen med 15 procent till 2020. Vi har under året tagit fram en handlingsplan med en mängd åtgärder för hur vi ska nå visionen och kan redan under 2014 konstatera att vårt arbete har gett resultat i form av minskad energianvändning och därmed lägre koldioxidutsläpp. Vi köper enbart el märkt med Bra Miljöval, använder miljöfordon i våra verksamheter och prövar på många håll solenergi i våra om- och nybyggnadsprojekt.

Staden ska bättre möta göteborgarnas bostadsbehov.

Under året pågick produktion i fyra nybyggnadsprojekt som sammanlagt tillför cirka 140 lägenheter. Vid årsskiftet fanns cirka 1 000 lägenheter i bolagets rullande projektportfölj. Här ingår bland annat projektet Lyktan vid Kortedala torg som genomförs i nära samarbete med en bostadsförening. Även övriga projekt ska genomföras i nära dialog med intressenter och kringboende.

Resurshushållningen ska öka.

Samtliga bolagets lägenheter har möjlighet att sortera restavfall och matavfall. Vid olika evenemang som Vårdens Røj och familjedagar tas frågan om avfall och återvinning upp. Vi har också bevakat frågor om hållbar livsstil i vår kundtidning.

Det hållbara resandet ska öka.

Familjebostäder uppmuntrar på flera olika sätt sina anställda att resa kollektivt till och från jobbet, i tjänsten och på fritiden. Under året har antalet körda mil såväl med tjänstebil som med egen bil i tjänsten minskat. Vi har också en cykelpool som nyttjas för kortare resor i tjänsten.

Den biologiska mångfalden ska främjas.

Familjebostäder köper enbart el med Svenska naturskyddsföreningens märkning Bra Miljöval. Ett av kriterierna för märkningen är att den biologiska mångfalden inte får hotas. Vi har därför valt att köpa en mix av vatten- och vindkraft då vindkraften i större utsträckning gynnar biologisk mångfald.

ARBETE OCH NÄRINGSLEV

Kommunfullmäktiges mål

Familjebostäders åtgärder

Göteborgs näringslivsklimat ska förbättras.

Målet bedöms inte ha anknytning till bolagets verksamhet

Arbetsmarknadsinsatser för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.

I vårt utvecklingsområde Bergsjön arbetar vi aktivt med social hänsyn vid upphandlingar för att våra boende ska få en större chans att komma in på ordinarie arbetsmarknad.

KULTUR

Kommunfullmäktiges mål

Familjebostäders åtgärder

Tillgängligheten till kultur ska öka.

Vi samarbetar med Kulturförvaltningen i förberedelserna inför ett nytt kulturhus i Bergsjön. Lika så samarbetar vi med föreningar i våra områden för att olika kulturaktiviteter. I Hovås uppförs en fastighet som kommer att användas som skola dagtid, dels för kulturella aktiviteter andra tider.

PERSONAL

Kommunfullmäktiges mål

Familjebostäders åtgärder

Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska minska.

Varje år görs en lönekartläggning. Här ser vi inte att det förekommer några osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor.

EKONOMI

Kommunfullmäktiges mål

Familjebostäders åtgärder

Upphandling av tjänster med sociala hänsyn ska öka.

Familjebostäder har uppfyllt och överträffat stadens prioriterade mål om att minst 50 procent av tjänsteupphandlingarna ska genomföras med social hänsyn. Vid årsskiftet var siffran 70 procent. Vi ingår i stadens pilot för social hänsyn och följer pilotprojektets riktlinjer för uppföljning avseende längd på uppdraget och antalet utövare: minst fyra månader och fler än en utövare.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr om ej annat anges	2014*	2013*	2012	2011	2010
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	1 220	1 200	1 168	1 094	1 075
Driftkostnader	-532	-525	-492	-493	-497
Underhållskostnader	-311	-267	-319	-306	-282
Fastighetsskatt	-24	-24	-28	-27	-26
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-176	-170	-177	-159	-155
Centrala kostnader, inkl. avskrivningar	-24	-22	-22	-20	-22
Rörelseresultat	173	213	145	98	101
Finansiella poster avseende tillgångar	1	1	1	4	1
Räntebidrag	-	-	0	0	1
Finansiella poster avseende skulder	-95	-106	-111	-90	-83
Finansnetto	-94	-105	-111	-86	-81
Resultat efter finansnetto	78	108	35	12	20
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	4 947	4 875	4 949	4 251	4 328
Övriga anläggningstillgångar	596	452	247	505	204
Omsättningstillgångar	36	38	25	405	52
Eget kapital	1 595	1 538	1 458	1 449	1 448
Obeskattade reserver	108	105	102	83	75
Avsättningar	186	184	166	173	180
Låneskulder (räntebärande)	3 392	3 235	3 184	3 166	2 574
Rörelseskulder (ej räntebärande)	305	303	312	290	306
Balansomslutning	5 586	5 365	5 221	5 162	4 583
FASTIGHETER					
Avkastningsvärden	16 972	15 723	15 026	13 721	12 315
Taxeringsvärden	11 966	11 970	11 192	10 831	10 799
Bostadsyta, kvm i tusental	1 136	1 136	1 136	1 113	1 113
Lokalyta, kvm i tusental	89	91	92	92	92
Lägenheter, antal	18 257	18 260	18 259	17 931	17 930
Parkeringsplatser, antal	6 474	6 370	6 435	6 337	6 354
Genomsnittlig bostadsyta, kvm i tusental	1 136	1 136	1 134	1 113	1 112
Genomsnittlig lokalyta, kvm i tusental	89	91	92	92	92
Fastighetsinvesteringar, bokfört värde	387	296	232	240	153
NYCKELTAL					
Soliditet, %	30,1	30,2	29,4	29,3	32,8
Justerad soliditet, %	62,3	61,8	58,4	57,6	58,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,6	2,9	2,9	3,1
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,1	2,1	1,7
Genomsnittlig låneränta	3,0	3,3	3,4	3,1	3,1
Kassaflöde exkl. investeringar	254	277	212	172	175
Direktavkastning	7,6	8,2	7,5	6,5	6,4
Avkastning på totalt kapital, %	3,2	4,0	2,8	2,1	2,2
Avkastning på eget kapital, %	4,7	6,8	2,3	0,8	1,3
Medelhyra bostäder, kr/kvm	998	979	951	906	890
Hyresbortfall bostäder, kr/kvm	3	5	8	9	8
Medelhyra lokaler, kr/kvm	679	688	698	687	693
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	43	42	48	43	38
Driftkostnader, kr/kvm	435	428	401	409	413
Underhållskostnader, kr/kvm	254	218	260	254	234
Centrala kostnader inkl. avskrivningar, kr/kvm	20	18	18	17	18
Driftöverskott, kr/kvm	303	328	279	230	230
Vakansgrad bostäder, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler, %	6,6	7,2	7,8	7,2	6,5
Medeltal anställda, antal	246	241	257	251	236
Sjukfrånvaro, %	7,2	6,1	5,1	4,6	4,0
BALANSERAT STYRKORT					
Serviceindex	76	77	-	-	-
Fastighetsresultat	349	457	462	393	364
MMI, Motiverad medarbetarindex	64	58	-	61	-
Total energimängd, kWh/kvm	165,7	176,0	173,9	178,9	176,6

* 2014 är upprättad enligt K3, 2013 är omräknad enligt K3

DEFINITIONER

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %

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

CENTRALA KOSTNADER

INKLUSIVE AVSKRIVNINGAR, KR/KVM

Centrala kostnader inklusive avskrivningar i förhållande till genomsnittlig total yta.

DIREKTAVKASTNING, %

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

DRIFTKOSTNADER, KR/KVM

Driftkostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

DRIFTÖVERSKOTT, KR/KVM

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

FASTIGHETSRESULTAT

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

GENOMSnittlig LÅNERÄNTA, %

Finansnettot inklusive räntebidrag och aktiverad ränta exklusive ränteutgifter 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 balansomslutning.

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.



siella rapporter Finansiella rapporte
siella rapporter

ELLA RAPPORTER *Finans*

Finansiella rapporter

ans *Finansie
lla rappo
rter fina* **ort**

ansiella rapporter

er **siella rapporter**

pporter Finansiella ra

nsiella rapporter



RESULTATRÄKNING, KKR

	Not	2014	2013
Hysesintäkter	2	1 219 864	1 200 002
Förvaltningsintäkter	3	18 575	19 474
		1 238 439	1 219 476
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5	-532 382	-525 274
Underhållskostnader	5	-310 801	-267 236
Fastighetsavgift/-skatt		-23 816	-24 264
DRIFTÖVERSKOTT		371 440	402 702
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-176 027	-169 531
BRUTTORESULTAT		195 413	233 171
Centrala kostnader	5, 8, 9	-24 090	-22 160
Övriga rörelseintäkter		1 627	2 065
Övriga rörelsekostnader		-401	-525
RÖRELSERESULTAT	6, 10	172 549	212 551
FINANSNETTO	11	-94 467	-104 811
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		78 082	107 740
Bokslutsdispositioner	12	4 822	6 248
Avskrivningar utöver plan	12	-7 302	-9 636
Skatt på årets resultat	13	-17 404	-23 476
ÅRETS RESULTAT	14	58 198	80 876

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

	2014		2013	
	mnkr	kr/kvm*	mnkr	kr/kvm*
Bostäder, brutto	1 154	1 015	1 133	997
Avgår, outhyr	0	0	0	0
Avgår, rabatter				
och andra avdrag	-8	-7	-12	-10
Avgår, evakuerade	-12	-10	-9	-8
Bostäder, netto	1 134	998	1 112	979
Lokaler, netto	61	679	63	688
Övrigt, netto	25	20	25	21
Summa hyresintäkter	1 220	996	1 200	978
Förvaltningsintäkter	18	15	19	16
SUMMA INTÄKTER	1 238	1 011	1 219	994

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

Bruttohyran för bolagets lägenheter ökade med 21 mnkr till 1 154 (1 133) mnkr. Årets hyresförhandling gav ett utfall på 1,1 % på helårsbasis. I övrigt är ökningen hänförlig till ombyggnadsprojekt och övriga standardhöjande åtgärder.

Hyresbortfallet för bostäder uppgick till totalt 20 (21) mnkr, vilket utgjorde 1,7 (1,9) % av bruttohyrorna. Hyresbortfallet för vakanta lägenheter var fortsatt mycket lågt. Hyresbortfallet för evakuerade lägenheter i samband med ombyggnationer och reparationer uppgick till 12 (9) mnkr. Rabatter och övriga avdrag uppgick till 8 (12) mnkr. Minskningen beror dels på helårseffekt av att kvarboenderabatten togs bort under 2013 och dels på lägre hyresreduktioner. Sammantaget ökade hyresintäkterna netto för bostäder till 1 134 (1 112) mnkr.

Hyresintäkter för lokaler uppgick brutto till 66 (68) mnkr. Bolagets innehav av lokaler uppgick vid årsskiftet till 88 775 (91 096) kvm. Vid årsskiftet var 6,6 (7,2) % av lokalytan outhyr, vilket är 0,5 procentenheter lägre än föregående år. Genomsnittet under året uppgick till 7,5 (7,2) %. Hyresbortfallet för lokaler var totalt 5 (5) mnkr. Netto uppgick hyresintäkterna för lokaler till 61 (63) mnkr.

Övriga hyresintäkter avser garage och parkeringsplatser. Hyresbortfallet uppgick till 4 (3) mnkr och gav hyresintäkter netto om 25 (25) mnkr.

Förvaltningsintäkterna uppgick till 18 (19) mnkr.

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna uppgick till 532 (525) mnkr. Totala kostnaderna för värme, el, vatten och avfall har minskat med 14 mnkr jämfört föregående år. Kostnaderna för värme har minskat med 16 mnkr, vilket framförallt beror på att 2014 har varit ett mycket varmt år. Vatten och avlopp samt avfall ökade tillsammans med 5 mnkr, vilket beror på höjda taxor. Kostnaderna för el minskade med 3 mnkr som en följd av lägre elhandelspriser och minskad användning. Totalt utgjorde kostnaderna för värme, el, vatten och avlopp samt avfall 41 (44) % av driftkostnaderna.

Kostnaden för fastighetsskötsel ökade med 9 mnkr till 127 (118) mnkr. Detta förklaras främst av ökade kostnader för köpta skötseltjänster.

Kostnaden för reparationer har ökat med 1 mnkr till 38 (37) mnkr. Reparationer utfördes av såväl anställd personal som externa entreprenörer.

	2014		2013	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	115	94	131	106
El och gas	28	23	31	25
Vatten och avlopp	45	37	42	34
Avfall	29	24	27	22
Delsumma	217	177	231	187
Fastighetsskötsel	127	104	118	96
Reparationer	38	31	37	30
Driftadministration	100	82	95	77
Övriga driftkostnader	50	41	45	37
SUMMA	532	434	525	427

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets fyra distrikt samt de centralt organiserade verksamheterna som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen uppgick till 100 (95) mnkr. Ökningen beror främst på högre personalkostnader.

Övriga driftkostnader inkluderar huvudsakligen kostnader avseende försäkringsskador, kabel-tv och bredbandsfunktioner, hyresgästmedel och kundfordringar. Övriga driftkostnader uppgick totalt till 50 (45) mnkr. Ökningen består främst av kostnader för Framtidens bredband som ökat med 8 mnkr medan kostnaden för försäkringsskador minskat med 4 mnkr.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Underhållskostnaden uppgick till 311 (267) mnkr, vilket motsvarar 254 (218) kr/kvm. De största åtgärderna som utförts under året har varit inre och löpande underhåll samt kostnadsföring av ombyggnadsprojekt.

FASTIGHETSAVGIFT/SKATT

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

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 371 (403) mnkr.

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR I FASTIGHETS-FÖRVALTNINGEN

Bolagets av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 176 (170) mnkr. Planenliga avskrivningar uppgick till 172 (170) mnkr. Nedskrivningar har gjorts med 4 (0) mnkr.

CENTRALA KOSTNADER

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, VD, strategisk ledningspersonal, revision, samt del av koncerngemensamma kostnader med mera. Kostnaderna uppgick till 24 (22) mnkr. Ökningen är främst hänförlig till högre personalkostnader och högre koncerngemensamma kostnader.

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

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

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelsekostnader uppgick till 0 (1) mnkr.

FINANSNETTO

Bolagets finansiella nettokostnad uppgick till 94 (105) mnkr. Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 11 mnkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 8 mnkr, högre aktiverade utgiftsräntor 5 mnkr och högre lånevolymer -2 mnkr.

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Bolaget har i år en skattekostnad på -17 (-23) mnkr. Kostnaden består av aktuell skatt på -9 (-11) mnkr och uppskjuten skatt på -8 (-12) mnkr. Inget koncernbidrag lämnas 2014.

ÅRETS RESULTAT

Familjebostäders resultat efter finansiella poster uppgick till 78 (108) mnkr. Redovisat resultat efter skatt och bokslutsdispositioner blev 58 (81) mnkr.



BALANSRÄKNING, KKR

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	401	2 368
Pågående immateriella anläggningstillgångar	16	1 269	788
SUMMA IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 670	3 156
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	4 946 540	4 874 813
Inventarier	18	75 768	62 395
Övriga materiella anläggningstillgångar	19	2 064	2 257
Pågående ny- och ombyggnationer	20	518 264	380 235
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 542 636	5 319 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	21	119	119
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	140	140
Andra långfristiga fordringar	23	5 341	3 828
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 600	4 087
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 549 906	5 326 943
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 414	3 859
Fordringar hos koncernföretag		2 626	2 532
Skattefordran		16 932	16 003
Övriga fordringar		2 002	5 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	8 469	10 180
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		35 443	37 944
Kassa och bank		403	-
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		35 846	37 944
SUMMA TILLGÅNGAR		5 585 752	5 364 887
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		27 500	27 500
Reservfond		50 000	50 000
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		77 500	77 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 459 603	1 379 554
Årets resultat		58 198	80 876
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		1 517 801	1 460 430
SUMMA EGET KAPITAL		1 595 301	1 537 930
Obeskattade reserver	25	107 563	105 082
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	26	186 284	178 211
Avsättning hyresgästkompensation			5 688
SUMMA AVSÄTTNINGAR		186 284	183 899
Låneskulder (räntebärande)			
Skulder till koncernföretag	27, 28	3 391 890	3 235 340
SUMMA LÅNESKULDER		3 391 890	3 235 340
Rörelseskulder (ej räntebärande)	28		
Leverantörsskulder		100 958	104 624
Skulder till koncernföretag		11 608	11 798
Övriga skulder		4 094	3 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	188 054	182 953
SUMMA RÖRELSESKULDER		304 714	302 636
SUMMA SKULDER		3 696 604	3 537 976
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 585 752	5 364 887
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	30	500 119	1 050 119
Ansvarsförbindelser	31	9 593	9 553

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångarna har totalt ökat med 223 mnkr till 5 550 (5 327) mnkr.

De immateriella anläggningarna minskade med 1 mnkr till 2 (3) mnkr, medan de materiella anläggningarna ökade med 223 mnkr till 5 543 (5 320) mnkr.

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, har ökat med 210 mnkr till 5 465 (5 255) mnkr. Förändringen består av investeringar, försäljning samt av- och nedskrivningar. Investeringarna uppgick till 387 mnkr varav 203 mnkr avser ombyggnation samt 184 mnkr avser nyproduktion. Av- och nedskrivningar på fastigheterna har gjorts med 166 mnkr. Fastigheternas beräknade avkastningsvärde var vid årsskiftet 16 972 (15 723) mnkr.

Det bokförda värdet på inventarier har ökat med 14 mnkr till 76 (62) mnkr. Årets investeringar uppgick till 22 mnkr.

Övriga materiella anläggningstillgångar är 2 (2) mnkr.

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

De kortfristiga fordringarna uppgick vid årets slut till 36 (38) mnkr.

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

EGET KAPITAL

Vid slutet av året uppgick bolagets beskattade egna kapital till 1 595 (1 538) mnkr. Förändringen utgörs av årets resultat på 58 mnkr samt utdelning på -1 mnkr. Den synliga soliditeten uppgick till 30,1 (30,2) %.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningarna har ökat med 2 mnkr till 186 (184) mnkr. Förändringen utgörs av en ökning med 8 mnkr av uppskjuten skatt samt en upplösning av en avsättning om 6 mnkr avseende subventioner till hyresgäster i samband med övergång från kabel-TV-nät till fiber.

OBESKATTADE RESERVER

Obeskattade reserver har ökat med 2 mnkr till 107 (105) mnkr. Avsättning till avskrivning utöver plan uppgick till 7 (9) mnkr och förändring i periodiseringsfonden uppgick till -5 mnkr.

LÅNESKULDER (RÄNTEBÄRANDE)

Den räntebärande låneskulden har ökat med 157 mnkr till 3 392 (3 235) mnkr. Låneskulden är i sin helhet koncernintern.

RÖRELSESKULDER (EJ RÄNTEBÄRANDE)

Ej räntebärande rörelseskulder var 305 (303) mnkr. Minsningen om 2 mnkr är främst hänförlig till upplupna kostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KKR

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Ingående balans 2013-01-01	27 500	50 000	1 380 247
Utdelning			-693
Årets resultat			80 876
UTGÅENDE BALANS 2013-12-31	27 500	50 000	1 460 430
Ingående balans 2014-01-01	27 500	50 000	1 460 430
Utdelning			-827
Årets resultat			58 198
UTGÅENDE BALANS 2014-12-31	27 500	50 000	1 517 801

Kapitalöverföringar har skett till moderbolaget i enlighet med principerna i not 1.

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



KASSAFLÖDESANALYS, KKR

	Not	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		172 549	212 551
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m m	32	170 333	175 354
Erhållen ränta		761	844
Erlagd ränta	33	-94 337	-108 045
Erhållen utdelning		2	2
Betald skatt		-10 757	-18 125
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET		238 551	262 581
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	34	19 259	-2 392
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		257 810	260 189
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-481	-713
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-2 005	-5 304
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		3 205	-
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		1 068	2 184
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar		-404 942	-302 545
Försäljningar av byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar		11 837	162
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-21 706	-4 363
Försäljning av andra anläggningstillgångar		567	485
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-412 457	-310 094
Finansieringsverksamheten			
Förändringar av långfristiga fordringar		-673	-929
Upptagna lån		2 830 000	351 517
Amortering av långfristiga skulder		-2 673 450	-300 000
Utdelning		-827	-693
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		155 050	49 895
ÅRETS KASSAFLÖDE		403	-10
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		0	10
Förändring av likvida medel		403	-10
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		403	0
Outnyttjade kreditlöften	35	-	-
DISPONIBLA LIKVIDA MEDEL		403	0
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Nettolåneskuld vid årets ingång	36	-3 235 340	-3 183 813
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-156 550	-51 517
Minskning/ökning av likvida medel		403	-10
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD		-3 391 487	-3 235 340

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Bolagets kassaflöde är oförändrat 0 mnkr.

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultatet, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet, har försämrats med 24 mnkr och uppgår till 238 (262) mnkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade med 2 mnkr till 258 (260) mnkr.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Bolagets investeringar netto uppgick till -412 (-310) mnkr.

Investeringarna brutto avser -184 (-55) mnkr nybyggnation, -229 (-248) mnkr ombyggnation samt -16 (-10) mnkr inventarier. Amortering av finansiella anläggningstillgångar avser ombyggnadstillägg som avbetalas löpande.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har ökat med 105 mnkr och uppgår till 155 (50) mnkr.

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Se Effekter vid övergång till K3, sist i not 1. Tidigare tillämpades Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer nr 1-29, förutom nr 29, akutgruppens uttalanden nr 1-3, 8-41 samt i tillämpliga fall Bokföringsnämndens uttalanden.

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.

Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för aktiveringar och uppskrivningar samt med avdrag för planerliga avskrivningar och nedskrivningar. Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms som värdehöjande, i annat fall redovisas de som driftkostnader. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Bolaget tillämpar från och med 2013 komponentredovisning, vilket innebär att samtliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar delats upp på väsentliga komponenter.

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

Övriga tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av normaliserade kostnader för respektive fastighet. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell

prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Ett representativt urval av bolagets fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut för att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen.

Inventarier och övriga anläggningstillgångar

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

Pågående ny- och ombyggnationer

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

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.

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Orealiserade vinster och förluster på operativa tillgångar nettoredovisas och tillförs rörelseresultatet. Vinster och förluster på finansiella tillgångar och skulder nettoredovisas och effekterna tas till finansnettot.

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.

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER, FORTS**REDOVISNING AV INKOMSTSKATTER**

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

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

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

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen kan inkludera likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till de belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp. Resultateffekten av i förtid stängda derivatkontrakt, vars syfte har varit att säkra framtida räntenivåer, periodiseras över återstående löptid för respektive derivatkontrakt. Resultateffekten som uppstår vid förtidslösen av lån, periodiseras över återstående löptid på de förtidsinlösta lånen.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning är en skuld, som är ovisst 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. Samtliga pensionspremier kostnadsförs sålunda under den period de intjänas.

LEASING**Leasegivare**

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

Leasetagare

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

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
Restpost	20–40 år

Avskrivningar på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

Planenliga avskrivningar på övriga anläggningstillgångar/komponenter gör 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

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.

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER, FORTS

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.

EFFEKTER VID ÖVERGÅNG TILL K3

Övergången till K3 har gjorts i enlighet med K3 kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om enligt tabellen nedan och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Bytet har inte haft någon effekt på ingångsbalansräkningen 1 januari 2013.

Den största förändringen för bolaget är att materiella anläggningstillgångar, både anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar, har delats in i betydande komponenter och att respektive komponent skrivs av separat över sin nyttjandeperiod. Bolaget har definierat samtliga byggnader i sex huvudkomponenter med tillhörande underkomponenter. Utöver detta är mark, markanläggning och byggnadsinventarier också egna komponenter.

K3-reglerna innebär också en skillnad i gränsdragningen mellan investering och underhåll.

Bolagets balans- och resultaträkning per 2013-12-31 har sammanställts på följande sätt:

	UB 2013 enligt fastställd balansräkning	Effekt av ändrad princip	UB 2013 enligt K3-regelverket
Balansräkning			
Förvaltningsfastigheter samt pågående ny- och omyggning	5 153 567	101 481	5 255 048
Övriga tillgångar	109 839		109 839
Summa tillgångar	5 263 406	101 481	5 364 887
Eget kapital	1 458 775	79 155	1 537 930
Uppskjuten skatt	155 885	22 326	178 211
Övriga skulder	3 648 746	0	3 648 746
Summa eget kapital och skulder	5 263 406	101 481	5 364 887

	2013 enligt tidigare principer	Effekt av ändrad princip	2013 enligt K3-regelverket
Resultaträkning			
Underhållskostnader	-353 231	85 995	-267 236
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-185 017	15 486	-169 531
Uppskjuten skatt	9 952	-22 326	-12 374
Årets resultat	1 721	79 155	80 876

Underhållskostnader aktiveras i större utsträckning då väsentligt utbyte av befintlig komponent aktiveras på fastigheten. Underhållskostnaderna har därför minskat med 85 995 tkr.

Avskrivningarna har minskat med 15 486 tkr till följd av förändrade nyttjandeperioder.

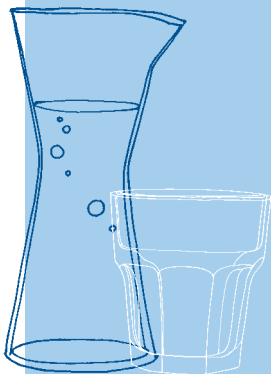
Bolagets egna kapital har påverkats på följande sätt:

	Eget kapital 2013-12-31 enligt tidigare tillämpade principer	Effekt av ändrad princip	Eget kapital 2013-12-31 enligt K3
Eget kapital			
Aktiekapital	27 500	-	27 500
Bundna reserver	50 000	-	50 000
Balanserat resultat	1 379 554	-	1 379 554
Årets resultat	1 721	79 155	80 876
Summa Eget kapital	1 458 775	79 155	1 537 930

Bolagets kassaflödesanalys har påverkats på följande sätt:

	2013 enligt tidigare principer	Effekt av ändrad princip	2013 enligt K3-regelverket
Kassaflödesanalys			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	111 070	101 481	212 551
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	190 840	-15 486	175 354
Investeringsverksamheten			
Investering i byggnad, markanläggning och mark	-216 550	-85 995	-302 545
Årets kassaflöde	-10	0	-10





NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2014	2013
Bostäder	1 134 217	1 111 953
Lokaler	60 377	62 787
Övrigt	25 270	25 262
SUMMA HYRESINTÄKTER	1 219 864	1 200 002

Av bolagets kontraktspportfölj per 2014-12-31 är 97 (97) % uppsägningsbara inom ett år, 3 (3) % senare än ett år men inom fem år och 0 (0) % senare än fem år. Övriga hyresintäkter avser till största delen intäkter för garage- och parkeringsplatser.

NOT 3 FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2014	2013
Ersättning från hyresgäster	3 138	4 115
Förvaltningsuppdrag	276	326
Parkeringsintäkter	130	158
Övrigt	15 031	14 875
SUMMA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	18 575	19 474

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

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2014	2013
Värme	-115 570	-130 652
El och gas	-27 737	-30 832
Vatten och avlopp	-44 791	-42 017
Avfall	-28 985	-27 437
Fastighetsskötsel	-126 984	-117 796
Reparationer	-38 121	-36 597
Driftadministration	-100 186	-95 001
Övriga driftkostnader	-50 008	-44 942
SUMMA DRIFTKOSTNADER	-532 382	-525 274

NOT 5 PERSONAL

	2014	2013
Löner och ersättningar:		
Styrelseledamöter och VD	-1 483	-1 456
Övriga anställda	-93 889	-88 922
Pensionskostnader:		
Styrelseledamöter och VD	-392	-377
Övriga anställda	-6 950	-6 871
Övriga sociala kostnader	-31 162	-29 151
Övriga personalkostnader	-7 262	-7 321
SUMMA PERSONALKOSTNADER	-141 138	-134 098

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:

	2014	2013
Styrelseordförande:		
Grundlön/arvode	67	63
Övriga styrelseledamöter:		
Grundlön/arvode	156	153
Styrelsesuppleanter:		
Grundlön/arvode	33	43
VD:		
Grundlön/arvode	1 227	1 197
Övriga förmåner	21	21
Pensionskostnad	392	377
Övriga ledande befattningshavare:		
Grundlön/arvode	5 645	5 052
Övriga förmåner	124	202
Pensionskostnad	1 357	796
TOTALT	9 022	7 904

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

Övriga ledande befattningshavare uppgick vid årskiftet till 7 (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

Medeltal anställda	2014	2013
Kvinnor	88	86
Män	158	155
	246	241

Företagsledningens könsfördelning

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

Företagsledningens könsfördelning

2013, antal	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	5	5	10
VD, övriga befattningshavare	6	3	9
	11	8	19

NOT 6 UPPLYSNING OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

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

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

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

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.

	2014	2013
Andel av totala hyres- och förvaltningsintäkter:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0 %	0,0 %
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	3,9 %	4,0 %
Andel av totala kostnader i rörelse- verksamhet exklusive fastighetsskatt, av- och nedskrivningar:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	4,2 %	3,6 %
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	23,4 %	21,5 %

NOT 7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR I FASTIGHETS-FÖRVALTNINGEN

	2014	2013
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Markanläggningar	-15 646	-15 144
Byggnader	-141 559	-141 157
Bredband	-5 103	-4 244
Inventarier	-7 722	-6 617
Immateriella anläggningstillgångar	-1 967	-1 965
Övriga anläggningposter	-193	-193
	-172 190	-169 320
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Mark	-	-42
Markanläggningar	-1 452	-
Byggnader	-2 803	-169
	-4 255	-211
Återföring nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Mark	138	-
Byggnader	280	-
	418	-
SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR I FASTIGHETS-FÖRVALTNINGEN	-176 027	-169 531

NOT 8 ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

	2014	2013
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	-406	-399
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
SUMMA ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ	-406	-399

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevisorer samt deras biträde med 188 (225) kkr.

NOT 9 CENTRALA KOSTNADER

	2014	2013
Koncerngemensamma kostnader	-7 559	-8 177
Övriga centrala kostnader	-16 531	-13 983
SUMMA CENTRALA KOSTNADER	-24 090	-22 160

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Leasetagare		
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
	2014	2013
Förfaller till betalning inom ett år	4 574	4 053
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	3 794	4 632
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	5 143	4 995

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

NOT 11 FINANSNETTO

	2014	2013
FINANSIELLA POSTER HÄNFÖRBARA TILL FÖRETAGETS TILLGÅNGAR		
Resultat från övriga värdepapper:		
Utdelning	2	2
Övriga räntetäkter och liknande, övriga:		
Räntor	761	843
	763	845
FINANSIELLA POSTER HÄNFÖRBARA TILL FÖRETAGETS SKULDER		
Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag:		
Räntekostnader	-98 699	-103 854
Övrigt	-2 492	-2 956
Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga:		
Aktiverad ränta	6 547	842
Övrigt	-586	312
	-95 230	-105 656
FINANSNETTO	-94 467	-104 811

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

NOT 12 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2014	2013
Upplösning av periodiseringsfond	18 922	22 408
Avsättning till periodiseringsfond	-14 100	-16 160
Avskrivningar utöver plan	-7 302	-9 636
SUMMA BOKSLUTSDISPOSITIONER	-2 480	-3 388

NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2014	2013
Följande komponenter ingår i bolagets skattekostnad:		
Aktuell skattekostnad	-9 331	-11 102
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-8 073	-12 374
REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-17 404	-23 476

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

Redovisat resultat före skatt	75 602	104 352
Skatt enligt aktuell skattesats, 22 (22) %	-16 632	-22 957
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-73	-129
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-264	-203
Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat	-435	-187
REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-17 404	-23 476

NOT 14 UTDELNING

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får som högst uppgå till 2,62 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2014 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat för räkenskapsåret 2014. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2015-03-16 kommer en utdelning avseende 2014 att föreslås om 720 kkr, vilket motsvarar 2,62 % av aktiekapitalet 27 500 kkr. Utdelning avseende 2013 uppgick till 827 kkr.

NOT 15 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 834	9 701
Omklassificeringar	-	133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 834	9 834
Ingående avskrivningar	-7 466	-5 501
Årets avskrivningar	-1 967	-1 965
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 433	-7 466
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	401	2 368

Posterna avser i sin helhet programvara.

NOT 16 PÅGÅENDE IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående nedlagda kostnader	788	208
Under året nedlagda kostnader	481	580
UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	1 269	788

NOT 17 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2014	2013
Avkastningsvärde		
Ingående värde	15 722 922	15 025 682
Investeringar	396 186	296 478
Försäljningar	-11 662	-
Övrig värdeökning	864 571	400 762
UTGÅENDE VÄRDE	16 972 017	15 722 922

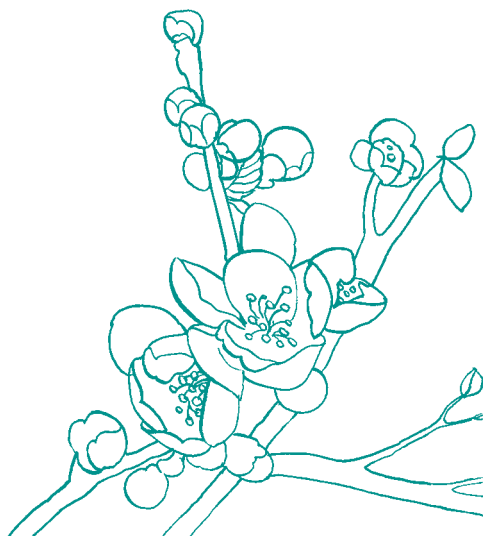
Vid varje årsskifte och per den sista juni internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena beräknas genom en intern värderingsmodell som ska spegla mest sannolikt pris vid en försäljning på den öppna marknaden. Ett representativt urval av bolagets fastigheter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

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

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 380–510 (370–500) kr/kvm och för lokaler till 283–413 (277–407) kr/kvm.

Avkastningskravet för bolagets fastigheter varierade mellan 2,75 (2,75) % procent i läge A1 och 6,75 (7,25) % i läge C3. För andra ytor än bostadsytor varierade avkastningskravet mellan 6,00 (6,12) % i läge A1 och 9,50 (9,59) % i läge C3.

Avkastningsvärde på pantsatta fastigheter uppgår till 1 405 (2 548) mnkr.



	2014-12-31	2013-12-31
MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärden	896 963	877 373
Årets anskaffningar	57	350
Försäljning	-451	-192
Omklassificeringar	8 918	19 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	905 487	896 963
Ingående nedskrivningar	-180	-138
Årets nedskrivningar	-1 452	-42
Årets återförda nedskrivningar	138	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 494	-180
Ingående avskrivningar	-131 676	-116 585
Försäljningar / Utrangeringar	8	53
Årets avskrivningar	-15 646	-15 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 314	-131 676
Ingående uppskrivningar	149 864	149 864
Utgående ackumulerade uppskrivningar	149 864	149 864
Utgående planenligt restvärde	906 543	914 971
Taxeringsvärde	4 266 061	4 270 461
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärden	6 143 134	6 081 518
Årets anskaffningar	-	-
Försäljning	-23 163	-587
Omklassificeringar	224 876	62 203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 344 847	6 143 134
Ingående nedskrivningar	-7 901	-124 517
Omklassificeringar	-	116 785
Årets nedskrivningar	-2 803	-169
Årets återförda nedskrivningar	280	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 424	-7 901
Ingående avskrivningar	-2 640 971	-2 390 283
Försäljning	12 018	342
Omklassificeringar	-	-116 785
Årets avskrivningar	-134 648	-134 245
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 763 601	-2 640 971
Ingående uppskrivningar	387 564	394 476
Årets avskrivningar	-6 911	-6 912
Utgående ackumulerade uppskrivningar	380 653	387 564
Utgående planenligt restvärde	3 951 475	3 881 826
Taxeringsvärde	7 699 576	7 699 327

BYGGNADSINVENTARIER

Ingående anskaffningsvärden	86 603	81 193
Försäljningar / Utrangeringar	-82	-163
Omklassificeringar	15 683	5 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 204	86 603
Ingående avskrivningar	-8 587	-4 357
Försäljningar / Utrangeringar	8	14
Årets avskrivningar	-5 103	-4 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 682	-8 587
Utgående planenligt restvärde	88 522	78 016

UTGÅENDE PLANENLIGT

RESTVÄRDE	4 946 540	4 874 813
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		

NOT 18 INVENTARIER

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 879	129 223
Årets anskaffningar	7 658	2 831
Försäljningar/utrangeringar	-4 368	-2 707
Omklassificering	14 048	1 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 217	130 879
Ingående avskrivningar	-68 484	-64 325
Försäljningar/utrangeringar	3 757	2 458
Årets avskrivningar	-7 722	-6 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 449	-68 484
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	75 768	62 395

NOT 19 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 834	39 834
Försäljningar/utrangeringar	-1	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 833	39 834
Ingående avskrivningar	-37 577	-37 384
Försäljningar/utrangeringar	1	-
Årets avskrivningar	-193	-193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 769	-37 577
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	2 064	2 257

NOT 20 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående nedlagda kostnader	380 235	171 240
Under året nedlagda kostnader	404 040	303 322
Omklassificeringar	-266 011	-94 327
UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	518 264	380 235

Ränta som har aktiverats under året uppgår till 6 547 (842) kkr.

NOT 21 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2014-12-31	2013-12-31
In- och utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 959	2 959
In- och utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 840	-2 840
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	119	119

	Organisations-nummer	Kapitalandel %	Bokfört värde
1 andel i Grogrunden i Bergsjön ek. för.	769607-2953	33	0
70 aktier i Boplats Gbg AB	556467-7390	10	70
490 aktier i Gårdsås Utvecklings AB	556599-9694	49	49
1 andel i Gårdsås Torg KB	969673-5233	56	0
			119

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 269	1 269
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 269	1 269
Ingående nedskrivningar	-1 129	-1 129
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 129	-1 129
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	140	140

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

NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 828	4 162
Inköp/nyutlåning	2 581	1 616
Amorteringar	-1 068	-1 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 341	3 828

UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	5 341	3 828
-------------------------------	--------------	--------------

Hyresgäst Anpassningar av lokaler ingår med 2 155 (1 315) kkr. Övriga poster är fordran på Husbyggnadsvaror och lån till samfällighetsförening avseende vår andel av föreningens anläggningar.

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 515	2 077
Övriga poster	6 954	8 103
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	8 469	10 180



NOT 25 OBESKATTADE RESERVER

	2014-12-31	2013-12-31
Periodiseringsfond, inkomstår 2008	-	18 922
Periodiseringsfond, inkomstår 2009	5 051	5 051
Periodiseringsfond, inkomstår 2010	12 890	12 890
Periodiseringsfond, inkomstår 2011	8 761	8 761
Periodiseringsfond, inkomstår 2012	18 197	18 197
Periodiseringsfond, inkomstår 2013	16 160	16 158
Periodiseringsfond, inkomstår 2014	14 100	-
Accumulerade avskrivningar utöver plan	32 404	25 103
SUMMA OBESKATTADE RESERVER	107 563	105 082

NOT 26 AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATT

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

	2014-12-31	2013-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Anläggningsstillgångar	186 241	178 062
Finansiella transaktioner	290	396
Uppskjutna skattefordringar		
Övriga temporära skillnader	-247	-247
SUMMA UPPSKJUTNA SKATTESKULDER, NETTO	186 284	178 211

NOT 27 FINANSIELLA SKULDER

Räntebärande skulder	Nominellt Värde 2014	Marknadsvärde 2014	Nominellt Värde 2013	Marknadsvärde 2013
Skulder till koncernföretag	3 391 890	3 403 173	3 235 340	3 290 763

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. Beräkningen av verkligt värde baseras på marknads-mässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal.

NOT 28 SKULDERNAS FÖRFALLOTIDER

	Inom ett år	1-5 år	Senare än 5 år
Låneskulder			
Skulder till koncernföretag	61 890	500 000	2 830 000
Rörelseskulder			
Leverantörsskulder	100 958	-	-
Skulder till koncernföretag	11 608	-	-
Övriga skulder	4 094	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	188 054	-	-
SUMMA SKULDER	366 604	500 000	2 830 000

Bolagets finansieringsbehov tryggs av Göteborgs Stad.

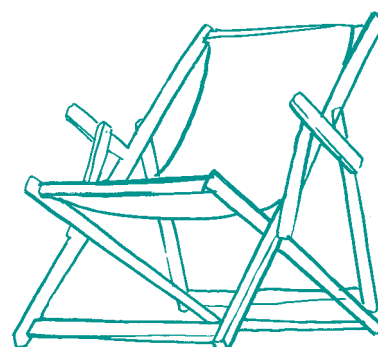
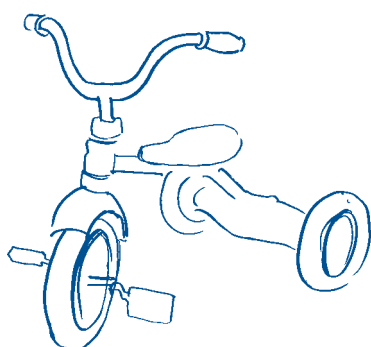
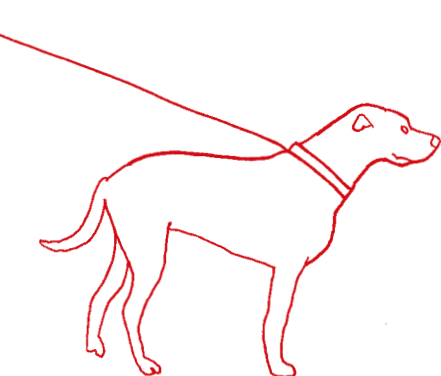
NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	195	277
Upplupna sociala avgifter	5 199	4 979
Upplupna personalkostnader	9 145	8 636
Upplupna kostnader underhåll	29 507	20 127
Upplupna kostnader el, värme, vatten och renhållning	29 601	24 964
Förutbetalda hyresintäkter	99 048	96 424
Övriga poster	15 359	27 546
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	188 054	182 953

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld.

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget	500 119	1 050 119
Säkerheter i eget förvar	4 671 107	4 121 107



NOT 31 ANSVARSFÖRBINDELSER

	2014-12-31	2013-12-31
Borgensåtaganden, Fastigo	1 781	1 741
Stämpelskatt vid fastighetsförvärv. för vilken anstånd erhållits	7 812	7 812
SUMMA ANSVARSFÖRBINDELSER	9 593	9 553

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

	2014	2013
Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	172 190	169 320
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4 255	211
Återföring nedskrivning	-418	-
Realisationsförlust/vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-6	135
Avsättning hyresgästkompensation	-5 688	5 688
SUMMA JUSTERING M M FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET	170 333	175 354

NOT 33 ERLAGD RÄNTA

	2014	2013
Erlagd ränta, löpande verksamhet	-94 337	-108 045
Aktiverad ränta	-6 547	-842
SUMMA ERLAGD RÄNTA	-100 884	-108 887

NOT 34 KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL

	2014	2013
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-1 368	-2 618
Minskning/ökning av rörelseskulder	20 627	226
SUMMA KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL	19 259	-2 392



NOT 35 OUTNYTTJADE KREDITLÖFTEN

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

NOT 36 NETTOLÅNESKULD

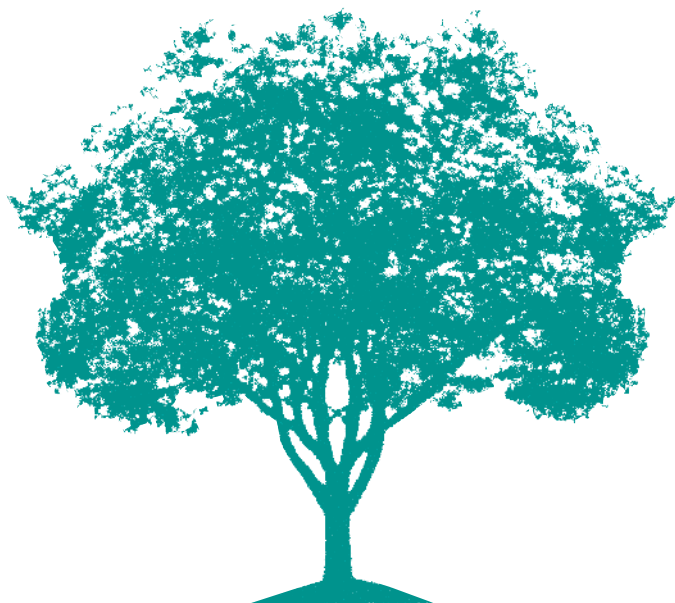
Nettolåneskulden består av räntebärande låneskulder med avdrag för likvida medel.

NOT 37 FINANSIELL RISKHANTERING

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncerngemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget och tryggas av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de Finansiella riskerna hänvisas till sidan 18.

NOT 38 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGENS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskåpåret utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 5 februari 2015 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 16 mars 2015.



GÖTEBORG DEN 5 FEBRUARI 2015

Anna Hedman
ORDFÖRANDE

Anders Sundberg
VICE ORDFÖRANDE

Per-Henrik Hartmann
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Morgan Bodin

Kristina Holmgren

Lage Rahm

Rexhep Ademaj

Carina Dahlström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 5 februari 2015
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
AUKTORISERAD REVISOR

Vår granskningsrapport har lämnats den 5 februari 2015

Claes-Göran Lans
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

Torbjörn Rigemar
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Familjebostäder i Göteborg AB för år 2014. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6–41.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Familjebostäder i Göteborg AB:s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt års-

redovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Familjebostäder i Göteborg AB för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Göteborg den 5 februari 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2014

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

Org.nr. 556114-3941

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Familjebostäder i Göteborg AB:s verksamhet under år 2014.

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen,

kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat.

En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och vd. 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 5 februari 2015

Claes-Göran Lans
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

STYRELSE

ORDINARIE LEDAMÖTER

Anna Hedman (s)

Ordförande
Ledamot sedan 2011.

Anders Sundberg (m)

Vice ordförande
Ledamot sedan 2012.

Morgan Bodin (s)

Ledamot sedan 2013.
Suppleant 2011–2013.

Kristina Holmgren (m)

Ledamot sedan 2011.

Lage Rahm (mp)

Ledamot sedan 2011.

Rexhep Ademaj (m)

Ledamot sedan 2011.

Carina Dahlström (s)

Ledamot sedan 2011.

SUPPLEANTER

Andreas Sjöo (s)

Suppleant sedan 2013.

Christina von Brömssen (fp)

Suppleant sedan 2011.

Berit Johannesson (v)

Suppleant sedan 2014.

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

Kim Pedersen

Unionen

Camilla Claesson

Fastighetsanställdas förbund

Viveca Bertelsen

Akademikerförbundet

REVISORER

ORDINARIE REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid

Auktoriserad revisor. Revisor sedan 2009.

Claes-Göran Lans (m)

Lekmannarevisor sedan 2003.

Torbjörn Rigemar (s)

Lekmannarevisor sedan 2007.

REVISORSUPPLEANTER

Bengt Bivall (v)

Suppleant sedan 2011.

Sven Andersson (m)

Suppleant sedan 2003.

LEDNING

NAMN

BEFATTNING

ANSTÄLLD

Per-Henrik Hartmann

VD

2012

Ulf Berglund

Ekonomichef

2004

Ann-Catrin Skeppstedt

Personalchef

2007

Katrin Amgarth

Marknadschef

2001

Mikael Dolietis

Utvecklingschef fastighet

2013

Robert Jademyr

Distriktschef Majorna/Hisingen

2008

Thomas Samuelsson

Distriktschef Väster/Centrum,
tf Distriktschef Kungsladugård/Skärgården

1990

Tobias Johansson

Distriktschef Nordost

2001

STYRELSEN

ORDINARIE LEDAMÖTER



ANNA HEDMAN



ANDERS SUNDBERG



MORGAN BODIN



KRISTINA HOLMGREN



LAGE RAHM



REXHEP ADEMAJ



CARINA DAHLSTRÖM

SUPPLEANTER



ANDREAS SJÖÖ



CHRISTINA
VON BRÖMSSSEN



BERIT JOHANNESSEN

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



KIM PEDERSEN



CAMILLA CLAESSION



VIVECA BERTELSEN

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
ANGERED								
Hjällbo 24:1	Hjällbogärdet 1–2	1986	0	0	1 077	3 182		
Hjällbo 24:2	Hjällbogärdet 3–13, 31–33	1988	98	7 330	456	37 894	6 745	868
Hjällbo 24:3	Hjällbogärdet 14–30	1984	127	9 600	430	45 856	8 520	863
Hjällbo 25:1	Eriksbo Västergärde 2–14	1983	103	7 430	557	36 701	6 958	878
Hjällbo 25:2	Eriksbo Västergärde 15–24	1985	76	6 203	36	30 000	5 299	848
Hjällbo 25:3	Eriksbo Västergärde 25–34	1984	84	6 286	36	29 600	5 481	865
Hjällbo 25:5	Eriksbo Östergärde 1–20	1984	155	10 808	816	53 256	9 981	876
Hjällbo 25:6	Eriksbo Östergärde 21–43	1984	199	14 267	80	68 000	12 600	876
Parkeringsfastigheter						1 839	1 984	
ANGERED TOTALT			842	61 924	3 488	306 328		
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO								
Järnbrott 63:5	Bankogatan 3–5	1954	65	3 927	0	30 600	4 217	1 064
Järnbrott 65:1	Dollargatan 2–10	1952	30	1 788	105	14 557	1 979	1 044
Järnbrott 66:1	Riksdalersgatan 7–21	1953	54	3 146	633	27 073	4 104	1 055
Järnbrott 67:1	Riksdalersgatan 1–5	1953	50	2 710	111	20 672	3 031	1 074
Järnbrott 67:2	Sterlingsgatan 2–10	1977	42	2 508	93	19 203	2 721	1 027
Järnbrott 68:3	Örtugsgatan 1–23	1972	78	4 029	239	34 659	4 765	1 072
Järnbrott 68:4	Riksdalersgatan 2–4	1953	34	1 988	153	15 429	2 386	1 045
Järnbrott 75:2	Järnmyntsgatan 2–8	1990	26	1 430	52	12 715	1 601	1 083
Järnbrott 76:1	Järnmyntsgatan 1–7	1972	26	1 524	55	12 691	1 836	1 046
Järnbrott 77:2	Nickelmyntsgatan 1–11	1977	39	2 328	10	21 107	2 898	1 206
Järnbrott 78:4	Penninggatan 1–15	1954	58	3 284	0	25 808	3 516	1 034
Järnbrott 81:4	Bankogatan 12–38	1992	80	4 682	699	46 808	6 627	1 248
Järnbrott 81:6	Markmyntsgatan 16	1953	30	1 812	31	13 717	1 745	944
Järnbrott 81:8	Markmyntsgatan 2–12	1954	64	3 837	1 294	37 291	5 478	1 046
Järnbrott 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	54	2 858	927	32 528	4 567	1 235
Järnbrott 84:1	Skiljemyntsgatan 2–14	1972	48	2 868	144	26 347	3 649	1 188
Järnbrott 84:5	Markmyntsgatan 19	1985	0	0	409	1 719		
Järnbrott 84:6	Markmyntsgatan 7–17	1977	108	6 204	68	47 796	6 423	1 030
Järnbrott 86:8	Bankogatan 35–43	1953	32	1 922	103	14 524	1 930	944
Järnbrott 87:1	Bankogatan 19–33	1954	50	2 994	0	23 145	3 423	1 070
Järnbrott 88:1	Skiljemyntsgatan 16–18	1954	57	3 148	86	22 800	3 210	963
Järnbrott 89:6	Skiljemyntsgatan 3–19	1953	58	3 464	57	25 337	3 360	948
Järnbrott 90:1	Riksdalersgatan 48–52	1953	18	990	48	7 675	1 152	1 102
Järnbrott 91:1	Riksdalersgatan 23–45	1953	168	8 718	949	68 315	10 759	1 126
Järnbrott 91:2	Riksdalersgatan 47–53	2012	99	6 534	0	94 473	10 862	1 585
Järnbrott 92:1	Sikelgatan 2–8	1953	24	1 350	78	10 406	1 607	1 098
Järnbrott 92:3	Riksdalersgatan 42–46	1953	18	990	18	7 628	1 149	1 116
Järnbrott 93:1	Bankogatan 7	1953	31	1 869	0	15 106	2 000	1 061
Järnbrott 93:2	Bankogatan 9	1953	28	1 679	0	11 988	1 811	1 079
Järnbrott 93:3	Bankogatan 11	1953	27	1 625	0	11 726	1 789	1 091
Järnbrott 93:4	Bankogatan 13	1953	27	1 625	13	11 726	1 869	1 134
Järnbrott 93:5	Riksdalersgatan 30–38	1953	46	1 996	198	15 873	2 532	1 176
Järnbrott 94:1	Riksdalersgatan 10–26	1953	78	3 435	326	27 501	4 392	1 169
Järnbrott 108:2	Markmyntsgatan 3	1970	56	2 712	10	23 651	3 224	1 183
Järnbrott 122:3	Skäpplandsgatan 7–11	1962	72	4 280	0	30 800	4 036	917
Järnbrott 123:1	Spannlandsgatan 10–16	1961	96	5 954	0	44 143	5 764	963
Järnbrott 123:2	Spannlandsgatan 5–9	1962	70	4 240	261	32 207	4 219	942
Järnbrott 124:3	Marklandsgatan 17–19	1974	48	2 936	0	21 400	2 828	934
Parkeringsfastigheter						3 643	1 621	
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO TOTALT			1 989	113 384	7 170	964 787		



Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
CENTRUM								
Gårda 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	18	585	111	11 347	640	1 003
Gårda 31:5	Fabriksgratan 43	1960	13	647	71	9 471	694	957
Gårda 31:6	Underåsgatan 20	1960	13	526	72	7 827	568	974
Gårda 31:7	Underåsgatan 18	1960	6	335	0	4 613	319	953
Gårda 31:12	Underåsgatan 6–8	1960	19	777	43	10 817	769	961
Gårda 31:13	Underåsgatan 4	1960	6	347	0	4 752	334	963
Gårda 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	1931	14	623	0	7 882	517	830
Gårda 31:15	Åvägen 30	1960	10	501	104	7 842	573	1 012
Gårda 31:16	Åvägen 28	1960	11	525	39	7 469	523	952
Gårda 31:17	Gudmundsgatan 1	1972	13	471	57	6 720	528	1 017
Gårda 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	17	633	32	8 858	642	995
Gårda 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	16	605	35	8 699	634	988
Gårda 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	17	604	0	8 490	609	1 009
Gårda 31:21	Fabriksgratan 39	1960	11	481	0	6 557	461	959
Gårda 31:22	Fabriksgratan 41	1960	11	481	0	6 598	464	964
Gårda 31:23	Underåsgatan 10–12	1960	20	890	0	12 200	853	958
Gårda 31:24	Underåsgatan 14–16	1960	18	893	0	12 200	851	953
Heden 16:3	Nya Allén 3/Parkgratan 6	1996	20	2 142	48	45 927	3 061	1 344
Heden 25:15	Hedåsgatan 10	1979	12	1 195	100	21 900	1 396	1 020
Heden 25:19	Sten Sturegratan 3–11	1993	100	5 615	0	119 000	8 058	1 410
Heden 26:8	Hedåsgatan 11	1980	16	1 429	21	26 152	1 556	1 070
Heden 26:9	Hedåsgatan 13	1991	20	1 398	51	28 995	1 931	1 316
Heden 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	1988	21	1 969	153	37 856	2 411	1 093
Heden 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	1960	17	1 991	157	36 320	2 287	1 017
Heden 26:16	Wadmansgratan 8	1930	11	1 142	113	20 173	1 311	994
Heden 27:5	Wadmansgratan 3	1991	9	994	0	19 400	1 204	1 212
Heden 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	30	2 099	1 348	58 157	4 883	1 343
Heden 27:9	Wadmansgratan 11	1991	16	1 073	0	21 800	1 389	1 294
Heden 27:20	Wadmansgratan 5–7	1991	34	2 835	128	56 536	3 683	1 257
Heden 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1982	34	3 260	0	58 000	3 443	1 056
Heden 30:14	Södra Vägen 30	1994	21	1 812	285	38 416	2 323	1 045
Heden 31:8	Södra Vägen 36	1979	16	1 815	212	35 543	2 200	1 059
Johanneberg 22:3	Richertsgatan 14	1939	28	1 403	0	24 800	1 618	1 153
Johanneberg 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	48	2 691	93	55 698	3 937	1 357
Johanneberg 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	28	1 625	25	33 695	2 219	1 359
Johanneberg 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	27	1 673	0	34 000	2 243	1 315
Johanneberg 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	22	1 366	80	24 895	1 505	1 047
Johanneberg 46:7	Spaldingsgratan 13	1970	29	1 748	0	32 400	2 058	1 117
Krokslätt 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	1933	43	2 093	196	26 735	1 590	672
Lorensberg 17:24	Pontus Wiknersgratan 12	1938	18	1 507	0	27 911	1 804	1 128
Lorensberg 17:25	Pontus Wiknersgratan 10	1937	21	1 481	0	27 755	1 773	1 153
Lorensberg 25:3	Södra Vägen 45	1966	10	1 329	160	25 900	1 576	1 014
Stampen 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgratan 23	1955	39	2 054	217	35 869	2 948	1 279
CENTRUM TOTALT			923	59 663	3 951	1 116 175		

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
LUNDBY								
Brämaregården 75:1	Virvelsvindsgatan 16	2008	123	7 033	737	94 724	9 564	1 194
Kvillebäcken 5:4	Vårlöksgatan 1	1953	20	1 194	66	11 500	1 756	1 354
Kvillebäcken 5:5	Vårlöksgatan 3	1952	20	1 194	66	11 657	1 749	1 377
Kvillebäcken 6:1	Smörbollsgatan 5	1952	20	1 184	52	11 537	1 693	1 336
Kvillebäcken 6:4	Vårlöksgatan 2	1950	20	1 236	70	11 799	1 660	1 285
Kvillebäcken 7:7	Smörbollsg 2 – 6/Tjärblomsg 1–5	1997	209	7 776	16	90 200	9 030	1 151
Kvillebäcken 8:7	Tjärblomsg 2 – 6/Konvaljeg 1–5	1979	137	7 149	515	73 786	7 721	1 000
Kvillebäcken 9:6	Konvaljeg 2 – 4/Kabbelekg 1	1994	75	3 296	586	41 309	4 497	1 166
Kyrkbyn 27:1	Inärogatan 27	1991	12	810	0	7 922	910	1 124
Kyrkbyn 33:1	Inärogatan 29 – 33, Fyrväpplingsg 1–3	1972	66	4 350	82	39 327	4 891	1 099
Kyrkbyn 89:1	Eketrägatan 22–24	1992	45	2 979	392	29 594	3 486	1 099
Sannegården 28:29	Styrgången 6 – 10/Styrfart 10 – 14	2000	65	4 254	173	87 503	7 806	1 627
Sannegården 33:1	Miraallén 65	2002				2 200		
Sannegården 34:5	Miraallén 49 – 63	2002	87	6 076	497	119 487	10 093	1 595
Sannegården 38:1	Ångaren Ediths gata 10 mfl	2009	115	7 881	124	171 714	14 236	1 675
Sannegården 47:1	Östra Eriksbergsg 4 – 10	2004	52	3 968	56	81 779	7 028	1 622
Sannegården 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	72	5 277	451	107 723	9 174	1 641
Sannegården 83:1	Skonarens Ingos Gata	2011				11 500		
LUNDBY TOTALT			1138	65 657	3 883	1 005 261		
MAJORNA-LINNÉ								
Kungsladugård 1:7	Birgittagatan 4	1973	12	592	13	7 902	652	1 096
Kungsladugård 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	41	2 633	590	38 207	3 414	1 030
Kungsladugård 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	77	4 656	757	64 743	5 689	1 091
Kungsladugård 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	1966	76	3 828	388	51 142	4 546	1 036
Kungsladugård 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	137	7 232	589	95 829	7 869	1 004
Kungsladugård 5:2	Svanebäcksgatan 3	1992	8	429	0	6 568	536	1 250
Kungsladugård 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	1964	45	2 319	247	31 336	2 597	1 033
Kungsladugård 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5 – 9	1964	25	1 666	85	21 204	1 746	994
Kungsladugård 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	1965	109	6 469	253	83 241	7 070	1 058
Kungsladugård 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	1983	10	722	303	11 808	1 143	1 040
Kungsladugård 7:11	Svanebäcksgatan 29 – 33	1983	21	1 460	0	20 200	1 613	1 105
Kungsladugård 7:12	Älvsborgsgatan 48 – 52	1983	16	1 536	131	20 960	1 701	1 029
Kungsladugård 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	8	586	0	7 780	601	1 026
Kungsladugård 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	38	1 973	631	30 548	2 932	1 073
Kungsladugård 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	1960	27	1 425	57	18 442	1 511	1 009
Kungsladugård 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	1976	73	3 717	84	48 910	3 939	1 033
Kungsladugård 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	1961	99	5 694	223	74 390	6 053	1 024
Kungsladugård 11:23	Slottsskogsgatan 7 – 9	1966	78	3 805	0	49 800	4 006	1 053
Kungsladugård 12:16	Birgittagatan 9 – 17	1960	56	3 216	38	40 400	3 224	998
Kungsladugård 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	18	1 526	220	19 335	1 581	974
Kungsladugård 12:18	Svanebäcksg 12–14/Ostindieg 11	1960	20	1 486	0	18 200	1 439	968
Kungsladugård 12:19	Svanebäcksgatan 2 – 10	1960	55	2 903	73	37 046	2 977	1 002
Kungsladugård 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	119	7 078	97	91 000	7 476	1 041
Kungsladugård 15:20	Silverkällegatan 7	1987	8	537	0	7 647	617	1 149
Kungsladugård 15:21	Silverkällegatan 9	1929	6	447	14	5 515	445	985
Kungsladugård 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	1967	11	692	0	8 806	712	1 028
Kungsladugård 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	148	8 086	958	142 000	11 444	1 308
Kungsladugård 15:31	Älvsborgsg 19/Ostindieg 12–18	1967	31	2 381	131	30 613	2 460	976
Kungsladugård 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	83	5 389	559	72 020	6 152	1 013
Kungsladugård 17:2	Strandridaregatan 3	1963	9	436	0	5 722	454	1 041
Kungsladugård 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	11	687	61	10 021	856	1 140
Kungsladugård 18:7	Kennedygatan 20	1982	6	455	10	6 081	473	1 032
Kungsladugård 18:11	Kjellestadsgatan 5 – 7	1982	14	964	8	12 600	1 007	1 042
Kungsladugård 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	14	533	47	7 973	711	1 201
Kungsladugård 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	12	616	302	8 388	799	1 121
Kungsladugård 20:14	Jordhyttegatan 3	1993	30	1 362	0	21 200	1 781	1 308
Kungsladugård 20:15	Mariagatan 31 – 33	1965	18	1 401	57	16 800	1 458	1 021
Kungsladugård 21:23	Majstångsgatan 9 – 11	1957	96	4 496	109	60 889	5 144	1 125

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ, FORTS.								
Kungsladugård 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	56	3 834	275	53 533	4 395	1 081
Kungsladugård 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	112	8 258	661	112 209	9 152	1 057
Kungsladugård 29:2	Stilla Gatan 4	1956	11	462	21	6 420	545	1 161
Kungsladugård 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	51	3 220	237	43 419	3 494	1 041
Kungsladugård 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	38	2 688	349	36 290	3 124	1 000
Kungsladugård 34:46	Svanebacksgatan 45 m fl	1980	96	6 513	158	86 126	6 837	1 032
Kungsladugård 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	10	574	17	7 888	629	1 088
Kungsladugård 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	12	569	34	7 394	601	1 033
Kungsladugård 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	14	904	0	11 972	958	1 059
Kungsladugård 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	35	2 344	88	31 000	2 478	1 039
Kungsladugård 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	11	486	61	6 500	570	1 055
Kungsladugård 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	120	5 417	165	71 083	5 982	1 064
Kungsladugård 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	20	1 438	70	20 007	1 637	1 068
Kungsladugård 37:37	Lugnet 7	1981	9	586	5	7 813	630	1 036
Kungsladugård 37:38	Lugnet 5	1960	14	516	42	7 144	604	1 141
Kungsladugård 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	52	3 791	353	51 830	4 250	1 033
Kungsladugård 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	71	4 618	222	60 388	4 896	1 013
Kungsladugård 45:4	Mariag 3,6 /Svanebacksg 22	1961	11	635	229	9 580	951	1 052
Kungsladugård 45:5	Mariagatan 4	1975	6	452	41	5 858	484	1 028
Kungsladugård 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	31	2 159	50	28 226	2 317	1 011
Kungsladugård 47:4	Oxhagsgatan 3	1940	0	0	1 866			
Kungsladugård 47:5	Ståthållaregatan 19–23	1951	0	0	884	9 862		
Kungsladugård 51:2	Fågelfångaregatan 15	1951	0	0	985			
Kungsladugård 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	12	554	15	7 280	578	1 035
Kungsladugård 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	11	649	57	8 823	732	1 093
Kungsladugård 74:12	Vänmötet 9	1987	12	476	18	6 330	494	1 030
Kungsladugård 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	178	11 207	1 159	148 406	12 359	1 009
Kungsladugård 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	11	702	35	9 471	764	1 044
Kungsladugård 78:15	Stjärnsköldsgatan 2 m fl	2009	126	6 375	86	100 000	7 884	1 230
Kungsladugård 79:4	Lugnet 12	1981	9	583	0	8 111	602	1 033
Kungsladugård 79:10	Godhemsgatan 58–60	1981	34	2 291	46	30 389	2 385	1 027
Kungsladugård 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	11	852	58	11 089	948	980
Kungsladugård 82:6	Birgittagatan 16	1975	12	498	58	7 116	624	1 107
Kungsladugård 82:11	Ostindiegatan 1–3 m fl	1990	15	1 055	113	16 063	1 356	1 199
Kungsladugård 82:14	Tranegatan 6–8 m fl	1982	33	1 888	42	25 600	2 065	1 086
Majorna 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	1973	128	7 838	424	102 165	8 321	1 012
Majorna 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	32	2 072	230	28 909	2 431	1 062
Majorna 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	9	513	93	8 069	704	1 180
Majorna 111:7	Hellstedtsgratan 3–7	1986	43	2 643	1 964	63 008	5 148	1 131
Majorna 143:2	Ärlegatan 10	1987	7	525	0	7 354	588	1 119
Majorna 143:3	Ärlegatan 8	1987	6	459	71	6 897	577	1 106
Majorna 143:4	Ärlegatan 6	1980	13	590	0	8 242	702	1 190
Majorna 143:5	Ärlegatan 4	1987	9	582	25	8 203	673	1 148
Majorna 143:6	Ärlegatan 2	1987	9	636	228	10 201	929	1 066
Majorna 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	13	796	127	11 805	1 013	1 106
Majorna 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	8	608	33	8 587	692	1 080
Majorna 143:16	Slottsskogsgatan 18–36	1990	62	4 919	1 350	82 653	7 357	1 194
Majorna 144:5	Slottsskogsgatan 44–46	1976	17	1 228	1 171	24 340	2 685	990
Majorna 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	28	1 382	95	20 001	1 780	1 222
Majorna 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	32	1 624	79	26 970	2 368	1 406
Majorna 145:8	Slottsskogsgatan 52–54	1998	52	2 327	164	40 269	3 477	1 414
Majorna 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	24	1 364	251	19 808	1 754	1 130
Majorna 160:1	Ärlegatan 9–11	1979	46	2 454	55	34 803	2 933	1 174
Majorna 161:1	Ärlegatan 7	1986	26	1 433	85	19 800	1 664	1 110
Majorna 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	98	7 070	452	93 595	7 655	1 025
Majorna 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	9	571	0	6 779	495	868
Majorna 305:20	Djurgårdsgatan 21–23	1980	17	1 286	0	16 800	1 303	1 013
Majorna 305:22	Allmänna Vägen 20	1989	0	0	358			
Majorna 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	12	912	0	13 800	1 122	1 230
Majorna 305:25	Kommendörsgatan 16–20	1980	36	2 572	0	34 000	2 673	1 039

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ, FORTS.								
Majorna 307:4	Koopmansgatan 9	2000	8	432	0	7 106	578	1 338
Majorna 307:12	Koopmansg 11–15/Amiral g 18–20	1950	56	3 056	63	40 024	3 255	1 041
Majorna 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	20	1 406	45	18 200	1 477	1 019
Majorna 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	49	2 896	60	42 263	3 477	1 175
Majorna 309:30	Koopmansgatan 12	1979	12	480	37	6 768	583	1 149
Majorna 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	36	1 851	0	26 000	2 281	1 160
Majorna 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	133	9 239	50	129 556	10 593	1 141
Majorna 315:10	Galateagatan 13	1985	21	1 475	0	20 800	1 725	1 170
Majorna 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	67	4 631	217	65 154	5 394	1 117
Majorna 317:9	Kabyssgatan 8	1985	21	1 242	0	18 509	1 583	1 181
Majorna 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	102	7 306	32	95 219	7 550	1 028
Majorna 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	181	10 401	155	136 994	11 082	1 051
Majorna 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	65	4 205	103	55 000	4 477	1 044
Majorna 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	51	4 335	1 174	70 544	6 841	1 167
Majorna 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	181	10 222	327	133 499	11 208	1 074
Majorna 323:9	Ankargatan 1–55	1965	121	7 327	35	96 222	7 881	1 069
Majorna 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	1985	80	5 347	212	75 125	6 152	1 121
Majorna 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	7	440	0	5 748	450	1 022
Majorna 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	6	451	0	6 096	494	1 095
Majorna 325:6	Klareborgsgatan 18–20	1960	16	1 040	0	13 400	1 096	1 054
Majorna 326:10	Vingagatan 7	1960	8	535	0	6 992	551	1 030
Majorna 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	94	5 895	271	79 754	6 561	1 073
Majorna 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6–8	1962	12	846	294	12 155	1 209	1 088
Majorna 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	12	580	90	8 037	694	1 093
Majorna 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	44	3 049	85	41 917	3 381	1 079
Majorna 328:10	Buskärgsgatan 1	1984	14	978	0	13 600	1 136	1 162
Majorna 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	17	1 035	4	15 200	1 247	1 203
Majorna 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	18	886	0	12 475	1 063	1 200
Majorna 329:18	Vargögatan 4–6	1990	22	1 511	0	16 570	1 737	1 150
Majorna 329:19	Klareborgsgatan 24–26	1960	24	1 181	0	16 000	1 346	1 140
Majorna 330:5	Såggatan 60–62	1990	29	1 862	29	27 400	2 223	1 189
Majorna 331:2	Såggatan 69	1950	8	531	0	6 671	584	1 017
Majorna 331:6	Paternostergatan 6	1977	0	0	1 319	7 493		
Majorna 331:9	Paternostergatan 24–32	1957	103	6 966	79	91 321	7 754	1 075
Majorna 333:9	Godhemsgatan 16–30	1980	97	6 703	65	90 000	7 313	1 074
Majorna 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	12	677	57	9 122	772	1 085
Majorna 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	120	8 087	308	107 231	8 669	1 040
Majorna 336:1	Hålekärrsgatan 14/Bangatan 67	1980	12	779	0	10 955	932	1 095
Majorna 337:5	Spetsbergsgatan 6	1980	15	701	137	10 262	916	1 166
Majorna 337:6	Spetsbergsgatan 4	1981	15	742	61	10 283	885	1 133
Majorna 337:7	Vitögatan 1–5/Bangatan 65	1937	29	1 558	52	21 317	1 873	1 156
Majorna 338:7	Söderlingsgatan 6–8	1987	21	987	115	15 727	1 397	1 313
Majorna 338:9	Spetsbergsgatan 1–3	1989	32	2 308	0	35 000	2 919	1 265
Majorna 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	11	808	0	11 244	923	1 142
Majorna 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	6	589	0	8 238	661	1 122
Majorna 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	9	579	0	8 185	683	1 180
Majorna 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	10	505	168	7 668	657	1 115
Majorna 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	8	496	42	7 123	606	1 148
Majorna 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	9	644	92	9 486	808	1 117
Majorna 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	14	726	10	10 995	917	1 255
Majorna 340:11	Söderlingsgatan 11–17	1985	49	2 626	58	38 581	3 238	1 210
Majorna 341:14	Söderlingsg 1–9/Ekedalsg 4–8	1985	99	6 020	516	91 465	7 862	1 208
Majorna 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	18	878	0	14 031	1 184	1 349
Majorna 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	52	2 536	60	44 226	3 686	1 432
Majorna 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	9	433	909			
Majorna 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	31	1 983	70	29 965	2 640	1 226
Majorna 343:14	Djurgårdsg 47/Oljekvarnsg 8–12	1991	45	2 573	77	40 450	3 517	1 325
Majorna 344:4	Dahlströmshuset 5	2000	13	636	0	10 898	926	1 455
Majorna 344:8	Stenklevsg 6–10/Fredbergsg 1	1978	51	3 000	43	41 602	3 423	1 132
Majorna 345:1	Dahlströmshuset 6	1992	0	0	781			

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ, FORTS.								
Majorna 345:2	Dahlströmsgatan 4	1938	23	961	42	11 600	945	957
Majorna 345:5	Ekedalsgatan 7-9	1997	38	1 586	0	26 800	2 294	1 446
Majorna 346:8	Ekedalsgatan 11-23	1985	88	5 261	292	75 294	6 384	1 177
Majorna 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	10	588	44	7 734	618	962
Majorna 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	11	550	0	8 014	657	1 195
Majorna 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	1980	9	717	115	10 240	854	1 049
Majorna 720:1**								
Majorna 720:2**								
Majorna 720:15**								
Majorna 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	7	629	0	8 458	604	960
Majorna 720:344	Klippan 8-24	1960	37	1 629	20	21 000	1 496	906
Majorna 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	5	315	50	3 787	281	809
Olivedal 22:38	Sjömansgatan 8	1976	16	1 024	0	14 400	1 141	1 074
Olivedal 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	1965	111	6 320	209	86 318	6 966	1 085
Olivedal 28:11	Eldaregatan 3	2006	114	6 541	119	104 000	7 776	1 159
Olivedal 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	1980	56	3 966	218	54 584	4 321	1 042
Olivedal 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	20	967	150	14 674	1 213	1 127
Olivedal 31:13	Flaggatan 3	1974	11	498	40	7 355	603	1 144
Olivedal 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	1970	59	4 267	0	58 000	4 527	1 061
Sandarna 1:8	Jordhyttegatan 2-4	1993	31	1 276	152	20 086	1 772	1 271
Sandarna 2:3	Asperögatan 4	1958	16	768	15	11 024	988	1 234
Sandarna 2:8	Jordhyttegatan 12	1991	16	1 008	75	15 406	1 259	1 228
Sandarna 4:5	Donsögatan 1	1993	16	952	248	16 949	1 548	1 264
Sandarna 10:2	Orustgatan 12	1993	24	1 008	187	16 925	1 510	1 320
Sandarna 12:4	Jordhyttegatan 11	1993	9	460	194	8 268	735	1 228
Sandarna 12:6	Jordhyttegatan 7	1997	11	614	46	9 179	735	1 171
Sandarna 14:2	Öckerögatan 3	1983	24	1 176	37	18 200	1 578	1 300
Sandarna 15:1	Öckerög 6/Karl Johansg 160	1971	24	1 116	369	18 261	1 664	1 252
Sandarna 15:2	Öckerögatan 4	1975	28	1 652	14	24 000	2 078	1 182
Sandarna 15:3	Öckerögatan 2	1987	24	1 047	19	16 001	1 382	1 230
Sandarna 15:6	Karl Johansgatan 162	1966	24	1 176	76	15 086	1 367	1 139
Sandarna 26:1	Öckerögatan 5	1984	24	1 140	36	17 600	1 513	1 305
Änggården 14:2	Lillängsgatan 1-7	1970	0	0	3 432			
Änggården 15:2	Lillängsgatan 2-6	1970	0	0	3 156			
MAJORNA-LINNÉ TOTALT			6 956	418 854	40 447	5 876 653		
NORRA HISINGEN								
Backa 75:2	Gåsagången 29-32	1970	36	2 104	36	15 276	1 955	919
Backa 75:3	Gåsagången 39-42	1970	36	2 104	0	15 280	1 928	916
Backa 75:4	Gåsagången 48-51	1970	36	2 104	0	15 071	1 936	920
Backa 75:5	Gåsagången 52-56	1970	45	2 630	37	19 293	2 469	926
Backa 75:6	Gåsagången 33-38	1970	43	2 513	154	17 747	2 501	913
Backa 75:7	Gåsagången 43-47	1970	45	2 619	44	18 915	2 457	924
Backa 75:8	Gåsagången 57-60	1970	24	2 116	78	14 883	1 901	878
Backa 75:9	Gåsagången 1-4	1970	36	2 092	104	15 334	2 010	929
Backa 75:10	Gåsagången 10-13	1970	36	2 092	0	14 845	1 931	923
Backa 75:11	Gåsagången 18-21	1970	36	2 096	37	15 341	1 965	923
Backa 75:12	Gåsagången 5-9	1970	45	2 615	37	19 074	2 426	921
Backa 75:13	Gåsagången 14-17	1970	36	2 104	7	15 227	1 974	937
Backa 75:14	Gåsagången 22-28/Akkas g 7-11	1970	42	3 661	392	26 463	3 462	875
Backa 75:18**								
Backa 75:19	Selma Lagerlöfs Torg 1-13	1971	0	0	5 311	104		
Parkeringsfastigheter						6 742	1 342	
NORRA HISINGEN TOTALT			496	30 850	6 237	229 595		

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägen- heter antal	Lägen- heter kvm	Lokaler kvm	Taxerings- värde kkr	Hyres- värde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
VÄSTRA GÖTEBORG								
Donsö 47:1	Ringkullevägen 1–5	1970	9	721	337	7 066	796	907
Donsö 203:2	D Gärde 2–15/Töttefällev 4–14	1986	20	1 468	0	17 056	1 464	997
Styrsö 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	6	402	0	3 938	435	1 083
Styrsö 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	2	103	0	1 558	63	609
Styrsö 3:335	Halsviksvägen 68–70	1952	2	186	0	2 502	140	755
Tynnered 5:1	Grevegårdsvägen 2–40	1993	163	12 526	343	109 538	13 694	1 031
Tynnered 6:3	Grevegårdsvägen 50–96	1994	202	14 892	198	135 622	16 151	1 039
Tynnered 7:1	Grevegårdsvägen 100–194	1995	390	29 041	1 511	276 887	32 972	1 040
Önnered 45:2	Opalgatan 109–125	1966	68	4 928	0	35 200	4 380	889
Önnered 45:12	Grevegårdsvägen 218–242	1966	99	7 075	110	51 222	6 431	892
Önnered 45:13	Opalgatan 83–107	1966	95	6 996	1 298	53 811	7 103	891
Önnered 45:14	Grevegårdsvägen 200–216	1966	68	4 786	415	36 590	4 691	893
Önnered 48:4	Bronsåldersgatan 66–80	1966	57	4 175	192	30 095	3 834	891
Önnered 48:9	Opalgatan 1–19	1966	73	5 109	0	36 800	4 598	900
Önnered 48:10	Opalgatan 21–45	1966	97	6 614	79	47 898	5 986	898
Önnered 48:11	Bronsåldersgatan 40–64	1966	93	6 504	327	47 803	6 088	900
Önnered 48:12	Opalgatan 47–75	1966	106	7 149	224	51 450	6 568	898
Parkeringsfastigheter						7 000	2 224	
VÄSTRA GÖTEBORG TOTALT			1 550	112 675	5 034	952 036		
ÖRGRYTE-HÄRLANDA								
Sävenäs 105:1	Stabbeg 2/Rosendalsg 12	1991	44	3 317	642	40 753	5 176	1 242
Sävenäs 106:2	Stabbegatan 4–8, 109–111	1977	33	1 779	217	19 434	2 301	1 088
Sävenäs 106:3	Lådspikaregatan 26–32	1986	29	1 546	20	16 052	1 807	1 071
Sävenäs 116:9	Lådamnesgatan 18–32	1975	61	3 529	136	35 823	3 895	1 011
ÖRGRYTE-HÄRLANDA TOTALT			167	10 171	1 015	112 062		
ÖSTRA GÖTEBORG								
Bergsjön 2:1**								
Bergsjön 2:4	Tellusgatan 50–62	1967	49	3 772	0	15 643	2 979	790
Bergsjön 2:9	Merkuriusgatan 1–23	1967	87	6 859	0	28 400	5 615	819
Bergsjön 2:12	Tellusgatan 42–48	1967	28	2 468	459	11 460	2 323	805
Bergsjön 2:13	Tellusgatan 32–40	1967	42	3 732	325	16 167	3 165	775
Bergsjön 2:16	Rymdtorget 1	1968	40	2 850	100	12 168	2 395	805
Bergsjön 2:17	Rymdtorget 2	1968	40	2 832	100	12 156	2 362	805
Bergsjön 2:18	Rymdtorget 3	1968	40	2 832	100	11 785	2 347	802
Bergsjön 2:19	Rymdtorget 4	1968	40	2 832	85	12 010	2 323	804
Bergsjön 2:20	Rymdtorget 5	1968	40	2 832	58	11 786	2 308	800
Bergsjön 2:25	Rymdtorget 16–21	1968	41	2 632	0	11 161	2 180	828
Bergsjön 2:26	Rymdtorget 22–27	1968	41	2 632	0	10 961	2 181	829
Bergsjön 2:27	Rymdtorget 34–39	1968	41	2 632	0	10 961	2 181	829
Bergsjön 2:28	Rymdtorget 46–51	1968	41	2 632	0	11 161	2 208	839
Bergsjön 2:29	Rymdtorget 64–69	1968	41	2 632	0	11 161	2 186	830
Bergsjön 2:30	Rymdtorget 28–33	1968	39	2 504	146	10 886	2 099	798
Bergsjön 2:31	Rymdtorget 40–45	1968	41	2 632	0	10 961	2 156	819
Bergsjön 2:32	Rymdtorget 52–57	1968	41	2 632	0	10 961	2 148	816
Bergsjön 2:33	Rymdtorget 70–75	1968	41	2 632	0	10 961	2 175	826
Bergsjön 2:34	Rymdtorget 58–63	1969	41	2 632	0	11 161	2 194	834
Bergsjön 2:35	Rymdtorget 76–81	1969	41	2 632	0	11 161	2 232	848
Bergsjön 2:36**								
Bergsjön 2:38	Rymdtorget 6–7	1980	16	981	554	6 802	1 240	868
Bergsjön 2:43**								
Bergsjön 2:44	Tellusgatan 6–30	1968	169	14 673	0	60 400	11 708	792
Bergsjön 2:45	Merkuriusgatan 25–73	1967	177	13 407	0	55 000	10 986	816
Bergsjön 4:1	Rymdtorget 10–15	1968	41	2 632	0	10 961	2 154	818
Bergsjön 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	138	3 935	0	21 826	4 913	1 249
Bergsjön 6:3	Saturnusgatan 1, 2, 3	1969	125	3 661	153	21 104	4 750	1 268
Bergsjön 38:2	Siriusgatan 24–28	1970	71	5 073	0	21 600	4 172	822
Bergsjön 38:3	Siriusgatan 16–22	1970	92	6 282	453	27 745	5 477	811

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägen- heter antal	Lägen- heter kvm	Lokaler kvm	Taxerings- värde kkr	Hyres- värde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
Bergsjön 38:4	Siriusgatan 38–42	1970	72	4 860	0	20 600	3 951	813
Bergsjön 38:5	Siriusgatan 30–36	1970	96	6 390	130	27 414	5 346	818
Bergsjön 38:6	Siriusgatan 60–64	1970	69	4 770	300	21 287	4 212	831
Bergsjön 38:7	Siriusgatan 54–58	1971	67	4 610	495	21 274	4 340	829
Bergsjön 38:8	Siriusgatan 72–76	1970	72	4 860	0	20 600	4 012	823
Bergsjön 38:9	Siriusgatan 66–70	1970	72	4 860	20	20 600	4 087	818
Bergsjön 39:7	Siriusgatan 78–88	1971	160	10 772	709	47 323	9 476	827
Bergsjön 39:8	Siriusgatan 90–96	1971	102	6 331	392	28 643	5 636	838
Bergsjön 39:9	Siriusgatan 108–120	1971	189	12 667	186	54 665	10 573	828
Bergsjön 39:10	Siriusgatan 98–106	1972	146	9 023	19	38 000	7 557	837
Kortedala 51:2	Kalendervägen 36	1968	36	2 152	0	15 435	2 312	1 064
Kortedala 51:3	Kalendervägen 34	1969	36	2 152	21	15 435	2 351	1 061
Kortedala 51:4	Kalendervägen 32	1978	36	2 152	0	15 727	2 327	1 066
Kortedala 51:5	Kalendervägen 30	1969	36	2 154	18	15 809	2 421	1 058
Kortedala 51:10	Kalendervägen 28	1970	35	2 154	0	15 639	2 399	1 063
Kortedala 54:2	Kalendervägen 83–91	1971	39	1 923	171	14 449	2 303	1 061
Kortedala 55:2	Kalendervägen 38	1968	36	2 152	0	15 435	2 387	1 063
Kortedala 56:1	Kalendervägen 109	1974	45	2 317	31	15 288	2 490	1 056
Kortedala 56:2	Kalendervägen 107	1954	40	2 162	0	15 112	2 397	1 044
Kortedala 56:5	Kalendervägen 103–105	1976	65	3 412	619	25 189	4 122	1 042
Kortedala 57:1	Kalendervägen 125	1954	23	1 124	73	7 777	1 195	1 021
Kortedala 57:3	Kalendervägen 123	1954	33	1 508	109	10 261	1 642	1 003
Kortedala 57:4	Kalendervägen 121	1954	35	1 586	50	10 801	1 646	1 009
Kortedala 57:5	Kalendervägen 119	1954	35	1 581	0	10 764	1 624	1 013
Kortedala 57:7	Kalendervägen 115	1963	34	1 772	21	12 953	1 913	1 048
Kortedala 57:8	Kalendervägen 113	1955	33	1 682	0	11 241	1 689	990
Kortedala 57:9	Kalendervägen 111	2007	14	822	0	6 803	855	954
Kortedala 58:1	Petrefängsgatan 1–13	1977	46	2 482	151	16 901	2 683	1 025
Kortedala 59:2	Sjusovaregatan 1–11	1955	43	2 300	61	15 002	2 529	1 036
Kortedala 60:1	Sjusovaregatan 13–17	1955	23	1 177	76	7 558	1 267	1 031
Kortedala 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	1955	81	4 100	51	27 800	4 224	1 019
Kortedala 61:2	Sjusovaregatan 4–10	1975	26	1 558	45	11 311	1 649	968
Kortedala 62:1	Östra Midvintersgatan 28–42	1967	61	3 341	90	23 257	3 602	1 011
Kortedala 63:1	Kalendervägen 54–56	1955	36	2 070	944	19 320	3 332	1 094
Kortedala 63:2	Kalendervägen 52	1968	36	2 088	0	16 040	2 326	1 099
Kortedala 63:3	Kalendervägen 50	1965	36	2 070	0	15 082	2 288	1 081
Kortedala 63:4	Kalendervägen 48	1969	36	2 070	0	15 254	2 308	1 094
Kortedala 63:5	Kalendervägen 46	1968	38	2 176	30	16 000	2 488	1 090
Kortedala 63:6	Kalendervägen 44	1969	38	2 176	78	16 635	2 538	1 095
Kortedala 63:8	Vårmånadsgatan 20–30	1955	48	2 731	0	16 888	2 428	872
Kortedala 63:12	Vårmånadsgatan 2–18	1955	73	3 873	24	23 800	4 227	1 084
Kortedala 64:2	Vårmånadsgatan 11–17	1955	31	1 743	33	10 727	1 563	876
Kortedala 140:2	Tideräkningsgatan 6–34	1964	109	8 388	124	51 980	8 094	953
Utby 129:2	Fjällbo Park	1996	95	6 251	9 896	65 093		
Parkeringsfastigheter					50	21 059	5 278	
ÖSTRA GÖTEBORG TOTALT			4 196	263 019	17 550	1402 740		
TOTALT			18 257	1 136 197	88 775	11 965 637		

* Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015.

** Markfastigheter som ej åsatts taxeringsvärde.

KARTA MED FASTIGHETSINNEHAV



NYBYGGNADSPROJEKT



1

SANNEGÅRDHAMNEN

Däckshuset: 48 lgh

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



2

LORENSBERG

Tegnér's terrasser: 7 lgh

Centrala vindsvåningar med charmig planlösning.



3

HÖGSBO

Bankogatan: 59 lgh

Modernt funkishus med mysig innergård.



4

KROKSLÄTT

Norra Krokslättsgatan: 30 lgh

Nybyggt och Svanenmärkt landshövdingehus.



5

KYRKBYN

Fyrväpplingen: 52 lgh

Nybyggda lågenergihus med Svanenmärkning och grafiskt designad fasad.





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