

2021

Lite av vad
som hände 2021:



Äntligen fick vi träffas igen!

Så snart restriktionerna lättades under hösten kunde vi försiktigt bjuda in våra hyresgäster till fika på gårdarna.



Jubileumshuset i Selma stad växer fram

Vi välkomnade de första hyresgästerna i december och det runda huset fylls i februari 2022.

Hej, hur kan jag
hjälpa dig?
Kundservice har tagit
emot över 100 000 samtal
och 20 000 webbärenden
via HemmaHos.



Regnvatten gav klimatpris

När vi tävlade internt om den bästa klimatiden vann miljövärden Katarina Palm i Majorna första pris med en idé om att ta vara på regnvatten. Grattis!



Rekordmånga simmar lugnt i Bergsjön

I över 20 år har vi erbjudit hyresgästerna i Bergsjön att lära sig simma vid Bergsjöbadet. Långt fler än 1 000 barn har lärt sig simma och vuxna är lika välkomna. I somras var det rekordmånga; 173 personer deltog i simskolan.



75 nya hushåll i Fjällbo Park

Vi har välkomnat hyresgäster i 75 nya lägenheter i de tre nya husen vid foten av Utbybergen med den grönskande parken runtomkring.



Räv på parkeringen

Graffitikonstnären Tony B målade en jättelik räv på Saturnusgaraget i Bergsjön.

ENERGIBESPARING I FJÄLLBO MED

43%

NYA TORKTUMLARE OCH AVFUKTARE I TVÄTTSTUGORNA I FJÄLLBO PARK GÖR ATT MINDRE ENERGI ANVÄNDS UNDER TORKNINGEN.

Innehåll

VD-ord	4
Familjebostäders roll i Göteborg...	6
Våra hyresgäster.....	8
Förvaltning med träd och konst.....	10
God service.....	13
Prioriterade områden.....	14
Tynnered.....	16
Bergsjön.....	17
Miljö och klimat.....	18
Våra fina hus ska leva länge.....	20
Många nya hem	22
Flexibla och hållbara arbetssätt...	24
Våra fastigheter.....	26
Värdering av fastigheter.....	27
Bolagsstyrning.....	28
Styrelse och ledning.....	29

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årets verksamhet.....	32
Risker och osäkerhetsfaktorer.....	34
Känslighetsanalys.....	36
Förslag till vinstdisposition.....	36
Utblick 2022	37
Fem år i sammandrag.....	38
Definitioner.....	39

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning.....	41
Balansräkning.....	43
Förändringar i eget kapital.....	44
Kassaflödesanalys.....	45
Noter.....	46
Revisionsberättelse.....	56
Granskningsrapport.....	57
Fastighetsförteckning.....	58
Nyproduktion.....	66



2021 har varit ett annorlunda och speciellt år. Pandemin har fortsatt att påverka bolaget med nya utmaningar men också bidragit till flera nya lösningar som lägger en bra grund inför framtiden.

Vi har haft ett vd-skifte där jag fått förmånen att bli en del av ”familjen” och lära känna ett av Sveriges vackraste fastighetsbestånd. Ekonomichef Ulf Berglund som varit tillförordnad vd sedan förra vd:n slutat har tillsammans med styrelsen och hela organisationen gjort ett fantastiskt fint arbete under denna övergångstid. Jag vill också passa på att tacka Per-Henrik Hartman för hans ledarskap under sina sju år som vd. Jag kliver in i ett välskött bolag på alla sätt. Min egen ambition är att vidareutveckla verksamheten och tillsammans ta oss till ett nytt

”Det är en stor förmån att få kliva in i denna fantastiska verksamhet som betyder så mycket för våra hyresgäster och som är så omfångsrik.”

Thorbjörn Hammerth
Vd Familjebostäder

utvecklingsskede. Många saker under året har gått åt rätt håll. Resultatet efter finansnetto ligger på över 220 mnkr och talar sitt tydliga språk trots att vi genomför ett mycket tungt underhållsprogram, investerar för cirka 1 000 mnkr och har haft begränsade hyreshöjningar. Omsättningen är numera nästan 1,6 miljarder och balansräkningen på cirka 10 miljarder. Resultatet påverkas av återföring av nedskrivningar och låga räntor, men med tanke på alla renoveringar och omfattande extrasatsningar i utvecklingsområden så är det ett starkt resultat.

Att tillvarata momentum

Kundbetygen har ökat och vi når bolagets bästa resultat någonsin, liksom att vi höjer nivåerna i medarbetarundersökningen vilket är en prioriterad fråga. Energianvändningen har fortsatt neråt och detta visar också på bra avvägda åtgärder. Att Tynnered togs bort från polisens lista över särskilt utsatta områden kom oväntat men är också ett kvitto på att Framtidenkoncernens modell fungerar väl med superförvaltning, stadsdelsutveckling och kraftsamling på ett socialt spår parallellt med den ordinarie verksamheten. Under året har vi också tagit emot 324 nya bostäder som huvudsakligen fungerat väl. Under det sista halvåret har vi jobbat med att vidareutveckla bolaget med en

ny företagsplan som höjer ambitionerna, justerar visionen och organisationen. Målen blir både kortsiktiga och långsiktiga, vi tillför nya strategier och ett nytt verksamhetssystem där bolagets samtliga aktiviteter ska sammanföras. Syftet är att skapa en god balans mellan struktur och självständiga handlingar. Att vi har ett tydligt spelsystem, en gameplan och sedan gör vi allt vad vi kan för att bedriva en hållbar utveckling.

Glädjen i att utvecklas tillsammans

Det är en stor förmån att få kliva in i denna fantastiska verksamhet som betyder så mycket för våra hyresgäster och som är så omfångsrik med många olika samverkansytor och med ett konstant förändringstryck. Jag vill verkligen tacka alla medarbetare och ledare, styrelsen, kollegorna inom Framtidenkoncernen och stadens verksamheter som gjort ett otroligt bra 2021. Vårt fokus för nästa år blir Hyresgäståret där vi ska försöka förbättra oss ytterligare och stärka det vi är bra på. Jag har gjort denna resa förr och jag ser att vi har alla förutsättningar på plats att kunna flytta fram våra positioner. Att både verka och synas.

Thorbjörn Hammerth
Vd Familjebostäder



Familjebostäders roll i Göteborg

Vårt fokus är att förvalta hus och skapa trygga, trivsamma och klimatvänliga miljöer. Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett stort ansvar för att se till att våra områden bidrar till en trygg och levande stad där alla känner sig välkomna.

Familjebostäder är ett av de allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborg. Tillsammans med våra systerbolag ingår vi i Framtiden-koncernen, med uppdrag att bidra till att alla stadsdelar är trygga platser.

Vårt uppdrag

Familjebostäder bidrar till ett bättre Göteborg genom att med människan i fokus

förvalta och utveckla hyresrätter och bostadsområden. Vår målbild är att skapa trivsamma livsmiljöer tillsammans med andra, med betoning på att uppdraget sträcker sig längre än till bostadens väggar och tak. Vi tar ansvar för de områden som våra hyresgäster lever i.

En viktig del av vårt uppdrag är också att motverka skillnader i livsvillkor och hälsa inom staden. Vi arbetar bland annat med trygghetsskapande åtgärder och har extra stort fokus på våra prioriterade områden Tynnered och Bergsjön.

Våra värderingar

Våra medarbetare bidrar alla tillsammans till bolagets målbild. Vi lyssnar på våra boende, vilka behov som finns, vad som behöver utvecklas. Åsikter och idéer är mycket viktiga vid förändringar, små som stora, för att vi ska göra så mycket nytta vi kan. När vi gör bra saker för våra hyresgäster, våra hus och klimatet ska vi även göra det på vårt sätt. Enligt våra värderingar. För detta har vi fyra värdeord som vägleder oss och våra handlingar.



Positiva

Vi väljer att ha en positiv attityd istället för en negativ, i alla situationer. Att alltid tänka tanken på hur det ska vara när det är som bäst. Att inte stanna kvar i det som inte är bra, utan istället välja möjligheter.

Engagerade

Att vara engagerad betyder att vi lägger lite av vår själ i vad vi gör. Att visa sitt engagemang för sitt uppdrag och sin uppgift. Med vilja att göra ett gott jobb tar vi gärna en extra fundering kring hur uppgiften kan lösas ännu bättre.

Pålitliga

Alla medarbetare ska göra ett gott jobb. Vi ska se till att allt fungerar som det ska. Vi följer med tiden och utvecklar våra ansvarsområden på ett innovativt, tryggt och klokt sätt. Vi är den stabila och trygga hyresvärden för väldigt många göteborgare.

Samspelta

Det är både bättre och roligare när vi gör saker tillsammans med våra hyresgäster, föreningar och andra samarbetspartners. Med gemensamma krafter kan vi göra stor nytta för hela Göteborg inom en mängd olika områden.

Camilla Claesson, miljövärd, om trygghetsarbete

"Ett gäng ungdomar samlades utanför entréerna och när det blev kallt hängde de inne i huset och skräpade ner. Många boende kände sig otrygga och ville att vi skulle sätta upp kameror. I början av september kom kamerorna upp och vi hoppas att hyresgästerna känner sig lugnare. Vi har i hela bolaget en noll-tolerans mot klotter och trasiga rutor. Vi är som iglar på den sortens vandalisering, inom ett dygn ska det vara borta eller åtgärdat."



Våra hyresgäster

Hyresgästerna är jätteviktiga för oss. Hos oss är alla välkomna och vi vill att alla ska känna sig trygga och trivas i lägenheten, huset och området.

I all vår verksamhet är dialogen med både hyresgäster och göteborgare central. För oss är det självklart att lyssna på hyresgästerna – det är deras hem och deras livsmiljöer vi arbetar i. Vi samverkar med föreningar och andra aktörer och ordnar aktiviteter och grannsamverkan i våra bostadsområden för att skapa trygghet, trivsel och attraktiva boendemiljöer.

Fysiska möten igen

För att få veta vad våra hyresgäster tycker bjuder vi in till möten, gårdsträffar, öppet hus och ibland knacker vi dörr. Under stora delar av året har våra kontakter varit begränsade av pandemi-restriktioner, men när vi äntligen kunde börja träffas under hösten blev det många engagerade samtal och härliga fikastunder på gårdarna.

Dialog

När vi gör förändringar är det viktig för oss att ge möjlighet att påverka. Dialogen kan ske i en mängd olika former – allt från mindre digitala enkäter till personliga möten, möten med representanter för olika intressenter, utställningar och annat. Via webben och HemmaHos kan våra hyresgäster hantera sina ärenden. Snart kommer vår boendeapp kunna underlätta för hyresgästerna att utföra tjänster kopplade till boendet. Vi skickar digitala nyhetsbrev till våra hyresgäster och några gånger om året delas hyresgästtidningen Värdsnyheter ut.

Trygghet och trivsel

För många är vi en trygg punkt i tillvaron. Vi finns tillgängliga med service dygnet runt och med personal i området under kontorstid. I flera av våra områden har vi trygghetsvårdar på plats på kvällar och helger. En ny roll på distrikten är boende-utvecklarna som ska vara extra lyhörda för hyresgästernas behov och planera och genomföra förbättringar.

Trygghetskonceptet ”Våga bry dig” innebär att vi uppmanar grannar att hjälpa oss uppmärksamma våld i hemmet. Genom vårt systerbolag Störningsjouren finns det alltid hjälp att få även under kvällar och helger.

Hyresgästenkät

Varje år skickar vi en enkät till hälften av hushållen för att undersöka vad våra hyresgäster tycker om vår service och sitt boende. Resultatet ger värdefulla underlag för oss i vårt arbete framåt. Vi fick i år vårt högsta betyg på serviceindex någonsin – trots att vi inte har kunnat ha öppet som vanligt eller ge den service vi önskat. Och fler än någonsin valde att svara på enkäten.



Jenny Davidsson är bovärd på Hisingen

”Vi tittar mycket på enkäterna och spårar tillsammans om vad vi kan förändra eller förverkliga av det hyresgästerna önskar. Om flera skriver att det skulle vara fint med blommor på torget försöker vi ordna det. Som bovärd är jag hemma och fixar saker hos enskilda hyresgäster men roligast tycker jag det är att göra sådant som förbättrar för fler. Som smartare cykelställ till exempel. Eller finare miljöhus! Senaste året har vi satt upp fototapeter i flera av dem.”



Nöjd i samma lägenhet i 50 år

I Lennarts lägenhet på Siriusgatan i Bergsjön är det som att tiden stått stilla.

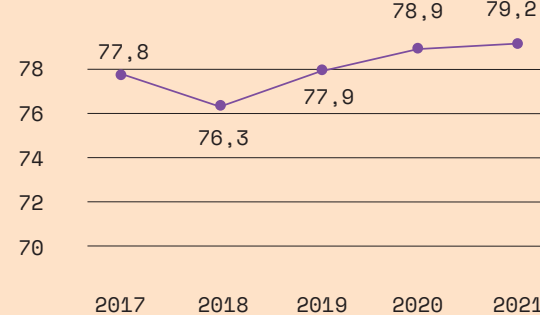
”Jag trivs så bra som det är och har valt att inte renovera. Det enda som är nytt är handtagen på garderoberna.”

Efter 50 år i samma lägenhet tycker han fortfarande bra om både lägenheten, området och de goda grannarna. Han berättar att han har trivts väldigt bra hos Familjebostäder genom åren, inte minst tack vare den trevliga personalen.

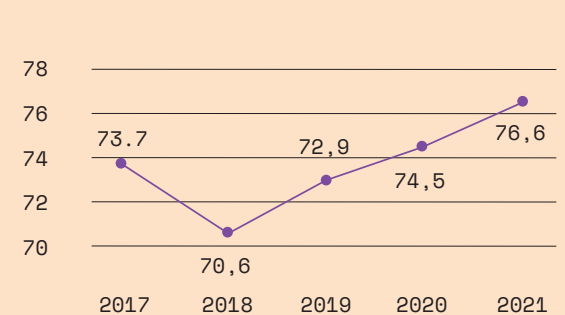
”Jag tycker de sköter sig bra och är trevliga. Innan kunde man stöta på personalen ganska ofta, fast de senaste två åren har man sett mindre av dem, vilket jag tyckt varit lite tråkigt.”



SERVICEINDEX



RENT OCH SNYGGT



Förvaltning med träd och konst

Förvaltning och underhåll av våra hus och utemiljöer är vad vi ägnar oss åt allra mest. Vi vill att alla som bor i våra områden ska trivas och få bra service av oss när det behövs. Och husen ska stå stadigt i många år. Vi smyckar också våra miljöer med konst där vi har möjlighet.

Oftast är det våra bovärdar och miljövärdar som har mest kontakt med våra hyresgäster. Under året har också boendeutvecklare anställts, som ska vara extra lyhörda för hyresgästernas behov.

Vår vardagsförvaltning

Vi rensar rabatter och krattar löv, lagar och målar om, renoverar och utvecklar. Husen, gårdarna, rabatter och träd måste tas om hand för att de ska må bra och hålla i många år. Vårt arbete handlar både om det vi gör varje dag och ständiga förbättringar. Varje dag har vi kontakt med våra hyresgäster. Det är i dessa möten som vi kan få veta vad våra hyresgäster tycker om det vi gör och det är också här vi kan göra skillnad genom vårt bemötande och hur vi kan hjälpa till.

Underhåll

Våra lägenheter finns i hus av trä, betong och tegel. För att fungera väl behöver husen underhållas genom att målas och repareras, förses med nya stammar och förbättrade gårdsmiljöer. När vi behöver göra större renoveringar kan det till exempel ibland

vara aktuellt med evakuering av hyresgäster under en period. Vi renoverar balkonger, inför individuell mätning och debitering av varmvatten, byter fönster, renoverar badrum och målar fasader. Ofta finns en ombyggnadssamordnare tillgänglig som kan hjälpa till att förklara vad som ska ske och svara på frågor. När hyresgäster behöver evakueras ordnar ombyggnadssamordnaren med det praktiska.

Träd och gröna miljöer

Vi har många träd, men vill gärna ha fler – träd som kan ta upp vatten, dämpa vindar, jämna ut temperatursvängningar, fånga upp avgaser och partiklar och förstås ta upp koldioxid. Vi har inlett en satsning som innebär att vi planterar nya träd i lägen där de gör stor nytta. Vi provar även att öka antalet sorter och hitta träd som tål stadens alltmer extrema klimat. I år har vi exempelvis planterat sju ambraträd på Stiernsköldsgatan i Kungsladugård.

Utemiljön mellan de nyrenoverade husen på Siriusgatan i Bergsjön börjar växa fram, med bland annat en vattentrappa i stråket mellan husen. Några av de nya gårdarna har invigts under året.

Skogsträdgård i Fjällbo

Under hösten har marken förberetts för ett nytt sätt att odla i Fjällbo. I en skogsträdgård ska vi prova odling av träd, buskar och fleråriga perenner som är ätliga. I skogsträdgården försöker man ta tillvara platsens naturliga förutsättningar. I Fjällbo finns ett skyddande och värmelagrande berg i norr och öppna ytor mot söder och väster, plus vatten i ett mindre dike. Skogsträdgårdens utformning är utarbetad tillsammans med hyresgästerna som bor i närheten. Här kommer även att finnas enkla sittplatser och konstnärlig utsmyckning.

Konst

Inslag av konst bidrar i hög grad till trygghet och trivsel. Vi inventerar kontinuerligt nya platser för konstnärlig utsmyckning. Under året har fler gavlarna på Siriusgatan i Gäddsås fått mosaikkonst. Totalt blir det olika konstverk på 24 gavlarna i området, vilket gör de annars snarlika husen unika.

På Gåsagången i Backa har mosaikkonst som skapats av skolbarn i området fått smycka en mur. Mosaikarbetet fortsätter tillsammans med hyresgäster och andra verksamma i området.

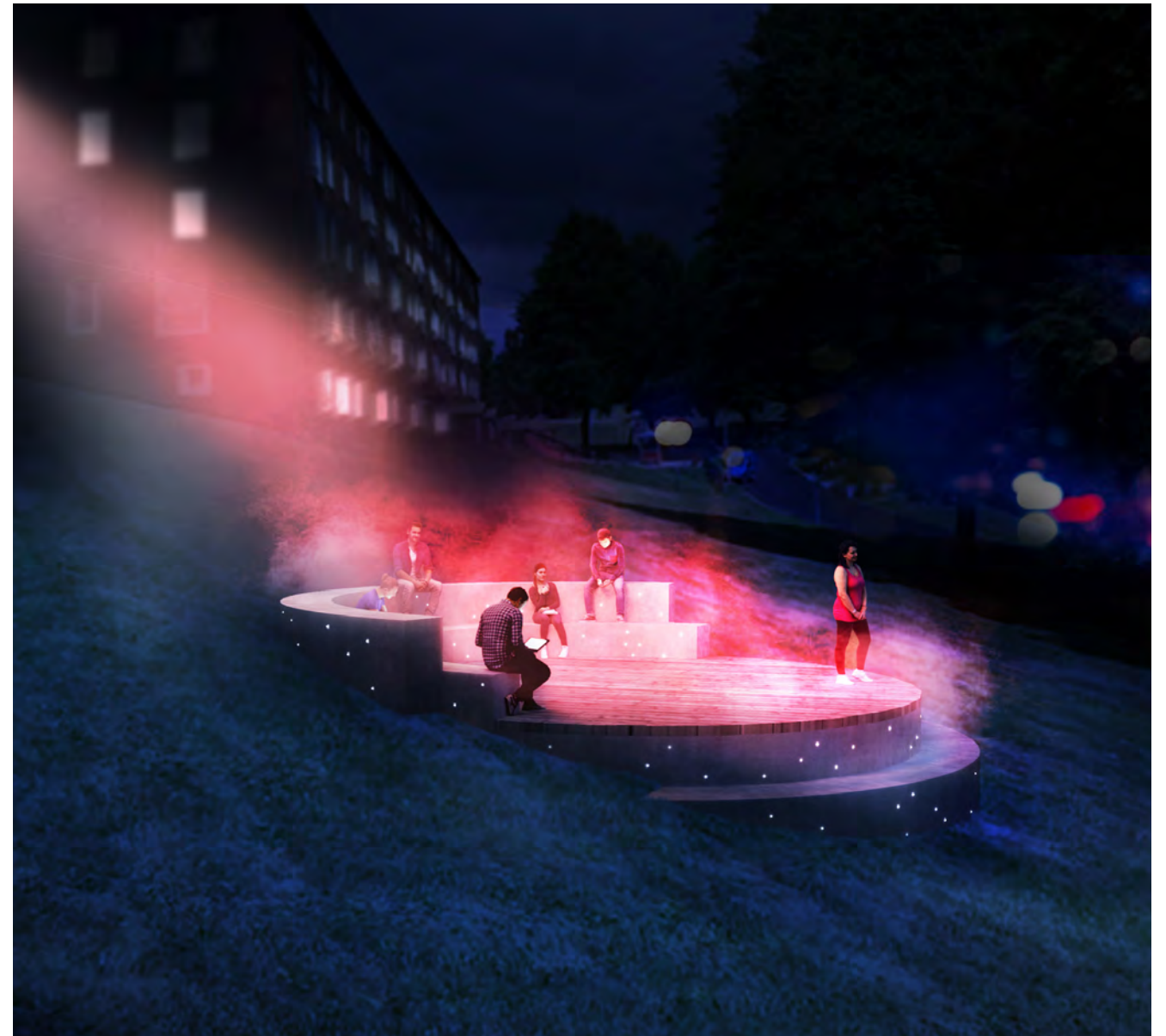
Vid vårt nya gemenskapsboende på Rubelgatan i Högsbo planeras för en trivsamt trädgård och de nya hyresgästerna har varit involverade i planeringen av ett konstverk som smyckar en av fasaderna.

Konstverket Aniara blir en plats vid Tellusgatan i Bergsjön där man kan samlas. På Saturnusgaraget i Bergsjön syns en stor räv och en av gavlarna på Rymdtorget i närheten har smyckats med en lokatt.

I två gångtunnlar i Tynnered finns rörelsestyrd ljuskonstverk som invigdes i december.



Ambraträd på Stiernsköldsgatan i Kungsladugård.



Konstverket Aniara



ANNELIE SCHAGERSTRÖM SOM BOR I KUNGSLADUGÅRD:

”Jag kontaktade Familjebostäder för att jag hade idéer om hur vi skulle kunna få en mysigare gård. Nu är den omgjord utifrån våra önskemål och vi kan sitta här och njuta.”



Milad Sharifi ger god service

God service

Vi vill ge så god service som det bara går – till nuvarande kunder, blivande hyresgäster och alla som vi samverkar med. Både när vi träffas fysiskt och när vi hörs på telefon.

Familjebostäders kundservice är den enda i sitt slag och arbetar med ambitionen att alla våra hyresgäster ska få likvärdig hjälp och service oavsett var de bor eller vem de talar med. Alla som ringer till oss ska få ett trevligt bemötande och vi jobbar bland annat löpande med samtalscoachning. Under tiden med pandemirestriktioner har vi märkt ett större antal samtal till oss och svarstiden har därför ökat något. Var och en i kundservice tar emot mellan 50 och 60 samtal varje arbetsdag.

Varje medarbetare i kundservice ska veta lite om väldigt mycket och själva kunna guida den som ringer i hur man byter säkring, rensar vattenlås eller byter filter i köksfläkten. Om hyresgästen

ändå behöver hjälp bokas en tid i kalendern hos en bovärd eller lämnas ärendet vidare till någon annan i förvaltningen som kan hjälpa eller svara hyresgästen.

Tack vare vår kundservice kan fler få hjälp snabbt samtidigt som organisationen avlastas – och kan fokusera på driften av våra fastigheter och områden på bästa sätt. Alla vardagar kl 8–16 ger vi personlig service; svarar på frågor, löser problem och frigör tid för exempelvis bovärdar som istället för att ta emot serviceanmälningar kan ägna sin tid åt att hjälpa hyresgäster i deras hem.

HemmaHos har öppettid för våra hyresgäster dygnet runt och det finns också vanliga frågor med tillhörande svar på hemsidan. Vi arbetar kontinuerligt med att bli bättre och hantera ärenden mer effektivt. Processer och stödfunktioner för att göra felanmälningar enklare och tydligare pågår hela tiden.

Som hyresgäst är man också alltid välkommen till vår reception på Södra vägen om man vill fråga något och inte vill ringa eller sköta sitt ärende via HemmaHos. Vi har också servicekontor i våra områden.



Eva Ahlstedt
administratör

”Jag har jobbat hos Familjebostäder sedan 1986. Fördelen med mitt jobb är att jag får vara ute varje dag; kolla trapphus, entréer, hissar, källargångar... Det är roligt med responsen från nöjda hyresgäster som tycker att vi gör fint. Utmaningen? Det är att bibehålla den här höga nivån och samtidigt känna att vi förbättrar oss ytterligare.”

Prioriterade områden

Vi ska verka för en mer integrerad och trygg stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025.

Under året har vi utvecklat arbetet utifrån Framtidenkoncernens strategi som ska bidra till att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden på polisens lista 2025. Med strategin som bas har Familjebostäder skapat lokala strategier för Bergsjön och Tynnered.

Bergsjön har varit ett utvecklingsområde under många år. Här har både externa aktörer och vi själva genom åren genomfört en mängd olika satsningar. Och inte minst under senare år har vi haft och har stort

fokus på renovering och nyproduktion.

Tynnered har varit ett utvecklingsområde sedan 2017. Här har vi också bland annat satsat på nyproduktion men också nya grepp kring till exempel trivsamma tvättstugor med modern och klimatvänlig teknik.

Fastighetsägare och andra

Bostaden är viktig i människors liv – en plats där man ska kunna känna sig trygg. Om hemmet inte är tryggt minskar chanserna att lyckas med annat. Som fastighetsägare har vi en viktig roll och när vi samverkar med andra fastighetsägare och andra aktörer kan vi göra stor skillnad tillsammans.

Vi har stort fokus på närvaro och trygghet. Dessutom arbetar vi för att utveckla våra områden genom renoveringar och nyproduktion. Den sociala utvecklingen

av områdena är oerhört viktig och vi försöker vara innovativa – ofta tillsammans med andra.

Engagerad personal

Under året har medarbetare i våra prioriterade områden satt sig in i vad som gäller för den särskilda satsningen för att gemensamt översätta strategin till de egna arbetsinsatserna. Ska vi få mycket att hända behöver vi vara både lyhörda, modiga och engagerade.

Många goda idéer har kommit fram under vägen, som att arbeta med trapphusdialoger och gårdsvårdar, att skapa praktikplatser för hyresgäster, aktiviteter som lockar ungdomar och äldre – gärna samtidigt, utegym, bokrum och mycket annat.

Claudia Teixeira trivs bra i Bergsjön

Claudia Teixeira är förskollärare och kan knappt ta ett steg i Bergsjön centrum utan att träffa på någon som hon känner. Bergsjöbor i alla åldrar kommer fram för att prata.

”Det är här jag känner mig hemma. Det är en härlig känsla, jag tror inte jag kan få den någon annanstans. Jag känner mig trygg var jag än är i Bergsjön och jag vet att vi som bor här hjälper varandra när det behövs.”



Karim Khudayyir
Miljövård i Bergsjön

Vad gör en miljövård?

– Jag jobbar med allting som är utomhus; fasader, gatan, brunnar, gräsmattor, planteringar, belysning, sophantering. Vi besiktigar också alla lekplatser två gånger i veckan och ser till att trasiga lampor snabbt byts ut.

Vad är roligast?

– Jag har jobbat som miljövård hos Familjebostäder i 15 år och trivs med omväxlingen. Att det är olika saker som behöver göras, från snöskottning till att klippa träd. Vi träffar också många människor och nästan alla är glada och ger oss beröm när vi ses ute i området.



Tellusgatan i Bergsjön

Tynnered



Sedan november klassas Tynnered inte längre som ett särskilt utsatt område. Satsningarna på trygga boendemiljöer och samverkan mellan olika aktörer fortsätter ändå med full kraft.

Under året har vi har prioriterat insatser som förstärker den upplevda tryggheten och bland annat trygghetsinventerat våra fastigheter.

Renoveringar och nya bostäder

Samtliga trappuppgångar målas om och allmänna utrymmen som tvättstugor, källare och miljöhus förses med beröringsfri belysning och elektroniska lås. Dessutom har en omfattande badrumsrenovering inletts under 2021. Samtidigt byggs ett nytt hus med 52 lägenheter på Grevegårdsvägen. En del av lägenheterna blir trygghetslägenheter.

Trygghet

Trygghetsvårdar som vandrar i området på kvällar och helger har skapat en bra kontakt med boende samtidigt som de regelbundet rapporterar om något behöver åtgärdas. Vi har även ökat städ-frekvensen i husen för att säkerställa att det är rent och fint och att inte något står i vägen i allmänna utrymmen. I hela området har buskage röjts, grenats ur och träd har klippts ner för att skapa bättre sikt och trygga passager.

Destination Tynnered

I ett nytt samarbete mellan Framtidenkoncernen, Stena Fastigheter och Volvo Cars är målsättningen att skapa ett tryggt och attraktivt Tynnered med framtidstro.

Samarbetet som kallas ”Destination Tynnered” innebär satsningar på skola, arbete, fritid och hållbar stadsutveckling, vilket dockar an det arbete som Familjebostäder redan gör. Samarbetet har redan i år konkret lett till tredubblade sommarjobb, fler dagar med frukost för barn i skolan och påbörjade insatser med jobbaktiviteter.

Många sommarjobb

I år har de ordinarie sommarjobben utökats till 36 ungdomar och tre handledare i Tynnered. De har bland annat tagit hand om utemöbler och lekplatser, men också cykelrum och källarutrymmen.

I sommar har Familjebostäder gjort ytterligare en satsning för tio extra sommarjobbare med entreprenörsinriktning. Ungdomarna har fått utveckla sina förmågor samtidigt som de har bidragit till att jobba med trygghetsfrågor. De har fått lära sig att identifiera utmaningar, tänka nytt och hitta lösningar, planera, nå ut, genomföra, och ta ansvar för sina projekt. Fokus har legat på att involvera de boende kring hur de upplever tryggheten i området och vad som kan förbättras. Sommarentreprenörerna skrev en bok om trygghet.

Konst och fint på gården

För att ytterligare stärka trivsel och trygghet har ett ljuskonstverk, ”SKEN” av Aleksandra Stratimirovic, installerats i två gångtunnlar som leder in till en öppen gemensamhetsyta. Konstverket sitter högt upp i taken i tunnelarna och aktiveras av rörelsen när någon passerar.

Gårdarna vid det renoverade garaget utformas utifrån planeringen som har gjorts tillsammans med hyresgästerna. Nu finns fina sittgrupper, grillplatser, lekmöjligheter för olika åldrar och lummiga planteringar som bjuder på allt från vintergröna växter till hallon och jordgubbar på sommaren.

Bergsjön



Här pågår en genomgripande renovering av framför allt fasaderna och gårdsmiljöerna på Siriusgatan i Gärdås.

Vi jobbar aktivt med trygghetssäkring och för att motverka nedskräpning. Vi vill skapa framtidstro bland annat genom stadsutveckling, upprustning och särskilt stöd till barn och ungdomar. Två nya utvecklingsledare kommer att ansvara för olika aktiviteter inom sysselsättning och hälsa.

Trygghet

Vi har inventerat fastigheterna ur ett trygghetsperspektiv och genomför trygghetsdialoger med hyresgäster för att identifiera var och när de upplever otrygghet. Vi har utifrån det arbetet inlett en mängd åtgärder, med exempelvis belysning och lås, för att trygghetssäkra husen och utemiljöerna. Trygghetsvårdarna som har funnits i området i flera år fortsätter att finnas på plats alla kvällar och helger för att fänga upp bekymmer och skapa god stämning.

Rent och snyggt

Vi har utökat bemanningen med fastighetsskötare för att ta hand om skräp och guida hyresgäster till god avfallshantering. Miljöhus och miljörum byggs om med ny belysning och tydligare märkning för att fungera mer ändamålsenligt. Allmänna utrym-

men städas oftare och vi arbetar för att ändra attityderna kring avfallshantering.

Välkomnande utemiljöer

Två nya gårdsmiljöer har invigts vid Siriusgatan och fler konstverk har kommit på plats på de höga gavlarna på husen.

I maj målade konstnären Sagie ett jättelikt lodjur som nu pryder en av väggarna på Rymdtorget. Och på parkeringsgaraget vid Saturnusgatan målade graffitikonstnären Tony B en räv under sommaren. Vid Tellusgatan växer konstverket ”Aniara” av Gunilla Bandolin fram och kommer vara en välkomnande plats med spännande belysning. Här kan man träffas för att förundras, yoga eller bara hänga.

Aktiviteter för barn och unga

Under sommaren har Bergsjöungdomar tillsammans med Chalmers-studenter byggt en parkourbana vid Mercuriusgatan. Vid Rymd-torget byggs även en aktivitetsyta med dansscen, hinderbana och lekplats i samverkan med Idrotts- och föreningsförvaltningen.

Varje sommar erbjuder Familjebostäder tillsammans med Svenska Livräddningssällskapet Göteborg simskola vid Bergsjöbadet. I år var intresset större än någonsin och det var 173 personer som deltog i simskolan under sommarlovet.

Feriearbeten hela året

I sommar fick omkring 271 ungdomar sommarjobb på Familjebostäder i Bergsjön. De har bland annat städlat utemiljön, drivit café och arbetat med sommaraktiviteter för barnen i området. Dessutom tar vi emot ferieungdomar på alla lov.



Söderlingsgatan i Majorna

Miljö och klimat

Klimatperspektivet är viktigt i vår nyproduktion såväl som i renoveringsprojekt och i förvaltningen. Vi arbetar med olika dimensioner av frågan såsom minskad energianvändning, återbruk av material samt andra stora och små klimatinitiativ.

Vårt eget klimatavtryck har minskat i och med att inte alla har rest till arbetsplatsen i lika stor utsträckning som tidigare. Vattenanvändningen i lägenheterna har minskat under året, liksom mängden avfall.

Hållbara resor

En stor klimatpåverkan genereras av våra hyresgästers val av färd-sätt till och från bostaden. Under året har hela vår koncern tagit ett samlat grepp kring frågan och bland annat satt upp målet att år 2030 ska minst 80 procent av våra boende välja att resa hållbart. Här handlar det för oss om att skapa så bra förutsättningar som möjligt.

Redan nu uppmuntrar vi våra hyresgäster till hållbara resor inom staden genom att erbjuda cyklestationer för smidiga reparationer, poolbilar och lådcykelpooler. Till våra hyresgäster i några av de nyinflyttade husen har vi under året delat ut årskort på Västtrafik för att uppmuntra till att använda kollektivtrafiken.

När vi själva förflyttar oss mellan våra arbetsplatser används kollektivtrafik, tjänstecyklar och elbilar för resor inom och mellan våra områden.

Klimatinitiativet

Vi utvecklar vår medverkan i Allmännyttans Klimatinitiativ genom att fokusera på energieffektivisering, fossilfrihet, klimatkrav på leverantörer, klimatvänligt boende och olika innovationer.

För att bli fossilfria arbetar vi vidare med att se över drivmedel i egna fordon och arbetsmaskiner och samverka med fjärrvärmeleverantör, samt att använda Naturskyddsföreningens Bra Miljöval för inköpt el. Vi har också testkört eldrivna robotgräsklippare för större gräsytor. Utöver detta görs kontinuerligt energibesparande åtgärder såsom fönsterbyten, tilläggsisolering av vindar och test av avloppsvärmeväxlare.

Bästa klimatidén

Vi har under året genomfört workshops om vårt klimatarbete med alla anställda och utlyst en tävling om goda klimatinitiativ. Väldigt många bra idéer har kommit fram och några kan genomföras nästan direkt. Utmärkelse för bästa klimatidén, Klimatpriset, fick miljövärd Katarina Palm för sin idé om återanvändning av regnvatten.

Återbruk

Vårt uppmärksammade arbete med återbruk har fortsatt under 2021 och fokus har legat främst på Kustgatan i Majorna där vi omvandlar kontorslokaler till lägenheter och gemensamhetsutrymmen. Målsättningarna är högt ställda och åtgärder utförs

i både utemiljö och inomhusmiljö med återbrukade material, vilket är en viktig del i vårt arbete med att minska vår miljö- och klimatpåverkan från våra byggprojekt.

Energieffektiv tvätt

En klimatsmart satsning var när vi under året bytte torktumlare och avfuktare i alla tvättstugor i Fjällbo Park, vilket ledde till en energibesparing på 43 procent. Resultatet förutom energibesparing är även bättre inomhusklimat med en avfuktningsteknik som utgår från fukthalten i rummet. En annan tvättssatsning är att vi i våra fastigheter i Högsbo och på Kustgatan i Majorna har kopplat en box till tvättmaskinerna som gör dem resurseffektivare. Vattenkvaliteten analyseras och det som är rent återanvänds. Vattenförbrukningen kan på så sätt minskas med upp till 70 procent.

Solenergi

Ytterligare 3 500 kvm solceller har under året installerats på våra tak – både på befintliga hus och nyproduktion – i enlighet med vårt koncerngemensamma uppdrag. Den totala årsproduktionen är 893 000 kWh.

Vi har under året fått 2 milj kr i bidrag från Naturskyddsföreningen för våra nya solcellsanläggningar, vilket täcker cirka 30 procent av våra kostnader.

Avfall

I enlighet med Göteborg Stads avfallsplan 2021–2030 arbetar vi med att förebygga avfall och utveckla hanteringen av det avfall som trots allt uppstår. De olika åtgärderna har gett resultat och restavfallet har återigen minskat i jämförelse med föregående år. Dessutom har vi under året påbörjat en inventering av befintliga miljöhus och miljörum för att identifiera vilka ytterligare åtgärder som kan göras för att förbättra källsorteringen. Även en utökning av textilinsamlingen har gjorts, vilket också bidrar till att minska restavfallet.

Utemiljö – för en uthållig stad

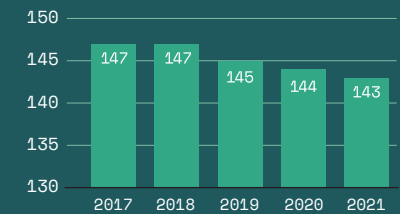
En viktig del av vårt klimatarbete är det strategiska arbetet med utemiljön. Här värnar vi om våra träd. De levererar viktiga ekosystemtjänster som hjälper oss att minska översvämmingar, ge hälsofördelar genom att absorbera luftföroreningar och ge skugga under varma dagar. Idag har vi cirka 5 500 träd som hjälper oss i klimatutmaningen genom att lagra kol. Under 2021 påbörjade vi ett treårigt projekt med att plantera ytterligare 100 träd.

Enkät om klimatvänligt boende

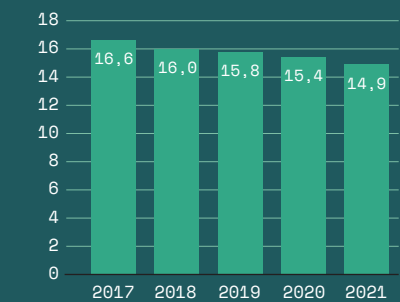
För att få en bättre förståelse för vad våra hyresgäster vill att vi fokuserar på gällande avfallshantering, delningsekonomi, odling och mobilitet skickade vi under hösten 2021 ut en enkät med fokus på just dessa frågor, till hälften av hyresgästerna. Den höga svarsfrekvensen på 51,6 procent signalerar att det finns ett stort intresse och engagemang för dessa frågor. Nästa steg för bolaget är att analysera resultatet och prioritera åtgärder, utifrån hyresgästernas svar.

Familjebostäder omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. För verksamhetsåret 2021 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsrapport. Läs mer på framtiden.se

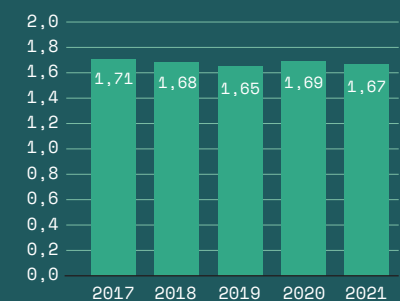
Fjärrvärmeanvändning, rullande 3-årsutfall, normalårskorrigerad kwh/kvm



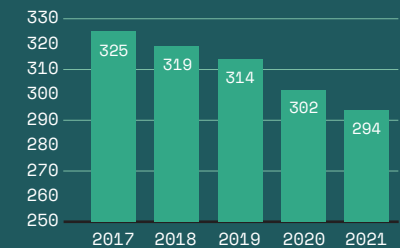
Elanvändning kwh/kvm

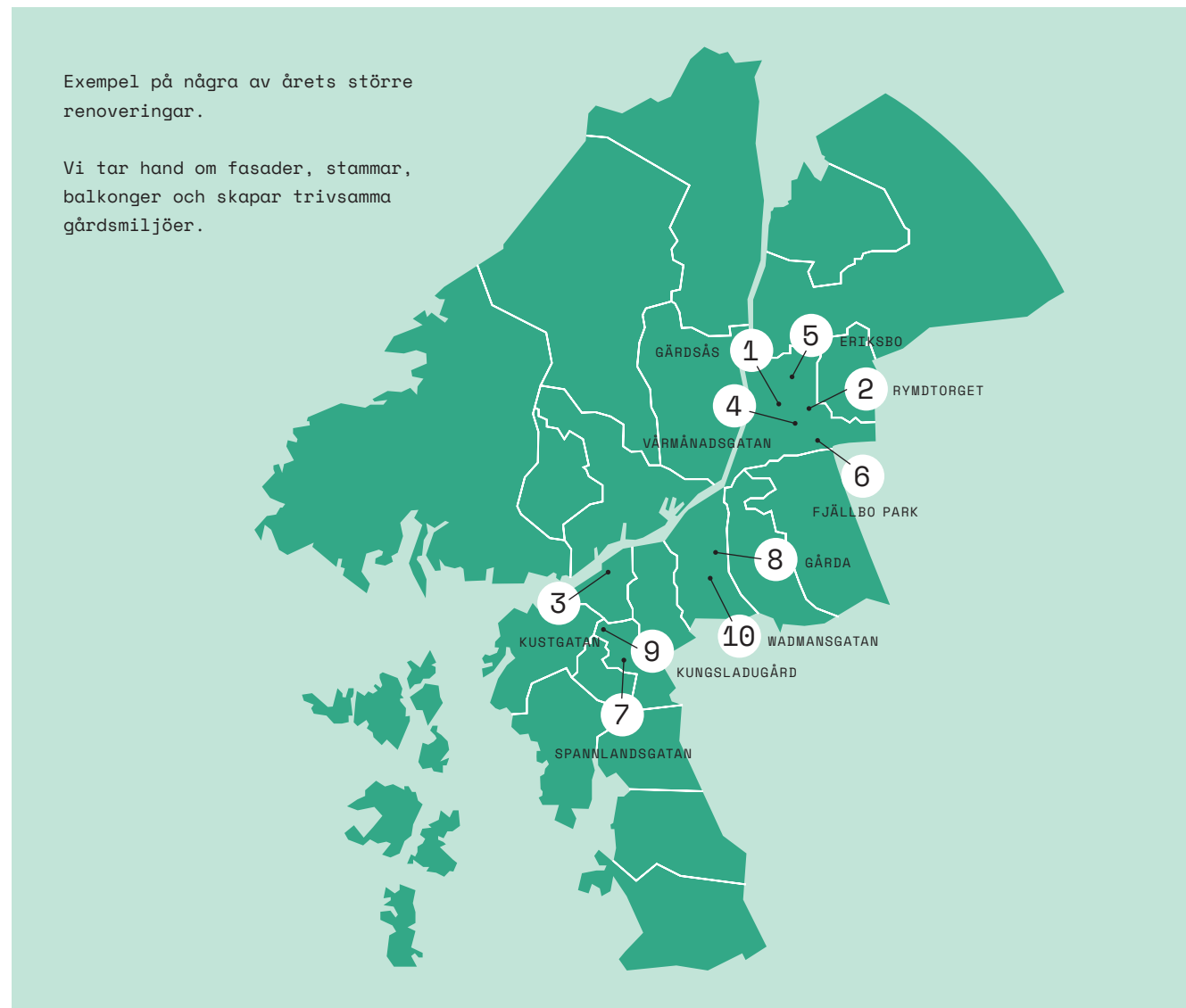


Vattenanvändning kbm/kvm



Avfall, blandat och restavfall kg/lgh





Våra fina hus ska leva länge

Vi förvaltar våra fastigheter så att de håller över tid – med vardags-skötsel, reparationer och renoveringar. Vi arbetar med fokus på hållbarhet och klimatet, tillsammans med de som bor i husen.

Under året har vi renoverat och investerat för 841 mnkr i vårt befintliga bestånd. När vi renoverar och underhåller husen

gör vi det varsamt och återanvänder material där det är möjligt. Vi möter behov av ökad boendestandard samtidigt som vi värnar tillgång till lägenheter med lägre hyra. Vi renoverar hållbart och varsamt, med hyresgästernas önskemål i fokus. Den vardagliga förvaltningen sköts av våra distrikt och större projekt leds av fastighetsutvecklingsavdelningen.

Hållbara renoveringar

I alla våra renoveringar beaktas sociala, miljömässiga, tekniska, ekonomiska och gestaltningsmässiga aspekter. Vår ambition är att ha väl underhållna fastigheter där vi i första hand uppfyller lagkrav och säkerhet, och att arbeta på ett professio-

nellt och värdeskapande sätt. Rätt utförda åtgärder gör husen finare, mer attraktiva och höjer värdet i framtiden. Samtidigt vill vi vara innovativa och provar gärna ny teknik och nya metoder.

Underhåll och standardhöjning

Som fastighetsägare svarar vi för fastigheternas generella underhåll vilket inte har påverkan på hyran. Standardhöjande åtgärder påverkar hyran i olika grad och här är vi måna om att hyresgästerna själva ska få vara med och påverka. Dialogen med våra hyresgäster följer en strukturerad process där Hyresgästföreningen är en viktig samarbetspart.

1. Gärdås i Bergsjön

De tolv husen med sina 1 200 lägenheter på Siriusgatan i Gärdås i Bergsjön har stått stadigt i femtio år. Nu är de i behov av renovering och vi är mitt i den utvändiga renoveringen.

Husen får ny fasad och fönstren byts ut, och några av taken får solceller. Samtidigt renoveras balkonger och de som vill får balkongen inglasad. Vi bygger också nya entréer. Hyresgästerna har fått vara med och rösta på fasadernas utseenden och mosaikkonst på gavlarna. Under året har också gårdarna fått nytt utseende med mer belysning, fler mötesplatser och roliga lekplatser. Dessutom bygger vi nya tvättstugor och miljöhus med återvinning på gårdarna.



DIANA SJÖSTRÖM
Ombyggnadssamordnare
på Siriusgatan

2. Rymdtorget i Bergsjön

I låghusområdet startade etapp 4 av 8 av stambyte med nya badrum och el-renovering i 70 lägenheter.

3. Kustgatan i Majorna

När vi rustar upp huset som en gång i tiden var ungarshotell provar vi ny teknik och återbruk. Här blir det nya tvättstugor, gemensamhetslokal och nytt cykelrum. Gården får fler sittplatser och bättre belysning och huset ska smyckas med konst. Samtidigt byggs här helt nya lägenheter och trygghetslägenheter.



4. Värmånadsgatan i Kortedala

Stambyte med badrumsrenovering, ny ventilation och elrenovering har pågått under flera år i totalt tio trapphus och har avslutats under året. Några lägenheter har även fått nytt kök, nya golv och ny färg på väggarna. De flesta hyresgästerna i de 79 lägenheterna har varit evakuerade under renoveringen. Här har vi tillämpat varsam renovering, vilket innebär att en del av lägenheterna renoveras på en basnivå för att minimera hyreshöjning. Hyresgästerna har själva kunnat påverka renoveringsnivån i den egna lägenheten.

5. Eriksbo

Vi renoverar och målar totalt 690 balkonger på 23 hus. Under 2021 har vi renoverat den sista delen på Västergårde och kommit en bra bit på den största etappen Östergårde som innehåller 300 balkonger.

6. Fjällbo park

Vi har förbättrat infrastrukturen i området genom att byta ut vattenledningarna i hela Fjällbo park. Behovet av nya ledningar har blivit tydligt när det grävs för att bygga hyresrätter, bostadsrätter och nya vägar i parken.



7. Spannlandsgatan i Högsbo

Renovering av våra hus på Spannlandsgatan pågår sedan några år och under 2021 har 48 lägenheter färdigställts. Husen får nya tak och ny fasad, ventilationen byts ut och samtidigt installeras närvarostyrd belysning och elektroniska lås. I och med el- och stamrenoveringen evakueras hyresgästerna. Förutom nya badrum har de möjlighet att välja nytt kök.

8. Gårda och 9. Majorna/Kungsladugård

Hållbar renovering av landshövdingehus pågår kontinuerligt utifrån vårt åtgärdsprogram. Under året har 21 kvarter fasadrenoverats i bland annat Majorna och Gårda – alltifrån målning av fönsterkarmar

till byte av hela panelen. Upprustningen bidrar till mer trivsamma områden och säkrare hus. Vi jobbar tillsammans med antikvarier för att säkerställa att husen renoveras likt sitt ursprungliga skick.



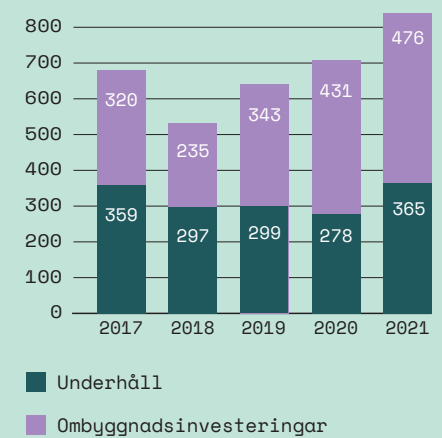
10. Wadmansgatan i centrum

Grundförstärkning av fastigheten med pålning för att komma till rätta med sättningar i grunden. Avloppsstammar i bottenplattan har samtidigt bytts ut.



Underhåll & investeringar

Befintligt bestånd mnkr





SELMA STAD
Här har hyresgäster i 27 lägenheter flyttat in.
Näst på tur är inflyttning i vårt runda hus.

Många nya hem

Det är många sökande på varje lägenhet och vi gör vad vi kan för att bidra till att vända bostadsbristen. Under året kunde vi välkomna hyresgäster i 249 nya lägenheter.

Vårt systerbolag Framtiden Byggutveckling bygger husen som vi sedan äger och förvaltar. Vi har ett nära samarbete för att kunna ta emot de färdiga husen som kommer till vår förvaltning. Samtidigt gör vi vad vi kan för att skapa nya lägenheter genom att exempelvis omvandla större ytor som inte används, lokaler eller vindar till nya bostäder. I år har vi konverterat ytor till bostäder i exempelvis Fjällbo park och Hisings Backa. Under 2021 har vi kunnat välkomna hyresgäster i 249 nya bostäder, i områden som Högsbo, Sisjödalen och Selma stad.

Stadsutveckling i Selma stad

Vi har under året haft den första inflyttningen i det första av våra nya hus vid Selma Lagerlöfs Torg i Selma stad. De två hyreshusen som har byggts under jubileumsåret 2021 i Selma stad är Familjebostädernas jubileumshus. Området växer fram med över 1 700 nya bostäder och andra byggnader som bildar det nya torget. Framtiden Byggutveckling bygger 238 bostäder i flera kvarter som vi ska äga och förvalta. Mycket är redan klart och mer kommer att hända i området de närmaste åren. Ett grönt parkstråk med

planteringar, lekplatser och umgängesytor breder ut sig längs kvarteren. De många olika aktörerna som bygger i Selma stad samverkar för att det ska bli bra för alla nya invånare och verksamheter. För våra hyresgäster på Gåsagången och Lisa Sass gata i närheten är det både stökigt och spännande under tiden.

Uthyrning

Sammanlagt 2 002 hyresgäster har flyttat in 2021. De har fått sin lägenhet via Boplats, vår interna omflyttning eller via Göteborgs Stad i form av boendesociala kontrakt. 506 av Familjebostädernas hyresgäster flyttade till en annan lägenhet genom möjligheten att söka omflyttning via vår hemsida. Varje omflyttning gjorde i sin tur att en uppsagd ledig lägenhet kom ut på bostadsmarknaden. Antalet omflyttningar ökade med 17 procent jämfört med 2020. Via Boplats har 1 382 nya hyresgäster flyttat in hos Familjebostäder, vilket är en ökning med 20 procent jämfört med 2020. 114 lägenheter hyrdes ut till Göteborgs Stad för särskilda grupper som av sociala eller medicinska skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Under stor del av 2021 har vi för att ta vårt ansvar gällande smittspridning, inte erbjudit fysiska visningar. Istället har vi i största möjliga mån erbjudit digitala visningar i form av planritning och foton på kök, badrum, vardagsrum och uteplats/balkong. Från och med hösten har vi successivt kunnat återgå till att erbjuda fysiska visningar. Vi har samtidigt valt att behålla våra digitala visningar för att ge sökande bästa möjliga förutsättningar vid sitt val av lägenhet.

Nyproduktion

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER 2021

Adress	Antal lgh
Rubelgatan	41
Penninggatan	51
Fjällbo Park	75
Sisjöbäckens väg	74
Selma Lagerlöfs Torg	27

PÅGÅENDE 2021-12-31

Adress	Antal lgh
Grevegården	52
Sisjödalen	72
Selma stad	211

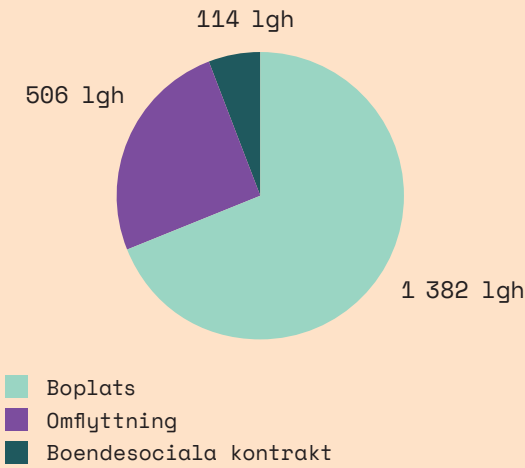
PLANERADE BYGGSTARTER 2022

Adress	Antal lgh
Guldmyntsgatan	31

OMVANDLING TILL BOSTÄDER

Område	Antal lgh
Hisings Backa	6
Fjällbo	3
Högsbo	1
Tynnered	1

UTHYRNING TILL OLIKA GRUPPER



FJÄLLBO PARK
Vid foten av Utbybergen med den grönskande parken runtomkring står tre nya hus med totalt 75 lägenheter.



PENNINGGATAN
Det mildgröna huset med 51 lägenheter står stolt där det tidigare fanns en parkering.



BOGEMENSKAP BOIHOP PÅ RUBELGATAN
Gemenskapsboende med 41 lägenheter och härliga gemensamma utrymmen.

Flexibla och hållbara arbetssätt

Vi är varandras arbetsmiljö men har också en stor del i våra hyresgästers vardag. På Familjebostäder tar vi vårt uppdrag på allvar och känner stolthet i arbetet vi gör varje dag för att skapa en trivsamt och trygg miljö för våra boende. Liksom vi välkomnar alla typer av hyresgäster, skapar vi också en god arbetsgemenskap genom en stor variation av medarbetare som bidrar med olika kompetenser, förmågor och personligheter.

Pandemin har under året dagligen påverkat vår verksamhet både ute på fältet och inne på kontoren. Vår organisation har visat stor flexibilitet och har kunnat ställa om och tänka nytt. Vi har visat för varandra att vi klarar stora utmaningar och visat att vi fungerar väl tillsammans.

Mätningar blir allt viktigare

Redan 2019 startade vi med så kallade realtidsmätningar – korta och täta undersökningar – för att följa upp hur medarbetarna upplever sin arbetsmiljö. När vi under pandemin inte haft möjlighet att mötas i vardagen, har betydelsen av den här typen av mätningar ökat alltmer. Därför har vi också genomfört flera specifika utskick med frågor kopplade till pandemin för att kunna läsa av och påverka arbetssituationen snabbt om det behövs.

Genom de regelbundna mätningarna får medarbetarna större inflytande över sin arbetsmiljö, eftersom de diskuterar resultatet med sin chef en gång i månaden. Verktyget har gjort det möjligt att snabbt få respons och utifrån svaren implementera bättre lösningar. För att skapa ett bra samtalsklimat vid återkoppling av mätresultaten, har cheferna genomgått en utbildning och de har även tillgång till en koncerngemensam verktygslåda för att bearbeta svaren.

När det gäller uppföljningen av säker och trygg arbetsmiljö, visar resultatet ett index på över 8 av 10. Det betyder att våra medarbetare bedömer att de har tillräckliga kunskaper och erfarenheter för att känna sig säkra och trygga i sitt arbete. De känner också att chef och kollegor ger ett bra stöd i osäkra och okända situationer. Dessutom finns kunskapen om hur och var de ska rapportera incidenter om något händer i verksamheten.

Fokus utvecklingsområden

Nytt för i år är att vi genomfört specifika realtidsmätningar i våra två utvecklingsområden – Bergsjön och Tynnered – där medarbetarna ibland har en utsatt arbetssituation. Undersökningarna är främst kopplade till våra målsättningar och vårt uppdrag kring säkerhet och trygghet. Uppföljningen visar att medarbetarna känner engagemang i de satsningar som behöver göras för att nå målen och vet vad som förväntas av dem för att klara uppdraget. Under 2021 har vi även adderat undersökningar för att mäta ambassadörskap och självledarskap vid två tillfällen.

Framtidens flexibla arbetssätt

Pandemin har påverkat vårt sätt att se på arbetslivet. För många har hemarbetet ökat effektiviteten och skapat mindre stress, samtidigt som det minskat långa restider och därmed vår påverkan på miljön. Det har vi tagit fasta på och under hösten genomförde vi workshops med chefer, medarbetare och fackliga representanter för att ta fram ramar till ett framtida mer flexibelt arbetssätt. Planen är att implementera det nya arbetssättet under 2022. Det här ger den anpassningsbarhet som medarbetarna efterfrågar som en del i ett hållbart arbetsliv hos en attraktiv och modern arbetsgivare.

Kompetensutveckling

Allt fler kurser digitaliseras; så även våra utbildningar i Data-skyddsförordningen och brandsäkerhet. Båda har genomförts under 2021. Det här var också året när vi implementerade flera av Göteborgs Stads chefsutbildningar i vår verksamhet, men med anpassningar utifrån Familjebostäders ledarfilosofi och strategier.

De utbildningar vi infört är kurser i arbetsmiljö, ledarskap samt att hålla medarbetarsamtal.

Vi vet hur viktig starten är för nya medarbetare – både för att de ska känna sig välkomna och känna att de har information om bolaget som är bra att känna till redan innan de börjar. För några år sedan lanserade vi därför ett digitalt introduktionsprogram, som i maj i år kompletterats med en digital förberedande introduktion. När nya medarbetare skrivit på sitt anställningsavtal, får de en länk via sms och kan i lugn och ro hemma förbereda sig inför första anställningsdagen. Allt för att känna sig ”peppad och preppad” att bli en del av Familjebostäder. Vi har även tagit fram ett introduktionsmaterial i samma verktyg för framtida säsongsanställda.

En sund arbetsplats

För oss är det viktigt att skapa förutsättningar för god hälsa hos våra medarbetare och samtidigt bidra till en sund och hållbar arbetsplats. Därför erbjuder vi subventionerad träning, lunchförmån och cykelförmån. Flexibla arbetstider och kollegor som månar om varandra gör dessutom att det blir enklare att jämka samman arbetslivet med övriga delar av livet. Under pandemin har vi gjort extra noggranna uppföljningar av sjukfrånvaron i bolaget och glädjande nog har den visat sig ligga kvar på en normal nivå.

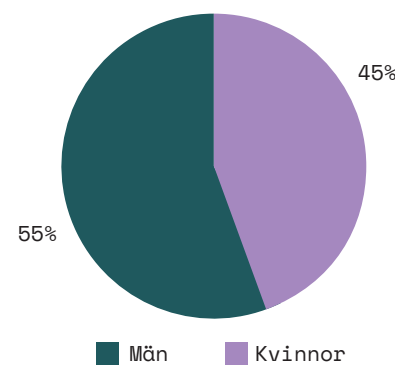
När vi frågar våra medarbetare, så uppger över 90 procent att det är kollegorna som både är det bästa med jobbet och gör det roligt att gå hit. Vårt HME, Hållbart MedarbetarEngagemang, har ökat även detta året, till 83 trots utmaningarna som pandemin har inneburit.



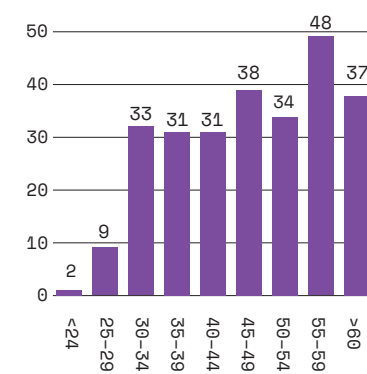
Virena Lyckegård
utvecklingsledare

”Den förberedande introduktionen gjorde att jag verkligen kände mig välkommen av Familjebostäder. Dessutom gav det ett proffsigt intryck att de ville göra mig mer insatt i bolaget och vissa praktiska bitar föll på plats redan innan jag började. Det gjorde mig väldigt inspirerad att få sätta igång.”

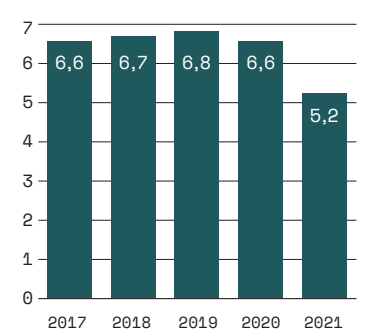
Anställda fördelat efter kön



Åldersstruktur, antal



Sjukfrånvaro %





Kommendörsgatan i Majorna

Våra fastigheter

Våra hus är byggda under olika epoker, i många olika byggstilar och finns i nästan alla delar av staden. Vi äger 449 fastigheter. Våra 19 556 lägenheter finns mitt i centrum, nära naturen och vid vatten.

Vi vårdar våra fina äldre hus samtidigt som vi bygger nya med solceller på taken och laddning för elbilar. Alla med sin karaktär-istik och sin alldeles egna charm. Landshövdingehus i Majorna och Gårda, sekelskifteshus i centrum, folkhemskvarter i Kortedala och Högsbo och miljonprogramshus i Bergsjön och Tynnered.

Bostäder

Under året har vi fått ett tillskott på 208 nya bostäder. Framtiden Byggutveckling har levererat 197 genom nyproduktion och vi har konverterat tomma ytor till 11 bostäder. Ett tillfälligt boende med 17 lägenheter har avvecklats. Ytterligare 97 lägenheter har färdigställts under året. Dessa är uthyrda på lokalkontrakt, som äldreboende och bogenenskap, och ingår i lokalytan. Våra fastigheter finns främst i centrala och halvcentrala lägen där efterfrågan

är stor. Den största delen av bostäderna är mindre lägenheter och tvårumslägenheter är allra vanligaste bostadstypen. Den genomsnittliga lägenheten har en yta på 62 kvm och en hyra på 6 185 kr per månad.

Lokaler och p-platser

Familjebostäders lokaler utgör ett komplement till bostäderna för att erbjuda ett serviceutbud i våra bostadsområden. Lokalytan uppgår till 100 718 kvm. En stor andel av lokalerna är uthyrda till förskole- och omsorgsverksamhet samt butiker.

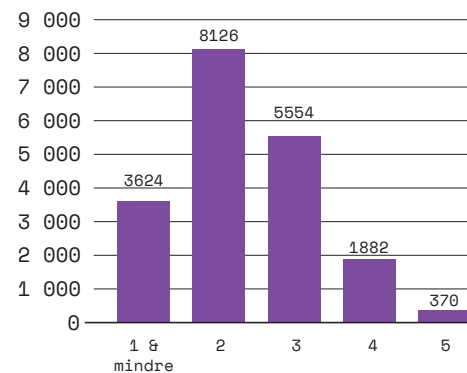
De kommersiella lokalerna förvaltas huvudsakligen av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler. I anslutning till bostäder och lokaler erbjuder vi 7 953 garage- och parkeringsplatser.

Värdering av fastigheter

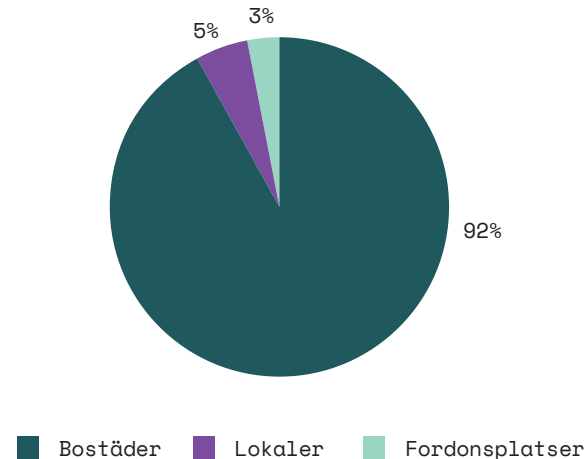
I samband med årsbokslut och vid ett tillfälle till under året görs internvärdering och varje fastighet åsätts då ett marknadsvärde. Varje år externvärderas även ett urval av bolagets fastigheter. Fastigheterna klassificeras efter en geografisk indelning i marknadslägen, A-, B- och C-lägen, beroende på hur attraktivt respektive läge uppfattas vara, samt efter beståndets åldersfördelning.

Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet för bolagets fastigheter till 31,8 mdr, inklusive pågående ny- och ombyggnation. Marknadsvärdet översteg fastigheternas bokförda värde med 22,4 mdr.

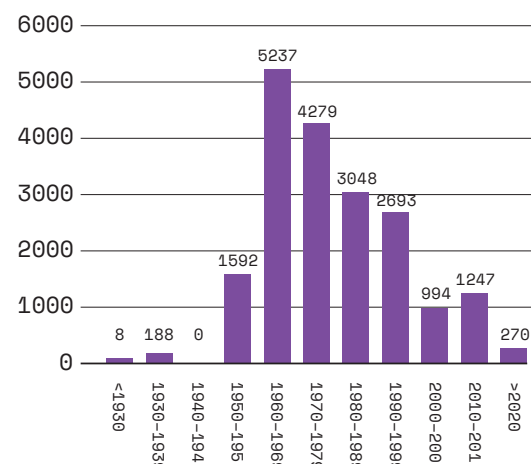
Antal lägenheter per lägenhetstyp
(Antal rum & kök)



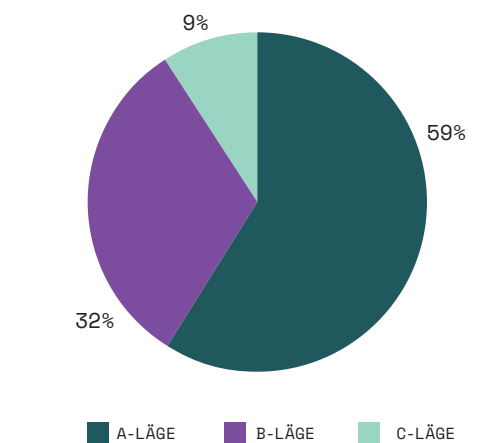
Bruttohyresintäkter 2021



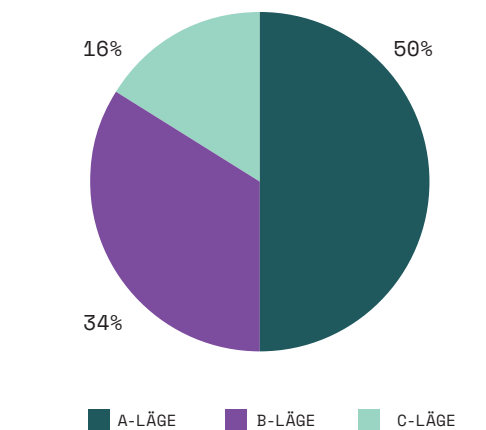
Antal lägenheter per värdeår



Avkastningsvärden enligt värderingsmodellens lägesindelning



Hyresvärde enligt värderingsmodellens lägesindelning



Bolagsstyrning

Styrelsen

Bolagets styrelse tillsätts av Göteborgs kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter samt tre suppleanter. Dessutom utser arbetstagarorganisationerna Unionen, Akademikerföreningen och Fastighetsanställdas förbund representanter. Styrelsens arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören ses över och fastställs årligen av styrelsen. Styrelsearbetet följer en upprättad plan för året. Härutöver träffas bolagets presidium, som består av styrelsens ordförande, vice ordförande, andre vice ordförande och bolagets vd. Under 2021 hade styrelsen sju styrelsemöten utöver konstituerande möte.

Revisorer

Göteborgs Stads stadsrevision har upphandlat extern revision för räkenskapsåren 2019–2022. ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers utsågs på stämman att svara för revisionen fram till ordinarie årsstämma 2022. Lekmannarevisorerna, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2022. Bolagets revisorer närvarar minst en gång per år på styrelsens möte med en redogörelse för årets revision.

Bolagets organisation och ledning

Bolagets organisation har under 2021 omfattat fem geografiska förvaltningsdistrikt och ett antal gemensamma funktioner samlade i fem avdelningar. Under vd finns en ledningsgrupp som styr verksamheten. Ledningsgruppen består av vd, distrikts- och avdelningschefer och sammanträder normalt två gånger per månad.

Ägardirektiv

Enligt kommunfullmäktiges riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag ingår det i Förvaltnings AB Framtidens moderbolagsansvar att utarbeta förslag till ägardirektiv för dotterbolag. Ägardirektivet fastställs därefter i kommunfullmäktige. Nuvarande ägardirektiv fastställdes på Familjebostäders ordinarie årsstämma 2018. Kommunfullmäktige antar även generella riktlinjer och direktiv för alla stadens bolag. Det senaste antogs på bolagsstämman i Familjebostäder 2015.

Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad. Fullmäktiges mål och uppdrag utgör basen för koncernens och bolagets mål och planer. Moderbolaget och Familjebostäder analyserar vilka mål och uppdrag som ligger inom ramen för bolagets verksamhet och hur dessa ska omhändertas i bolaget. Rapportering av utfallet sker till staden via moderbolaget.

Verksamhetsstyrning

Moderbolaget antar inför varje år en affärsplan för koncernens verksamhet med gemensamma mål, strategier och mätetal. Moderbolaget anger också vissa specifika mål och uppdrag. Med utgångspunkt från koncernens affärsplan görs bolagets årliga verksamhetsplanering där mål och aktiviteter beskrivs i bolagets verksamhetsplan. Verksamhetsplanen kommuniceras med moderbolaget och fastställs därefter av Familjebostäders styrelse. Distrikt och avdelningar upprättar därefter egna verksamhetsplaner med enhetens mål och aktiviteter. Uppföljning av verksamhetsplanens aktiviteter och mätetal görs och rapporteras tre gånger per år. Måluppfyllelsen mäts genom bland annat enkäter till hyresgäster och medarbetare.

Intern styrning och kontroll

För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs. För att försäkra oss om att detta fungerar arbetar vi aktivt med intern styrning och kontroll. Arbetet utgår från stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll.

Utifrån mål, uppdrag och bolagets verksamhet identifieras risker som sedan värderas och prioriteras. Riskerna som identifieras som mest väsentliga fastställs i en samlad riskbild. Den samlade riskbilden beskriver åtgärder som redan har införts för att minska riskerna. Riskerna analyseras också för att bedöma om fler riskreducerande åtgärder behöver genomföras.

En intern kontrollplan upprättas som innehåller de risker som särskilt ska granskas under kommande verksamhetsår. Syftet är att verifiera att införda åtgärder har avsedd effekt. I bolaget görs regelbundet stickprov och kontroller för att säkerställa att befintliga kontrollaktiviteter fungerar som avsett. Till bolagsstyrelsen lämnas information och rapportering avseende resultatet av både genomförda interna uppföljningar och utvärderingar samt iakttagelser från extern revision och övrig tillsyn. Styrelsen ska årligen utvärdera och förbättra effektiviteten i det egna systemet för styrning, uppföljning och kontroll. I samband med årsrapporten rapporterar styrelsen resultatet från utvärderingen samt lämnar en bedömning om systemet för styrning, uppföljning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt.

STYRELSENS ORDINARIE LEDAMÖTER



Magnus Nylander (M)
Ordförande
Ledamot sedan 2019



Ulf Lindh (L)
Förste vice ordförande
Ledamot sedan 2019



Ulla Ekman (V)
Andre vice ordförande
Ledamot sedan 2019



Thomas Edin (S)
Ledamot sedan 2019
Suppleant 2015-2019



Karin Lindberg (D)
Ledamot sedan 2019



Joel Abrahamsson (MP)
Ledamot sedan 2020



Jim Tellefsdal (S)
Ledamot sedan 2021
Suppleant 2019-2021

SUPPLEANTER



Arto Niskala (M)
Suppleant sedan 2021



Maria Lundgren (S)
Suppleant sedan 2021



Jakob Sandahl (FI)
Suppleant sedan 2021

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



Karin Jaxmark
(Unionen)
Representant sedan 2019



Camilla Claesson
(Fastighetsanställdas förbund)
Representant sedan 2013



Annika Berntsson
(Akademikerföreningen)
Representant sedan 2017

REVISORER:

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSE-COOPERS AB
KARIN OLSSON
Auktoriserad revisor
Revisionsbolag valt sedan 2009

LEKMANNAREVISORER:

LARS LORENTZON (M)
Lekmannarevisor sedan 2019
TORBJÖRN RIGEMAR (S)
Lekmannarevisor sedan 2007

LEKMANNAREVISORS-SUPPLEANTER:

SUSANNE ZETTERBERG JENSEN (M)
Suppleant sedan 2019
Lekmannarevisor 2018–2019

BIRGITTA ADLER (S)
Suppleant sedan 2019

LEDNING:

THORBJÖRN HAMMERTH
Vd, anställd 2021
ULF BERGLUND
Ekonomichef, anställd 2004
ANN-CATRIN SKEPPSTEDT
HR-chef, anställd 2007
KATRIN AMGARTH
Kommunikationschef, anställd 2001
SARA HAMON
Chef Fastighetsutveckling,
anställd 2007

THOMAS SAMUELSSON
tf Distriktschef Tynnered
Distriktschef Majorna/Kungsladugård,
anställd 1990
ROBERT JADEMYR
Distriktschef Norra Göteborg,
anställd 2008
NIKLAS DERUNGER
Distriktschef Södra Göteborg,
anställd 2017
CHRISTIAN NILSSON
Distriktschef Bergsjön, anställd 2020



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Familjebostäder i Göteborg AB, organisationsnummer 556114-3941, med säte i Göteborg avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årets verksamhet

Ägarförhållanden och verksamhet

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

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

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

Styrning

Bolagets verksamhet är målstyrd. De övergripande styrdokumenten är kommunfullmäktiges budget, ägardirektiv, Framtiden-koncernens fleråriga affärsplan. Utifrån dessa styrdokument arbetas bolagets årliga verksamhetsplan fram. Denna fastställs av bolagets styrelse. Därefter bryts den ner i mål och aktiviteter för respektive distrikt och avdelning, och därefter i mål för enskilda medarbetare.

Fastigheter

Familjebostäder ägde och förvaltade vid årsskiftet 449 fastigheter. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta på 1 306 382 kvm (1 291 772). Fastigheterna innehåller 19 556 bostadslägenheter (19 335) med en total bostadsyta på 1 205 664 kvm (1 192 745). Den uthyrningsbara lokalytan uppgick vid årsskiftet till 100 718 kvm (99 027).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 974 mnkr (1 092). Av beloppet utgjorde nybyggnad inklusive mark och fastighets-förvärv 498 mnkr (661) och investeringar i befintligt bestånd 476 mnkr (431).

Fastigheternas värde

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick vid årsskiftet till 31 760 mnkr (28 624), inklusive värdet av pågående ny- och ombyggnation. Detta överstiger fastigheternas bokförda värde med 22 438 mnkr (20 139). Värdeförändringen under året var 1 798 mnkr (79) om investeringar och utrangeringar/försäljning-

ar borträknas. Detta motsvarar en värdeökning på 5,6 procent (0,3). Marknadsvärdet motsvarar 24 311 kr/kvm uthyrningsbar yta (22 158).

Förvärv och försäljningar av fastigheter

Förvärv och viss avyttring av obebyggd mark kopplat till ny- och ombyggnation har skett under året. Inga andra förvärv eller försäljningar av fastigheter har skett.

Finansiell organisation och riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering är samordnad inom Framtidenkoncernen och hanteras av moderbolaget. Koncernens upplåning sker i första hand via Göteborgs Stads internbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

Finansnettots utveckling

Den svenska ekonomin fortsatte att återhämta sig efter pandemin, trots att restriktioner höll tillbaka konsumtionen av tjänster samt att flaskhalsproblem dämpade industriproduktionen. Inflationen ökade kraftigt under året och steg i december till 4,1 procent, främst beroende på högre el- och drivmedelspriser, vilket var den högsta nivån sedan 1993. Trots hög inflation och fortsatt återhämtning behöll Riksbanken reporäntan på 0 procent under hela året.

Femårsräntan steg kraftigt under hösten till följd av den stigande inflationen och varierade mellan cirka 0,10 och 0,70 procent under året. Tremånadsräntan var negativ under större delen av året och varierade då mellan cirka -0,01 och -0,10 procent.

Trots en högre lånevolym i kombination med det låga ränteläget har koncernens upplåningskostnader ökat måttligt under året.

Familjebostäders finansnetto uppgick 2021 till -65 mnkr (-64). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 9 mnkr (8).

Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med 1 mnkr. Vilket beror på lägre räntenivåer, men högre lånevolym.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,2 procent (1,3) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

Finansiell ställning

Familjebostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 2 215 mnkr (1 965) och soliditeten uppgick till 23,5 procent (23,2). Utifrån fastigheter-nas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 20 061 mnkr (17 988), vilket gav en justerad soliditet på 62,7 procent (62,5).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 6 461 mnkr (5 856). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genom-snitt 6 179 mnkr (5 575).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 69 procent (69). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 20 procent (20).

Årets resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 220 mnkr (107). Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 250 mnkr (93). Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Hållbarhetsredovisning

Familjebostäder omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhets-redovisa. Familjebostäder har inte tagit fram en egen hållbarhets-redovisning utan hänvisar till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2021 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Medarbetare

Antalet tillsvidareanställda var vid årsskiftet 263 (248), varav 118 (107) kvinnor och 145 (141) män. Av de anställda var 137 (132) fastighetsanställda och 126 (116) tjänstemän. Antalet nyanställningar under 2021 var 28 (22). Medelåldern för bolagets anställda var 47 (47). Sjukfrånvaron var under året 5,2 procent (6,6).

Påverkan av pandemin

Inledningen av 2021 påverkades starkt av den omfattande smittspridningen. Stor kraft fick på nytt läggas på att omhänderta

frågor kopplade till pandemin. Bolaget vidtog en rad åtgärder för att begränsa smittspridningen som även innebar begränsning i service gentemot hyresgäster.

Verksamheten har under 2021 i huvudsak ändå drivits enligt plan och utvecklats positivt. De negativa ekonomiska effekterna har varit mycket begränsade.

Intern styrning och kontroll

För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs. För att försäkra oss om att detta fungerar arbetar vi aktivt med intern styrning och kontroll. Arbetet utgår från stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll.

Riskhanteringen för olika riskområden sammanställs i en samlad riskbild för bolaget. Den samlade riskbilden beskriver åtgärder som redan har införts för att minska riskerna och nya åtgärder som behöver vidtas. Utifrån den samlade riskbilden upprättas en intern kontrollplan. Den innehåller de områden som särskilt ska granskas under kommande verksamhetsår. Syftet är att verifiera att införda åtgärder har avsedd effekt. Styrelsen fastställde i januari 2021, i samband med beslutet om verksamhetsplan, samlad riskbild och internkontrollplan för 2021.

Uppföljning och utvärdering av bolagets interna styrning och kontroll sker vid behov löpande under året och sammanfattas i en årlig slutrapport till styrelsen. Den årliga slutrapporten lämnas i samband med bokslutsrapporteringen i februari 2022. Det finns inga indikationer från testning av den interna kontrollen eller från extern granskning som visar på allvarliga brister. Däremot identifieras ett antal förbättringar som kommer att omhändertas.

Styrelsen ska årligen utvärdera och förbättra effektiviteten i det egna systemet för styrning, uppföljning och kontroll. I samband med årsrapporten kommer styrelsen att göra utvärderingen samt lämna en bedömning om systemet för styrning, uppföljning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt.

Risker och osäkerhetsfaktorer

RISKFAKTOR	RISKHANTERING
VERKSAMHETSRISKER	
Hot och våld Risk för att enskilda individer eller organisationer utsätter medarbetare för hot och våld eller otillåten påverkan.	Personal har utbildats genom webbaserat utbildningspaket inom säker och trygg arbetsmiljö. Incidentrapporteringssystem (IA) används för arbetsskade- och tillbudsrapportering som följs upp av ansvarig chef. Diskussion på arbetsplatsträffar om hur hot- och våldssituationer ska hanteras. Beslutad personsäkerhetsprocess följs. Systemet för realtidsmätningar mäter löpande hur trygg och säker medarbetaren upplever sin situation. Analyser och rapporter diskuteras i facklig samverkan, ledning och styrelse.
Tystnadskultur Risk för att medarbetare inte vågar/vill/kan rapportera oegentligheter, hot- och våldssituationer eller brister i efterlevnad av uppsatta regler och rutiner.	Ett web-baserat utbildningspaket inom säker och trygg arbetsmiljö finns för ny personal. Anpassade utbildningsinsatser har genomförts i vissa områden.Mätning genomförs på temat i systemet för realtidsmätningar. Bolaget planerar för en regelbunden analys och uppföljning av realtidsmätningarna. Årligen genomförs en genomgång i IA-systemet av checklista avseende hot och våld på arbetsplatsen.
Utvecklingsområden Risk för att situationen inte förbättrats tillräckligt i våra utvecklingsområden och att målet att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden 2025 därmed inte uppnås. Detta kan påverka resultatet negativt och innebära en sämre värdeutveckling.	Utifrån lokala strategier för Tynnered och Bergsjön har superförvaltning etablerats. Den innebär förstärkta organisationer och satsningar inom en rad områden. Bland dessa finns trygghets-säkrade fastigheter, trygghetsvårdar, trygghetsdialoger, riktiga hyresförhållanden, 24-timmarsåtgärd av skadegörelse/klotter, sophantering utan nedskräpning samt nolltolerans mot kriminell verksamhet. Uppföljning av arbetet och resultat för respektive område sker regelbundet .
Ombildning till bostadsrätt Risk att inte nå målet att genomföra ombildningar och uppnå blandade boendeformer i Bergsjön, vilket riskerar att leda till en sämre utveckling för området.	En plan för arbetet fastställdes av styrelsen i december 2020. Målet är omhändertaget i verksamhetsplanen som följs upp och rapporteras tre gånger årligen. Avtal har tecknats med företag som ska stödja arbetet med ombildning och arbetet är påbörjat. Konsulten har gedigen erfarenhet av arbete med ombildning till bostadsrätt i socioekonomiskt svaga områden.

RISKFAKTOR	RISKHANTERING
FINANSIELLA RISKER	
Hyresintäkter Hyrorna är den helt dominerande intäktsposten och utgör grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. Med förhandlade bostadshyror utgör vakansrisken den största osäkerheten på intäkts-sidan.	För fastighetsbolag med förhandlade bostadshyror påverkas inte hyrorna av kortsiktiga förändringar på marknaden. Bostadsefterfrågan i Göteborg har varit och bedöms fortsatt vara mycket hög. Uthyrningsgraden i bolaget har varit mycket hög och risken för vakanser bedöms som låg.
Drift- och underhållskostnader För att bibehålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde och ha nöjda hyresgäster är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. I takt med att fastigheterna blir äldre krävs större underhållsinsatser. Kostnaden för detta ska täckas av hyresintäkterna för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling. Utvecklingen av intäkterna måste motsvara kostnadsutvecklingen för att säkerställa detta.	Bolaget arbetar aktivt med långsiktig planering och prioritering av underhåll och investeringar. Vi strävar efter att utnyttja resurserna på mest effektivt sätt. Bolaget fortsätter att prioritera energi-effektiviseringar. Förutom miljöhänsyn motverkar detta också risken för ökade taxebundna kostnader.
Räntor Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnads-posterna och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. En ytterligare riskfaktor är de nya reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt skattemässigt ränteavdrag inte kan medges.	All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.
Finansiering Bolaget är beroende av finansiering för att kunna genomföra investeringar i nyproduktion samtidigt som underhåll och investeringar i befintliga fastigheter ska ligga på en hög nivå.	Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet på 62,7 procent. Att huvuddelen av bolagets intäkter kommer från bostäder, samt att vakansgraden är låg, bidrar till en lägre finansiell risk. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.
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.	Bolaget marknadsvärderar regelbundet fastighetsbeståndet. Prövning av marknadsvärdet mot bokförda värden sker löpande. För fastigheter som skrivits ned återförs nedskrivningarna när marknadsvärden ökar.
Nyproduktion Koncernen har en hög ambition att producera nya bostäder i hela Göteborg. Läge och produktionskostnad i kombination med hyres-kostnader påverkar risken för nedskrivning. Det finns risk för höga produktionskostnader som försämrar lönsamhetskalkylen och kan ge ökat nedskrivningsbehov.	Framtidenkoncernen har antagit en strategi för lägre produktions-kostnader. Framtiden Byggutveckling har ansvaret för genomförandet av nyproduktionen. De arbetar aktivt med att begränsa produktions-kostnaden. Genom att bredda marknaden, nationellt och internationellt, ska fler anbud fås in i upphandlingarna.

Känslighetsanalys

Effekter på tillgångarna

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

EFFEKTER PÅ FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE		
	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ VÄRDET
Hyresintäkter	+1%	+2%
Långsiktig vakansgrad	+10%	-17%
Drift- och underhållskostnad	+1%	-1%
Direktavkastningskrav	+1%-enhet	-25%

Effekter på resultatet

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

EFFEKTER PÅ RESULTATET		
	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ RESULTATET
Hyra	+/-1%	+/-16 mnkr
Vakansgrad	+1%	-16 mnkr
Driftkostnad	+/-1%	+/-7 mnkr
Underhållskostnad	+/-1%	+/-4 mnkr

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteexponeringen kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntor som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET 2022–2024, MNKR				
	2021	2022	2023	2024
Räntenivå 2021-12-31	-65	-54	-53	-51
Räntenivå +1%-enhet		-69	-74	-79

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor)

Balanserade vinstmedel	1 885 876 835
Förändring av fond för utvecklingsutgifter	960 407
Årets resultat	250 081 129
Summa	2 136 918 371

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (2 668 kr/aktie)	73 367 000
I ny räkning balanseras	2 063 551 371
Summa	2 136 918 371

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen är till övervägande del ett led i en skattemässig disposition, 73 048 tkr, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga underskott, vilket motsvaras av ett erhållet koncernbidrag, efter avdrag för skatt. Således sker ingen värdeöverföring då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang. Utöver detta lämnas också utdelning med 1,16 procent på aktiekapitalet, 319 tkr. Utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln). Den föreslagna utdelningen är också förenlig med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3. Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas den 31 mars 2022. Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.



Utblick 2022

Företagsplan 2022–2027

Bolaget har under 2021 arbetat fram en företagsplan som dels sätter en långsiktig riktning och målsättning för verksamheten, dels tydliggör mål och aktiviteter för det kommande året. Planens ambition är att vidareutveckla verksamheten och ta bolaget till en position som en ledande aktör i bostadsbranschen. Företagsplanen beskriver mål inom sex olika målområden. Företagsplanen fastställdes av styrelsen den 17 januari 2022. I samband med att planen arbetats fram har också en mindre organisationsjustering beslutats. Denna genomförs i början av 2022.

Kundmål

2021 präglades av pandemin vilken innebar begränsningar i bolagets verksamhet. Trots detta ökade viktiga index i kundundersökningen. 2022 har utsetts till ”hyresgäståret 2022” och bolaget ökar ansträngningarna för att ytterligare höja kundbetyget. Viktiga strategier för att nå detta är aktiv kommunikation, aktivt boinflytande samt superförvaltning och hållbar förvaltning. En utgångspunkt i organisationsjusteringen har varit att förstärka kund- och förvaltarfokuset och samordna för att bli en starkare helhet.

Medarbetarmål

Familjebostäder ska förknippas med ett starkt arbetsgivarvarumärke som kan behålla och locka talanger. För detta behöver företaget ha ett attraktivt erbjudande. Bolagets flexibla arbetssätt behöver utvecklas under året och formerna sättas. En strategi som lyfts fram i företagsplanen är att utveckla rollerna i bolaget och tydliggöra ansvar och befogenheter. Dessutom ska satsningar göras på att utveckla ett gott ledarskap och medarbetarskap. Bolaget har under flera år förbättrat index för HME och målet är att ytterligare höja nivån.

Klimatmål

Genom klimatmålet lyfts klimatfrågan fram tydligare. Beslutade strategier syftar till att bolagets klimatpåverkan ska minska. Samtidigt ska hyresgästerna kunna göra bra miljöval och minska sin klimatpåverkan. Fossilfri förvaltning och hållbart resande genom utvecklat mobilitetserbjudande är områden bolaget satsar på. Initialt är klimatmålet formulerat som byggnadernas energi-användning, vilket är i linje med Sveriges Allmännyttas klimat-initiativ som bolaget anslutit sig till. Under 2022 ska bolagets miljömål och systematiska miljöledningsarbete utvecklas.

Produktmål

Produktmålet mäts genom produktindex i kundundersökningen. Målområdet omfattar en stor verksamhet som både berör förvaltning, underhåll och renovering, nybyggnation och nya lägenheter i befintliga fastigheter. Omfattande ombyggnation pågår i flera projekt men det klart största projektet är förnyelsen av Gäldsås som pågår under lång tid. Satsningarna i utvecklingsområden leder till ett stort antal projekt av olika slag och en ökning av volymerna. Bolaget ansvarar för nybyggnation av 52 lägenheter

i Tynnered som färdigställs 2022. Genom konverteringar av befintliga ytor bedöms minst 54 nya lägenheter skapas. Nybyggnation som Framtiden Byggutveckling ansvarar för beräknas ge 119 nya lägenheter.

Utvecklingsområdesmål

Bolaget arbetar mycket aktivt mot målet att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden, det vi kallar utvecklingsområden, i Göteborgs Stad 2025. 2021 flyttades Tynnered från listan över särskilt utsatta områden. Satsningarna i bolagets båda utvecklingsområden Tynnered och Bergsjön kommer ytterligare intensifieras under 2022. Större ekonomiska resurser har avsatts för detta jämfört med 2021. Viktiga strategier i arbetet är nolltolerans mot kriminell verksamhet, utveckling av trygghetsvårdarnas roll och samverkan med alla aktörer i lokalsamhället.

Ekonomimål

Hyresintäkterna ökar genom avtalad hyreshöjning 1,2 % från 1 mars 2022 men än mer genom tillskott av nybyggda bostäder. Både driftkostnader och underhållskostnaderna ökar genom främst satsningen på utvecklingsområden. 2021 var satsningarna i ett uppbyggnadsskede men 2022 får satsningarna större ekonomisk påverkan. Moderbolaget sätter mål för bolagets kassaflöde och kravet beaktar extrasatsningarna. Resultatet 2021 var påverkat av betydande återförda nedskrivningar. Även om man rensar för dessa bedöms resultatet 2022 bli lägre än 2021. Investeringar i befintligt bestånd beräknas öka men i gengäld blir investeringar i nybyggnation lägre. Totala investeringar beräknas därför hamna på en lägre nivå 2022.

Påverkan av pandemin

I inledningen av 2021 hade pandemin en stark påverkan på bolaget men verksamheten bedrevs ändå i huvudsak enligt plan och utvecklades väl. I slutet av 2021 kom ytterligare en våg av smitta. Bolagets beredskap och planering är bättre än i tidigare skeden. Påverkan på bolagets verksamhet och ekonomi bedöms, utifrån nu kända fakta och bedömningar, även fortsättningsvis vara begränsad.



Fem år i sammandrag

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2021	2020	2019	2018	2017
Resultaträkning					
Hyesintäkter	1 530	1 465	1 404	1 339	1 306
Förvaltningsintäkter	41	37	38	23	23
Driftkostnader	-701	-614	-602	-579	-568
Underhållskostnader	-365	-278	-299	-297	-359
Fastighetsskatt	-32	-32	-31	-29	-28
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-141	-373	-240	-288	-211
Centrala kostnader	-48	-42	-42	-38	-35
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	1	8	2	3	2
Finansnetto	-65	-64	-61	-59	-66
Resultat efter finansnetto	220	107	169	75	64
Balansräkning					
Fastigheter	8 159	7 672	6 937	6 112	5 812
Övriga anläggningstillgångar	1 262	896	924	971	565
Omsättningstillgångar	127	54	123	95	114
Eget kapital	2 215	1 965	1 865	1 715	1 685
Obeskattade reserver	38	42	60	81	99
Avsättningar	321	257	233	222	236
Långfristiga skulder	6 195	5 695	5 095	4 645	3 835
Kortfristiga skulder	779	664	731	515	636
varav låneskuld	266	161	176	42	296
Balansomslutning	9 548	8 623	7 984	7 178	6 491
Fastigheter					
Avkastningsvärden	31 760	28 624	27 194	24 427	22 328
Taxeringsvärden	23 894	23 696	23 487	16 863	16 605
Bostadsyta, kvm i tusental	1 206	1 193	1 176	1 153	1 147
Lokalyta, kvm i tusental	101	99	97	97	98
Lägenheter, antal	19 556	19 335	19 075	18 692	18 594
Parkeringsplatser, antal	7 953	7 598	7 032	7 090	7 009
Genomsnittlig bostadsyta, kvm i tusental	1 198	1 185	1 168	1 148	1 144
Genomsnittlig lokalyta, kvm i tusental	99	99	97	98	96
Fastighetsinvesteringar, bokfört värde	974	1 092	1 016	994	621
Finansiellt					
Soliditet, %	23,5	23,2	24,0	24,8	27,1
Justerad soliditet, %	62,7	62,5	63,2	62,5	63,4
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	8,4	7,0	7,0	5,1
Skuldsättningsgrad, ggr	2,9	2,9	2,8	2,6	2,3
Genomsnittlig låneränta	1,2	1,3	1,5	1,7	1,8
Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	-118	43	34	124	-48
Direktavkastning	6,0	7,9	7,8	7,7	6,6
Avkastning på totalt kapital, %	3,1	2,1	3,1	2,0	2,1
Avkastning på eget kapital, %	10,4	5,5	9,2	4,2	3,7
Förvaltning					
Medelhyra bostäder, kr/kvm	1 173	1 143	1 112	1 074	1 050
Hyesbortfall bostäder, kr/kvm	7	7	7	7	6
Medelhyra lokaler, kr/kvm	883	726	735	746	731
Hyesbortfall lokaler, kr/kvm	25	24	30	25	29
Driftkostnader, kr/kvm	540	478	476	465	457
Underhållskostnader, kr/kvm	282	217	236	239	289
Centrala kostnader, kr/kvm	37	33	33	31	29
Driftöverskott, kr/kvm	365	450	403	366	300
Vakansgrad bostäder, %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	2,7	2,7	4,7	4,0	4,0
Serviceindex	79	79	78	76	78
Produktindex	75	75	75	73	75
Fastighetsresultat (internt mått)	425	539	469	419	340
Total energimängd, kWh/kvm	160	158	162	165	165
Personal					
Medeltal anställda, antal *	239	226	246	233	228
NMI/MMI**	-	-	63	-	54
Hållbart medarbetarengagemang	83	82	79	79	-
Sjukfrånvaro, %	5,2	6,6	6,8	6,7	6,6

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %

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

Avkastning på totalt kapital, %

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

Centrala kostnader, kr/kvm

Centrala kostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

Direktavkastning, %

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

Driftkostnader, kr/kvm

Driftkostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

Driftöverskott, kr/kvm

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

Fastighetsresultat (internt mått)

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

Frisknärvaro

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

Genomsnittlig låneränta, %

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

Hyesbortfall bostäder, kr/kvm

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

Hyesbortfall lokaler, kr/kvm

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

Justerad soliditet, %

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

Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar

Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar, nedskrivningar, återförda nedskrivningar, reasultat försäljning fastighet minskat med investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar (inventarier och immateriella).

Medelhyra bostäder, kr/kvm

Hyesintäkter netto bostäder i förhållande till genomsnittlig bostadsyta.

Medelhyra lokaler, kr/kvm

Hyesintäkter netto lokaler i förhållande till genomsnittlig lokalyta.

Medeltal anställda, antal

Antalet arbetade timmar i relation till normal årsarbetstid.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader avseende företagets skulder exklusive av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende bolagets skulder.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver.

Soliditet, %

Eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Total energimängd, kWh/kvm

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

Underhållskostnader, kr/kvm

Underhållskostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

Vakansgrad bostäder, %

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

Vakansgrad lokaler, %

Outhyrd lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.



Finansiella rapporter

Resultaträkning, kkr

	NOT	2021	2020
Hysesintäkter	2	1 530 171	1 464 755
Förvaltningsintäkter	3	41 085	37 097
Summa intäkter		1 571 256	1 501 852
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5	-700 713	-613 471
Underhållskostnader	5	-365 351	-278 214
Fastighetsavgift/-skatt		-32 495	-31 709
Driftöverskott		472 697	578 458
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-141 121	-373 265
Bruttoresultat		331 576	205 193
Centrala kostnader	5, 8, 9	-48 459	-42 095
Övriga rörelseintäkter	11	6 496	10 427
Övriga rörelsekostnader	12	-5 079	-2 400
Rörelseresultat	6, 10	284 534	171 125
Finansnetto	13	-64 863	-64 197
Resultat efter finansiella poster		219 671	106 928
Bokslutsdispositioner	14	95 765	8 951
Skatt på årets resultat	15	-65 354	-23 165
Årets resultat	16	250 082	92 714

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Bruttohyran för bolagets lägenheter ökade med 54 mnkr till 1 436 mnkr (1 382). Årets hyresförhandling gav ett utfall på 1,2 % på helårsbasis. I övrigt var ökningen hänförlig till ny- och ombyggnadsprojekt samt andra standardhöjande åtgärder.

Hyresbortfallet för bostäder uppgick till totalt 31 mnkr (28), vilket utgjorde 2,2 % (2,0) av bruttohyrorna. Hyresbortfallet för vakanta lägenheter var på samma nivå som 2020 och uppgick till 1 mnkr. Bortfallet för evakuerade lägenheter i samband med ombyggnationer och reparationer uppgick till 18 mnkr (13). Rabatter och övriga avdrag uppgick till 12 mnkr (14).

Sammantaget ökade hyresintäkterna netto för bostäder till 1 405 mnkr (1 355).

Hyresintäkter för lokaler uppgick brutto till 96 mnkr (79). Av ökningen på 17 mnkr utgjorde en engångsansättning 12 mnkr. Bolagets innehav av lokaler uppgick vid årsskiftet till 100 718 kvm (99 025). Vid årsskiftet var 2,7 % av lokalytan uthyrd. Genomsnittet under året var 2,5 % (3,6). Hyresbortfallet för lokaler var totalt 8 mnkr (7). Nettointäkterna för lokaler ligger på 88 mnkr (72).

Övriga hyresintäkter avser garage och parkeringsplatser. Hyresbortfallet uppgick till 4 mnkr (4) och gav hyresintäkter netto om 38 mnkr (39).

	2021		2020	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Bostäder, brutto	1 436	1 199	1 382	1 166
Avgår, outhyrt	-1	-1	-1	-1
Avgår, rabatter	-12	-10	-14	-12
Avgår, evakuerade	-18	-15	-13	-11
Bostäder, netto	1 405	1 173	1 354	1 143
Lokaler, netto	88	869	72	726
Övrigt, netto	38	29	39	29
Summa hyresintäkter	1 530	1 178	1 465	1 140
Förvaltningsintäkter	41	32	37	29
Summa intäkter	1 571	1 210	1 502	1 169

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

Förvaltningsintäkterna ökade med 4 mnkr till 41 mnkr (37).

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 701 mnkr (613).
Totala kostnaderna för värme, el, vatten och avfall ökade med 29 mnkr jämfört med föregående år.
Värmekostnaderna ökade med 21 mnkr på grund av främst kallare år. Elkostnaderna var på samma nivå som 2020 och avfall ökade med 4 mnkr. Kostnader för vatten och avlopp ökade med 4 mnkr till följd av prisökning och tillkommande ytor. Totalt utgjorde kostnaderna för värme, el, vatten och avlopp samt avfall 39 % (39) av driftkostnaderna.
Kostnaden för fastighetsskötsel ökade med 20 mnkr till 184 mnkr. Ökningen beror främst på extrasatsningar i utvecklingsområden samt högre kostnad för köpta tjänster och ökade personalkostnader.
Kostnaden för reparationer ökade med 1 mnkr till 49 mnkr.

	2021		2020	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	141	108	120	93
El	33	25	33	26
Vatten och avlopp	55	42	51	40
Avfall	42	32	38	29
Delsumma	270	208	242	188
Fastighetsskötsel	184	142	164	128
Reparationer	49	37	48	37
Driftadministration	135	104	115	90
Övriga driftkostnader	63	48	44	35
Summa	701	540	613	478

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets förvaltningsdistrikt samt centrala enheter som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen ökade med 20 mnkr till 135 mnkr. Ökningen beror främst på större it-projekt, tillfälligt inhyrd personal samt ökade personalkostnader.
Övriga driftkostnader uppgick till 63 mnkr (44). Ökningen beror på förändrad beräknad försäkringsersättning samt extra satsningar i utvecklingsområden.

Underhållskostnader

Underhållskostnader uppgick till 365 mnkr (278), vilket motsvarar 282 kr/kvm (217). Underhållskostnaden utgörs av lägenhetsunderhåll, löpande och planerade underhållsåtgärder på fastigheterna. Ökningen beror främst på extra satsningar i utvecklingsområden.

Fastighetsavgift/-skatt

Kostnaden för fastighetsavgift/-skatt var 32 mnkr (32).

Driftöverskottet

Driftöverskottet har minskat till 473 mnkr (578).

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Bolagets av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick netto till 141 mnkr (373). Planenliga avskrivningar uppgick till 270 mnkr (255). Nedskrivningar uppgick till 8 mnkr (132) och avsåg nedskrivning av nybyggnation. Återföring av tidigare nedskrivningar gjordes med 137 mnkr (14).

Centrala kostnader

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, VD, strategisk ledningspersonal, revision, samt del av koncerngemensamma kostnader med mera. Kostnaderna uppgick till 48 mnkr (42).

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter uppgick till 6 mnkr (10) och avser statliga bidrag, vinst vid avyttring av fastigheter och inventarier samt återvunna kundfordringar och intäkter vid vidarefakturerings.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgick till 5 mnkr (2) och avser kostnader som vidarefakturerats till andra.

Finansnetto

Bolagets finansiella nettokostnad uppgick till 65 mnkr (64). Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med 1 mnkr.

Bokslutsdispositioner

Årets bokslutsdispositioner uppgick till 96 mnkr (9). 92 mnkr erhöles i koncernbidrag. Övriga poster avser överavskrivning materiella anläggningstillgångar.

Skatt på årets resultat

Bolaget har i år en skattekostnad på -65 mnkr (-23). Den består av uppskjuten skatt på -65 mnkr (-23).

Årets resultat

Familjebostäders resultat efter finansiella poster uppgick till 220 mnkr (107). Redovisat resultat efter skatt och bokslutsdispositioner blev 250 mnkr (93).

Balansräkning, kkr

	NOT	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	237	1 415
Summa immateriella anläggningstillgångar		237	1 415
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	8 159 169	7 671 908
Inventarier	19	41 088	44 268
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	3 540	3 984
Pågående ny- och ombyggnationer	21	1 163 312	812 328
Summa materiella anläggningstillgångar		9 367 109	8 532 488
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	22	49 542	30 531
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	40	40
Andra långfristiga fordringar	24	3 762	3 628
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 344	34 199
Summa anläggningstillgångar		9 420 690	8 568 102
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 337	7 718
Fordringar hos koncernföretag		94 269	8 207
Övriga fordringar		5 862	5 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	21 106	33 483
Summa kortfristiga fordringar		127 574	54 412
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		127 574	54 412
Summa tillgångar		9 548 264	8 622 514
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		27 500	27 500
Reservfond		50 000	50 000
Fond för utvecklingsutgifter		235	1 195
Summa bundet eget kapital		77 735	78 695
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 886 838	1 793 419
Årets resultat		250 082	92 714
Summa fritt eget kapital		2 136 920	1 886 133
Summa eget kapital		2 214 655	1 964 828
Obeskattade reserver	26	38 145	41 910
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	27	321 541	256 644
Summa avsättningar		321 541	256 644
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	28, 29	6 195 000	5 695 000
Summa långfristiga skulder		6 195 000	5 695 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		151 989	84 402
Skulder till koncernföretag		342 911	285 579
Övriga skulder		4 421	5 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	279 602	288 193
Summa kortfristiga skulder		778 923	664 132
Summa skulder		6 973 923	6 359 132
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		9 548 264	8 622 514

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna har totalt ökat med 853 mnkr till 9 421 mnkr (8 568).

De immateriella anläggningarna har minskat med 1 mnkr till 0 mnkr (1), medan de materiella anläggningarna ökade med 835 mnkr till 9 367 mnkr (8 532).

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, har ökat med 838 mnkr till 9 322 mnkr (8 484). Förändringen består av investeringar, uttrangering samt av- och nedskrivningar.

Investeringar om 974 mnkr avser 476 mnkr ombyggnation och 498 mnkr nybyggnation inklusive markförvärv och fastighetsförvärv. Av- och nedskrivningar på fastigheterna har gjorts med 141 mnkr. Fastigheternas beräknade marknadsvärde var vid årsskiftet 31 760 mnkr (28 624).

Det bokförda värdet på inventarier har minskat med 3 mnkr till 41 mnkr (44). Årets investeringar uppgick till 2 mnkr (1). Övriga materiella anläggningstillgångar är 4 mnkr (4).

De finansiella anläggningstillgångarna har ökat med 19 mnkr till 53 mnkr (34).

Omsättningstillgångar

De kortfristiga fordringarna uppgick vid årets slut till 128 mnkr (54). Av dessa utgör fordringar hos koncernföretag 94 mnkr (8). De likvida medlen är 0 mnkr (0). Bolaget har vid årets utgång inga outnyttjade kreditlöften.

Eget kapital

Vid slutet av året uppgick bolagets beskattade egna kapital till 2 215 mnkr (1 965). Förändringen utgörs i huvudsak av årets resultat på 250 mnkr och utdelning på -0,3. Den synliga soliditeten uppgick till 23,5 % (23,2).

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver har minskat med 4 mnkr till 38 mnkr (42). Upplösning av avskrivning utöver plan uppgick till -4 (-4).

Avsättningar

Avsättningarna har ökat med 65 mnkr till 322 mnkr (257). Förändringen utgörs av en ökning med 65 mnkr av uppskjuten skatt.

Långfristiga skulder

Den räntebärande långfristiga skulden har ökat med 500 mnkr till 6 195 mnkr (5 695). Långfristiga skulden är i sin helhet koncernintern.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgick till 779 mnkr (664). Ökningen om 115 mnkr är främst hänförlig till leverantörsskulder och skulder hos koncernföretag.

Förändringar i eget kapital, kkr

	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Ingående balans 2020-01-01	27 500	52 174	1 785 649	1 865 323
Återläggning till fond för utvecklingsutgifter		-979	979	-
Utdelning			-283	-283
Aktieägartillskott			7 074	7 074
Årets resultat			92 714	92 714
Utgående balans 2020-12-31	27 500	51 195	1 886 133	1 964 828
Ingående balans 2021-01-01	27 500	51 195	1 886 133	1 964 828
Återläggning till fond för utvecklingsutgifter		-960	960	-
Utdelning			-255	-255
Årets resultat			250 082	250 082
Utgående balans 2021-12-31	27 500	50 235	2 136 920	2 214 655

Aktiekapitalet utgörs av 27 500 aktier à nominellt 1 000 kr. Utdelning lämnades till moderbolaget i enlighet med principerna i not 1 och not 16.

Kassaflödesanalys, kkr

	NOT	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		284 534	171 125
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, mm	33	140 744	367 888
Erhållen ränta		892	1 675
Erlagd ränta	34	-65 757	-65 874
Erhållen utdelning		2	2
Betald skatt		-457	157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		359 958	474 973
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	35	31 057	39 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten		391 015	514 914
Investeringsverksamheten			
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		348	342
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier	34	-972 949	-1 079 280
Försäljningar av byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier		645	5 903
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-2 065	-900
Försäljning av andra anläggningstillgångar		182	447
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-973 839	-1 073 488
Finansieringsverksamheten			
Förändringar av långfristiga fordringar		-19 443	-1 319
Upptagna lån		604 448	585 856
Aktieägartillskott		7 074	94 320
Utdelning		-255	-283
Koncernbidrag		-9 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		582 824	558 574
Årets kassaflöde		-	-
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		-	-
Förändring av likvida medel		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-
Outnyttjade kreditavtal	36	-	-
Disponibla likvida medel		-	-
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	37		
Nettolåneskuld vid årets ingång		5 856 396	5 270 540
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		604 448	585 856
Minskning/ökning av likvida medel		-	-
Räntebärande nettolåneskuld		6 460 844	5 856 396

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Bolagets kassaflöde är 0 mnkr (0).

Den löpande verksamheten

Rörelseresultatet, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet, har försämrats med 115 mnkr och uppgår till 360 mnkr (475). Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade med 124 mnkr till 391 mnkr (515).

Investeringsverksamheten

Bolagets investeringar netto uppgick till -974 mnkr

(-1 073). Investeringar brutto avser -498 mnkr (-661) nybyggnation inklusive markförvärv och fastighetsförvärv, -476 mnkr (-431) ombyggnation samt -2 mnkr (-1) övriga anläggningstillgångar. Amortering av finansiella anläggningstillgångar avser investering i och avbetalning av ombyggnadstillägg.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har ökat med 24 mnkr och uppgår till 583 mnkr (559).

Noter

NOT 1 / REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med Årsredovisnings-lagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och concernredovisning (K3).

Hållbarhetsrapport

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

Intäkter

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms ge ekonomisk nytta, i annat fall redovisas de som driftskostnader. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderings-metodiken bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, driftskostnader med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av normaliserade kostnader för respektive fastighet. För fastigheter som vid värderingstillfällen 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 nedskriv-ningar över resultaträkningen.

Ett representativt urval av bolagets fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut för att kvalitetssäkra de interna parametrarna.

Pågående ny- och ombyggnationer

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

Inventarier och övriga anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden kan variera från byggnad till byggnad till följd av olika materialval. Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Stomme och grund	50–100 år
Klimatskal	30–50 år
Stammar	30–70 år
Installationer	15–30 år
Inredning	20–30 år
Övrig byggnad	20–40 år

Avskrivningar på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet. Planenliga avskrivningar på övriga anläggningstillgångar/komponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

Redovisning av inkomstskatter

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning.

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden.

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

Finansiella instrument

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

Avsättningar

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

Pensioner

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

Lånefinansiering

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med gjorda amorteringar. Låneutgifter periodiseras och resultatförs över löptiden. Resultat-effekt 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 genom-snittliga finansieringskostnaden använts.

Leasing

Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt.

Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Leasetagare

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

Offentliga bidrag

Bolaget erhåller offentliga bidrag i form av investeringsbidrag vid ny- och om-byggnation. Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde. Bidrag relaterade till resultatet redovisas under separat rubrik i resultaträkningen.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Aktieägartillskott är aktieägartransaktioner och redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag redovisas i resultat-räkningen som en bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

Verksamhetsområden och geografiska områden

Bolaget bedriver sin verksamhet inom Göteborgs stad med kunder inom samma geografiska område. Verksamheten omfattar uthyrning och förvaltning av fast-igheter. Bolagets primära segment är det som redovisats i resultat- och balans-räkningen. Någon sekundär indelningsgrund har inte bedömts vara aktuell.

	2021	2020
Bostäder	1 405 046	1 355 099
Lokaler	87 527	72 185
Övriga hyresintäkter	37 598	37 471
Summa hyresintäkter	1 530 171	1 464 755

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

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

	2021	2020
Inom ett år	41 835	28 894
Mellan 1-5 år	40 103	47 829
Över 5 år	1 213	1 210
Summa	83 151	77 933

NOT 3 / FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2021	2020
Ersättning från hyresgäster	7 392	6 653
Förvaltningsuppdrag	433	397
Parkeringsintäkter	265	146
Övriga förvaltningsintäkter	32 995	29 901
Summa förvaltningsintäkter	41 085	37 097

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

NOT 4 / DRIFTKOSTNADER

	2021	2020
Värme	-140 756	-119 576
El	-32 463	-32 952
Vatten och avlopp	-54 655	-51 279
Avfall	-42 081	-37 565
Fastighetsskötsel	-183 791	-164 125
Reparationer	-48 650	-47 826
Driftadministration	-135 388	-115 362
Övriga driftkostnader	-62 929	-44 786
Summa driftkostnader	-700 713	-613 471

NOT 5 / PERSONAL

	2021	2020
Löner och ersättningar:		
Styrelse och VD	-1 169	-1 346
Övriga anställda	-122 822	-114 010
Summa löner och ersättningar	-123 991	-115 356
Pensionskostnader:		
Styrelse och VD	-296	-303
Övriga anställda	-8 514	-10 442
Summa pensionskostnader	-8 810	-10 745
Övriga sociala kostnader	-41 487	-38 675
Övriga personalkostnader	-11 055	-10 245
Summa personalkostnader	-185 343	-175 021

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:

	2021	2020
Styrelseordförande:		
Grundlön/arvode	-49	-49
Övriga styrelseledamöter:		
Grundlön/arvode	-124	-170
Styrelsesuppleanter:		
Grundlön/arvode	-41	-33
VD:		
Grundlön/arvode	-955	-1 094
Övriga förmåner	-	-13
Pensionskostnad	-296	-303
Övriga ledande befattningshavare:		
Grundlön/arvode	-7 256	-7 486
Övriga förmåner	-132	-154
Pensionskostnad	-1 955	-1 938
Totalt	-10 808	-11 240

Övriga förmåner avser kostförmån. Bolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Övriga ledande befattningshavare uppgick vid årsskiftet till 9 (10) personer.

Pensioner

VD har en premiebestämd tjänstepension på 30 % av ordinarie lön. För övriga befattningshavare tillämpas de pensionsvillkor som regleras i centrala kollektivavtal mellan arbetsmarknadens parter.

Uppsägning och avgångsvederlag

Med VD har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid av tre (3) månader vid anställning som VD i upp till 12 månader. Vid anställning mer än 12 månader är uppsägningstiden sex (6) månader. Styrelsen kan besluta att hela eller delar av uppsägningstiden ska innebära arbetsbefrielse. Om styrelsen säger upp VD från anställningen av annan anledning än sådan om utgör grund för omedelbart avbrytande av anställningsavtalet utgår från anställningens upphörande ett avgångsvederlag motsvarande sex (6) månader vid upp till 12 månaders anställning som VD. Vid mer än 12 månaders anställning som VD är avgångsvederlaget 12 månader. Avgångsvederlaget utgår från aktuell månadslön vid uppsägningstillfället.

Medelantal anställda och könsfördelning

Medelantal anställda	2021	2020
Kvinnor	99	89
Män	140	137
Summa medelantal anställda	239	226

Företagsledningens könsfördelning

2021, antal	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	7	3	10
VD, övriga befattningshavare	6	3	9
Totalt	13	6	19

Företagsledningens könsfördelning

2020, antal	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	7	3	10
VD, övriga befattningshavare	7	3	10
Totalt	14	6	20

NOT 6 / UPPLYSNING OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERN-INTERNA TRANSAKTIONER

Moderbolag i den närmast överordnade koncern där Familjebostäder i Göteborg AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättats, är Förvaltnings AB Framtiden, org.nr 556012-6012 med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget och från moderbolagets ägare Göteborgs Stadshus AB samt dess ägare, Göteborgs Stad. Transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver vad som anges i not 5, ersättning till styrelse, VD och övrig personal, har inte förekommit.

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag, %

	2021	2020
Andel av totala hyres- och förvaltningsintäkter:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0	0,0
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	5,3	5,0
Andel av totala kostnader i rörelse-verksamhet exklusive fastighetsskatt, av- och nedskrivningar:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	6,2	6,6
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	24,7	24,0
Andel av kostnader i finansnetto:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	99,6	99,4

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

NOT 7 / AV- OCH NEDSKRIVNINGAR SAMT ÅTERFÖRINGAR

Planenliga avskrivningar och utrangeringsförluster i samband med komponentbyte i fastighetsförvaltningen

	2021	2020
Immateriella anläggningstillgångar	-1 178	-1 415
Markanläggningar	-21 166	-19 178
Byggnader	-237 086	-222 393
Bredband	-5 457	-5 455
Inventarier	-5 211	-6 489
Övriga anläggningstillgångar	-478	-457
Summa	-270 576	-255 387

Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	2021	2020
Pågående ny- och ombyggnation	-8 038	-131 920
Summa	-8 038	-131 920

Återföring nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	2021	2020
Pågående ny- och ombyggnation	105 220	-
Mark	-	42
Markanläggningar	1 273	-
Byggnader	31 000	14 000
Summa	137 493	14 042
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-141 121	-373 265

NOT 8 / ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

	2021	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-381	-330
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa arvode till vald revisionsbyrå	-381	-330

I arvodet ingår ej avdragsgill moms. Utöver ovanstående arvode till valt revisions-bolag har arvode utgått till lekmannarevisorer samt deras biträde med 314 (269) kkr.

NOT 9 / CENTRALA KOSTNADER

	2021	2020
Koncerngemensamma kostnader	-31 594	-26 063
Övriga centrala kostnader	-16 865	-16 032
Summa centrala kostnader	-48 459	-42 095

Övriga centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10 / OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Leasetagare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2021	2020
Förfaller till betalning inom ett år	-13 384	-12 581
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-16 233	-12 588
Förfaller till betalning efter 5 år	-	-
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-15 114	-14 855

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

NOT 11 / ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	438	4 932
Realisationsvinst vid inventariéförsäljning	182	447
Återvunna fordringar	711	1 110
Ersättning sjuklönekostnader	240	1 410
Övriga rörelseintäkter	4 925	2 528
Summa övriga rörelseintäkter	6 496	10 427

Ersättning sjuklönekostnader avser sjuklönestöd där staten tagit över sjuklöne-ansvaret med anledning av Corona.

NOT 12 / ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2021	2020
Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning	-361	-
Övriga rörelsekostnader	-4 718	-2 400
Summa övriga rörelsekostnader	-5 079	-2 400

NOT 13 / FINANSNETTO

	2021	2020
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Resultat från övriga värdepapper:		
Utdelning	2	2
Postitiv resultatandel	197	804
Negativ resultatandel	-	-1 328
Övriga ränteintäkter och liknande, övriga:		
Räntor	602	709
Övrigt	93	162
	894	349
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag:		
Räntekostnader	-71 239	-69 306
Övrigt	-3 071	-3 198
Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga:		
Aktiverad ränta	8 688	8 098
Övrigt	-135	-140
	-65 757	-64 546
Finansnetto	-64 863	-64 197
Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 1,2 % (1,3) %.		

NOT 14 / BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2021	2020
Upplösning av periodiseringsfond	-	14 100
Upplösning avskrivningar utöver plan	3 765	3 851
Erhållna koncernbidrag	92 000	-
Lämnade koncernbidrag	-	-9 000
Summa bokslutsdispositioner	95 765	8 951

NOT 15 / SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2021	2020
Följande komponenter ingår i bolagets skattekostnad:		
Aktuell skattekostnad	-457	157
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-64 897	-23 322
Summa skatt på årets resultat	-65 354	-23 165
Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:		
Redovisat resultat före skatt	315 436	115 879
Skatt enligt aktuell skattesats, 20,6 (21,4) %	-64 979	-24 798
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-67	-332
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-	-33
Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat	-308	1 059
Skatteintäkt pga sänkt skattesats	-	939
Summa skatt på årets resultat	-65 354	-23 165

De nya ränteavdragsbegränsningsreglerna som började gälla 2019 har inte påverkat bolagets avdragsrätt för räntekostnader.

NOT 16 / UTDELNING ENLIGT LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,16 % av kontant tillskjuter aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2021 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat för räkenskapsåret 2021. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2022-03-10 kommer en utdelning avseende 2021 att föreslås om 73 367 kkr, vilket motsvarar 267 % av aktiekapitalet 27 500 kkr. Utdelning avseende 2020 uppgick till 255 kkr.

Den föreslagna utdelningen är till övervägande del ett led i en skattemässig disposition, 73 048 tkr, där koncernen utnyttjar bolagets skattemässiga under-skott, vilket motsvaras av ett erhållet koncernbidrag, efter avdrag för skatt. Således sker ingen värdeöverföring då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang.

Utöver detta lämnas också utdelning med 1,16 procent på aktiekapitalet, 319 tkr.

NOT 17 / IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 905	16 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 905	16 905
Ingående avskrivningar	-15 490	-14 075
Årets avskrivningar	-1 178	-1 415
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 668	-15 490
Utgående planenligt restvärde	237	1 415

Posterna avser i sin helhet programvara. De immateriella anläggningstillgångarna avser ett koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

NOT 18 / FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Marknadsvärde		
Ingående värde	28 623 544	27 193 920
Investeringar	1 339 067	1 370 703
Försäljningar/ utrangering	-645	-19 911
Övrig värdeökning	1 798 341	78 832
Utgående värde	31 760 307	28 623 544

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

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Datschas värderings-verktyg använts och ersatt den interna värderingsmodellen som använts tidigare år. Den grundläggande värderingsmetodiken i Datscha och i den interna värderings-modellen är likvärdig. Datschas värderingsverktyg är baserat på en kassaflödes-metod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontraktshyran minskas med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadsens direkt-avkastningskrav.

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnads-system där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 350–525 kr/kvm (350–520) och för lokaler till 244–419 kr/kvm (247–417).

Avkastningskravet för bolagets fastigheter varierade mellan 1,9 % (2,00) i läge A1 och 4,3 % (4,70) i läge C3. För andra ytor än bostadsytor varierade avkastningskravet mellan 5,2 % (5,2) i läge A1 och 7,8 % (8,0) i läge C3.

	2021-12-31	2020-12-31
MARK		
Ingående anskaffningsvärden	879 156	876 935
Årets anskaffningar	17 961	3 193
Försäljning	-568	-972
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	896 549	879 156
Ingående nedskrivningar	-	-42
Årets återförda nedskrivningar	-	42
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Ingående uppskrivningar	148 402	148 402
Utgående ackumulerade uppskrivningar mark	148 402	148 402
Utgående planenligt restvärde	1 044 951	1 027 558
Taxeringsvärde mark	11 706 040	11 616 997
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärden	446 140	432 332
Omklassificeringar	66 132	13 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	512 272	446 140
Ingående nedskrivningar	-1 273	-1 273
Årets återförda nedskrivningar	1 273	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-1 273
Ingående avskrivningar	-240 134	-220 956
Årets avskrivningar	-21 166	-19 178
Utgående ackumulerade avskrivningar	-261 300	-240 134
Utgående planenligt restvärde markanläggning	250 972	204 733

	2021-12-31	2020-12-31
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärden	9 711 269	8 765 500
Årets anskaffningar	-	142
Försäljning/ Utrangeringar	-3 606	-5 951
Omklassificeringar	731 875	951 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 439 538	9 711 269
Ingående nedskrivningar	-46 770	-60 770
Årets återförda nedskrivningar	31 000	14 000
Omklassificeringar	-96 713	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-112 483	-46 770
Ingående avskrivningar	-3 621 200	-3 411 567
Försäljning/ Utrangeringar	2 895	3 071
Årets avskrivningar	-229 566	-212 704
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 847 871	3 621 200
Ingående uppskrivningar	334 502	341 311
Årets avskrivningar	-6 809	-6 809
Utgående ackumulerade uppskrivningar	327 693	334 502
Utgående planenligt restvärde	6 806 877	6 377 801
Taxeringsvärde byggnader	12 187 870	12 079 007
Aktiverad ränta ingår med	64 962	58 945
BYGGNADSINVENTARIER		
Ingående anskaffningsvärden	107 434	107 434
Årets anskaffning	10	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 444	107 434
Ingående avskrivningar	-45 618	-40 163
Årets avskrivningar	-5 457	-5 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 075	-45 618
Utgående planenligt restvärde	56 369	61 816
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	8 159 169	7 671 908
Taxeringsvärde mark och byggnader	23 893 910	23 696 004

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till -109 562 kkr (-45 919). Förändringen på -63 643 kkr beror på årets omklassificeringar.

NOT 19 / INVENTARIER

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 864	126 751
Årets anskaffningar	2 031	899
Försäljningar/utrangeringar	-1 844	-4 786
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 051	122 864
Ingående avskrivningar	-78 596	-76 892
Försäljningar/utrangeringar	1 844	4 785
Årets avskrivningar	-5 211	-6 489
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 963	-78 596
Utgående planenligt restvärde	41 088	44 268

NOT 20 / ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 551	8 095
Årets anskaffningar	34	456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 585	8 551
Ingående avskrivningar	-4 567	-4 110
Årets avskrivningar	-478	-457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 045	-4 567
Utgående planenligt restvärde	3 540	3 984

NOT 21 / PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 020 507	910 404
Under året nedlagda kostnader	955 755	1 088 698
Omklassificering	-798 666	-978 595
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnation	1 177 596	1 020 507
Ingående nedskrivningar	-208 179	-76 259
Årets nedskrivningar	-8 038	-131 920
Årets återföring nedskrivningar	105 220	-
Omklassificering	96 713	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 284	-208 179
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnation	1 163 312	812 328
Aktiverad ränta ingår med	7 744	5 073

NOT 22 / ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 616	29 716
Årets anskaffning	19 644	1 228
Omklassificeringar	-633	672
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 627	31 616
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 085	-
Årets nedskrivningar	-	-1 085
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 085	-1 085
Utgående planenligt restvärde	49 542	30 531

Intresseföretag	Dunfin Samfäll.för.	Berguvens Samfäll.för.	Gärdsås Utv. AB	Gärdsås Torgbolag KB	Hasslö Garage- Samfäll.för.
Org.nr.	717918-3996	717917-1355	556599-9694	969673-5233	717919-3458
Antal andelar / aktier	1	1	490	1	1
Kapitalandel	5	63	49	56	98
Bokfört värde	2 372	22 500	49	1 970	22 651
Eget Kapital	76 065	35 469	111	3 649	2 650
Årets resultat	-1 557	-769	-	-5	25

Samtliga intresseföretag och gemensamt styrda företag har sitt säte i Göteborg. Siffror hämtade från senaste tillgängliga årsredovisningar vilket är 2020.

NOT 23 / ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 168	1 299
Försäljning / Likvidation	-	-131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 168	1 168
Ingående nedskrivningar	-1 128	-1 129
Försäljning	-	1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 128	-1 128
Utgående planenligt restvärde	40	40

Andelar långfristiga värdepapper består av andelar i bostadsrättsföreningar och värmedistributionsföreningar.

NOT 24 / ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 628	3 325
Inköp/nyutlåning	1 125	1 555
Omklassificering	-	63
Amorteringar	-991	-1 315
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 762	3 628
Utgående bokfört värde	3 762	3 628

Hyresgästanpassningar av lokaler ingår med 1 039 kkr (1 337). Övriga poster är lån till samfällighetsförening avseende vår andel av föreningens anläggningar.

NOT 25 / FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	898	877
Förutbetalda IT-licenser	36	45
Övriga poster	20 172	32 561
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 106	33 483

NOT 26 / OBESKATTADE RESERVER

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	38 145	41 910
Summa obeskattade reserver	38 145	41 910

NOT 27 / AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATT

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

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	321 620	256 644
Skattereduktion maskiner och inventarier	-79	-
Summa uppskjutna skatteskulder, netto	321 541	256 644

NOT 28 / LÅNESKULDER

Räntebärande skulder	Nominellt Värde 2021	Marknads- värde 2021	Nominellt Värde 2020	Marknads- värde 2020
Skulder till koncernföretag	6 460 844	6 460 844	5 856 396	5 856 396

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

NOT 29 / LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER

	1–5 år	Senare än 5 år
Låneskulder		
Skulder till koncernföretag	-	6 195 000
Summa långfristiga skulder	-	6 195 000

Samtliga skulder som är upplånade av moderbolag ska anses ha en förfallotid som överstiger fem år. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

NOT 30 / UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 852	7 051
Upplupna personalkostnader	14 375	13 382
Upplupna kostnader underhåll	76 238	97 193
Upplupna kostnader el, värme, vatten och renhållning	39 094	33 599
Förutbetalda hyresintäkter	128 733	124 054
Övriga poster	13 310	12 914
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	279 602	288 193

Upplupna personalkostnader innehåller bl a semesterlöneskuld och löneskatt.

NOT 31 / STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter i eget förvar	5 163 693	5 163 693

NOT 32 / ANSVARSFÖRBINDELSER

	2021-12-31	2020-12-31
Ansvarsförbindelse, Fastigo	2 233	2 201
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv.	41 985	34 939
Summa ansvarsförbindelser	44 218	37 140

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

	2021	2020
Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	270 576	255 387
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8 038	131 920
Återföring nedskrivning	-137 493	-14 042
Realisationsförlust/vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-377	-5 377
Summa justering m m för poster som ej ingår i kassaflödet	140 744	367 888

NOT 34 / ERLAGD RÄNTA

	2021	2020
Erlagd ränta, löpande verksamhet	-65 757	-65 874
Aktiverad ränta, investeringsverksamhet	-8 688	-8 098
Summa erlagd ränta	-74 445	-73 972

NOT 35 / KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL

	2021	2020
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	11 714	-18 425
Minskning/ökning av rörelseskulder	19 343	58 366
Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital	31 057	39 941

NOT 36 / OUTNYTTJADE KREDITAVTAL

All ny upplåning sker via moderbolaget. Koncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

NOT 37 / NETTOLÅNESKULD

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

NOT 38 / FINANSIELL RISKHANTERING

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncerngemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

NOT 39 / RESULTATDISPOSITION

Förslag på resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står (kronor):	
Balanserade vinstmedel	1 885 876 835
Förändring av fond för utvecklingsutgifter	960 407
Årets resultat	250 081 129
Summa	2 136 918 371

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare (2 668 kr/aktie)	73 367 000
I ny räkning balanseras	2 063 551 371
Summa	2 136 918 371

NOT 40 / HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 10 februari 2022 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 10 mars 2022.

Göteborg den 10 februari 2022

Magnus Nylander (M)
Ordförande

Ulf Lindh (L)
Vice ordförande

Ulla Ekman (V)
Andre Vice ordförande

Thomas Edin (S)

Karin Lindberg (D)

Joel Abrahamsson (MP)

Jim Tellefsdal (S)

Thorbjörn Hammerth
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 10 februari 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 10 februari 2022

Lars Lorentzon
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

Torbjörn Rigemar
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag, Org.nr 556114-3941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag för år 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 32–57 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Familjebostäder i Göteborg Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2–31 samt 58–67. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Granskningsrapport för år 2021

Till årsstämman i Familjebostäder i Göteborg AB, Org.nr: 556114-3941

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Familjebostäder i Göteborg AB, har granskat bolagets verksamhet under 2021.

Bolagets styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv. Vårt ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunalagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 10 februari 2022Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson, Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fastighetsförteckning

Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde tkr
ASKIM	Kobbegården 542:1	Sisjöbäckens väg 10–16	2021	2 090	-	30	46 923
ASKIM	Kobbegården 543:2	Sisjöbäckens väg 31–33	2021	2 368	-	44	18 834
ASKIM	Kobbegården 546:1	Sisjöbäckens väg 30–32	2021	-	-	-	23 923
BILLDAL	Skintebo 525:1	Berguven11–21, 18–22	2018	9 943	-	146	285 000
BILLDAL	Skintebo 526:1	Berguven 24–28	2020	5 129	1	82	149 800
BILLDAL	Skintebo 528:1	Berguven 1–7, 23–29	2017	4 272	16	60	31 932
BILLDAL	Skintebo 530:1	Berguven 8	2017	1 865	-	28	14 736
BILLDAL	Skintebo 532:3	Uggleberget 20	2019	2 147	-	31	70 200
BILLDAL	Skintebo 532:4	Uggleberget 30	2019	1 453	-	21	41 000
ERIKSBERG	Sannegården 38:1	Ångaren Ediths gata 10 mfl	2009	7 881	104	115	264 028
ERIKSBERG	Sannegården 47:1	Östra Eriksbergsg 4–10	2004	3 968	56	52	126 551
ERIKSBERG	Sannegården 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	5 277	451	72	172 758
ERIKSBERG	Sannegården 83:1	Skonaren Ingos gata 4	2015	2 833	73	48	101 251
ERIKSBO	Hjällbo 122:1		1988	-	-	-	522
ERIKSBO	Hjällbo 122:2		1988	-	-	-	456
ERIKSBO	Hjällbo 122:3		1988	-	-	-	511
ERIKSBO	Hjällbo 122:4	Eriksbo Östergärde vid 10, 12	1988	-	-	-	496
ERIKSBO	Hjällbo 122:5	Eriksbo Östergärde vid 23, 36	1988	-	-	-	496
ERIKSBO	Hjällbo 24:1	Hjällbogärdet 1–2	1986	-	1 077	-	3 293
ERIKSBO	Hjällbo 24:2	Hjällbogärdet 3–13, 31–33	1988	7 548	232	101	63 258
ERIKSBO	Hjällbo 24:3	Hjällbogärdet 14–30	1984	9 635	444	128	81 097
ERIKSBO	Hjällbo 25:1	Eriksbo Västergärde 2–14	1983	7 465	528	104	65 663
ERIKSBO	Hjällbo 25:2	Eriksbo Västergärde 15–24	1985	6 238	-	77	51 600
ERIKSBO	Hjällbo 25:3	Eriksbo Västergärde 25–34	1984	6 321	-	85	51 800
ERIKSBO	Hjällbo 25:5	Eriksbo Östergärde 1–20	1984	10 929	726	157	93 725
ERIKSBO	Hjällbo 25:6	Eriksbo Östergärde 21–43	1984	14 370	16	202	120 000
GREVEGÅRDEN	Tynnered 5:1	Grevegårdsvägen 2–40	1993	12 526	384	163	217 907
GREVEGÅRDEN	Tynnered 6:3	Grevegårdsvägen 50–96	1994	14 962	215	203	259 992
GREVEGÅRDEN	Tynnered 7:1	Grevegårdsvägen 100–194	1995	33 436	2 004	486	687 203
HEDEN	Gårda 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	585	111	18	16 190
HEDEN	Gårda 31:12	Underåsgatan 6–8	1960	777	43	19	19 640
HEDEN	Gårda 31:13	Underåsgatan 4	1960	347	-	6	8 560
HEDEN	Gårda 31:14	Underåsgatan 2/Ävägen 32	1931	623	-	14	14 530
HEDEN	Gårda 31:15	Ävägen 30	1960	501	104	10	13 106
HEDEN	Gårda 31:16	Ävägen 28	1960	525	39	11	13 440
HEDEN	Gårda 31:17	Gudmundsgatan 1	1972	471	57	13	11 988
HEDEN	Gårda 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	633	-	17	15 800
HEDEN	Gårda 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	605	35	16	15 531
HEDEN	Gårda 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	604	-	17	15 200
HEDEN	Gårda 31:21	Fabrikgatan 39	1960	481	-	11	11 798
HEDEN	Gårda 31:22	Fabrikgatan 41	1960	481	-	11	11 798
HEDEN	Gårda 31:23	Underåsgatan 10–12	1960	890	30	20	22 078
HEDEN	Gårda 31:24	Underåsgatan 14–16	1960	893	-	18	22 000
HEDEN	Gårda 31:5	Fabrikgatan 43	1960	647	71	13	16 348
HEDEN	Gårda 31:6	Underåsgatan 20	1960	526	72	13	14 098
HEDEN	Gårda 31:7	Underåsgatan 18	1960	335	-	6	8 249
HEDEN	Heden 16:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	1996	2 137	48	20	79 309
HEDEN	Heden 25:15	Hedåsgatan 10	1979	1 195	100	12	39 604
HEDEN	Heden 25:19	Sten Sturegatan 3–11	1993	5 615	-	100	209 000
HEDEN	Heden 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	1988	1 969	153	21	67 041
HEDEN	Heden 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	1960	1 991	157	17	65 941
HEDEN	Heden 26:16	Wadmansgatan 8	1930	1 142	113	11	37 388
HEDEN	Heden 26:8	Hedåsgatan 11	1980	1 429	21	16	47 105
HEDEN	Heden 26:9	Hedåsgatan 13	1991	1 398	51	20	50 841
HEDEN	Heden 27:20	Wadmansgatan 5–7	1991	2 835	128	34	101 016
HEDEN	Heden 27:5	Wadmansgatan 3	1991	994	-	9	34 800
HEDEN	Heden 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	2 130	1 348	31	97 400
HEDEN	Heden 27:9	Wadmansgatan 11	1991	1 073	-	16	38 400
HEDEN	Heden 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1990	3 694	-	41	127 000
HEDEN	Heden 30:14	Södra Vägen 30	1994	1 812	338	21	81 164
HEDEN	Heden 31:8	Södra Vägen 36	1979	1 815	212	16	67 451
HÖGSBOTORP	Järnbrott 108:2	Markmyntsgatan 3	1970	2 712	1	56	48 649
HÖGSBOTORP	Järnbrott 122:3	Skäpplandsgatan 7–11	2018	4 280	-	72	76 000

Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde kkr
HÖGSBOTORP	Järnbrott 123:1	Spannlandsgatan 10–16	1961	5 954	55	96	95 145
HÖGSBOTORP	Järnbrott 123:2	Spannlandsgatan 5–9	1962	4 240	308	70	66 000
HÖGSBOTORP	Järnbrott 124:3	Marklandsgatan 17–19	1974	2 936	-	48	50 400
HÖGSBOTORP	Järnbrott 63:5	Bankogatan 3–5	1954	3 927	45	65	65 204
HÖGSBOTORP	Järnbrott 64:8	Riksdalersgatan	2021	-	-	-	16 800
HÖGSBOTORP	Järnbrott 65:1	Dollargatan 2–10	1952	1 788	105	30	30 641
HÖGSBOTORP	Järnbrott 66:1	Riksdalersgatan 7–21	1953	3 253	482	56	56 979
HÖGSBOTORP	Järnbrott 67:1	Riksdalersgatan 1–5	1953	2 763	-	51	46 273
HÖGSBOTORP	Järnbrott 67:2	Sterlingsgatan 2–10	1977	2 508	93	42	42 617
HÖGSBOTORP	Järnbrott 68:3	Örtugsgatan 1–23	1972	4 029	241	78	72 177
HÖGSBOTORP	Järnbrott 68:4	Riksdalersgatan 2–4	1953	1 988	153	34	34 500
HÖGSBOTORP	Järnbrott 75:2	Järnmyntsgatan 2–8	1990	1 430	52	26	25 469
HÖGSBOTORP	Järnbrott 758:114	Riksdalersgatan 21	1967	-	-	-	1 680
HÖGSBOTORP	Järnbrott 758:572	Axel Dahlströms Torg	1964	-	-	-	3 181
HÖGSBOTORP	Järnbrott 76:1	Järnmyntsg 1–7, Penningg 2	1972	4 557	55	77	71 600
HÖGSBOTORP	Järnbrott 77:2	Nickelmyntsgatan 1–11	1977	2 328	-	39	43 311
HÖGSBOTORP	Järnbrott 78:4	Penninggatan 1–15	1954	3 284	-	58	54 704
HÖGSBOTORP	Järnbrott 81:4	Bankogatan 12–38	1992	4 682	681	80	100 623
HÖGSBOTORP	Järnbrott 81:6	Markmyntsgatan 16–18, Bankog 10	2016	5 800	31	89	135 533
HÖGSBOTORP	Järnbrott 81:8	Markmyntsgatan 2–12	1954	3 837	1 262	64	72 573
HÖGSBOTORP	Järnbrott 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	2 858	889	54	59 225
HÖGSBOTORP	Järnbrott 84:1	Skiljemyntsgatan 2–14	1972	2 918	95	49	51 549
HÖGSBOTORP	Järnbrott 84:5	Markmyntsgatan 19	1985	-	-	-	-
HÖGSBOTORP	Järnbrott 84:6	Markmyntsgatan 7–17	1977	6 204	59	108	105 000
HÖGSBOTORP	Järnbrott 86:8	Bankogatan 35–43	1953	1 922	96	32	32 712
HÖGSBOTORP	Järnbrott 87:1	Bankogatan 19–33	1954	2 994	-	50	52 618
HÖGSBOTORP	Järnbrott 88:1	Skiljemyntsgatan 16–18	1967	3 148	86	57	53 000
HÖGSBOTORP	Järnbrott 89:6	Skiljemyntsgatan 3–19	1953	3 464	57	58	57 117
HÖGSBOTORP	Järnbrott 90:1	Riksdalersgatan 48–52	1953	1 045	-	19	17 002
HÖGSBOTORP	Järnbrott 91:1	Riksdalersgatan 23–45	1953	8 892	785	170	155 257
HÖGSBOTORP	Järnbrott 92:1	Sikelgatan 2–8	1953	1 350	78	24	24 212
HÖGSBOTORP	Järnbrott 92:3	Riksdalersgatan 42–46	1953	990	18	18	17 142
HÖGSBOTORP	Järnbrott 93:1	Bankogatan 7	1981	1 869	-	31	31 873
HÖGSBOTORP	Järnbrott 93:2	Bankogatan 9	1972	1 679	-	28	28 600
HÖGSBOTORP	Järnbrott 93:3	Bankogatan 11	1972	1 625	-	27	28 071
HÖGSBOTORP	Järnbrott 93:4	Bankogatan 13	1973	1 625	-	27	28 671
HÖGSBOTORP	Järnbrott 93:5	Riksdalersgatan 30–38	1953	1 996	198	46	35 887
HÖGSBOTORP	Järnbrott 94:1	Riksdalersgatan 10–26	1971	3 628	171	81	62 052
HÖGSBOTORP	Järnbrott 94:2	Rubelgatan 6	2017	-	2 016	-	50 848
HÖGSBOTORP	Järnbrott s:94	Bankogatan 43	2014	-	-	-	-



Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde kk
JOHANNEBERG	Johanneberg 22:3	Richertsgatan 14	1939	1 403	-	28	45 800
JOHANNEBERG	Johanneberg 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	2 691	93	48	96 970
JOHANNEBERG	Johanneberg 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	1 625	25	28	57 778
JOHANNEBERG	Johanneberg 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	1 673	-	27	58 600
JOHANNEBERG	Johanneberg 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	1 366	80	22	44 595
JOHANNEBERG	Johanneberg 46:7	Spaldingsgatan 13	1970	1 748	1	29	58 600
KANNEBÄCK	Önnered 45:1	Opalgatan 83-125	1966	-	-	-	-
KANNEBÄCK	Önnered 45:12	Grevegårdsvägen 218-242	1966	7 075	110	99	109 496
KANNEBÄCK	Önnered 45:13	Opalgatan 83-107	1966	6 996	1 226	95	114 671
KANNEBÄCK	Önnered 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	1966	4 786	417	68	76 799
KANNEBÄCK	Önnered 45:2	Opalgatan 109-125	1966	4 928	-	68	75 000
KANNEBÄCK	Önnered 48:1	Opalgatan 1-75	1966	-	-	-	7 600
KANNEBÄCK	Önnered 48:10	Opalgatan 21-45	1966	6 688	-	98	102 350
KANNEBÄCK	Önnered 48:11	Bronsåldersgatan 40-64	1966	6 634	193	96	104 000
KANNEBÄCK	Önnered 48:12	Opalgatan 47-75	1966	7 149	224	106	112 663
KANNEBÄCK	Önnered 48:4	Bronsåldersgatan 66-80	1966	4 258	108	58	66 000
KANNEBÄCK	Önnered 48:9	Opalgatan 1-19	1966	5 109	-	73	78 000
KAVERÖS	Järnbrott 91:2	Riksdalersgatan 47-57	2012	6 534	36	99	158 964
KROKSLÄTT	Krokslätt 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	2015	4 208	130	75	120 165
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	2 633	669	41	66 671
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 1:7	Birgittagatan 4	1973	592	13	12	14 400
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	1961	5 694	243	99	137 533
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 11:23	Slottsskogsgatan 7-9	1966	3 805	-	78	91 000
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 12:16	Birgittagatan 9-17	1960	3 216	8	56	75 000
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	1 526	240	18	36 196
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 12:18	Svanebäcksg 12-14/Ostindieg 11	1960	1 486	-	20	34 400
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 12:19	Svanebäcksgatan 2-10	1960	2 905	73	55	67 524
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	7 078	135	119	169 000
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 15:20	Silverkällegatan 7	1987	537	-	8	13 400
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 15:21	Silverkällegatan 9	1929	447	15	6	10 194
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	1967	692	-	11	16 200
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	8 086	1 123	148	246 000
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 15:31	Älvsborgsg 19/Ostindieg 12-18	1967	2 381	131	31	55 943
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	5 389	559	83	132 539
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 17:2	Strandridaregatan 3	1963	436	-	9	10 243
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	1982	964	63	14	23 200
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	687	166	11	17 707
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 18:7	Kennedygatan 20	1982	455	40	6	10 902
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	581	-	15	13 684
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	616	302	12	15 200
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	4 656	817	77	115 855
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 20:14	Jordhyttegatan 3	1993	1 362	-	30	37 200
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 20:15	Mariagatan 31-33	1965	1 401	57	18	32 400
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 21:23	Majstångsgatan 9-11	1957	4 496	109	96	110 336
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 21:25	Kennedyg 2-4, Ostindieg 20-22, Majstångsg 1-3	2018	4 501	-	63	153 709
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	3 834	334	56	94 704
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	8 258	743	112	203 661
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 29:2	Stilla Gatan 4	1956	462	21	11	11 400
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	3 220	332	51	77 960
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	1966	3 828	416	76	93 417
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	2 688	389	38	64 401
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 34:46	Svanebäcksgatan 45 m fl	1980	6 524	208	96	157 570
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	574	17	10	14 000
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	569	34	12	13 600
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	904	-	14	22 000
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	2 344	138	35	56 400
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	486	61	11	11 776
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	5 417	166	120	132 203
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	1 438	70	20	35 580
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 37:37	Lugnet 7	1981	586	5	9	14 000
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 37:38	Lugnet 5	1960	516	42	14	12 800
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	3 791	353	52	93 471

Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde kk
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	7 232	748	137	176 139
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	4 618	318	71	110 496
JOHANNEBERG	Johanneberg 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	1 625	25	28	57 778
JOHANNEBERG	Johanneberg 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	1 673	-	27	58 600
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 45:4	Mariag 3,6 /Svanebäcksg 22	1961	635	229	11	16 656
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 45:5	Mariagatan 4	1975	452	41	6	10 872
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	2 159	90	31	51 071
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 47:4	Oxhagsgatan 3	1940	-	1 866	-	-
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 47:5	Ståthållaregatan 19-23	1951	-	884	-	-
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	1964	2 319	247	45	56 175
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5-9	1964	1 666	106	25	39 268
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 5:2	Svanebäcksgatan 3	1992	429	-	8	11 400
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 51:2	Fågelfångaregatan 15	1951	-	986	-	-
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	1965	6 469	267	109	156 136
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 7:11	Svanebäcksgatan 29-33	1983	1 460	44	21	36 000
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 7:12	Älvsborgsgatan 48-52	1992	1 536	127	16	37 807
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	1983	722	303	10	19 886
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 74:12	Vänmötet 9	1987	476	18	12	11 384
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	11 207	1 189	178	272 199
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	554	15	12	13 200
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	649	58	11	15 904
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	702	80	11	17 035
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 78:15	Stjernsköldsgatan 2 m fl	2009	6 375	86	126	174 000
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 79:10	Godhemsgatan 58-60	1981	2 291	106	34	53 251
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 79:4	Lugnet 12	1981	583	-	9	14 000
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	1 973	631	38	53 270
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	1960	1 425	57	27	34 089
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	586	168	8	14 000
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	852	58	11	19 953
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	1990	1 055	105	15	28 108
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	1982	1 888	75	33	45 600
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 82:6	Birgittagatan 16	1975	498	58	12	12 469
KUNGSLADUGÅRD	Kungsladugård 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	1976	3 717	120	73	89 347
KUNGSLADUGÅRD	Majorna 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	1973	7 998	236	130	189 764
KUNGSLADUGÅRD	Majorna 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	2 072	270	32	51 912
KUNGSLADUGÅRD	Majorna 720:344	Klippan 8-24	2018	1 629	20	37	44 000
KVILLEBÄCKEN	Kvillebäcken 5:4	Vårloksgatan 1	2015	1 194	66	20	28 079
KVILLEBÄCKEN	Kvillebäcken 5:5	Vårloksgatan 3	2015	1 194	66	20	28 343
KVILLEBÄCKEN	Kvillebäcken 6:1	Smörbollsgatan 5	2015	1 184	52	20	28 239
KVILLEBÄCKEN	Kvillebäcken 6:4	Vårloksgatan 2	2015	1 236	70	20	28 460
KVILLEBÄCKEN	Kvillebäcken 7:7	Smörbollsg 2-6/Tjärblomsg 1-5	2004	7 776	107	209	169 000
KVILLEBÄCKEN	Kvillebäcken 8:7	Tjärblomsg 2-6/Konvaljeg 1-5	2017	7 149	515	137	174 379
KVILLEBÄCKEN	Kvillebäcken 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabbeleks 1	1994	3 576	586	83	67 068
LINDHOLMEN	Lindholmen 12:1	Arbetaregatan 6-14/Lindholmsvägen 5-13	1993	-	3 435	-	78 000
LINDHOLMEN	Lindholmen 15:3	Släggaregatan 6/Plåtslagaregatan 6	1994	569	1 752	8	54 200
LINDHOLMEN	Lindholmen 16:1	Släggaregatan 1-7/Gjutaregatan 2-4	1992	1 507	-	21	36 200
LINDHOLMEN	Lindholmen 19:3	Gjutaregatan 8-10,Plåtslagareg 7	1995	655	-	12	19 809
LINDHOLMEN	Lindholmen 735:333	Lindholmsvägen 8-10/Förmansgatan 1	1991	968	292	13	25 251
LINDHOLMEN	Lindholmen 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	842	-	13	24 200
LINDHOLMEN	Sannegården 33:1	Miraallén 65	2002	-	-	-	4 400
LINDHOLMEN	Sannegården 34:5	Miraallén 49-63	2002	6 076	498	87	193 037
LORENSBERG	Lorensberg 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	1938	1 507	-	18	50 170
LORENSBERG	Lorensberg 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	1937	1 481	-	21	48 786
LORENSBERG	Lorensberg 25:3	Södra Vägen 45	1966	1 329	160	10	48 505
MAJORNA	Majorna 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	513	93	9	13 718
MAJORNA	Majorna 111:7	Hellstedts 3-7	1986	2 604	1 978	42	112 253
MAJORNA	Majorna 143:16	Slottsskogsgatan 18-36	1990	4 919	1 430	62	138 027
MAJORNA	Majorna 143:2	Ärlegatan 10	1987	525	-	7	13 000
MAJORNA	Majorna 143:3	Ärlegatan 8	1987	459	71	6	11 745
MAJORNA	Majorna 143:4	Ärlegatan 6	1980	590	-	13	15 000
MAJORNA	Majorna 143:5	Ärlegatan 4	1987	582	25	9	14 600
MAJORNA	Majorna 143:6	Ärlegatan 2	1987	636	228	9	17 317

Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde kkr
MAJORNA	Majorna 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	796	127	13	20 555
MAJORNA	Majorna 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	608	33	8	15 067
MAJORNA	Majorna 144:5	Slottsskogsgatan 44–46	1976	1 228	1 172	17	38 849
MAJORNA	Majorna 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	1 382	95	28	36 351
MAJORNA	Majorna 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	1 624	80	32	46 392
MAJORNA	Majorna 145:8	Slottsskogsgatan 52–54	1998	2 327	164	52	67 459
MAJORNA	Majorna 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	1 431	186	25	35 079
MAJORNA	Majorna 158:1	Märilspiksgatan 4 A–F / Kabelgatan 27–31	1969	5 073	771	96	131 360
MAJORNA	Majorna 159:1	Märilspiksgatan 2 A–C	1986	1 135	-	22	29 800
MAJORNA	Majorna 160:1	Ärlegatan 9–11	1979	2 454	55	46	61 553
MAJORNA	Majorna 161:1	Ärlegatan 7	1986	1 433	85	26	35 600
MAJORNA	Majorna 217:1	Kustgatan 3 A–B	1991	3 352	2 574	99	115 400
MAJORNA	Majorna 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	9 239	100	133	234 392
MAJORNA	Majorna 315:10	Galateagatan 13	1985	1 475	50	21	37 600
MAJORNA	Majorna 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	4 631	217	67	116 636
MAJORNA	Majorna 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	7 306	72	102	174 246
MAJORNA	Majorna 317:9	Kabyssgatan 8	1985	1 242	2	21	32 387
MAJORNA	Majorna 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	1985	5 347	262	80	135 450
MAJORNA	Majorna 328:10	Buskärgsgatan 1	1984	978	-	14	24 800
MAJORNA	Majorna 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	3 049	140	44	74 589
MAJORNA	Majorna 331:2	Såggatan 69	1950	531	-	8	12 400
MAJORNA	Majorna 331:6	Paternostergatan 6	1977	-	1 317	-	9 656
MAJORNA	Majorna 331:9	Paternostergatan 24–32	1957	6 966	79	103	168 514
MAJORNA	Majorna 333:9	Godhemsgatan 16–30	1980	6 703	125	97	164 143
MAJORNA	Majorna 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	677	57	12	16 400
MAJORNA	Majorna 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	8 087	408	120	197 507
MAJORNA	Majorna 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	588	44	10	13 909
MAJORNA	Majorna 720:1	-	-	-	-	-	-
MAJORNA	Majorna 720:2	-	-	-	-	-	-
MAJORNA	Majorna 720:15	-	-	-	-	-	-
MAJORNA	Majorna 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	629	-	7	14 600
MASTHUGGET	Olivedal 22:38	Sjömansgatan 8	1976	1 024	1	16	26 200
MASTHUGGET	Olivedal 23:25	Eldareg 8–18/Sofiebergsg 8	1965	6 320	299	111	161 410
MASTHUGGET	Olivedal 27:12	Jungmansgatan 41–63	1968	6 701	1 029	103	175 901
MASTHUGGET	Olivedal 28:11	Eldaregatan 3	2006	6 532	148	114	183 000
MASTHUGGET	Olivedal 30:11	Flagg 2–8/Sjömansg 9–15	1980	3 966	308	56	101 476
MASTHUGGET	Olivedal 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	967	150	20	26 168
MASTHUGGET	Olivedal 31:13	Flaggatan 3	1974	498	40	11	13 230
MASTHUGGET	Olivedal 31:16	Flagg 5–7/Paradisg 26–30	1970	4 267	90	59	109 000
NORRA KORTEDALA	Kortedala 58:1	Petrifångsgatan 1–13	1977	2 561	37	47	33 200
NORRA KORTEDALA	Kortedala 59:2	Sjusovaregatan 1–11	1955	2 300	81	43	29 714
NORRA KORTEDALA	Kortedala 60:1	Sjusovaregatan 13–17	1955	1 177	76	23	15 124
NORRA KORTEDALA	Kortedala 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	1955	4 100	71	81	51 400
NORRA KORTEDALA	Kortedala 61:2	Sjusovaregatan 4–10	1975	1 558	-	26	19 883
NORRA KORTEDALA	Kortedala 763:90	Sjusovareg 1–11	1955	-	-	-	-
RAMBERGSSTADEN	Brämaregården 75:1	Virvelsvindsgatan 16	2008	7 033	738	123	158 590
SANNA	Sandarna 1:8	Jordhyttegatan 2–4	1993	1 276	152	31	34 515
SANNA	Sandarna 12:4	Jordhyttegatan 11	1993	460	194	9	13 392
SANNA	Sandarna 12:6	Jordhyttegatan 7	1997	614	46	11	16 200
SANNA	Sandarna 2:3	Asperögatan 4	1958	768	15	16	19 400
SANNA	Sandarna 2:8	Jordhyttegatan 12	1991	1 008	75	16	26 600
SKÄLLTORP	Backa 104:3	Lisa Sass Gata 18	1993	3 119	336	107	55 081
SKÄLLTORP	Backa 104:4	Lisa Sass Gata 16	1995	3 044	410	99	52 372
SKÄLLTORP	Backa 104:5	Lisa Sass Gata 14	1993	3 277	250	105	58 317
SKÄLLTORP	Backa 261:1	Selma Lagerlöfs torg mfl.	2021	1 685	5 311	27	37 871
SKÄLLTORP	Backa 75:10	Gåsagången 10–13	1970	2 092	-	36	25 000
SKÄLLTORP	Backa 75:11	Gåsagången 18–21	1970	2 096	37	36	25 601
SKÄLLTORP	Backa 75:12	Gåsagången 5–9	1970	2 615	75	45	31 554
SKÄLLTORP	Backa 75:13	Gåsagången 14–17	1970	2 104	7	36	25 600
SKÄLLTORP	Backa 75:14	Gåsagången 22–28/Akkas g 7–11	1970	3 661	401	42	44 310
SKÄLLTORP	Backa 75:18	-	-	-	-	-	-
SKÄLLTORP	Backa 75:2	Gåsagången 29–32	1970	2 104	36	36	25 562

Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde kkr
SKÄLLTORP	Backa 75:3	Gåsagången 39–42	1970	2 104	-	36	25 200
SKÄLLTORP	Backa 75:4	Gåsagången 48–51	1970	2 104	-	36	25 200
SKÄLLTORP	Backa 75:5	Gåsagången 52–56	1970	2 630	37	45	32 027
SKÄLLTORP	Backa 75:6	Gåsagången 33–38	1970	2 513	154	43	30 165
SKÄLLTORP	Backa 75:7	Gåsagången 43–47	1970	2 619	44	45	31 621
SKÄLLTORP	Backa 75:8	Gåsagången 57–60	1970	2 116	78	24	24 782
SKÄLLTORP	Backa 75:9	Gåsagången 1–4	1970	2 092	146	36	25 576
SKÄLLTORP	Backa 866:724	Nils Holgerssons Gata	1970	-	-	-	8 400
SKÄLLTORP	Backa 866:725	Akkas Gata 1/Gåsagången 21	1970	-	-	-	-
SKÄLLTORP	Backa 866:727	Akkas Gata 60	1970	-	-	-	-
STAMPEN	Stampen 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgatan 23	1955	2 054	212	39	59 821
STIGBERGET	Majorna 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	7 070	512	98	173 115
STIGBERGET	Majorna 305:20	Djurgårdsgatan 21–23	1980	1 286	-	17	30 600
STIGBERGET	Majorna 305:22	Allmänna Vägen 20/Kommendörsgatan 14	2017	1 891	53	25	66 833
STIGBERGET	Majorna 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	912	-	12	24 000
STIGBERGET	Majorna 305:25	Kommendörsgatan 16–20	1980	2 572	40	36	61 000
STIGBERGET	Majorna 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	571	-	9	12 649
STIGBERGET	Majorna 307:12	Koopmansg 11–15/Amiral g 18–20	1950	3 056	63	56	73 466
STIGBERGET	Majorna 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	1 406	45	20	33 400
STIGBERGET	Majorna 307:4	Koopmansgatan 9	2000	432	-	8	12 200
STIGBERGET	Majorna 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	2 896	85	49	73 546
STIGBERGET	Majorna 309:30	Koopmansgatan 12	1979	480	37	12	12 000
STIGBERGET	Majorna 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	1 851	25	36	46 600
STIGBERGET	Majorna 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	10 401	185	181	252 126
STIGBERGET	Majorna 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	4 205	103	65	100 000
STIGBERGET	Majorna 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	4 335	1 174	51	122 403
STIGBERGET	Majorna 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	10 222	391	181	246 310
STIGBERGET	Majorna 323:9	Ankargatan 1–55	1965	7 327	105	121	177 266
STIGBERGET	Majorna 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	440	-	7	10 669
STIGBERGET	Majorna 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	451	25	6	10 940
STIGBERGET	Majorna 325:6	Klareborgsgatan 18–20	1960	1 040	-	16	24 800
STIGBERGET	Majorna 326:10	Vingagatan 7	1960	535	20	8	12 600
STIGBERGET	Majorna 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	5 895	321	94	144 897
STIGBERGET	Majorna 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6–8	1962	846	294	12	22 328
STIGBERGET	Majorna 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	580	90	12	14 419
STIGBERGET	Majorna 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	886	-	18	22 400
STIGBERGET	Majorna 329:18	Vargögatan 4–6	1990	1 511	-	22	38 800
STIGBERGET	Majorna 329:19	Klareborgsgatan 24–26	1960	1 181	-	24	29 400
STIGBERGET	Majorna 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	1 035	20	17	27 200
STIGBERGET	Majorna 330:5	Såggatan 60–62	1990	1 862	29	29	48 200
STIGBERGET	Majorna 336:1	Hålekärrsgatan 14/Bangatan 67	1980	779	1	12	19 539
STIGBERGET	Majorna 337:5	Spetsbergsgatan 6	1980	701	137	15	18 307
STIGBERGET	Majorna 337:6	Spetsbergsgatan 4	1981	742	61	15	18 600
STIGBERGET	Majorna 337:7	Vitögatan 1–5/Bangatan 65	1937	1 558	52	29	38 680
STIGBERGET	Majorna 338:7	Söderlingsgatan 6–8	1987	987	116	21	27 224
STIGBERGET	Majorna 338:9	Spetsbergsgatan 1–3	1989	2 308	-	32	60 000
STIGBERGET	Majorna 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	808	-	11	20 400
STIGBERGET	Majorna 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	589	-	6	14 600
STIGBERGET	Majorna 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	579	-	9	14 800
STIGBERGET	Majorna 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	726	10	14	19 000
STIGBERGET	Majorna 340:11	Söderlingsgatan 11–17	1985	2 684	-	50	70 000
STIGBERGET	Majorna 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	505	168	10	13 297
STIGBERGET	Majorna 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	496	42	8	12 700
STIGBERGET	Majorna 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	644	92	9	16 666
STIGBERGET	Majorna 341:14	Söderlingsg 1–9/Ekedalsg 4–8	1985	6 020	596	99	160 031
STIGBERGET	Majorna 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	878	-	18	24 400
STIGBERGET	Majorna 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	2 536	60	52	74 474
STIGBERGET	Majorna 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	433	909	9	-
STIGBERGET	Majorna 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	1 983	180	31	52 925
STIGBERGET	Majorna 343:14	Djurgårdsg 47/Oljekvarnsg 8–12	1991	2 573	78	45	70 499
STIGBERGET	Majorna 344:4	Dahlströmshgatan 5	2000	636	-	13	18 800
STIGBERGET	Majorna 344:8	Stenklevsg 6–10/Fredbergsg 1	1978	3 000	43	51	75 238
STIGBERGET	Majorna 345:1	Dahlströmshgatan 6	1992	-	781	-	-

Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde kk
STIGBERGET	Majorna 345:2	Dahlströmsgatan 4	1938	961	42	23	22 000
STIGBERGET	Majorna 345:5	Ekedalsgatan 7–9	1997	1 586	-	38	46 200
STIGBERGET	Majorna 346:8	Ekedalsgatan 11–23	1985	5 261	292	88	136 505
STIGBERGET	Majorna 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	550	-	11	14 000
STIGBERGET	Majorna 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	1980	717	115	9	18 080
STIGBERGET	Majorna 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	315	50	5	7 139
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 51:10	Kalendervägen 28	1970	2 154	-	35	28 200
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 51:14	Kalendervägen 22	1953	-	410	-	1 135
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 51:2	Kalendervägen 36	1968	2 152	-	36	28 000
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 51:3	Kalendervägen 34	1969	2 152	-	36	28 000
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 51:4	Kalendervägen 32	1978	2 152	-	36	28 400
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 51:5	Kalendervägen 30	1969	2 154	2	36	28 600
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 54:2	Kalendervägen 83–91	1971	1 923	171	39	25 512
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 55:2	Kalendervägen 38	1968	2 152	-	36	28 000
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 56:1	Kalendervägen 109	1974	2 317	-	45	30 374
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 56:2	Kalendervägen 107	1954	2 162	-	40	27 698
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 56:5	Kalendervägen 103–105	1976	3 412	619	65	44 411
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 57:1	Kalendervägen 125	1954	1 124	73	23	14 301
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 57:3	Kalendervägen 123	1954	1 508	109	33	18 600
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 57:4	Kalendervägen 121	1954	1 586	16	35	19 629
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 57:5	Kalendervägen 119	1954	1 581	-	35	19 600
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 57:7	Kalendervägen 115	1963	1 772	21	34	22 857
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 57:8	Kalendervägen 113	1955	1 682	-	33	20 883
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 57:9	Kalendervägen 111	2007	822	-	14	11 167
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 62:1	Östra Midvintersgatan 28–42	1967	3 341	90	61	42 861
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 63:1	Kalendervägen 54–56	1955	2 070	914	36	31 368
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 63:12	Vårmanadsgatan 2–18	1984	3 873	29	73	51 200
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 63:2	Kalendervägen 52	1968	2 088	-	36	27 517
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 63:3	Kalendervägen 50	1965	2 070	-	36	27 114
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 63:4	Kalendervägen 48	1969	2 070	1	36	27 314
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 63:5	Kalendervägen 46	1968	2 176	-	38	28 717
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 63:6	Kalendervägen 44	1969	2 176	78	38	29 373
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 63:8	Vårmanadsgatan 20–30	1955	2 731	-	48	31 535
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 64:2	Vårmanadsgatan 11–17	1955	1 743	15	31	20 058
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 763:29	Vårmanadsgatan 20–30	1955	-	-	-	-
SÖDRA KORTEDALA	Kortedala 763:95	Vårmanadsg / Ö:A Midvintersg	1981	-	-	-	461
SÖDRA SKÄRGÅRDEN	Donsö 203:2	D Gärde 2–15/Töttefällev 4–14	1986	1 468	-	20	26 943
SÖDRA SKÄRGÅRDEN	Donsö 207:3	Räbstensvägen 50–78	2017	3 140	-	60	68 200
SÖDRA SKÄRGÅRDEN	Donsö 47:1	Ringkullevägen 1–5	1992	956	107	12	12 314
SÖDRA SKÄRGÅRDEN	Styrsö 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	402	-	6	5 308
SÖDRA SKÄRGÅRDEN	Styrsö 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	103	-	2	2 359
SÖDRA SKÄRGÅRDEN	Styrsö 3:335	Halsviksvägen 68–70	1952	186	-	2	3 090
UTBY	Utby 129:2	Fjällbo Park	1997	10 498	9 607	173	79 338
VÄSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 38:1	Siriusgatan 30–54	1970	-	-	-	4 040
VÄSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 38:2	Siriusgatan 24–28	1970	5 073	14	71	40 000
VÄSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 38:3	Siriusgatan 16–22	1970	6 282	488	92	51 282
VÄSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 38:4	Siriusgatan 38–42	1970	4 860	37	72	38 400
VÄSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 38:5	Siriusgatan 30–36	1970	6 390	75	96	51 471
VÄSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 38:6	Siriusgatan 60–64	1973	5 068	-	72	41 000
VÄSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 38:7	Siriusgatan 54–58	1971	4 610	495	67	38 294
VÄSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 38:8	Siriusgatan 72–76	1970	4 860	54	72	38 400
VÄSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 38:9	Siriusgatan 66–70	1970	4 860	21	72	38 400
VÄSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 39:10	Siriusgatan 98–106	1972	9 023	19	146	73 400
VÄSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 39:6	Siriusgatan 78–120	1971	-	-	-	-
VÄSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 39:7	Siriusgatan 78–88	1971	10 772	710	160	89 061
VÄSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 39:8	Siriusgatan 90–96	1971	6 331	392	102	52 707
VÄSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 39:9	Siriusgatan 108–120	1971	12 667	48	189	102 000
ÄNGGÅRDEN	Änggården 14:2	Lillängsgatan 1–7	1970	-	3 432	-	-
ÄNGGÅRDEN	Änggården 15:2	Lillängsgatan 2–6	1970	-	3 157	-	-
ÖNNERED	Fiskebäck 90:1	Kumleskärgsgatan 1–80	1994	6 055	1 267	61	150 996
ÖNNERED	Önnered 102:1	Önnereds Byväg 2–82	1983	2 068	-	40	74 080

Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde kk
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:1		-	-	-	-	-
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:12	Tellusgatan 42–48	1967	2 468	443	28	21 115
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:13	Tellusgatan 32–40	1967	3 913	145	44	30 611
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:16	Rymdtorget 1	1968	2 850	100	40	22 450
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:17	Rymdtorget 2	1968	2 832	100	40	22 203
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:18	Rymdtorget 3	1968	2 832	100	40	22 000
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:19	Rymdtorget 4	1968	2 832	85	40	22 277
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:20	Rymdtorget 5	1968	2 832	58	40	22 000
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:25	Rymdtorget 16–21	1968	2 675	-	42	21 000
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:26	Rymdtorget 22–27	1968	2 710	-	43	22 400
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:27	Rymdtorget 34–39	1968	2 674	-	42	22 600
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:28	Rymdtorget 46–51	1970	2 710	-	43	22 600
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:29	Rymdtorget 64–69	1968	2 632	-	41	21 400
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:30	Rymdtorget 28–33	1968	2 546	146	40	19 954
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:31	Rymdtorget 40–45	1970	2 710	-	43	21 400
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:32	Rymdtorget 52–57	1968	2 674	-	42	20 800
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:33	Rymdtorget 70–75	1968	2 713	-	42	21 000
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:34	Rymdtorget 58–63	1969	2 674	-	42	21 000
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:35	Rymdtorget 76–81	1969	2 713	-	42	21 400
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:36		-	-	-	-	-
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:38	Rymdtorget 6–7	1980	981	554	16	11 299
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:4	Tellusgatan 50–62	1967	3 772	-	49	29 600
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:43		-	-	-	-	-
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:44	Tellusgatan 6–30	2018	15 038	1	171	182 000
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:45	Merkuriusgatan 25–73	1967	13 447	-	178	109 000
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 2:9	Merkuriusgatan 1–23	1977	6 864	-	87	57 200
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 4:1	Rymdtorget 10–15	1968	2 702	-	42	21 000
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	4 071	-	141	42 600
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 6:3	Saturnusgatan 1, 2, 3	1969	3 773	339	127	40 268
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 6:4	Saturnusgatan	1970	-	-	-	-
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 60:2	Jupitergatan 6	2013	119	-	1	2 696
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 60:3	Jupitergatan 8	2013	119	-	1	2 682
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 60:5	Jupitergatan 12	2013	119	-	1	2 659
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 60:6	Jupitergatan 14	2013	119	-	1	2 678
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 60:9	Jupitergatan 20	2013	119	-	1	2 669
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 61:4	Merkuriusgatan 2A–D/Tellusgatan 70–76	2020	4 894	-	87	72 120
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 767:210	Merkuriusgatan	1986	-	-	-	1 132
ÖSTRA BERGSJÖN	Bergsjön 767:261	Tellusgatan	1967	-	-	-	4 430
TOTALSUMMA				1 205 664	100 718	19 556	23 893 910



Majorna



Bergsjön

NYA BOSTÄDER

Inflytt



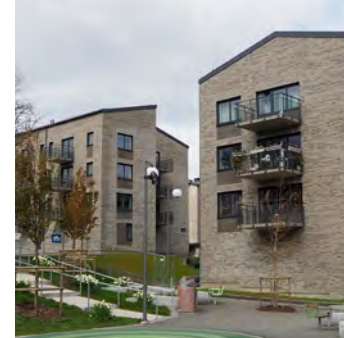
1 FJÄLLBO PARK

Utby: 75 lägenheter
Modernt och naturnära
boende vid foten av berget.



2 PENNINGGATAN

Högsbo: 51 lägenheter
Grönt och trivsamt.



3 RUBELGATAN

Högsbo: 41 lägenheter
Modernt och tillgängligt.
Bogemenskap.



4 SISJÖDAL

Askim: 146 lägenheter
(44 inflyttade)
Naturnära mittemellan skog
och sjö, hav och shopping.



5 SELMA STAD

Hisings Backa: 238 lägenheter
(27 inflyttade)
Familjärt boende nära det
nya torget och parkstråket.

På gång



6 GREVEGÅRDEN

Tynnered: 52 lägenheter
Ytsmarta lägenheter med
härliga utemiljöer.



(4) SISJÖDAL

Askim: 146 lägenheter
Naturnära mittemellan skog
och sjö, hav och shopping.



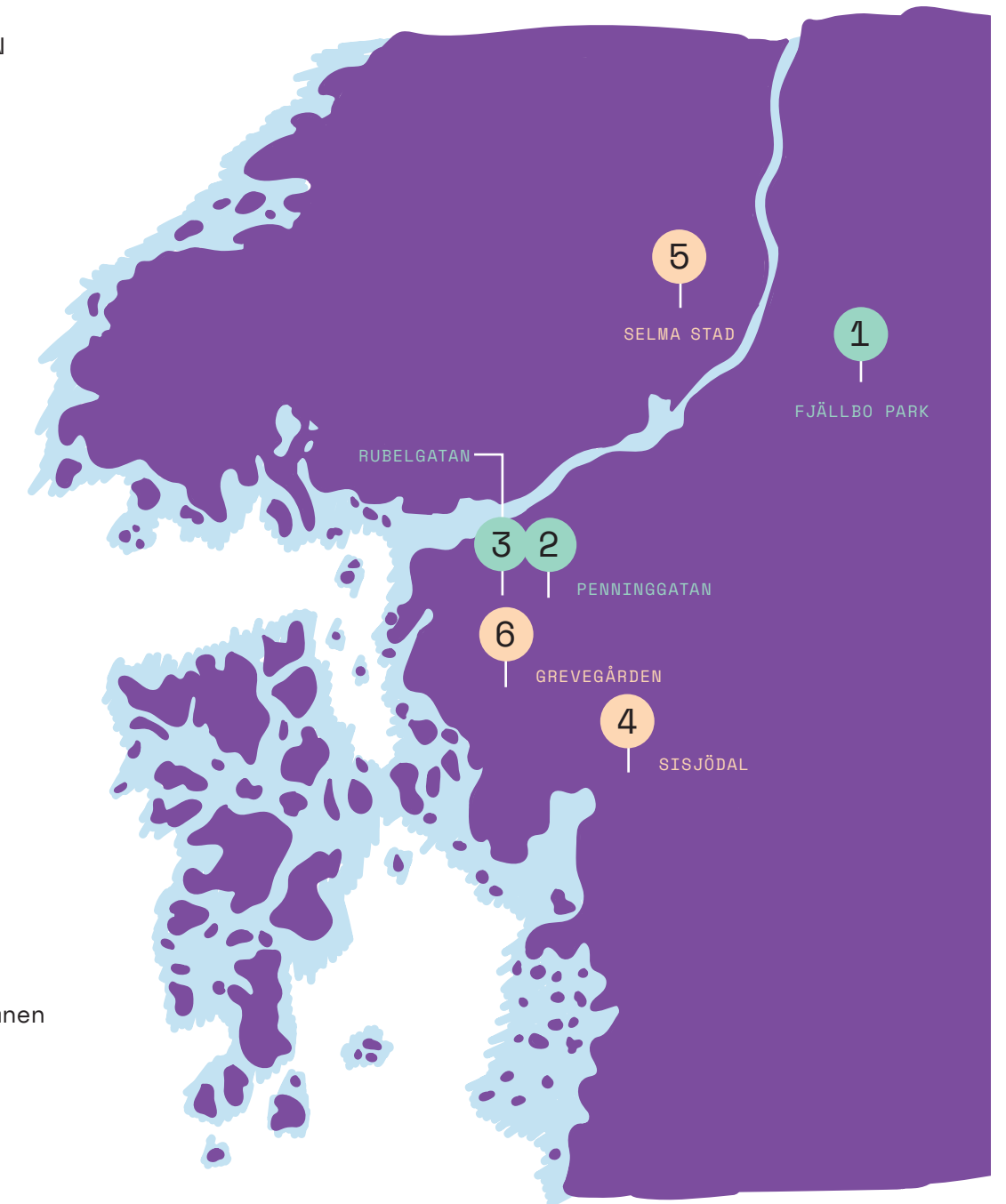
(5) SELMA STAD

Hisings Backa: 238 lägenheter
Familjärt boende nära det
nya torget och parkstråket.

GÖTEBORG

VÅRA OMRÅDEN

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





Familjebostäder

EN DEL AV
GÖTEBORGS STAD

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

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



Göteborgs
Stad

