Familjebostäder

2024

Årsredovisning 2024

Lite av vad som hände 2024

6 gårdsvärdar har anställts i Bergsjön. De bor alla i närområdet och rollen erbjuder värdefull erfarenhet, samtidigt som trapphus och lokaler blir trivsamma och välskötta.

342 ungdomar fick i år sommarjobba i våra olika områden.

I år jobbade ungdomarna förvaltningsnära i alla våra områden.

450 cyklar har skänkts för återbruk genom ett nytt samarbete med Kretslopp och vatten.

Områdeschef Christian Hemmingsson fick utmärkelsen årets förvaltare

– Vi har hyresgästerna med oss. Det finns ett samarbete och ett gott hopp om framtiden, både hos personalen och de som bor och har verksamheter i området. Det är värdefullt! Hyresgästerna är ju en del av lösningen, säger han.

Vi ordnade familjedagar och säger hej till hyresgästerna i våra

19 976

lägenheter.

100-årsjubileum firade i år Standaret i Majorna.

Allan Bergström flyttade in i Standaret 1944 och efter familjeliv på annat håll flyttade han sedan tillbaka. Nu har han bott där i ytterligare 37 år.

Innehåll

VD-ord 4
Familjebostäders roll 6
Hyresgäster..... 8
Förvaltning med omtanke 10
Service på hyresgästernas villkor . 11
Konst adderar värde 12
Prioriterade områden 13
Miljö och klimat..... 16
Hem att trivas i..... 20
Nya bostäder 22
Medarbetare..... 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 2025 37
Fem år i sammandrag..... 38
Definitioner..... 39

FINANSIELLA RAPPORTER
Resultaträkning..... 41
Balansräkning..... 43
Förändringar i eget kapital..... 44
Kassaflödesanalys..... 45
Noter..... 46
Underskrifter 55
Revisionsberättelse..... 56
Granskningsrapport..... 58
Fastighetsförteckning..... 60

Vd Thorbjörn Hammerth

2024 blev ett år som både gav och tog. Det ekonomiska läget med kvardröjande lågkonjunktur har påverkat oss.

På grund av kraftigt höjda räntenivåer, taxehöjningar och inflation har vi behövt höja hyresnivåerna flera år i rad vilket har varit kännbart för våra hyresgäster. I och med den gröna omställningen höjer vi även hyror för parkeringsplatser och garage vilket finansierar nya cykelrum, uthyrning av lådcyklar, laddstolpar, bil- och cykelpooler med mera. Höjningarna ökar såklart hyresgästernas förväntningar och ställer högre krav på oss att leverera service och skötsel av toppklass. Vi har arbetat målinriktat och precis lyckats matcha dessa ökade förväntningar.

Under hösten inträffade den största branden vi haft någonsin när ett helt hus stod i lågor i Backa. Det innebar snabba och omfattande insatser från vår sida för att hjälpa de 36 hushåll som plötsligt stod utan bostad. Lyckligtvis blev ingen människa skadad och inom loppet av någon månad hade alla hyresgäster fått ersättningsbostäder. Det är många drabbade hyresgäster som har uppskattat distriktets fina hantering och suveräna sätt att lösa svåra problem.

Vårt stora och viktiga renoveringsprojekt på Siriusgatan i Gärdsås har mer eller mindre stått still under året. Vi valde att överklaga hyresnämndens beslut och i slutet av året kom domen från Svea hovrätt som gav oss tillstånd att genomföra vår renoverings-modell. Vägledningen var viktig för oss eftersom den handlar om vilka material och metoder vi använder. Förhandlingar med Hyresgästföreningen har nu inletts.

För att bli mer systematiska och effektiva har vi under året också organiserat om våra stödfunktioner som blivit fyra och minskat antalet distrikt till tre. En ny stabsfunktion som ska fokusera på styrning och ledning har skapats.

Vi har sex övergripande mål som vi följer upp och mäter varje år. För medarbetare och ekonomi når vi våra uppsatta målsättningar för året. Vi minskar vår energianvändning och når nästan vårt klimatmål. För områdena kunder och utvecklingsområden går vi framåt men når inte målsättningen. För produkt backar vi ett par tiondelar. I det stora hela så hänger delarna ihop även om vi inte tar det där stora steget framåt. Det är ett bra steg framåt även om vi gärna vill ta ett älgkliv.

En positiv klimat- och miljöinsats är att vi minskat våra koldioxid-utsläpp med 40 procent i vårt stora projekt i Änggården. Det är ett fint kvitto på att det går att påverka och göra skillnad och nå tuffa

En positiv klimat- och miljöinsats är att vi minskat våra koldioxidutsläpp med 40 procent i vårt stora projekt i Änggården. Det är ett fint kvitto på att det går att påverka och göra skillnad och nå tuffa klimatkrav från staden.

klimatkrav från staden. En annan fin och välförtjänt utmärkelse fick vår områdeschef i Tynnered som utsågs till årets förvaltare.

Året avslutades med att vi signerade ett nytt kund- och ärende-hanteringssystem som kommer ge både våra hyresgäster och medarbetare ett bättre stöd och verktyg där man lättare kan följa hela ärendet.

Ser vi till våra siffror så går bolaget åt rätt håll. Vi går bättre än budget. Resultatet efter finansiella poster blev cirka 130 mnkr, utöver detta fick vi även tillbaka 112 mnkr från tidigare nedskrivningar. Målet var 90 mnkr. Även vårt kassaflöde är klart bättre än budget liksom vårt driftöverskott som är ett av bolagets huvudmål. Driftöverskottet blev 691 mnkr mot budget 675 mnkr, ett överskott som används för avskrivningar och finans. Som helhet har organisationen anpassat inköp och beställningar så att vi haft marginalerna på rätt sida. Här har alla tagit ansvar och bidragit till att stärka bolagets ekonomi.

I år har vi haft 44 prioriterade aktiviteter som vi uppfyllt till 90 procent genom gemensamma insatser.

Blickar vi mot 2025 så sker en ljusning på flera håll. Räntan och inflationen är på väg ner vilket kan gynna både hyresgäster och vår verksamhet. Sannolikt kommer fler bostadsprojekt att kunna starta och ge draghjälp åt andra branscher. Vi har en stabil marknadssituation och trots att vi är förberedda på vakanser i nyproduktion så är vi förskonade och sannolikt minskar riskerna när den disponibla inkomsten ökat hos våra hyresgäster.

Under året ska vi trimma in en ny underhållsstrategi och ta nästa steg i våra utvecklingsområden med ökad fokus på torgens betydelse, boendemobilisering och näringslivssamarbete. Ambitionen är att Bergsjön ska bort från polisens lista över särskilt utsatta områden. Vi ska också kämpa så att inga nya områden läggs till listan. Året kommer att präglas av organisationsutveck-ling inom förvaltningen för att utveckla vårt arbetssätt och våra samarbeten. I denna process har också facken en viktig roll att fylla. Det gäller att skynda långsamt.

Jag vill verkligen tacka vår engagerade styrelse, starka organisa-tion, koncernen och systerbolag för ett fint samarbete och utbyte. Det är en förmån att få driva Familjebostäder och att få chansen att lära nytt hela tiden. Tillsammans ska vi bli den ledande kraften inom bostadsbranschen.

Thorbjörn Hammerth
Vd Familjebostäder

Familjebostäders roll i Göteborg

Vi arbetar för att skapa trygga och trivsamma stadsdelar där alla känner sig välkomna. Genom att vara närvarande och lyhörda för våra hyresgäster bidrar vi till en mer jämlik och hållbar stad.

Vi är stolta över att vara en viktig del av Göteborgs samhälle. Med ett uppdrag som sträcker sig bortom att bara erbjuda hyreslägenheter arbetar vi för att utveckla våra områden till trygga och hållbara miljöer där människor känner sig delaktiga och hemma. Genom att vara närvarande i våra områden och lyssna på våra hyresgästers idéer och behov hittar vi lösningar som stärker både boendemiljöerna och gemenskapen.

Vi är en samhällsaktör som ägs av göteborgarna och arbetar på samhällsnyttiga villkor. Vi drivs av engagemang och arbetar affärsmässigt men med tydliga mål för att stärka hållbarheten och jämlikheten i staden. Vår verksamhet styrs av politiska beslut, vilket vi ser som en styrka och möjlighet att påverka Göteborgs utveckling på lång sikt. Tillsammans med systerbolagen inom Framtidenkoncernen fokuserar vi på att minska skillnader i livsvillkor och skapa en inkluderande stad.

Vi arbetar aktivt med trygghetsskapande insatser i hela Göteborg, med särskilt fokus på våra prioriterade områden. Här bidrar vi med trygghetsvandringar och aktiviteter för alla åldrar, alltid med hyresgästerna i centrum.

Sedan starten 1950 har vi arbetat långsiktigt med förvaltning och utveckling av våra fastigheter och områden. Genom samarbete inom Framtidenkoncernen bygger vi ett Göteborg där både nuvarande och framtida generationer kan trivas.

Företagsplanen som leder oss framåt.

Varje år sätter vi en tydlig riktning genom vår företagsplan, som är kopplad till våra långsiktiga mål. För 2024 har vi valt temat samarbete – en kraftsamling för att tillsammans med hyresgäster, kollegor och partners skapa mervärde i både små och stora frågor.

Företagsplanen är vårt verktyg för att navigera mot framgång. Den innehåller strategier och målområden som hjälper oss att prioritera rätt insatser och använda våra resurser effektivt. Under 2024 har vi särskilt fokuserat på miljö och klimat, driftsfrågor, renoveringar, ekonomiuppföljning, hyresförhandlingar och inköpsfrågor.

Vi sätter ambitiösa mål för varje område vi arbetar med. Det handlar bland annat om att minska vår klimatpåverkan, energieffektivisera våra fastigheter och skapa förutsättningar för nöjda hyresgäster. Företagsplanen följs upp noga, och framgångar mäts i både kundnöjdhet, ekonomiska resultat och miljöeffekter. Genom att arbeta systematiskt och transparent skapar vi en grund för långsiktig utveckling.

Några av Familjebostäders och Framtidenkoncernens målområden med våra målsättningar.

Underhåll och renovering

Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt så att våra hyresgäster har ett bra boende, våra områden utvecklas ekologiskt och socialt hållbart. Läs mer om årets renoveringar på sidorna 20-21.
Målsättning 2024: Produktindex 77.2 %
Utfall: 76,4 %

Utvecklingsområden

Vi ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030 och inga områden ska klassas som utsatta år 2035. Läs mer om våra insatser på sidorna 13-15.
Målsättning 2024: 1 område
Utfall: 1 område

Miljö & klimat

Vi ska vara ledande i att utveckla och implementera arbetssätt och teknik som på ett affärsmässigt sätt bidrar till minimerad klimat-och miljöpåverkan och stärker områdesutvecklingen. Läs mer om vårt miljö- och klimatarbete på sidorna 16-19.
Målsättning 2024: Energianvändning 110.0 kWh/kvm
Utfall: 111.5 kWh/kvm

Förvaltning & hyresgäster

Vi ska ha en effektiv förvaltning som genom ständiga förbättringar och affärsutveckling stärker våra områden och bidrar till nöjda hyresgäster. Läs mer om vår förvaltning och service på sidorna 10-11.
Målsättning 2024: Serviceindex 81.6 %
Utfall: 80.9 %

Ekonomi

Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. Läs vår förvaltningsberättelse på sidan 32.
Målsättning 2024: Driftsöverskott 675 mnkr
Utfall: 691 mnkr

Medarbetare

Vi skapar en arbetsplats där medarbetarskap och ledarskap samverkar för att nå våra mål genom ansvar, engagemang och tydliga värderingar. Läs mer om hälsa och arbetsglädje på sidorna 24-25.
Målsättning 2024: HME-index 84 %
Utfall: 84 %

Hyresgästerna

Många av våra hyresgäster tycker det är bekvämt och ganska bekymmersfritt att bo i hyresrätt. En anledning kan vara att man inte vill fixa så mycket med bostaden utan istället använda sin tid till annat och en annan att man uppskattar att hyreskostnaderna inte är lika konjunktur- och räntekänsliga som ett bostadslån.

Hyresgästerna är våra gäster, och samtidigt våra kunder. Vi gör allt vi kan för att de ska trivas och känna sig trygga i våra hus och områden. Mycket av det vi jobbar med påverkas av hyresgästernas behov och önskemål. Vi vill träffa dem och lyssnar gärna på deras förslag och idéer. De hjälper oss att hela tiden bli bättre. Genom att bjuda in till möten, träffar, webinarier, familjedagar, gårdsfester och trygghetsvandringar vill vi hålla dialogen levande. Det är otroligt värdefullt för oss när vi kan samlas och utbyta idéer.

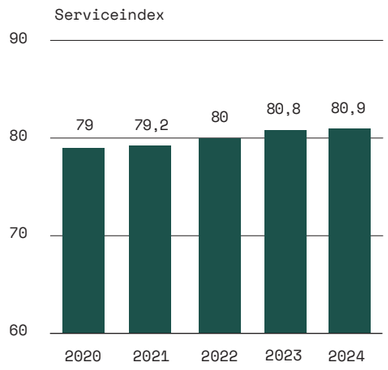
Att känna igen sina grannar och heja på varandra kan ibland betyda lika mycket för tryggheten som att porten fungerar och att lamporna lyser. För att vi ska få träffa våra hyresgäster och för att grannar ska komma tillsammans, lära känna varandra och kunna umgås på ett otvunget sätt ordnar vi gårdsfester och olika evenemang – med mat, odling, lekar och roligheter för stora och små. I många av våra områden finns även möjlighet till utomhusträning som ett uppskattat inslag. Dessutom har vi fina gröna utemiljöer med planteringar, bänkar, grillplatser och lekplatser där människor kan mötas. I flera områden har vi trygghetsvärdar på plats på kvällar och helger. Vi anordnar även trygghetsvandringar dit hyresgästerna bjuds in.

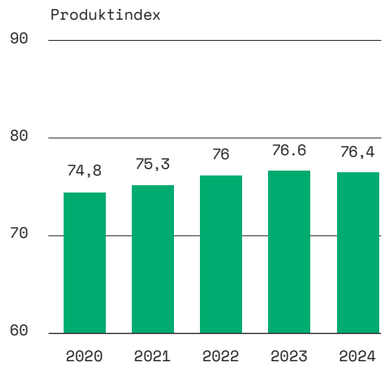
Varje år frågar vi våra hyresgäster hur de trivs och vad som fungerar bra och mindre bra genom en omfattande enkät. Resultatet ger värdefulla underlag för oss i vårt arbete framåt. Från årets undersökning vet vi att 89 procent av hyresgästerna trivs i sitt område och kvarter, och 81 procent känner sig trygga i sitt boende och närområde.

En grönskande lägenhet i Majorna. Jeanette Ganesjö odlar i hela lägenheten och har fler än 150 olika växter.

-Jag bestämde mig för att ha en djungel hemma, med grönskande växter som varierade monsteror, palettblad och ampelliljor. Jag vill absolut inte ha några blommor. På palettbladen kan det komma knoppar som jag brukar knipsa bort, eftersom växten annars förlorar kraft och färg. Att gå runt och greja med växterna får mig att må bra och fungerar i princip som en slags terapi.

Resultat från hyresgästenkät





Förvaltning med omtanke

Vi har förvaltningen i vårt dna. Samtidigt som vi sköter mycket på rutin vill vi vara lyhörda för olika behov och nya tekniska möjligheter. Vi analyserar hyresgäst-enkäten noggrant och planerar insatser utifrån hyresgästernas synpunkter. Konkreta exempel på vad vi arbetar med är att vi ser över vår in- och avflyttnings-process, besiktigar lekplatser och ser över brandsäkerheten.

En klok och effektiv förvaltning som är hållbar över tid är vad vi strävar efter. Det innebär att utföra åtgärder i rätt tid, med ett klimatvänligt angreppssätt och i dialog med berörda hyresgäster. En av våra deviser i förvaltningen är att det ska vara helt, rent, snyggt och tryggt. Det innebär exempelvis att vi lagar det som är trasigt så fort som möjligt, tar bort klotter, plockar upp fimpar från marken och ser till att trappstädningen fungerar väl – basfaktorer som behövs för att vi ska kunna ta ytterligare steg.

Under det gångna året har vi påbörjat en översyn av vår in- och avflyttningsprocess. Syftet är att hyresgästerna ska känna sig trygga med och veta vad som gäller både när man flyttar in och flyttar ut. Vi säkerställer samtidigt att vi arbetar på ett synkroni-serat sätt i hela bolaget, vilket kan underlätta för oss de intensiva och roliga dagar i varje månad när vi välkomnar nya hyresgäster.

Vi har arbetat för att höja våra hyresgästers möjlighet till boinflytande genom att bland annat varje år träffa våra lokala hyresgästföreningar. Vi möter också våra hyresgäster vid lokala sammankomster årligen. Vid två heldagar har all tillgänglig personal, även de som vanligtvis arbetar på kontor, varit ute i våra områden och arbetat med att ta hand om våra utemiljöer och inventerat gemensamma utrymmen. Det är inte bara ett trevligt tillfälle att samarbeta i nya konstellationer, utforska områden vi normalt inte vistas i och träffa andra hyresgäster, det är också ett effektivt sätt att få mycket gjort på en och samma gång. Vi har under året också nått i mål med vårt arbete att inventera och genomföra enklare åtgärder i våra 296 skyddsrum.

Redo när det oväntade händer

Helt plötsligt var olyckan framme och en stor brand startade i ett av våra hus i Backa. Tack vare vår välorganiserade beredskap kunde vi handla snabbt och effektivt. Vi etablerade oss på plats tillsammans med räddningstjänst och tog hand om hyresgästerna som kunde evakueras tryggt och som sedan informerades löpande om läget. Vårt lokala kontor blev en samlingspunkt med utökade öppettider och närvaro från vår personal för att ge stöd och lyssna på de boendes behov. Samtidigt började vi planera för renovering av fastigheten och erbjuda alternativa boenden. Ingen människa skadades i branden men 36 hushåll har fått evakueras tills renoveringen är klar.

Amanda Jonasson, miljösamordnare

Under större delen av året har Amanda arbetat som boendeutvecklare, en roll som handlar om att hitta sätt att stärka boendemiljön och trivseln i sitt distrikt. Genom nära samarbete med distrikts- och områdeschefer samt miljö- och bovärdar har hon arbetat i det stora och det lilla.

– Vi utgår mycket från hyresgäst-enkäten och tittar på vad hyresgästerna är nöjda med och vad vi kan utveckla. Det kan handla om att förbättra tryggheten till exempel genom trygghetsvandringar.

Ett annat exempel är från Högsbo, där en gångtunnel upplevdes som otrygg. För att skapa en mer trivsam miljö och låta hyresgästerna påverka fick de boende rösta fram motiv för mosaik-dekorationer till tunnelns väggar. Projektet färdigställdes i våras och ingen skadegörelse har skett i tunneln sedan dess.

Mot slutet av året påbörjade Amanda sin nya tjänst som miljö-samordnare, där fortsätter hon stötta förvaltningen men nu med fokus på hållbarhetsfrågor.

– Jag finns som ett stöd till förvalt-ningen i frågor som rör bland annat avfall och återbruk och ska hjälpa till att implementera fungerade rutiner. Det finns mycket att tjäna på att samverka kring dessa frågor.

Service på hyresgästernas villkor

Service med fingertoppskänsla är vår ambition. Genom lyhördhet möter vi varje individ och arbetar aktivt för att hitta sätt att förenkla för hyresgästerna i mötet med oss.

Hos kundservice tas ärenden om hand och våra hyresgäster kan snabbt få tider bokade med sin bovärd för både samtal och besök. 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.

Vi tar emot frågor och ärenden i telefon, digitalt, via appen och över disk. Allt fler kontaktar oss digitalt och med fördelen att de kan göra det när som helst på dygnet. Från och med i år kan våra hyresgäster också lägga in önskemål om vilken tid de vill ha besök av våra bovärdar om det är något som behöver åtgärdas hemma. Det går även att bifoga en bild i sin serviceanmälan via appen vilket underlättar för en bedömning av ärendet och vad som behöver göras.

Vår ambition är att så många som möjligt ska få svar och hjälp så fort som möjligt. För att det ska vara genomförbart arbetar vi för att bli mer digitala men det är också viktig att information som hyresgäster efterfrågar ska finnas lättillgängligt i våra digitala kanaler. För oss är det viktigt att våra hyresgäster ska få likvärdig service och hjälp oavsett vilket område de bor i och vilket ärende man kontaktar oss med.

Varje medarbetare i kundservice ska veta lite om väldigt mycket och själva kunna guida den som ringer i de vanligast förekommande frågorna. Många på vår kundservice har arbetat i bolaget i flera år och har god lokalkännedom om våra områden.

Våra hyresgäster är alltid välkomna till vår reception på Södra vägen om man vill fråga något och inte kan ringa eller sköta sitt ärende via andra kanaler. I receptionen finns även möjlighet att låna en läsplatta för att exempelvis söka lägenhet. Här kan man även besöka vår utställning med tillval såsom luckor och golv.

Vi har även lokala servicekontor i våra områden, som är öppna minst en timme varje vardag. Vi finns på plats alla vardagar i alla områden och på några håll även på kvällar och helger. När vi har gått hem tar fastighetsjouren vid ifall något skulle hända som hyresgästen behöver akut hjälp med. Om någon skulle bli störd går det bra att kontakta Störningsjouren. Hjälp finns att få alla dagar året om för våra hyresgäster.

Konst adderar värde

Vi har konstnärliga utsmyckningar i form av fasadmålningar, skulpturer och ljuskonstverk spridda över staden, som på olika sätt bidrar till trivsel och engagemang och adderar stort värde till våra områden.

Konsten finansieras via enprocentsregeln som innebär att vi avsätter en procent av byggkostnaden till konst. Familjebostäders konstråd arbetar med att fördela medel för konst av varierande slag i våra olika områden. Utomhuskonsten finns för både hyresgäster och alla andra som rör sig i områdena att ta del av.

Det senaste tillskottet är fasadmålningen ”Känslorna” av Andreas Samuelsson på Oljekvarnsgatan i Majorna.

Vid Märlspiksgatan på Gråberget i Majorna landade ”Navigator” med hjälp av en kraftfull sele. Hyresgästerna som bor i området har varit med i det förberedande arbetet. Fredrik Strid har skapat den drygt två ton tunga rostfärgade gorillan i gjutjärn, som har ansiktet vänt mot himlen.

Under hösten har vi invigt två konstverk vid Selma Lagerlöfs torg på Hisingen. Båda konstverken ”Flykt” av Johan Thurfjell och ”Centrum” av Kasra Alikhani, gör sig bäst i skymning eller mörker.

Tidigare under året installerades ”Purpursnäckan” på stranden vid Miraallén i Sannegården på Hisingen, som om den spolats in från havet. Skulpturen som har skapats av konstnärsduon Bigert & Bergström är en hundra gånger uppförstorad avbild av en vanlig snäcka i västerhavet. Namnet kommer från den exklusiva purpurfärg som historiskt har framställts ur snäckan.

Prioriterade områden

Bergsjön och Tynnered är våra prioriterade områden. I samverkan med andra gör vi olika insatser för att de ska vara härliga områden att bo och vistas i, med bland annat trygga mötesplatser, aktiviteter för barnen och jobbmöjligheter.

Tillsammans med våra systerbolag arbetar vi mot den gemensamma målsättningen att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden. Genom satsningar som mötesplatser, gemensamma aktiviteter och lokala initiativ vill vi främja gemenskap och engagemang bland våra hyresgäster. Med projekt som Rymdporten i Bergsjön och gemensam odling i Tynnered skapar vi förutsättningar för både sociala möten och personlig utveckling.

Närvaro är en viktig pusselbit i detta arbete. Med trygghetsvärdar, mötesplatser och aktiviteter för alla åldrar bidrar vi till ökad trygghet i våra områden. Samtidigt ser vi till att utemiljöerna är rena, klotterfria och inbjudande, så att de känns välkomnande för både boende och besökare.

Genom lokala strategier som är skräddarsydda för stadsdelarnas unika behov, arbetar vi tillsammans med hyresgästerna för att skapa positiva förändringar. Vi ser redan goda resultat, men vår ambition är att fortsätta utveckla stadsdelarna utifrån de boendes önskemål och behov.

Bergsjön

Trivselgrannar

Trivselgrannar är en grupp hyresgäster som tillsammans med Familjebostäder arrangerar aktiviteter för att bidra till ökad trivsel bland alla grannar i Bergsjön Centrum. De har bland annat bjudit på trivselkaffe och hembakat för att samla in uppslag till aktiviteter hos hyresgäster samt trygghetsvandrat med trygghetsgruppen. Trivsel-grannar är en satsning som har startat under året och som kommer att utvecklas framöver.

Goda råd samlade på ett ställe

I Bergsjön Centrum har vi öppnat Rymdporten, en 1 000 kvadratmeter stor lokal som samlar flera verksamheter. Namnet Rymdporten bestämdes efter en omröstning utifrån hyresgästernas förslag. Här finns Göteborgs Stads medborgarkontor och Framtids-hubben, en verksamhet som erbjuder stöd i allt från att skriva CV, arrangera rekryteringsträffar, inspirera till entreprenörskap och mycket annat. Framtidshubben är ett initiativ från Framtiden-koncernen och drivs av Göteborgs Stadsmission.

Ett rekryteringsarbete som genomfördes med stöd av Framtids-hubben var att hitta boende i Bergsjön som ville anta en ny roll: gårdsvärd. En roll med flera syften: att skapa arbetstillfällen för boende i området, ge erfarenheter och få en bra kvalitet på städning av trapphus och lokaler. Av 60 sökande har sex personer fått en anställning på 24 månader.

Nytt trygghetsboende

Ett 40-tal bostäder vid Rymdtorget är nu trygghetsbostäder för 70-plussare. Bostäderna har hiss och andra tillgänglighetsanpass-ningar som spisvakt och stödhantag. Gemensamhetslokalen för trygghetsboendet finns i Rymdporten.

– Det är bra att huset och lägenheten är trygg, men vi ser att det är framför allt den sociala delen som lockar mest. Att det finns en lokal där man träffar sina vänner och tillsammans med en värd/värdinna gör trevliga saker, säger Christian Nilsson, distriktschef.

Här trivs man med sina grannar

Resultatet av årets kundenkät visar att våra hyresgäster är fortsatt nöjda med sitt boende hos oss i Bergsjön. Vi ökar också redan höga trygghetsbetyg. Utifrån att detta är ett av polisen klassat ”särskilt utsatt område” är våra hyresgästers upplevda trygghet otroligt viktig och här ger våra boende ett betyg för trygghet som är högre än någon annanstans i vårt bestånd.

Renoveringen av husen på Siriusgatan fortsätter

På Siriusgatan i västra Bergsjön har vi renoverat fasader, tak och fönster på hälften av husen. Även utemiljön har fått ett rejält lyft. Under arbetet upptäcktes skador på fasaderna kopplade till badrummen samt slitna vattenstammar vilket påskyndande behovet av inre renoveringar. Då alla berörda hyresgäster inte gav sitt medgivande prövades ärendet hos hyresnämnden som gav oss ett negativt besked. Beslutet överklagades till Svea hovrätt som gjorde en annan bedömning och godkände renoveringar med standarden vi valt: klinker på golven och kakel på väggarna.

Vi har även byggt en 300 kvadratmeter stor samlingslokal nära en aktivitetsyta med fotbollsplan, basketkorgar och utegym. Lokalen kan användas för träning, sociala tillställningar eller andra aktiviteter.

Tynnered

Hubben – en mötesplats för alla

I Tynnered finns också Hubben, en lokal för möten och aktiviteter. Här håller studieförbundet Bilda träffar med varierat innehåll och sammankomster med föräldrar och barn. På onsdagar är det ”InfoHubben” där besökare kan fika och delta i samtal med gäster som representerar exempelvis polis, brandskydd, Fritidsbanken, Fritid i Tynnered eller Konsument- och medborgar-service. Vissa kvällar anordnas trevliga spelkvällar där grannar kan umgås och knyta nya kontakter.

Gemensam odling

Genom hyresgästenkäten vet vi att många hyresgäster upp-skattar och vill träffa andra hyresgäster. Vi vet också att många är intresserade av odling och att odling sammanför människor. Därför startade vi i början av året en gemensam odling där deltagarna sköter allt tillsammans i stället för att ha enskilda odlingslådor. Under våren förbereddes två ytor på Grevegårds-vägen och på Opalgatan med odlingslådor och flis på marken. I närheten finns en lokal för att kunna förodla, plantera om och inte minst umgås över en kopp kaffe. Här kan grannar mötas, njuta av odlingen och dela sina erfarenheter. Gruppen skördar gemensamt och i september firades framgångarna med en skördefest där hyresgästerna lagade mat och åt ihop.

Biologisk mångfald

Under flera år har vi jobbat för en bättre mångfald i våra utemiljöer. I år har vi skapat många faunadepåer, utökat antalet bikupor och skapat fler ängar och ytor med högt gräs. Vi har också jobbat mycket med att informera på plats och berätta för förbipasserande varför till exempel en gräsmatta har fått växa upp och inte klippts. Senaste tillskottet är ett konstverk skapat av en hägg som blivit skadad av vinden. Med hjälp av motorsåg har konstverket vackert utsnidats och är dessutom nu ett hem för tusentals insekter i området.

Trygghetssäkrade och renoverade fastigheter

De senaste åren har vi arbetat hårt med att trygghetssäkra våra fastigheter. En del av det arbetet har varit installation av berörings-fria lås. Nu är snart hela installationen klar och alla hyresgäster på Grevegårdsvägen, Opalgatan och Bronsåldersgatan har berörings-fria lås i entrén.

Tegelhusen på Bronsåldersgatan och Oplagatan, som i år firar 60 år, har stått sig väl genom åren men behöver nu en del renove-ringar. Husen har fått nya tak, fönster och balkonger. Renoveringen görs efterhand och ungefär två tredjedelar av området är klart. Samtidigt pågår en omfattande badrumsrenovering i samma område, där över 200 badrum hittills har totalrenoverats.

Miljö och klimat

Vi minskar energi- och vattenförbrukning, satsar på solenergi, hållbart resande och effektiv avfallshantering för en bättre miljö och boendemiljö. Samtidigt optimerar vi våra fastigheter för ökad energieffektivitet och minskade driftkostnader. Under året har vi också tagit fram en miljö- och klimatanvisning samt en energieffektiviseringsplan som styr vårt arbete med tydliga mål för miljö och klimat.

Minskad energi- och vattenförbrukning

Vi har genomfört ett antal olika projekt för att bidra till minskad energi- och vattenförbrukning. Vattenoptimeringsprojekt har genomförts i lägenheter i bland annat Tynnered, Majorna, Fjällbo och Hovås. Där har vi har bytt strålsamlare i tvättställ och kök och reduceringsventil i duschslangar och duschmunstycken. Samtidigt gjordes läckagekontroll av klosetter (wc) och blandare i lägenheterna.

Vi har också driftoptimerat cirka 60 av våra anläggningar för värme och ventilation i våra hus i bland annat och Kortedala och Kungsladugård. Arbetet har förbättrat inomhusklimatet, minskat våra energikostnader och lett till en energibesparing på ungefär en miljon kWh.

I bland annat Eriksbo har vi isolerat vindar som både ger minskad energianvändning och förbättrad boendemiljö. I flera tvättstugor har vi bytt ut gammal tvätt- och torkutrustning till energieffektiva. Den nya tekniken möjliggör även minskning av luftomsättning i tvättstugorna med 40–60 procent. Även befintlig torkteknik har förbättrats med elektroniska timers för goda resultat och minskad energiförbrukning.

Miljö- och klimatanvisning och energieffektiviseringsplan

Vi har antagit en miljö- och klimatanvisning för 2025-2030. Den beskriver våra mål kopplat till klimat och miljö, hur vi når dem, vem som ansvarar för vad och hur vi arbetar systematiskt med planering, genomförande, uppföljning och förbättringar. En energieffektiviseringsplan är beslutad av Familjebostäders styrelse och dess syfte är att ge en tydlig riktning för energieffektiviseringsåtgärder de kommande åren så att vi når Göteborgs Stads och Sveriges Allmännyttas energimål.

Solenergi

Vi har driftsatt 23 nya solcellsanläggningar i Tynnered, vilket innebär att vi idag har totalt 20 000 kvadratmeter solceller på våra tak fördelat på 128 anläggningar. Solcellerna ger en förväntad mängd grön el på 3 700 000 kWh per år.

Minskad användning av fossila bränslen

Våra egna arbetsmaskiner och fordon ska framöver vara elektrifierade eller drivas med biogas, och vi arbetar nu med att fasa ut de maskiner och fordon som drivs med fossila bränslen. Utöver vår egen fordons- och maskinpark försöker vi också minska användandet av fossila bränslen hos våra entreprenörer och leverantörer, exempelvis genom kravställning av elektrifierade lastbilar och bilar i våra byggprojekt.

Hållbara resor

Våra hyresgästers resor har en större klimatpåverkan än våra egna och våra entreprenörs transporter. Vi gör därför allt vi kan för att underlätta för hyresgästerna att göra hållbara resval. Under året har vi gjort en stor satsning för att våra hyresgäster ska kunna ladda sina elbilar. Vi har skapat 90 laddplatser i våra områden som hyresgäster kan använda gemensamt. Utbyggnaden har föregåtts av ett gediget förarbete där vi tagit fasta på resurseffektivitet för att inte bygga fler laddstolpar än vad som kommer användas.

Vi erbjuder också cykelpool i Kungsladugård och Sisjödal med lådcyklar och vikcyklar. Vi rustar upp cykelrum och ordnar mobilitetsdagar för att inspirera till hållbart resande. Vi har också utökat antalet paketboxar för leveranser till våra områden, i syfte att minska resande med bil. För att inspirera fler att gå korta sträckor har vi satt upp våra första minutavståndsskyltar i Tynnered. Vi testar oss också fram för att hitta effektiva sätt att återbruka övergivna cyklar och har ingått i ett pilotprojekt tillsammans med Kretslopp och vatten där vi skapat förutsättningar för att kunna återbruka 450 cyklar.

Avfall

Under året har vi inventerat miljöhus och miljörum i många av våra områden. Detta gör vi för att optimera kärlens storlek och placering, samt optimera tömningsfrekvenser. Det är också en del i de förberedelser inför att kunna möta kommande lagkrav om fastighetsnära insamling av förpackningar såsom papper, plast, glas och metall. Trenden att restavfallet minskar höll i sig även under 2024 samtidigt som matavfallet ökade, vilket indikerar att källsorteringen har förbättrats något.

Andra insatser som har gjort skillnad: Delningsstationer för en mer klimatvänlig vardag

Som enda bostadsbolag och som enda svenska deltagare deltar Familjebostäder i ett europeiskt forskningsprojekt tillsammans med flera europeiska städer och universitet. Målet är att skapa bättre förutsättningar för att dela på resurser genom mer hållbar konsumtion i stället för att varje hushåll ska behöva äga allt själv.

Minst tre delningsstationer ska etableras i våra områden. Arbetet börjar med att kartlägga hyresgästernas behov och identifiera vilka saker de kan tänka sig att dela.

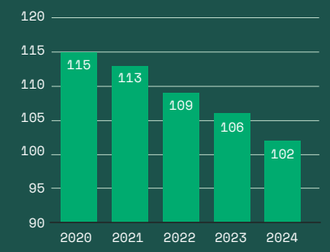
De tre delningsstationerna planeras i Majorna, Högsbo och Eriksbo. Där kommer det finnas möjlighet att dela på olika typer av saker. Allt från verktyg, som vi i vår hyresgästenkät sett är det mest önskade av våra hyresgäster, men också leksakspaket och sportutrustning.

Grönskande parkeringar

För att minska effekterna av värmeböljor planterar vi träd vid asfalterade ytor. Det är ett sätt för oss att öka grönskan och krontäckningen så det inte blir så sårbart vid klimatförändringar. Under året har vi planterat en blandallé vid en asfalterad parkering i Tynnered.

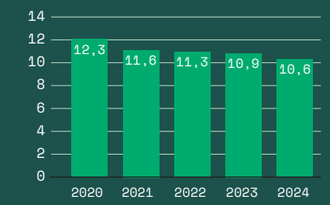
Familjebostäder omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. För verksamhetsåret 2024 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsrapport. Läs mer på framtiden.se

Fjärrvärmeanvändning, rullande 3-årsutfall, normalårskorrigerad kWh/kvm

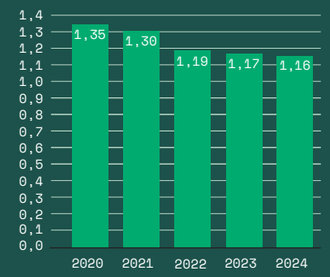


2022 ändrades jämförelseperioden vid normalårskorrigering från 1981-2010 till 1991-2020.

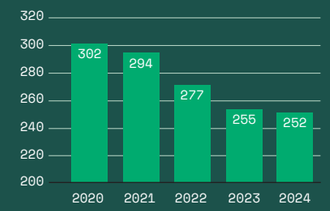
Elanvändning kWh/kvm



Vattenanvändning kbm/kvm



Avfall, blandat och restavfall kg/lgh



Vi arbetar hela tiden mot Göteborgs Stads högt uppsatta mål om att minska utsläppen av växthusgaser från våra renoveringsprojekt med 50 procent till 2025 och 90 procent till 2030 (från 2020).

Mindre klimatavtryck – större miljönytta

Vi har stort fokus på att minska utsläppen av växthusgaser från våra renoveringsprojekt. Vi fortsätter arbeta aktivt med återbruk som en självklar del i vårt arbete. Vi har även tagit hjälp av en klimatsamordnare i både planering och under byggnation, som har gjort klimatberäkningar i syfte att identifiera ytterligare åtgärder för att minska utsläppen.

Minskade utsläpp i Änggården

Vi har använt oss av återbruk i de flesta av våra större ombyggnadsprojekt under året. Ett exempel där vi nått goda resultat är i vår renovering av fem hus i Änggården där vi lyckats minska koldioxidutsläppen med hela 38 procent.

– Vi har verkligen koncentrerat oss på att hitta alla möjliga sätt för att minska CO_2-utsläppen. Det har gått mycket bättre än vad vi kunde tänka oss, säger Maria Wennerberg, projektchef på Familjebostäder.

Husen, byggda 1945, är en del av Göteborgs bevarandeprogram och hade både arkitektoniskt värde och stort renoveringsbehov. Med fokus på klimatsmart renovering och med Göteborgs Stads mål om att vid renovering halvera koldioxidutsläppen till 2025 genomförde vi det omfattande projektet.

Genom att bland annat minska användningen av stål och välja betong och gipsskivor med mindre klimatavtryck lyckades vi minska utsläppen med 38 procent.

Återbruk var också en central del av projektet. Köksinredning, vitvaror och wc-stolar bevarades, medan gamla fönster återanvändes på andra platser. Även utemiljön blev mer hållbar genom återbrukad gatsten och minskad användning av asfalt.

– Det är första gången vi tagit ett sådant helhetsgrepp kring koldioxidminskning, och vi har lärt oss mycket. Nu tar vi med oss lärdomarna för att förbättra ytterligare i våra kommande projekt, säger Maria Wennerberg.

Från rivningsprojekt till grön oas

Att kombinera hållbarhet och trivsel är viktigt för att göra våra områden mer attraktiva. I den nya parken Kottedala i Kortedala har en tidigare övergiven pizzeria omvandlats till en biologisk mångfaldspark, en plats för både människor och insekter.

Att riva en byggnad är sällan den bästa lösningen, men när det länge saknats intresse för att hyra lokalerna, behövde vi hitta en lösning och försökte göra det bästa av situationen.

I stället för att låta rivningsmaterial gå till spillo återanvände vi tak- och fasadtegel i konstruktionen av gabionmurar som ramar in parken. Utemöbler och fyllnadsmaterial hämtades från andra projekt, vilket inte bara minskade avfallet med 40,5 ton utan också ledde till en klimatbesparing på 12,9 ton koldioxidekvivalenter.

Med biologisk mångfald som fokus har vi skapat en plats som gynnar vildbin, insekter och pollinerare. Sandbäddar, död ved och noggrant utvalda ängsblommor ger naturliga boplatser och stödjer lokala ekosystem. Resultatet är en oas som är både estetiskt och ekologiskt värdefull. Och samtidigt en rolig plats för barnen i området.

Vi bidrar till handbok om biologisk mångfald

Hur mäter vi effekten av biologisk mångfald? Och vilka metoder är mest effektiva för att bevara biologisk mångfald? Det är några av frågeställningarna i ett pågående forskningsprojekt som Familjebostäder deltar i under ledning av IVL, Svenska Miljöinstitutet. Projektet ska ge bostadsbolag bättre förståelse, kunskap och metoder för att arbeta effektivt och systematiskt med biologisk mångfald. Målet med forskningen är en handbok för att hjälpa bostadsbolag att mäta sin direkta och indirekta påverkan på biologisk mångfald.

Enkät om klimatvänligt boende

Under hösten skickade vi en miljöenkät till hälften av våra hyresgäster. Målet med enkäten är att få en bättre förståelse för vilka förutsättningar hyresgästerna behöver för ett mer hållbart boende och vardag. I enkäten fick de svara på frågor om avfallshantering, delningsekonomi och hållbart resande. Resultatet visar att 88 procent tycker att det är viktigt att vi som hyresvärd är miljömedvetna och 78 procent tycker att vi ger bra förutsättningar till att bo och agera miljövänligt. Enkäten skickades till hälften av våra hyresgäster svarsfrekvensen var 50 procent vilket signalerar att det finns ett stort intresse och engagemang för dessa frågor.

Hem att trivas i

Som en av Göteborgs största fastighetsägare har vi ett långsiktigt ansvar för våra hus som rymmer både historia och framtid. Från sekelskifteshus till miljonprogram förvaltar vi fastigheter med fokus på hållbarhet och trivsel, både inomhus och i utemiljöerna. Med vår omsorg, dagliga underhåll och långsiktiga investeringar ser vi till att våra fastigheter fortsätter vara trygga och välkomnande hem för generationer framåt.

Vi förvaltar våra fastigheter med omsorg, genom regelbundet underhåll, reparationer och renoveringar. Med hållbarhet som ledstjärna arbetar vi tillsammans med hyresgästerna för att skapa en trivsam och trygg boendemiljö. Vi smyckar även våra områden med konst där det är möjligt och skapar inbjudande utemiljöer mellan husen. Under året har vi renoverat och investerat för 604 miljoner kronor. Den dagliga driften sköts av våra distriktskontor, medan större projekt leds av fastighetsutvecklingsavdelningen.

Hållbara renoveringar

När vi renoverar tar vi hänsyn till sociala, miljömässiga, tekniska, ekonomiska och estetiska aspekter. Vi ser till att fastigheterna underhålls väl, med fokus på lag- och säkerhetskrav, och arbetar på ett professionellt och långsiktigt värdeskapande sätt.

Rätt genomförda renoveringar gör inte bara husen vackrare och mer attraktiva utan höjer även deras framtida värde. Vi är öppna för innovation och testar gärna nya tekniker och metoder i våra projekt.

Underhåll och standardhöjning

Som fastighetsägare ansvarar 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.

Majorna/Kungsladugård

Hållbar renovering av landshövdingehus pågår kontinuerligt utifrån vårt åtgärdsprogram. Under året har två kvarter fasadrenoverats – alltifrån målning av fönsterkarmar till byte av hela panelen, och i vissa fall även takrenovering. Upprustningen bidrar till mer trivsamma områden och säkrare hus. Vi jobbar tillsammans med antikvarier för att säkerställa att husen renoveras likt sitt ursprungliga skick.

Märlspiksgatan Majorna/Kungsladugård

Under året stod renoveringen av de fem 50-talshusen på toppen av Gråberget klar. Med återskapande och återbruk har husens gamla charm återfåtts med minsta möjliga klimatpåverkan. Fasaderna har putsats i sina originalfärger, taken har lagts om med återbrukat lertegel, och fönster samt belysning har varsamt bytts ut och rustats upp. Genom renoveringen minskar vi dessutom energiförbrukningen i fastigheterna med hela 20 procent.

Änggården

I det södra hörnet av Änggården har vi färdigställt renoveringen av fem av våra totalt åtta lamellhus i området. Dessutom har vi startat renoveringen av de tre sista husen. I renoveringens första etapp lyckades vi nästan halvera vår klimatpåverkan och det arbetet fortsätter nu i andra etappen där vi också fokuserar på att skapa hem där våra hyresgäster ges förutsättningar att leva klimatvänligt. Husen omfattas av stadens bevarandeprogram och ska behålla sin tidsenliga charm.

Rymdtorget

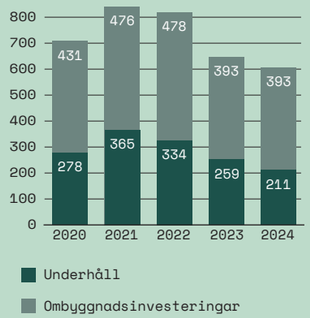
Vid Rymdtorget i Bergsjön genomgår några av våra miljonprogramshus stambyte där vi bland annat renoverar badrum och uppdaterar vattenledningar. Dessutom renoveras elen i lägenheterna. Målet är att minska underhållskostnaden genom att förebygga vattenskador och öka attraktiviteten i området för befintliga och blivande hyresgäster. Totalt består projektet av åtta etapper och under året avslutades etapp sex.

Fasadskyltar

Under året har alla våra fasadskyltar bytts ut. De gamla och slitna skyltarna har ersatts med skyltar i emalj som ska hålla länge. Placeringen av skyltarna har utgått från ett skyltprogram för att skapa enhetlighet.

Underhåll & investeringar

Befintligt bestånd mnkr



Nya hus vid Selma Lagerlöfs torg.

Nya bostäder

Fler bostäder behövs i staden och vi gör vad vi kan för att bidra till att fler hyresgäster kan flytta in i en egen lägenhet. I år har vi skapat nya bostäder både genom att bygga om vindsutrymmen och genom att välkomna hyresgäster till nybyggda hus.

Parallellt med att nya hus växer fram utvecklas även staden och vi är tillsammans med vårt systerbolag Framtiden Byggutveckling en aktiv part i att driva utvecklingen för fler bostäder. Under året har de sista hyresgästerna flyttat in i våra 113 nya lägenheter i Selma Stad. Totalt har projektet sedan första inflyttning 2021 erbjudit 356 nya hem. Under året har vi dessutom förvärvat nio uthyrda radhus i Tynnered från Egnahemsbolaget.

Vårt gemensamma fokus tillsammans med Framtiden Byggutveckling är att identifiera nya platser för bostäder. Under året har nybyggnadsprojekt i Högsbo och Kortedala godkänts av Göteborgs Stad för att påbörja arbete med detajplan. Parallellt arbetar vi för att skapa nya lägenheter genom att exempelvis omvandla större ytor, som inte används exempelvis lokaler eller vindar, till nya bostäder. I år har vi konverterat vindar till bostäder i Kortedala och i centrala staden. Vi har dessutom byggt om lokaler till lägenheter i Majorna/Kungsladugård, Kortedala centrum och i Högsbo.

Uthyrning

Sammanlagt har vi välkomnat nya hyresgäster i 1882 lägenheter under året, som har kommit till oss via Boplats, den koncerngemensamma omflyttningsplatsen eller via Göteborgs Stad i form av kommunala kontrakt. 1398 lägenheter fick nya hyresgäster via Boplats.

Via den koncerngemensamma omflyttningsplatsen kom hyresgäster till oss i 333 lägenheter och varje omflyttning gjorde i sin tur att hyresgästernas tidigare bostäder blev lediga och kom ut på bostadsmarknaden. Till Göteborgs Stad hyrdes 151 lägenheter ut till särskilda grupper som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Vindar byggdes om till lägenheter

Vindsutrymmen i två hus på Sjusovaregatan i Kortedala har blivit 15 nya enrummare med mysiga snedtak och generösa takfönster. Mamdan Kintu bor i en vindslägenhet med sina två katter

– Jag har bott i Högsbo, Mölndal, Hisings Backa, Majorna och nu senast i Biskopsgården. Eftersom jag jobbar på natten måste jag bo där jag kan ta mig hem utan taxi, annars går halva lönen till det. Stressen av att hyra i andra hand kan vara rätt krävande så det känns skönt att äntligen ha ett hem jag kan kalla mitt eget. Det är en etta men den känns större tack vare hur den är byggd. Bäst med lägenheten är att allt är nytt!

NYPRODUKTION

Färdigställda bostäder 2024

Område	antal lgh
Selma Lagerlöfs Torg	113

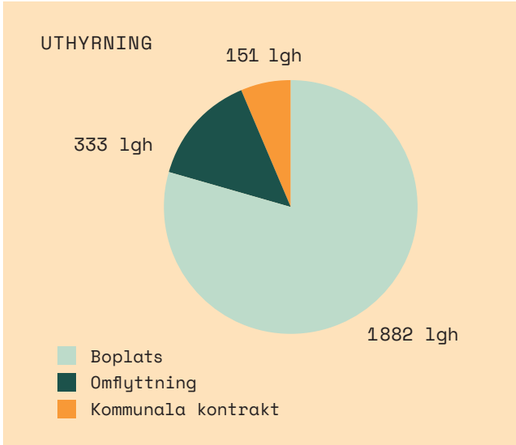
Förvärvade bostäder 2024

Område	antal lgh
Tynnered	9

Omvandling till bostäder 2024

Område	antal lgh
Kortedala	15
Centrum	5
Högsbo	1
Majorna/Kungsladugård	2

Nya vindslägenheter i Kortedala.



Tillsammans är vi Familjebostäder

Vi tillbringar många timmar om dagen på jobbet och vi är varandras arbetsmiljö, en miljö som vi tillsammans skapar och formar. Som medarbetare samlas vi kring våra värderingar och vision och kulturen på arbetet skapar vi hela tiden tillsammans. Under året har en bok lanserats som ger en fördjupad bild av vad det innebär att vara medarbetare hos Familjebostäder.

Organisationsutveckling

Vi har fortsatt på det inslagna spåret utifrån organisationsförändringen som pågått de senaste tre åren och förbereder nästa steg för att anpassa organisationen utifrån vår långsiktiga plan. Förvaltningen organiseras nu i tre distrikt och förändringar har även skett genom bland annat en ny stab för styrning och ökad uppföljning, marknadsavdelning och utökad fastighetssupport. Syftet med förändringarna är att bättre ta vara på våra befintliga resurser och samtidigt minska sårbarheten för mindre enheter. Målet är att underlätta samarbetet och stärka ambitionerna gentemot våra hyresgäster. Det är förändringar som sker stegvis och lägger grunden för framtidens förvaltning. Genom att lösa våra uppdrag och utmaningar tillsammans, gärna över avdelningsgränser, skapar vi energi och arbetsglädje som gör att vi blir bättre vilket i förlängningen gör det bättre för våra hyresgäster.

Medarbetarbok

Under året färdigställdes vår nya Medarbetarbok. Boken ger en inblick i hur det är att vara en del av Familjebostäder. Den är framtagen för våra medarbetare och ger stöd i vårt gemensamma arbete. Boken sammanfattar de värderingar, budskap och egenskaper som vägleder oss i att nå våra mål. Genom att utvecklas tillsammans – som individer, kollegor och grupper – skapar vi förutsättningar för ökad trivsel och ännu bättre resultat.

Under kommande år ska vi i arbetsgrupperna diskutera bokens ämne och innehåll med jämna mellanrum. Det kommer hjälpa till att hålla boken och dess olika budskap levande över tid. Vår förhoppning är att boken ska inspirera, bygga stolthet och bidra till både verksamhetens utveckling och medarbetarnas arbetsglädje.

Hälsosatsning

Dialogen om hur vi kan må så bra som möjligt på jobbet och i livet pågår i olika sammanhang. Vi har fastställt och implementerat hälsostrategin ”Ett välmående Familjebostäder” vars löpande arbete drivs av en hälsogrupp. Arbetet handlar om olika dimensioner av hälsa – kost, träning, balans, återhämtning och kommer att formas vidare av de som deltar i hälsogruppen. Under året har medarbetarna haft möjlighet att på ett trevligt sätt tävla i lag med fokus på hälsa, rörelse och återhämtning. Det har anordnats en uppskattad föreläsning i mindfulness och även kost har varit i fokus.

Vi har en aktiv fritidsförening som ordnar konst-, kultur-, och sportaktiviteter och andra sammankomster utanför arbetstid med syfte att ha trevligt tillsammans och kanske prova något som man tidigare inte testat. Ett hållbart arbetsliv handlar dels om friskvård och dels om rehabilitering, när det behövs.

Medarbetarundersökning

I år har vi deltagit i Göteborg Stads gemensamma medarbetarundersökning. Med en svarsfrekvens på 87 procent ger den oss ett stabilt och tillförlitligt underlag för att arbeta vidare med förbättringar.

HME-indexet, som mäter hållbart medarbetarengagemang, landade på 84 procent, vilket är en förbättring jämfört med den senaste mätningen och ligger något högre än genomsnittet för Göteborgs Stad och Framtidenkoncernen.

Undersökningen mäter 16 olika områden och tre huvudblock: motivation, ledarskap och styrning. Våra resultat är 82 procent för motivation, 86 procent för ledarskap och 83 procent för styrning, vilket visar att vi har en god grund att stå på när vi fortsätter utvecklas i rätt riktning.

Famboakademin

Kompetensutveckling är en viktig komponent för ett medarbetarskap där alla utvecklas. Under året har arbetet med att kartlägga och identifiera kompetensbehovet pågått och mot slutet av året lanserades Famboakademin, en läroplattform där medarbetare genom utbildning ska stärkas i sina roller.

Sommarjobbare

I år sysselsatte Familjebostäder 342 sommarjobbare i åldern 17-19 år. Dessutom anställdes 20 handledare som har arbetat tillsammans med ungdomarna i vår förvaltning. Nytt för i år var att samtliga arbetsgrupper tagit emot sommarjobbare vilket betyder att de har varit på plats i hela staden, från Donsö till Kortedala. Ungdomarnas arbetsuppgifter har varit att utföra arbete med fokus på "helt, rent och snyggt". På så sätt har de stöttat förvaltningen genom att bidra till ökad trivsel och trygghet för våra hyresgäster.

Att leda och inspirera unga på sommarjobbet

Efter tio år bland barn och gröna kaniner på Liseberg ville Osborne Petersson testa något nytt. Därför sökte han jobbet som handledare för Familjebostäders sommarjobbande ungdomar.

– Jag gillar att arbeta med människor, särskilt ungdomar. För många är det här deras allra första jobb. Det är kul att få vara med och guida dem ut i arbetslivet, säger Osborne Petersson.

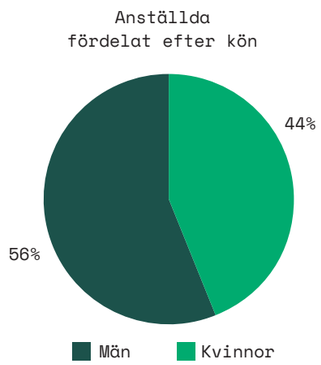
Rollen som handledare innebär att planera, delegera och styra upp det som ska göras. Främst sådant som att rensa ogräs och sopa, men det kan också vara att måla eller använda högtryckstvätt.

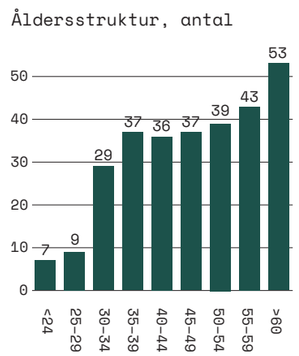
– Det är viktigt att det finns lite varierade arbetsuppgifter och att det aldrig blir samma person som hela tiden står och sopar eller måste bära tungt, säger han.

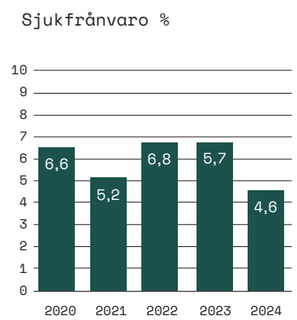
Till skillnad från skolungdomarna, som jobbar tre veckor, var Osborne på plats juni, juli och augusti.

Vilken är din största utmaning som handledare?
– Att få ungdomarna motiverade att göra arbetsuppgifter som kanske inte alltid är så roliga och emellanåt rätt tunga, säger han.

Hur gör du då?
– Jag pratar mycket och försöker få dem att bli bekväma med varandra. I en bra arbetsgrupp, där man har kul ihop, tror jag att vilket jobb som helst kan bli roligt.







Våra fastigheter

Med 19 976 små och stora lägenheter i låga och höga hus i olika stilar och från olika tidsepoker, finns vi i stadens alla väderstreck. Under året har vi bland annat satt fokus på våra miljonprogramsfastigheter som firar femtioårsjubileum. Husen erbjuder välplanerade och rymliga lägenheter, omgivna av grönområden som främjar rekreation och gemenskap. Områdena är väl anslutna till kollektivtrafik och viktiga samhällsfunktioner, vilket gör dem både tillgängliga och praktiska. Dessutom har många byggnader stora möjligheter att förbättra energieffektiviteten och minska miljöpåverkan.

Vi vårdar våra fina äldre hus samtidigt som vi bygger nya med solceller på taken. Alla med sin karaktär 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 145 nya bostäder. Framtiden Byggutveckling har levererat 113 genom nyproduktion, vi har konverterat tomma ytor till 23 bostäder samt förvärvat 9 bostäder. 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 kvadratmeter och den genomsnittliga bruttohyran uppgår till 1 393 kronor per kvadratmeter.

Lokaler och p-platser

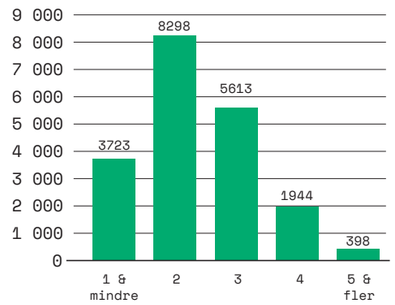
Familjebostäders lokaler utgör ett komplement till bostäderna för att erbjuda ett serviceutbud i våra bostadsområden. Lokalytan uppgår till 100 913 kvadratmeter. En stor andel av lokalerna är uthyrda till förskole- och omsorgsverksamhet samt butiker. De kommersiella lokalerna förvaltas huvudsakligen av Göteborgs-Lokaler. I anslutning till bostäder och lokaler erbjuder vi 8 067 garage- och parkeringsplatser.

Norra Krokslättsgatan i Krokslätt.

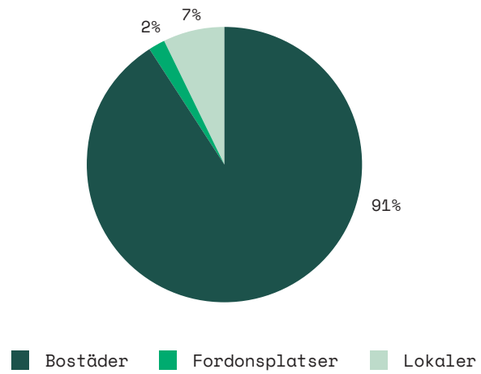
Merkuriusgatan i Bergsjön.

Gudmundsgatan i Gårda.

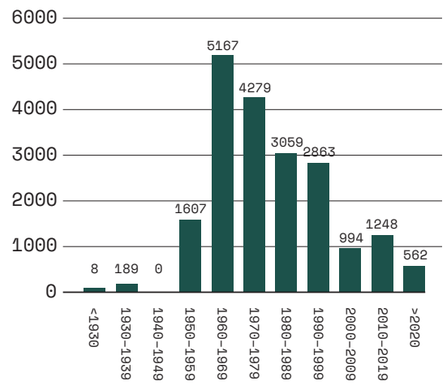
Antal lägenheter per lägenhetstyp
(Antal rum & kök)



Bruttohyresintäkter 2024



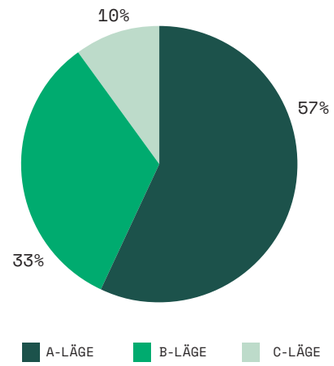
Antal lägenheter per värdeår



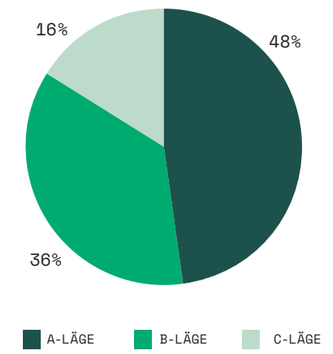
Värdering av fastigheter

I samband med årsbokslut och vid ett ytterligare tillfälle 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 39,9 mdr, inklusive pågående ny- och ombyggnation. Marknadsvärdet översteg fastigheternas bokförda värde med 22,6 mdr.

Marknadsvärden
enligt värderingsmodellens
lägesindelning



Hyresvärde enligt värderings-
modellens 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 minst 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 2024 hade styrelsen nio styrelsemöten utöver konstituerande sammanträde.

Revisorer
Göteborgs Stads stadsrevision har upphandlat extern revision för räkenskapsåren 2023–2026. Ernst & Young AB utsågs på stämman att svara för revisionen fram till ordinarie årsstämma 2025. Lekmannarevisorerna, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2025. Bolagets revisorer närvarar minst en gång per år på styrelsens möte med en redogörelse för årets revision.

Bolagets organisation och ledning
Bolagets har en organisation med två kärnverksamheter, förvaltning och fastighetsutveckling, och en stödverksamhet som består av fyra centrala avdelningar. Förvaltningen är organiserad i tre geografiska förvaltningsdistrikt. Under vd finns en ledningsgrupp som styr verksamheten. Ledningsgruppen består av vd, förvaltningschef, distrikts- och avdelningschefer. Ledningsgruppen 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. Vid extra bolagsstämma antogs reviderat ägardirektiv.

Kommunfullmäktiges budget
Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad. Fullmäktiges mål och uppdrag utgör basen för koncernens och bolaget 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. Bolagets styrelse beslutar om en genomförandeplan där styrelsen förtydligar, kompletterar och anpassar inriktningen.

Verksamhetsstyrning
Moderbolaget antar inför varje år en affärsplan för koncernens verksamhet med gemensamma mål, strategier och mätetal.

Moderbolaget kan också ange vissa specifika mål och uppdrag. Med utgångspunkt i koncernens affärsplan görs bolagets årliga företagsplan där mål och aktiviteter beskrivs. Denna beslutas av Familjebostäders styrelse och hemställs därefter moderbolaget för tillstyrkande. Bolagets olika enheter upprättar egna verksamhetsplaner med enhetens mål och aktiviteter. Uppföljning av företagsplanens prioriterade aktiviteter rapporteras tre gånger per år till styrelsen. Måluppfyllelsen mäts bland annat genom 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 bolaget 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

Johan Svensson (V)
Ordförande
Ledamot sedan 2024

Susanne Bomark (S)
Första vice ordförande
Ledamot sedan 2023

Mikael Nordström (L)
Andre vice ordförande
Ledamot sedan 2023

Magnus Nylander (M)
Ledamot sedan 2019

Elisabet Hansson (D)
Ledamot sedan 2022

Gunnar Larsson (S)
Ledamot sedan 2023
Suppleant 2022

Anders Wikström (S)
Ledamot sedan 2023
Suppleant 2023

SUPPLEANTER

Johanna Eriksson (S)
Suppleant sedan 2024

Kristoffer Laanemets (M)
Suppleant sedan 2023

Ulla Ekman (V)
Suppleant sedan 2023
Ledamot 2019 - 2022

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

Karin Jaxmark
(Unionen)
Representant sedan 2019

Camilla Claesson
(Fastighets)
Representant sedan 2013

Annika Berntsson
(Akademikerna)
Representant sedan 2017

LEDNING:

THORBJÖRN HAMMERTH
Vd, anställd 2021

ULF BERGLUND
Chef stab, anställd 2004

ANN-CATRIN SKEPPSTEDT
HR-chef, anställd 2007

ANNELIE NYMAN
Ekonomichef, anställd 2023

SARA HAMON
Chef Fastighetsutveckling, anställd 2007

THOMAS SAMUELSSON
Förvaltningschef
anställd 1990

ROBERT JADEMYR
Distriktschef Sydväst
Säkerhetschef, anställd 2008

CHRISTIAN NILSSON
Distriktschef Nordost
anställd 2020

PATRIK LUNDGREN
Distriktschef Majorna, anställd 2022

NIKLAS DERUNGER
Marknadschef, anställd 2017

REVISORER:

ERNST & YOUNG AB
ANDERS LINUSSON
Auktoriserad revisor
Revisionsbolag valt sedan 2023

LEKMANNAREVISORER:

HANS-GÖRAN GUSTAFSSON (SD)
JONAS BERGSTEN PAIJA (S)

LEKMANNAREVISORS-SUPPLEANTER:

JAN FRIDÉN (SD)
JENS-HENRIK MADSEN (S)

NORRA KUNGSLADUGÅRD

–FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE–

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Familjebostäder i Göteborg AB, organisationsnummer 556114-3941, med säte i Göteborg avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget, Framtidenkoncernens affärsplan samt bolagets egna långsiktiga företagsplan. Utifrån dessa styrdokument arbetas den årliga företagsplanen fram som fastställs av bolagets styrelse. Planen bryts ner i mål och aktiviteter för respektive distrikt och avdelning, och därefter i mål för enskilda medarbetare.

Fastigheter

Familjebostäder ägde vid årsskiftet 457 (448) fastigheter. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta på 1 331 927 kvm (1 322 004). Fastigheterna innehåller 19 976 bostadslägenheter (19 831) med en total bostadsyta på 1 230 896 kvm (1 220 942). Den uthyrningsbara lokalytan uppgick vid årsskiftet till 101 031 kvm (101 062).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 453 mnkr (630). Av beloppet utgjorde nybyggnad inklusive mark och fastighetsförvärv 60 mnkr (237) och investeringar i befintligt bestånd 393 mnkr (393).

Fastigheternas värde

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick vid årsskiftet till 32 869 mnkr (30 171), inklusive värdet av pågående ny- och ombyggnation. Detta överstiger fastigheternas bokförda värde med 22 623 mnkr (20 150). Värdeförändringen under året var +2 698 mnkr (-2 368) om investeringar och utrangeringar borträknas. Detta motsvarar en värdeökning på 8,9 procent (-7,5). Marknadsvärdet motsvarar 24 676 kr/kvm uthyrningsbar yta (22 822).

Förvärv och försäljningar av fastigheter

Förvärv av nio radhus i Tynnered från Göteborgs Egnahems Aktiebolag 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

Riksbanken sänkte styrräntan vid fem tillfällen under året, i takt med att inflationen stabiliserades runt inflationsmålet, och uppgick vid årets slut till 2,5 procent. Femårsräntan steg inledningsvis under året för att sedan falla tillbaka under kvartal tre. En viss höjning skedde i slutet av året till 2,5 procent, vilket är 0,1 procentenhet högre än vid inledningen av året.

Beroende på högre räntenivå samt högre lånevolym har Familjebostäders upplåningskostnad ökat under året. Bolagets finansnetto uppgick till -190 mnkr (-144). Av kostnadsräntorna avser -8 mnkr (-6) aktiverad ränta i pågående projekt under byggnadstiden. Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med 46 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,8 procent (2,1) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI 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 2 387 mnkr (2 124) och soliditeten uppgick till 22,9 procent (21,2). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 20 378 mnkr (18 152), vilket gav en justerad soliditet på 61,4 procent (59,9).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 7 270 mnkr (7 231). Bolaget har tillgång till såväl en intern rörelsekredit som en intern lånelimit hos koncernens moderbolag, Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 7 238 mnkr (7 148). Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 71 procent (72). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 22 procent (24).

Årets resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 242 mnkr (-29). Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 263 mnkr (-37). Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Hållbarhetsredovisning

Familjebostäder omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Familjebostäder har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2024 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Medarbetare

Antalet tillsvidareanställda var vid årsskiftet 290 (290), varav 127 (131) kvinnor och 163 (159) män. Av de anställda var 136 (138) fastighetsanställda och 154 (152) tjänstemän. Antalet nyanställningar under 2024 var 56 (33). Medelåldern för bolagets anställda var 47 (47). Sjukfrånvaron var under året 4,61 procent (5,7).

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 2024, i samband med beslutet om verksamhetsplan, samlad riskbild och internkontrollplan för 2024. Uppföljning och utvärdering av bolagets interna styrning och kontroll sker vid behov löpande under året och sammanfattas i en årlig slutrapport till styrelsen. Slutrapporten avseende 2024 lämnas i samband med bokslutsrapporteringen i februari 2025. 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

Genom att identifiera, analysera och hantera risker som verksamheten är utsatt för skapas förutsättningar för att nå uppsatta mål. Utifrån bolagets samlade riskbild upprättas en intern kontrollplan med de verksamhetsrisker som särskilt ska granskas. Utvecklingen av hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll samt ränta är några av de parametrar som påverkar bolagets resultat samt värdering av tillgångar och skulder. Förändras marknaden, kostnadsbilden eller regelverk kan det ge stora effekter. Sammantaget är bolagets finansiella riskexponering förhållandevis låg då verksamheten är långsiktig och finansiellt stark. Nedan beskrivs de mest väsentliga riskfaktorer som bedöms påverka Familjebostäders verksamhet och finansiella ställning.

RISKFAKTOR	RISKHANTERING
VERKSAMHETSRISKER	
Höjda avkastningskrav och nedskrivningar Lågkonjunktur och höjda avkastningskrav riskerar att sänka värderingen av våra fastigheter, vilket leder till nedskrivningar och negativ resultatpåverkan. Detta kan innebära besparingsåtgärder och hårdare prioriteringar.	Bolaget tar fram ekonomiska scenarier för att bedöma hur effekten av olika avkastningskrav faller ut. Förstärkt uppföljning av ekonomiskt utfall i bolaget gentemot budget och prognos. Uppföljning av eventuella nedskrivningsbehov för det totala fastighetsbeståndet, minst två gånger per år. Bolaget inför 2024 en skärpt process inför beslut om ombyggnad där kalkylerna ska innefatta utrangeringskostnader, samt en bedömning av eventuella nedskrivningsbehov, vid kalkyltillfället samt vid en eventuell förändring av avkastningskraven.
Bristande systematiskt informationssäkerhetsarbete Risk att bolaget brister i sitt systematiska informationssäkerhetsarbete och inte följer stadens riktlinje för informationssäkerhet.	Under 2024 ska stadens nya riktlinje för informationssäkerhet börja att implementeras i bolaget, inklusive informationsägarskap. Bolaget ser samband med detta över ansvar och roller i syfte att stärka förankring och efterlevnad av gällande regler. Samverkan sker inom koncernen. Uppföljning av hur stor andel av bolagets informationstillgångar som klassats enligt stadens nya riktlinje kommer att ske.
Brister i hantering av nybyggnadsprojekt Risk för otydlig ansvarsfördelning mellan bolaget och Framtiden Byggutveckling, bland annat då avtal saknas som reglerar detta. Risk att levererade nybyggnadsprojekt har kvalitetsbrister och att dessa inte tas omhand av Framtiden Byggutveckling.	Genomlysning av ansvarsfördelning mellan bolaget och Byggutveckling. Uppföljning av samarbetet med Framtiden Byggutveckling genom diskussioner mellan VD i bolaget och Framtiden Byggutveckling. Redovisning i styrelsen av gällande ansvarsfördelning med uppföljande diskussion om behov av ytterligare åtgärder. Redovisning och bedömning av genomförd genomgång av garantiprocesserna inom bolaget och i samarbetet med Framtiden Byggutveckling. Nybyggnadsvolymen de närmsta åren sjunker och är betydligt lägre än tidigare vilket gör att risken också blir lägre.

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 intäktssidan.	Då bostadshyrorna förhandlas påverkas inte hyresnivån av kortsiktiga förändringar på marknaden. Uthyrningsgraden i bolaget har fortsatt varit mycket hög. Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög och risken för vakanser bedöms som liten, eftersom Göteborg har haft brist på bostäder under många år.
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.	Bolaget arbetar aktivt med långsiktig planering och prioritering av underhåll och investeringar utifrån bolagets underhållsstrategi. Vi strävar efter att utnyttja resurserna på mest effektivt sätt. Bolaget fortsätter att prioritera energieffektiviseringar. Förutom miljöhänsyn motverkar detta också risken för ökade taxebundna kostnader framöver.
Finansiella kostnader För ett fastighetsbolag är ränterisken och finansieringskostnaden betydande. Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. En ytterligare riskfaktor är reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt 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. I den mån ökade räntekostnader inte täcks av intäktshöjningar leder detta till prioritering av kommande underhålls- och investeringsvolymer.
Finansiering Bolaget är beroende av finansiering, utöver eget kapital, för att kunna genomföra investeringar i framförallt nyproduktion men också underhåll och investering i befintliga fastigheter, varvid en finansieringsrisk föreligger.	Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 61,4 procent (59,9). Den finansiella risken begränsas av att huvuddelen av bolagets intäkter kommer från uthyrning av bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas av koncernens moderbolag. Upplåning sker i första hand i Göteborgs stads internbank. 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. Risken för nedskrivningar beaktas noga i samband med investeringsbeslut.
Nyproduktion Koncernen har en hög ambition att producera nya bostäder i hela Göteborg. Detta påverkar bolagets finansieringsbehov. Läge och produktionskostnad i kombination med hyreskostnader påverkar risken för nedskrivning. Det finns risk för höga produktionskostnader som kan ge nedskrivningsbehov.	Framtidenkoncernen har antagit en strategi för lägre produktionskostnader. Framtiden Byggutveckling har ansvaret för genomförandet av nyproduktionen. De arbetar aktivt med att begränsa produktionskostnaden. Genom att bredda marknaden ska fler anbud kunna inhämtas i upphandlingarna. Nybyggnadsvolymen de närmsta åren sjunker och är betydligt lägre än tidigare vilket gör att risken också blir lägre.

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%	-16%
Drift- och underhållskostnad	+1%	-1%
Direktavkastningskrav	+1%-enhet	-22%

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%	+/-18 mnkr
Vakansgrad	+1%	-18 mnkr
Driftkostnad	+/-1%	+/-9 mnkr
Underhållskostnad	+/-1%	+/-2 mnkr

Bolagets räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer bolagets räntenetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2024 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet.

BOLAGETS RÄNTEKÄNSLIGHET, MNKR

	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ RESULTATET
Räntenivå för räntebärande skulder	+1%	-23,6

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor)

Balanserade vinstmedel	2 046 649 286
Årets resultat	263 224 914
Summa	**2 309 874 200**

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (3 236 kr/aktie)	89 000 000
I ny räkning balanseras	2 220 874 200
Summa	**2 309 874 200**

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, 88 134 tkr, som möjliggör att bolaget kan erhålla skattemässigt avdrag för sitt räntenetto, 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 3,15 procent på aktiekapitalet, 866 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.

Reglering av utdelning/lämnat koncernbidrag
Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas den 31 mars 2025.

Resultat och ställning

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

Utblick 2025

Företagsplan

Bolaget har en flerårig företagsplan som anger inriktning, strategier och målsättningar till 2027. Planens ambition är att ta bolaget till en position som en ledande aktör i bostadsbranschen. Under 2025 ska den långsiktiga planen ses över. Bolaget arbetar också med en årlig företagsplan med mål och prioriterade aktiviteter inom viktiga fokusområden. Företagsplanerna beskriver mål inom sex olika områden utifrån modellen med balanserad styrning.

Kund

Under 2024 ökade serviceindex i kundundersökningen för sjätte året i rad. Bolaget fortsätter med ambitionen att öka kundnöjdheten även 2025. Fokusområden är kundrelationer och trygghet. Kundrelationer handlar om att stärka relationer och bjuda in till delaktighet. Detta ska ske genom att fastställa och kommunicera kundlöftet och genomföra möten med samtliga lokala hyresgästföreningar. Inom trygghet ska vi 2025 genomföra extrasatsning för att trygghetssäkra fastigheter. Åtgärder för att öka index för rent och snyggt i trapphus, tvättstugor ska också prioriteras.

Medarbetare

Medarbetarnas nöjdhet i form av HME-index ligger på en hög nivå. Ambitionen är att öka detta ytterligare. Fokusområden är ledarskap och medarbetare. Ledarskapet ska präglas av vår värdegrund och ledarskapsmodell. Under 2025 ska alla chefer genomgå stadens utbildning Chefoskopet och utbildning i ledarskapsmodellen DAC. Alla medarbetare erbjuds utbildning via Fambo-akademin. Hyresgästnära roller ska också genomgå en serviceutbildning.

Klimat

Klimatfrågan är fortsatt mycket viktig. Våra två fokusområden utgår från dels vår egen påverkan och dels våra hyresgästers påverkan. En stor del av vår miljö- och klimatpåverkan kommer från underhåll, drift och påverkan i fastighetsskötseln. Inom detta fokusområde ska vi 2025 klimatberäkna verksamheten och redovisa om våra ombyggnadsprojekt når målet för CO_2-minskning. Inom fokusområde klimatvänligt boende prioriteras fastighetsnära insamling, identifiera och åtgärda de viktigaste områdena utifrån miljöenkäten samt öka kännedomen om vårt mobilitetserbjudande.

Produkt

Måluppfyllnaden mäts genom produktindex i kundundersökningen. Efter en mindre minskning 2024 ska satsningar inom fokusområdena fastighetskvalitet respektive drift och skötsel leda till en ökning 2025. Inom fastighetskvalitet är prioriterade aktiviteter att fastställa koncept för löpande lägenhetsbesiktningar, genomföra åtgärder i gemensamma ytor och åtgärda fastigheterna med sämst produktindex. Inom fokusområde drift och skötsel ska vi ha ett förstärkt fokus på inomhusmiljön. Prioriterade aktiviteter är att fastställa en tydligare skötselstruktur samt gränsdragning för driftansvaret. Alla tvättstugor ska också ha nytt profilprogram.

Utvecklingsområden

Bolaget arbetar för att inte ha något särskilt utsatt område 2025. I Bergsjön krävs ytterligare ansträngningar för att nå målet. Av våra två andra utvecklingsområden är Backa ett utsatt område och Tynnered ett riskområde. Fokusområden i arbetet 2025 är samverkan samt kommunikation. Inom samverkan krävs att vi är spindeln i nätet och jobbar brett med alla områdets aktörer. 2025 ska Handslagen i Bergsjön och Tynnered samt utveckling av mötesplatsen Galaxen i Bergsjön prioriteras. Inom fokusområde kommunikation prioriteras en berättelse om Bergsjön, arbete med platsvarumärket i Bergsjön samt Jobbhubbarna i Bergsjön och Frölunda/Tynnered.

Ekonomi

Det ekonomiska målet i företagsplanen är att driften ska generera ett överskott för att täcka kostnader för investeringar och finansiering av dessa. Detta för att stärka bolagets långsiktiga finansiella ställning och finansiera en del av investeringarna med egna medel. 2024 uppnåddes målsättningen med driftsöverskottet och inför 2025 har driftsöverskottsmålet ökats ytterligare för att täcka investeringar och ökade räntekostnader. Utvecklingen av hyresintäkterna är viktig för bolaget och för år 2025 har en uppgörelse träffats om 2025 års bostadshyror vilket ger större förutsägbarhet i ekonomin. Bolaget arbetar aktivt med processen att minska vakanser och hyresbortfall och är ett prioriterat område även 2025.

Även om inflation och räntenivåer stegvis har stabiliserats under 2024 finns en fortsatt osäkerhet kring den finansiella utvecklingen i omvärlden på grund av bland annat geopolitiska spänningar och lägre befolkningstillväxt. Positiva räntebesked och stabiliserad inflation gjorde att transaktionsvolymerna på fastighetsmarknaden återhämtade sig något 2024 från låga nivåer 2022 och 2023. Även om transaktionsvolymerna ökat 2024 så är volymen fortsatt låg vilket innebär en osäkerhet 2025 kring marknadens avkastningskrav. I takt med en normaliserad inflation och lägre styrränta indikerar marknaden en återhämtning med sänkta avkastningskrav och positiv värdeförändring framöver. Värdeökningen kan dock motverkas av högre driftskostnader. Osäkerheten för bolaget 2025 rör även byggkostnadernas- och taxebundnakostnaders utveckling. Bolagets driftskostnader har fortsatt öka dock i lägre takt nu när många åtgärder i utvecklingsområdena är på plats och mindre nyproduktion har tagits emot. Fokus under 2025 blir att fortsatt hitta fler kostnadseffektiva lösningar, lönsamma investeringar och energisparåtgärder. Underhåll och investering i befintliga fastigheter kommer öka något från 2024 med målsättningen att klara resultatkrav och stärka soliditeten. Volymerna för nyproduktion kommer vara betydligt lägre 2025 än tidigare år och nyproduktionen kommer gå ner de närmsta åren.

Fem år i sammandrag

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning					
Hyresintäkter	1 791	1 675	1 585	1 530	1 465
Förvaltningsintäkter	39	39	39	41	37
Driftkostnader	-893	−841	−823	-701	-614
Underhållskostnader	-211	−258	−334	-365	-278
Fastighetsskatt	-35	−34	−34	-32	-32
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-215	−423	−299	-141	-373
Centrala kostnader	-52	−53	−56	-48	-42
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	7	10	7	1	8
Finansnetto	-190	−144	−78	-65	-64
Resultat efter finansnetto	242	−29	7	220	107
Balansräkning					
Fastigheter	9 722	9 258	9 174	8 159	7 672
Övriga anläggningstillgångar	637	856	751	1 262	896
Omsättningstillgångar	188	63	83	127	54
Eget kapital	2 387	2 124	2 182	2 215	1 965
Obeskattade reserver	36	36	39	38	42
Avsättningar	352	314	332	321	257
Långfristiga skulder	7 270	7 170	6 600	6 195	5 695
Kortfristiga skulder	502	533	855	779	664
varav låneskuld	0	61	319	266	161
Balansomslutning	10 547	10 177	10 008	9 548	8 623
Fastigheter					
Avkastningsvärden	32 869	30 171	31 651	31 760	28 624
Taxeringsvärden	27 061	26 890	26 500	23 894	23 696
Bostadsyta, kvm i tusental	1 231	1 221	1 217	1 206	1 193
Lokalyta, kvm i tusental	101	101	97	101	99
Lägenheter, antal	19 976	19 831	19 778	19 556	19 335
Parkeringsplatser, antal	8 067	8 063	8 033	7 953	7 598
Genomsnittlig bostadsyta, kvm i tusental	1 226	1 212	1 212	1 198	1 185
Genomsnittlig lokalyta, kvm i tusental	101	98	99	99	99
Fastighetsinvesteringar, bokfört värde	453	630	803	974	1 092
Finansiellt					
Soliditet, %	22,9	21,2	22,1	23,5	23,2
Justerad soliditet, %	61,4	59,9	61,4	62,7	62,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,7	4,9	6,5	8,4
Skuldsättningsgrad, ggr	3,0	3,4	3,1	2,9	2,9
Genomsnittlig låneränta, %	2,8	2,1	1,3	1,2	1,3
Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	51	-4	−174	-118	43
Direktavkastning, %	7,3	6,3	5,0	6,0	7,9
Avkastning på totalt kapital, %	4,2	1,1	0,9	3,1	2,1
Avkastning på eget kapital, %	10,6	−1,3	0,3	10,4	5,5
Förvaltning					
Medelhyra bostäder, kr/kvm	1 339	1 259	1 204	1 173	1 143
Hyresbortfall bostäder, kr/kvm	13	11	12	7	7
Medelhyra lokaler, kr/kvm	1 004	987	878	883	726
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	77	70	69	25	24
Driftkostnader, kr/kvm	673	638	627	540	478
Underhållskostnader, kr/kvm	159	196	255	282	217
Centrala kostnader, kr/kvm	39	40	43	37	33
Driftöverskott, kr/kvm	521	441	331	365	450
Vakansgrad bostäder, %	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	5,5	2,9	2,9	2,7	2,7
Serviceindex	81	81	80	79	79
Produktindex	76	77	76	75	75
Fastighetsresultat (internt mått)	651	537	385	425	539
Total energimängd, kWh/kvm	145	148	150	160	158
Personal					
Medeltal anställda, antal	339	271	276	239	226
Hållbart medarbetarengagemang	84,0	85,0	85	83	82
Sjukfrånvaro, %	4,6	6,0	6,7	5,2	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 hänförbara till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Centrala kostnader, kr/kvm
Centrala kostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

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

Driftkostnader, kr/kvm
Driftkostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

Driftöverskott, kr/kvm
Bruttoresultat exklusive av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förhållande till genomsnittlig total yta.

Fastighetsresultat (internt mått)
Driftöverskott plus övriga intäkter/kostnader minskat med centrala kostnader och fastighetsförsäljningar.

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

Genomsnittlig låneränta, %
Finansnettot inklusive räntebidrag och aktiverad ränta exklusive ränteintäkter i relation till genomsnittlig låneportfölj.

Hyresbortfall bostäder, kr/kvm
Hyresbortfall på grund av vakanser och marknadsrabatter för bostäder i förhållande till genomsnittlig bostadsyta.

Hyresbortfall lokaler, kr/kvm
Hyresbortfall på grund av vakanser och marknadsrabatter för lokaler i förhållande till genomsnittlig lokalyta.

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

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

Medelhyra bostäder, kr/kvm
Hyresintäkter netto bostäder i förhållande till genomsnittlig bostadsyta.

Medelhyra lokaler, kr/kvm
Hyresintäkter netto lokaler i förhållande till genomsnittlig lokalyta.

Medeltal anställda, antal
Antalet arbetade timmar i relation till normal årsarbetstid.

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

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

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

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

Underhållskostnader, kr/kvm
Underhållskostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

Vakansgrad bostäder, %
Antal outhyrda lägenheter i procent av antal uthyrningsbara lägenheter vid årets slut.

Vakansgrad lokaler, %
Outhyrd lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

Finansiella rapporter

SELMA LAGERLÖFS TORG

–FINANSIELLA RAPPORTER–

Resultaträkning, kkr

	NOT	2024	2023
Hyresintäkter	2	1 791 454	1 675 425
Förvaltningsintäkter	3	38 865	38 760
Summa intäkter		1 830 319	1 714 185
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5	-892 774	−840 837
Underhållskostnader	5	-211 448	−258 487
Fastighetsavgift/-skatt		-34 929	−33 673
Driftöverskott		**691 168**	**581 188**
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-215 067	−422 705
Bruttoresultat		**476 101**	**158 483**
Centrala kostnader	5, 8, 9	-52 045	−52 617
Övriga rörelseintäkter	11	12 369	11 641
Övriga rörelsekostnader	12	-5 051	−3 154
Rörelseresultat	**6, 10**	**431 374**	**114 353**
Finansnetto	**13**	**-189 846**	**−143 564**
Resultat efter finansiella poster		**241 528**	**−29 211**
Bokslutsdispositioner	14	90 102	−16 985
Skatt på årets resultat	15	-68 405	9 263
Årets resultat	**16**	**263 225**	**−36 933**

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Bruttohyran för bolagets lägenheter ökade med 107 mnkr till 1 673 mnkr (1 566). Årets hyresförhandling gav ett utfall på 4,46 % på helårsbasis. I övrigt var ökningen hänförbar till ny- och ombyggnadsprojekt samt andra standardhöjande åtgärder.

Hyresbortfallet för bostäder uppgick till totalt 31 mnkr (29), vilket utgjorde 1,8 % (1,9) av bruttohyrorna. Hyresbortfallet för vakanta lägenheter ökade med 1,3 mnkr och uppgick till 3,8 mnkr. Bortfallet för evakuerade lägenheter i samband med ombyggnationer och reparationer uppgick till 15 mnkr (15). Rabatter och övriga avdrag uppgick till 12 mnkr (12).

Sammantaget ökade hyresintäkterna netto för bostäder till 1 642 mnkr (1 537).

Hyresintäkter för lokaler uppgick brutto till 112 mnkr (105). Bolagets innehav av lokaler uppgick vid årsskiftet till 101 031 kvm (101 062). Vid årsskiftet var 5,5 % av lokalytan outhyrd. Genomsnittet under året var 4,5 % (3,8). Hyresbortfallet för lokaler var totalt 11 mnkr (8). Nettointäkterna för lokaler ligger på 101 mnkr (97).

Övriga hyresintäkter avser garage och parkeringsplatser. Hyresbortfallet uppgick till 3 mnkr (3) och gav hyresintäkter netto om 48 mnkr (42).

	2024		2023	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Bostäder, brutto	1673	1364	1 566	1 283
Avgår, outhyrt	-4	-3	-2	-2
Avgår, rabatter	-12	-9	-12	-9
Avgår, evakuerade	-15	-12	-15	-12
Bostäder, netto	1642	1336	1 537	1 259
Lokaler, netto	101	1004	97	987
Övrigt, netto	48	36	42	32
Summa hyresintäkter	**1791**	**1350**	**1 675**	**1 271**
Förvaltningsintäkter	39	29	39	29
Summa intäkter	**1830**	**1379**	**1 714**	**1 300**

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

Förvaltningsintäkterna uppgick till 39 mnkr (39).

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 893 mnkr (841).

Totala kostnaderna för värme, el, vatten och avfall ökade med 36 mnkr jämfört med föregående år. Värmekostnaderna ökade med 16 mnkr på grund av kallare år, prisökningen och tillkommande ytor. Elkostnaderna ökade med 8 mnkr och avfall ökade med 5 mnkr.

Kostnader för vatten och avlopp ökade med 6 mnkr till följd av prisökning och tillkommande ytor. Totalt utgjorde kostnaderna för värme, el, vatten och avlopp samt avfall 37 % (34) av driftkostnaderna.

Kostnaden för fastighetsskötsel ökade med 16 mnkr till 228 mnkr. Ökningen beror främst på extrasatsningar i utvecklingsområden samt högre kostnad för köpta tjänster, löneökningar.

Kostnaden för reparationer ökade med 2 mnkr till 122 mnkr (120).

	2024		2023	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	163	123	147	111
El	44	33	36	27
Vatten och avlopp	65	49	59	45
Avfall	57	43	52	39
Delsumma	**330**	**248**	**294**	**223**
Fastighetsskötsel	228	172	212	161
Reparationer	122	92	120	91
Driftadministration	160	120	155	118
Övriga driftkostnader	53	40	60	46
Summa	**893**	**673**	**841**	**638**

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets tre distrikt samt centrala enheter som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen ökade med 5 mnkr till 160 mnkr. Ökningen beror främst på tillfälligt inhyrd personal samt ökade personalkostnader.

Övriga driftkostnader uppgick till 53 mnkr (60).

Underhållskostnader

Underhållskostnader uppgick till 211 mnkr (258), vilket motsvarar 159 kr/kvm (196). Underhållskostnaden utgörs av lägenhetsunderhåll, löpande och planerade underhållsåtgärder på fastigheterna.

Fastighetsavgift/-skatt

Kostnaden för fastighetsavgift/-skatt var 35 mnkr (34).

Driftöverskottet

Driftöverskottet har ökat till 691 mnkr (581).

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Bolagets av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick netto till 215 mnkr (423). Planenliga avskrivningar uppgick till 327 mnkr (315). Nedskrivningar uppgick till 0,2 mnkr (108) och avsåg nedskrivning av byggnader och mark. Återföring av tidigare nedskrivningar gjordes med 112 mnkr (1).

Centrala kostnader

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, VD, strategisk ledningspersonal, revision, samt del av koncerngemensamma kostnader med mera. Kostnaderna uppgick till 52 mnkr (53).

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter uppgick till 12 mnkr (12) och avser statliga bidrag, vinst vid avyttring av maskiner och inventarier samt återvunna kundfordringar och intäkter vid vidarefakturering.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgick till 5 mnkr (3) och avser kostnader som vidarefakturerats till andra.

Finansnetto

Bolagets finansiella nettokostnad uppgick till 190 mnkr (144). Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med 46 mnkr.

Bokslutsdispositioner

Årets bokslutsdispositioner uppgick till 90 mnkr (-17). I år lämnades 21 mnkr i koncernbidrag och 111 mkr erhölls i koncernbidrag.

Övriga poster avser förändring av överavskrivningar av materiella anläggningstillgångar.

Skatt på årets resultat

Bolaget har i år en skattekostnad på 68 mnkr (+9). Den består av uppskjuten skatt på 38 mnkr (+18) samt skatt som belastar årets resultat 30 mnkr.

Årets resultat

Familjebostäders resultat efter finansiella poster uppgick till 241 mnkr (-29). Redovisat resultat efter skatt och bokslutsdispositioner blev 263 mnkr (-37).

Balansräkning, kkr

	NOT	2024- 12-31	2023- 12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		**0**	**0**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	9 722 383	9 257 802
Inventarier	19	53 719	36 761
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	12 240	3 434
Pågående ny- och ombyggnationer	21	523 649	763 260
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 311 991**	**10 061 257**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	22	43 782	48 799
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	196	196
Andra långfristiga fordringar	24	3 418	3 410
Summa finansiella anläggningstillgångar		**47 396**	**52 405**
Summa anläggningstillgångar		**10 359 387**	**10 113 662**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 019	15 442
Fordringar hos koncernföretag		117 786	3 883
Övriga fordringar		39 067	33 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	12 193	10 180
Summa kortfristiga fordringar		**188 065**	**63 260**
Kassa och bank		**46**	**18**
Summa omsättningstillgångar		**188 111**	**63 278**
Summa tillgångar		**10 547 498**	**10 176 940**
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		27 500	27 500
Reservfond		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		**77 500**	**77 500**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 046 649	2 083 582
Årets resultat		263 225	–36 933
Summa fritt eget kapital		**2 309 874**	**2 046 649**
Summa eget kapital		**2 387 374**	**2 124 149**
Obeskattade reserver	26	**35 616**	**35 937**
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	27	352 479	314 418
Summa avsättningar		**352 479**	**314 418**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	28, 29	7 270 000	7 170 000
Summa långfristiga skulder		**7 270 000**	**7 170 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		144 789	160 328
Skulder till koncernföretag		34 271	109 125
Skulder till Göteborgs Stad		32 138	4 898
Skatteskulder		38 768	9 360
Övriga skulder		8 784	7 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	243 279	241 314
Summa kortfristiga skulder		**502 029**	**532 436**
Summa skulder		**7 772 029**	**7 702 436**
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		**10 547 498**	**10 176 940**

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar
De materiella anläggningstillgångarna har ökat med 251 mnkr till 10 312 mnkr (10 061).

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, har ökat med 225 mnkr till 10 246 mnkr (10 021). Förändringen består av investeringar, utrangering samt av- och nedskrivningar.

Investeringar om 453 mnkr avser 393 mnkr ombyggnation och 60 mnkr nybyggnation inklusive

markförvärv och fastighetsförvärv. Av- och nedskrivningar på fastigheterna har gjorts med 215 mnkr.

Fastigheternas beräknade marknadsvärde var vid årsskiftet 32 869 mnkr (30 171).

Det bokförda värdet på inventarier har ökat med 17 mnkr till 54 mnkr (37). Årets investeringar uppgick till 13 mnkr (4). Övriga materiella anläggningstillgångar är 12 mnkr (3).

De finansiella anläggningstillgångarna uppgår till 47 mnkr (52).

Omsättningstillgångar
De kortfristiga fordringarna uppgick vid årets slut till 188 mnkr (63). Av dessa utgör fordringar hos koncernföretag 118 mnkr (4). 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 2 387 mnkr (2 124). Förändringen utgörs av årets resultat på 263 mnkr. Den synliga soliditeten uppgick till 22,9 % (21,2).

Obeskattade reserver
Obeskattade reserver har minskat med 0,3 mnkr till 36 mnkr (36). Upplösning av avskrivning utöver plan uppgick till -0,3 mnkr (-3).

Avsättningar
Avsättningarna har ökat med 38 mnkr till 352 mnkr (314). Förändringen utgörs av en ökning med 38 mnkr av uppskjuten skatt.

Långfristiga skulder
Den räntebärande långfristiga skulden har ökat med 100 mnkr till 7 270 mnkr (7 170). Långfristiga skulden är i sin helhet koncernintern.

Kortfristiga skulder
Kortfristiga skulder uppgick till 502 mnkr (532). Minskningen om 30 mnkr är främst hänförlig till skulder hos koncernföretag.

Förändringar i eget kapital, kkr

	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Ingående balans 2023-01-01	**27 500**	**50 000**	**2 104 108**	**2 181 608**
Erhållna aktieägartillskott			15 880	15 880
Utdelning			−36 406	−36 406
Årets resultat			−36 933	−36 933
Utgående balans 2023-12-31	**27 500**	**50 000**	**2 046 649**	**2 124 149**
Ingående balans 2024-01-01	**27 500**	**50 000**	**2 046 649**	**2 124 149**
Årets resultat			263 225	263 225
Utgående balans 2024-12-31	**27 500**	**50 000**	**2 309 874**	**2 387 374**

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.

–FINANSIELLA RAPPORTER–

Kassaflödesanalys, kkr

	NOT	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		431 374	114 353
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, mm	33	214 961	421 727
Erhållen ränta		1 165	1 572
Erlagd ränta	34	-192 024	−145 136
Erhållen utdelning		2	2
Betald skatt		-936	−8 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**454 542**	**384 135**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	35	-29 516	−94 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**425 026**	**289 357**
Investeringsverksamheten			
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		151	163
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier	34	-434 116	−607 078
Försäljningar av byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier		-	-
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-31 684	−4 167
Försäljning av andra anläggningstillgångar		106	1 089
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-465 543**	**−609 993**
Finansieringsverksamheten			
Förändringar av långfristiga fordringar		5 867	196
Upptagna lån		38 798	311 864
Aktieägartillskott		15 880	-
Utdelning		-	−36 406
Koncernbidrag		-20 000	45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**40 545**	**320 654**
Årets kassaflöde		**28**	**18**
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		18	-
Förändring av likvida medel		28	18
Likvida medel vid årets slut		**46**	**18**
Outnyttjade kreditavtal	36	-	-
Disponibla likvida medel		**46**	**18**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	37		
Nettolåneskuld vid årets ingång		7 231 184	6 919 338
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		38 798	311 864
Minskning/ökning av likvida medel		-28	-18
Räntebärande nettolåneskuld		**7 269 954**	**7 231 184**

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Bolagets kassaflöde är 0 mnkr (0).

Den löpande verksamheten
Rörelseresultatet, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet, har förbättrats med 71 mnkr och uppgår till 455 mnkr (384). Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 136 mnkr till 425 mnkr (289).

Investeringsverksamheten
Bolagets investeringar netto uppgick till -466 mnkr (-610). Investeringar brutto avser -60 mnkr (-222) nybyggnation inklusive markförvärv och fastighetsförvärv, -393 mnkr (-385) ombyggnation samt -13 mnkr (-3) övriga anläggningstillgångar. Amortering av finansiella anläggningstillgångar avser avbetalning av ombyggnadstillägg.

Finansieringsverksamheten
Kassaflödet från finansieringsverksamheten har minskat med 280 mnkr och uppgår till 41 mnkr (321).

Noter

NOT 1 / REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Intäkter
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 tillträdesdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

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

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

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

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderingsmetodiken bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, driftskostnader med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av schabloniserade kostnader för respektive fastighet. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

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

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

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

Avskrivningar
Avskrivningar sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden kan variera från byggnad till byggnad till följd av olika materialval.

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

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

Avskrivningar på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

Planenliga avskrivningar på övriga anläggningstillgångar/komponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10–20 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.

Intresseföretag
Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

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

Likvida medel
Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Transparenslagen
Bolagets bedömning är att bolaget inte omfattas av bestämmelserna om separat eller öppen redovisning enligt Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m. I den mån bolaget bedöms omfattas av bestämmelserna om öppen redovisning är bolagets bedömning att de uppgifter som efterfrågas inom ramen för öppen redovisning, enligt § 3 Transparenslagen, framgår av denna årsredovisning, sid 41-54.

Leasing

Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt.

Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Leasetagare

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

Offentliga bidrag
Bolaget erhåller offentliga bidrag i form av investeringsbidrag vid ny- och ombyggnation. 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 resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

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

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

NOT 2 / HYRESINTÄKTER

	2024	2023
Bostäder	1 642 351	1 536 516
Lokaler	101 407	97 201
Övriga hyresintäkter	47 696	41 708
Summa hyresintäkter	**1 791 454**	**1 675 425**

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:

	2024	2023
Inom ett år	48 300	54 528
Mellan 1–5 år	50 240	50 002
Över 5 år	14 108	11 985
Summa	**112 648**	**116 515**

NOT 3 / FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2024	2023
Ersättning från hyresgäster	7 630	8 661
Förvaltningsuppdrag	21	21
Övriga förvaltningsintäkter	31 214	30 078
Summa förvaltningsintäkter	**38 865**	**38 760**

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

NOT 4 / DRIFTKOSTNADER

	2024	2023
Värme	-162 899	–146 591
El	-44 456	–36 236
Vatten och avlopp	-65 265	–59 460
Avfall	-56 950	–51 478
Fastighetsskötsel	-228 377	–211 919
Reparationer	-121 861	–120 026
Driftadministration	-159 928	–155 474
Övriga driftkostnader	-53 038	–59 653
Summa driftkostnader	**-892 774**	**–840 837**

NOT 5 / PERSONAL

	2024	2023
Löner och ersättningar:		
Styrelse och VD	-1 871	–1 684
Övriga anställda	-156 852	–143 650
Summa löner och ersättningar	**-158 723**	**–145 334**
Pensionskostnader:		
Styrelse och VD	-485	–450
Övriga anställda	-13 713	–12 306
Summa pensionskostnader	**-14 198**	**–12 756**
Övriga sociala kostnader	-64 222	-58 832
Summa personalkostnader	**-237 143**	**–216 922**

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:

	2024	2023
Styrelseordförande:		
Grundlön/arvode	-71	–79
Övriga styrelseledamöter:		
Grundlön/arvode	-186	–187
Styrelsesuppleanter:		
Grundlön/arvode	-25	–28
VD och vice VD:		
Grundlön/arvode	-1 589	–1 390
Övriga förmåner	-2	-
Pensionskostnad	-485	–450
Övriga ledande befattningshavare:		
Grundlön/arvode	-9 065	–9 196
Övriga förmåner	-185	–194
Pensionskostnad	-2 117	–2 288
Totalt	**-13 725**	**–13 812**

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

Övriga ledande befattningshavare uppgick vid årsskiftet till 10 (11) 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	2024	2023
Kvinnor	147	111
Män	192	160
Summa medelantal anställda	**339**	**271**

Företagsledningens könsfördelning 2024, antal	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	6	4	10
VD, övriga befattningshavare	6	4	10
Totalt	**12**	**8**	**20**

Företagsledningens könsfördelning 2023, antal	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	5	5	10
VD, övriga befattningshavare	7	4	11
Totalt	**12**	**9**	**21**

NOT 6 / UPPLYSNING OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

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

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

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, %

	2024	2023
Andel av totala hyres- och förvaltningsintäkter:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,1	0,0
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	4,3	4,5
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exklusive fastighetsskatt, av- och nedskrivningar:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	6,1	5,8
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	29,4	27,9
Andel av kostnader i finansnetto:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	100,0	99,2

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

	2024	2023
Immateriella anläggningstillgångar	-	-
Markanläggningar	-29 440	–28 511
Byggnader	-285 950	–275 188
Bredband	-5 471	–5 471
Inventarier	-5 394	–5 395
Övriga anläggningstillgångar	-526	–509
Summa	-326 781	**–315 074**
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Pågående ny- och ombyggnation	-	–84 305
Byggnader	-213	–24 306
Summa	**-213**	**–108 611**
Återföring nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Pågående ny- och ombyggnation	84 305	-
Byggnader	27 622	980
Summa	**111 927**	**980**
Summa av- och nedskrivningar I fastighetsförvaltningen	**-215 067**	**–422 705**

NOT 8 / ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

	2024	2023
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	-534	–380
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa arvode till vald revisionsbyrå	**-534**	**–380**

I arvodet ingår ej avdragsgill moms. Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevisorer samt deras biträde med 353 kkr (334).

NOT 9 / CENTRALA KOSTNADER

	2024	2023
Koncerngemensamma kostnader	-28 795	–26 509
Övriga centrala kostnader	-23 250	–26 108
Summa centrala kostnader	**-52 045**	**–52 617**

Övriga centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10 / OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Leasetagare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2024	2023
Förfaller till betalning inom ett år	-17 433	–17 952
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-27 554	–18 954
Förfaller till betalning efter 5 år	-	–450
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-25 145	–20 381

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen av hyrda lokaler. Lokalerna 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.

–NOTER–

NOT 11 / ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	-	-
Realisationsvinst vid inventarieförsäljning	124	1 043
Återvunna fordringar	844	901
Övriga rörelseintäkter	11 401	9 697
Summa övriga rörelseintäkter	**12 369**	**11 641**

NOT 12 / ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2024	2023
Övriga rörelsekostnader	-5 051	–3 154
Summa övriga rörelsekostnader	**-5 051**	**–3 154**

NOT 13 / FINANSNETTO

	2024	2023
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Resultat från övriga värdepapper:		
Utdelning	2	2
Postitiv resultatandel	1 011	787
Negativ resultatandel	-	–75
Övriga ränteintäkter och liknande, övriga:		
Räntor	1 165	783
	2 178	**1 497**
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag:		
Räntekostnader	-196 920	–148 657
Övrigt	-2 622	–2 825
Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga:		
Aktiverad ränta	7 524	6 446
Övrigt	-6	–25
	-192 024	–145 061
Finansnetto	**-189 846**	**–143 564**

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

NOT 14 / BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2024	2023
Upplösning/avsättning avskrivningar utöver plan	320	3 015
Erhållna koncernbidrag från Förvaltnings AB Framtiden	111 000	-
Lämnade koncernbidrag från Förvaltnings AB Framtiden	-21 218	–20 000
Summa bokslutsdispositioner	**90 102**	**–16 985**

NOT 15 / SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2024	2023
Följande komponenter ingår i bolagets skattekostnad:		
Aktuell skattekostnad	-30 344	–8 383
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-38 061	17 646
Summa skatt på årets resultat	**-68 405**	**9 263**
Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:		
Redovisat resultat före skatt	331 630	–46 196
Skatt enligt aktuell skattesats, 20,6 (20,6) %	-68 316	9 516
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	83	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-167	-174
Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat	-5	–79
Summa skatt på årets resultat	**-68 405**	**9 263**

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 3,48 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2024 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat för räkenskapsåret 2024. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

NOT 17 / IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 905	16 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 905**	**16 905**
Ingående avskrivningar	-16 905	–16 905
Årets avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 905	–16 905
Utgående planenligt restvärde	**0**	**0**

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

NOT 18 / FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Marknadsvärde		
Ingående värde	30 170 896	31 651 313
Investeringar	664 163	888 284
Försäljningar/ utrangering	-	–678
Övrig värdeförändring	2 033 918	–2 368 023
Utgående värde	**32 868 977**	**30 170 896**

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

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Property Intels värderingsverktyg använts. Värderingsverktyget är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontraktshyran minskas med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, långsiktigt hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Drifts- och underhållskostnader baseras i värderingen på normaliserade kostnader utifrån läge och värdeår. För bostäder uppgår dessa kostnader till mellan 366 och 636 kr/kvm och för lokaler till 245-515 kr/kvm.

Avkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,45 procent i läge A1 och 5,10 procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har avkastningskravet varierat mellan 5,50 procent i läge A1 och 8,20 procent i läge C3.

	2024-12-31	2023-12-31
MARK		
Ingående anskaffningsvärden	897 272	896 527
Årets anskaffningar	-	745
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**897 272**	**897 272**
Ingående uppskrivningar	148 402	148 402
Utgående ackumulerade uppskrivningar mark	**148 402**	**148 402**
Utgående planenligt restvärde	**1 045 674**	**1 045 674**
Taxeringsvärde mark	11 972 562	11 937 856
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärden	639 502	518 367
Försäljning/Utrangering	-	-
Omklassificeringar	71 359	121 135
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**710 861**	**639 502**
Ingående avskrivningar	-309 051	–280 540
Försäljningar / Utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-29 440	–28 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-338 491**	**–309 051**
Utgående planenligt restvärde markanläggning	**372 370**	**330 451**
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärden	12 009 582	11 708 974
Årets anskaffningar	282	-
Försäljning/ Utrangeringar	-223	–736
Omklassificeringar	686 391	301 344
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12 696 032**	**12 009 582**
Ingående nedskrivningar	-131 315	–100 483
Årets nedskrivningar	-212	–24 306
Årets återförda nedskrivningar	27 622	980
Omklassificeringar	-	–7 506
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-103 905**	**–131 315**
Ingående avskrivningar	-4 356 480	–4 088 837
Försäljning/ Utrangeringar	84	58
Årets avskrivningar	-279 001	–267 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 635 397**	**–4 356 480**
Ingående uppskrivningar	314 075	320 884
Årets avskrivningar	-6 810	–6 809
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**307 265**	**314 075**
Utgående planenligt restvärde	**8 263 995**	**7 835 862**
Taxeringsvärde byggnader	15 088 761	14 952 571
Aktiverad ränta ingår med	89 168	74 151
BYGGNADSINVENTARIER		
Ingående anskaffningsvärden	107 751	107 318
Försäljningar / Utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**107 751**	**107 751**
Ingående avskrivningar	-61 936	–56 465
Försäljningar / Utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-5 471	–5 471
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-67 407**	**–61 936**
Utgående planenligt restvärde	**40 344**	**45 815**
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**9 722 383**	**9 257 802**
Taxeringsvärde mark och byggnader	**27 061 323**	**26 890 427**

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till -97 528 kkr (-126 255). Förändringen på 28 727 kkr beror på årets nedskrivning och återföring av tidigare nedskrivning.

NOT 19 / INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 559	123 753
Årets anskaffningar	3 753	3 503
Försäljningar/utrangeringar	-199	–6 697
Omklassificering	18 599	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**142 712**	**120 559**
Ingående avskrivningar	-83 798	–85 093
Försäljningar/utrangeringar	199	6 690
Årets avskrivningar	-5 394	–5 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-88 993**	**–83 798**
Utgående planenligt restvärde	**53 719**	**36 761**

NOT 20 / ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 392	8 829
Årets anskaffningar	9 332	664
Försäljningar/utrangeringar	-	-101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 724**	**9 392**
Ingående avskrivningar	-5 958	-5 534
Försäljningar/utrangeringar	-	85
Årets avskrivningar	-526	-509
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 484**	**-5 958**
Utgående planenligt restvärde	**12 240**	**3 434**

NOT 21 / PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	853 811	670 390
Under året nedlagda kostnader	452 433	629 797
Omklassificering	-776 349	–446 376
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnation	**529 895**	**853 811**
Ingående nedskrivningar	-90 551	–13 752
Årets nedskrivningar	-	–84 305
Årets återföring nedskrivningar	84 305	-
Omklassificering	-	7 506
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-6 246**	**–90 551**
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnation	**523 649**	**763 260**
Aktiverad ränta ingår med	3 437	10 930

NOT 22 / ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	49 884	50 082
Återbetalda insatser	-5 193	–910
Årets resultatandel	176	712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**44 867**	**49 884**
Ingående nedskrivningar	-1 085	–1 085
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 085**	**-1 085**
Utgående planenligt restvärde	**43 782**	**48 799**

Intresseföretag och gemensamt styrda företag	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	76
Bokfört värde	2 077	21 252	49	2 651	17 753
Eget Kapital	70 454	66 594	111	4 277	22 167
Årets resultat	**-1**	**532**	**-**	**304**	**42**

Samtliga intresseföretag och gemensamt styrda företag har sitt säte i Göteborg. Siffror hämtade från senaste tillgängliga årsredovisningar vilket är 2023.

NOT 23 / ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 324	1 324
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 324**	**1 324**
Ingående nedskrivningar	-1 128	-1 128
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 128**	**-1 128**
Utgående planenligt restvärde	**196**	**196**

Andelar långfristiga värdepapper består av andelar i bostadsrättsföreningar, fritidshus och värmedistributionsföreningar.

NOT 24 / ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 410	3 558
Inköp/nyutlåning	1 271	2
Amorteringar	-151	–150
Omklassificering	-1 112	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**3 418**	**3 410**
Utgående bokfört värde	**3 418**	**3 410**

Hyresgästanpassningar av lokaler ingår med 526 kkr (677). Övriga poster är lån till samfällighetsförening avseende vår andel av föreningens anläggningar.

NOT 25 / FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	1 070	1 051
Förutbetalda IT-licenser	522	952
Upplupna försäkringsintäkter	3 995	2 966
Övriga poster	6 606	5 211
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**12 193**	**10 180**
Varav förutbetalda kostnader och upplupna intäkter inom Göteborgs Stads nämnder och bolag.	4 580	3 512

NOT 26 / OBESKATTADE RESERVER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	35 616	35 937
Summa obeskattade reserver	**35 616**	**35 937**

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:

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	352 479	314 418
Summa uppskjutna skatteskulder, netto	**352 479**	**314 418**

NOT 28 / LÅNESKULDER

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag uppgår till 7 244 663 mnkr och utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget.

NOT 29 / LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER

	1–5 år	Senare än 5 år
Låneskulder		
Skulder till koncernföretag	-	7 270 000
Summa långfristiga skulder	**-**	**7 270 000**

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 839	4 721
Upplupna personalkostnader	14 582	14 962
Upplupna kostnader underhåll	32 655	42 941
Upplupna kostnader el, värme, vatten och renhållning	33 176	34 251
Förutbetalda hyresintäkter	155 507	142 364
Övriga poster	2 520	2 075
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**243 279**	**241 314**
Varav upplupna kostnader och förutbetalda intäkter inom Göteborgs Stads nämnder och bolag.	38 057	38 657

Upplupna personalkostnader innehåller bl a semesterlöneskuld och löneskatt.

NOT 31 / STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter i eget förvar	5 164 290	5 163 693

NOT 32 / EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2024-12-31	2023-12-31
Ansvarsförbindelse, Fastigo	2 614	2 545
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	41 985	41 985
Summa eventualförpliktelser	**44 599**	**44 530**

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

	2024	2023
Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	326 781	315 074
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	213	108 611
Återföring nedskrivning	-111 927	–980
Realisationsförlust/vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-106	-978
Summa justering m m för poster som ej ingår i kassaflödet	**214 961**	**421 727**

NOT 34 / ERLAGD RÄNTA

	2024	2023
Erlagd ränta, löpande verksamhet	-192 024	–145 136
Aktiverad ränta, investeringsverksamhet	-7 524	–6 446
Summa erlagd ränta	**-199 548**	**–151 582**

NOT 35 / KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL

	2024	2023
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-35 023	–25 728
Minskning/ökning av rörelseskulder	5 507	–69 050
Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital	**-29 516**	**–94 778**

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 årsstämmans förfogande står (kronor):	
Balanserade vinstmedel	2 046 649 286
Årets resultat	263 224 914
Summa	**2 309 874 200**
Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare (3 236 kr/aktie)	89 000 000
I ny räkning balanseras	2 220 874 200
Summa	**2 309 874 200**

NOT 40 / HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 6 februari 2025 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 11 mars 2025.

Datum enligt digital signering

Johan Svensson (V)
Ordförande

Susanne Bomark (S)
Förste vice ordförande

Mikael Nordström (L)
Andre Vice ordförande

Magnus Nylander (M)

Elisabet Hansson (D)

Gunnar Larsson (S)

Anders Wikström (S)

Thorbjörn Hammerth
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har lämnats enligt datum för digital signering
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats enligt
datum för digital signering

Hans-Göran Gustafsson
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

Jonas Bergsten Paija
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 AB för räkenskapsåret 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 32-55 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 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Familjebostäder i Göteborg AB 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 60-67. 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 misstag.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 av Familjebostäder i Göteborg AB för räkenskapsåret 2024 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 AB 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. 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Datum enligt digital signering
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

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

Vi, lekmannarevisorer i Familjebostäder i Göteborg AB, har granskat bolagets verksamhet under 2024. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Datum enligt digital signering

Hans-Göran Gustafsson
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Jonas Bergsten Paija
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

MARIAPLAN

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
STADSOMRÅDE: CENTRUM							
GÅRDA 31:1	Gudmundsgatan 11	Heden	1960	585	75	18	16 327
GÅRDA 31:12	Underåsgatan 6-8	Heden	1960	777	43	19	19 635
GÅRDA 31:13	Underåsgatan 4	Heden	1960	347		6	8 538
GÅRDA 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	Heden	1931	623		14	14 400
GÅRDA 31:15	Åvägen 30	Heden	1960	501	104	10	12 945
GÅRDA 31:16	Åvägen 28	Heden	1960	525	39	11	13 294
GÅRDA 31:17	Gudmundsgatan 1	Heden	1972	471	57	13	12 000
GÅRDA 31:18	Gudmundsgatan 3	Heden	1960	633		17	15 600
GÅRDA 31:19	Gudmundsgatan 5	Heden	1960	605	35	16	15 555
GÅRDA 31:20	Gudmundsgatan 9	Heden	1960	604		17	15 200
GÅRDA 31:21	Fabriksgatan 39	Heden	1960	481		11	11 786
GÅRDA 31:22	Fabriksgatan 41	Heden	1960	481		11	11 786
GÅRDA 31:23	Underåsgatan 10-12	Heden	1960	890	30	20	22 095
GÅRDA 31:24	Underåsgatan 14-16	Heden	1960	893		18	21 800
GÅRDA 31:5	Fabriksgatan 43	Heden	1960	647	71	13	16 352
GÅRDA 31:6	Underåsgatan 20	Heden	1960	526	72	13	14 061
GÅRDA 31:7	Underåsgatan 18	Heden	1960	335		6	8 271
HEDEN 16:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	Heden	1996	2 137	48	20	82 541
HEDEN 25:15	Hedåsgatan 10	Heden	1979	1 195	100	12	40 587
HEDEN 25:19	Sten Sturegatan 3-11	Heden	1993	5 615		100	218 000
HEDEN 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	Heden	1988	1 969	153	21	69 426
HEDEN 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	Heden	1960	1 991	157	17	66 189
HEDEN 26:16	Wadmansgatan 8	Heden	1930	1 142	113	11	37 868
HEDEN 26:8	Hedåsgatan 11	Heden	1980	1 534	21	19	48 091
HEDEN 26:9	Hedåsgatan 13	Heden	1991	1 468	75	22	56 991
HEDEN 27:20	Wadmansgatan 5-7	Heden	1991	2 835	128	34	105 173
HEDEN 27:5	Wadmansgatan 3	Heden	1991	994		9	36 000
HEDEN 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	Heden	1989	2 130	1 348	31	102 600
HEDEN 27:9	Wadmansgatan 11	Heden	1991	1 073		16	40 000
HEDEN 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	Heden	1990	3 694		41	132 000
HEDEN 30:14	Södra Vägen 30	Heden	1994	1 812	338	21	87 840
HEDEN 31:8	Södra Vägen 36	Heden	1979	1 815	212	16	67 962
JOHANNEBERG 22:3	Richertsgatan 14	Johanneberg	1939	1 403		28	46 800
JOHANNEBERG 28:1	Rosensköldsgatan 1	Johanneberg	1960	2 691	93	48	97 039
JOHANNEBERG 28:2	Rosensköldsgatan 3	Johanneberg	1962	1 625	25	28	58 587
JOHANNEBERG 28:3	Rosensköldsgatan 5	Johanneberg	1960	1 673		27	59 200
JOHANNEBERG 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	Johanneberg	1934	1 366	80	22	44 436
JOHANNEBERG 46:7	Spaldingsgatan 13	Johanneberg	1970	1 748	1	29	58 200
KROKSLÄTT 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	Krokslätt	2015	4 208	130	75	138 122
KUNGSLADUGÅRD 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	Kungsladugård	1960	2 633	668	41	70 711
KUNGSLADUGÅRD 1:7	Birgittagatan 4	Kungsladugård	1973	592	13	12	15 200
KUNGSLADUGÅRD 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	Kungsladugård	1961	5 694	243	99	143 560
KUNGSLADUGÅRD 11:23	Slottsskogsgatan 7-9	Kungsladugård	1966	3 805		78	97 000
KUNGSLADUGÅRD 12:16	Birgittagatan 9-17	Kungsladugård	1960	3 216	8	56	80 000
KUNGSLADUGÅRD 12:17	Birgittagatan 19 m fl	Kungsladugård	1960	1 526	240	18	38 163
KUNGSLADUGÅRD 12:18	Svanebäcksg 12-14/Ostindieg 11	Kungsladugård	1960	1 486		20	36 200
KUNGSLADUGÅRD 12:19	Svanebäcksgatan 2-10	Kungsladugård	1960	2 905	73	55	73 527
KUNGSLADUGÅRD 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	Kungsladugård	1968	7 078	135	119	177 000
KUNGSLADUGÅRD 15:20	Silverkällegatan 7	Kungsladugård	1987	537		8	14 200
KUNGSLADUGÅRD 15:21	Silverkällegatan 9	Kungsladugård	1929	447	15	6	10 817
KUNGSLADUGÅRD 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	Kungsladugård	1967	692		11	17 200
KUNGSLADUGÅRD 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	Kungsladugård	1995	8 086	1 122	148	268 000
KUNGSLADUGÅRD 15:31	Älvsborgsg 19/Ostindieg 12-18	Kungsladugård	1967	2 381	131	31	58 930
KUNGSLADUGÅRD 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	Kungsladugård	1968	5 389	559	83	139 699
KUNGSLADUGÅRD 17:2	Strandridaregatan 3	Kungsladugård	1963	436		9	10 875
KUNGSLADUGÅRD 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	Kungsladugård	1982	964	63	14	24 400
KUNGSLADUGÅRD 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	Kungsladugård	1984	687	166	11	18 525
KUNGSLADUGÅRD 18:7	Kennedygatan 20	Kungsladugård	1982	455	40	6	11 359
KUNGSLADUGÅRD 19:7	Bankebergsgatan 2	Kungsladugård	1961	581		15	16 649
KUNGSLADUGÅRD 19:9	Bankebergsgatan 4	Kungsladugård	1961	616	302	12	15 800
KUNGSLADUGÅRD 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	Kungsladugård	1974	4 656	817	77	122 764
KUNGSLADUGÅRD 20:14	Jordhyttegatan 3	Kungsladugård	1993	1 362		30	40 200
KUNGSLADUGÅRD 20:15	Mariagatan 31-33	Kungsladugård	1965	1 401	57	18	34 800
KUNGSLADUGÅRD 21:23	Majstångsgatan 9-11	Kungsladugård	1957	4 496	109	96	117 351
KUNGSLADUGÅRD 21:25	Kennedyg 2-4, Ostindieg 20-22, Majstångsg 1-3	Kungsladugård	2018	4 501		63	172 481

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
KUNGSLADUGÅRD 27:9	Kennedygatan 7 m fl	Kungsladugård	1984	3 834	334	56	100 608
KUNGSLADUGÅRD 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	Kungsladugård	1983	8 258	764	112	214 841
KUNGSLADUGÅRD 29:2	Stilla Gatan 4	Kungsladugård	1956	462	21	11	12 200
KUNGSLADUGÅRD 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	Kungsladugård	1982	3 220	332	51	81 956
KUNGSLADUGÅRD 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	Kungsladugård	1966	3 828	416	76	99 403
KUNGSLADUGÅRD 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	Kungsladugård	1965	2 688	389	38	67 520
KUNGSLADUGÅRD 34:46	Svanebäckgatan 45 m fl	Kungsladugård	1980	6 524	208	96	168 605
KUNGSLADUGÅRD 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	Kungsladugård	1983	574	17	10	14 800
KUNGSLADUGÅRD 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	Kungsladugård	1966	569	34	12	14 400
KUNGSLADUGÅRD 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	Kungsladugård	1976	904		14	23 000
KUNGSLADUGÅRD 35:36	Valvgången 2 m fl	Kungsladugård	1976	2 344	138	35	58 000
KUNGSLADUGÅRD 36:19	Ekedalsgatan 38	Kungsladugård	1934	486	61	11	12 509
KUNGSLADUGÅRD 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	Kungsladugård	1964	5 417	166	120	140 158
KUNGSLADUGÅRD 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	Kungsladugård	1983	1 438	70	20	37 699
KUNGSLADUGÅRD 37:37	Lugnet 7	Kungsladugård	1981	586	5	9	14 800
KUNGSLADUGÅRD 37:38	Lugnet 5	Kungsladugård	1960	516	42	14	13 400
KUNGSLADUGÅRD 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	Kungsladugård	1981	3 791	423	52	97 583
KUNGSLADUGÅRD 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	Kungsladugård	1975	7 266	713	138	186 078
KUNGSLADUGÅRD 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	Kungsladugård	1968	4 618	318	71	115 475
KUNGSLADUGÅRD 45:4	Mariag 3,6 /Svanebäcksg 22	Kungsladugård	1961	635	229	11	17 442
KUNGSLADUGÅRD 45:5	Mariagatan 4	Kungsladugård	1975	452	41	6	11 280
KUNGSLADUGÅRD 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	Kungsladugård	1973	2 159	90	31	54 694
KUNGSLADUGÅRD 47:4	Oxhagsgatan 3	Kungsladugård	1940		1 866		0
KUNGSLADUGÅRD 47:5	Ståthållaregatan 19-23	Kungsladugård	1951		884		0
KUNGSLADUGÅRD 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	Kungsladugård	1964	2 319	247	45	59 207
KUNGSLADUGÅRD 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5-9	Kungsladugård	1964	1 666	106	25	41 073
KUNGSLADUGÅRD 5:2	Svanebäcksgatan 3	Kungsladugård	1992	429		8	12 400
KUNGSLADUGÅRD 51:2	Fågelfängaregatan 15	Kungsladugård	1951		986		0
KUNGSLADUGÅRD 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	Kungsladugård	1965	6 469	267	109	162 366
KUNGSLADUGÅRD 7:11	Svanebäcksgatan 29-33	Kungsladugård	1983	1 460	44	21	38 200
KUNGSLADUGÅRD 7:12	Älvsborgsgatan 48-52	Kungsladugård	1992	1 536	127	16	40 029
KUNGSLADUGÅRD 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	Kungsladugård	1983	722	303	10	21 286
KUNGSLADUGÅRD 74:12	Vänmötet 9	Kungsladugård	1987	476	18	12	12 200
KUNGSLADUGÅRD 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	Kungsladugård	1960	11 207	1 189	178	285 903
KUNGSLADUGÅRD 74:5	Slottsskogsgatan 47	Kungsladugård	1972	554	15	12	14 000
KUNGSLADUGÅRD 74:6	Slottsskogsgatan 49	Kungsladugård	1982	649	58	11	16 915
KUNGSLADUGÅRD 78:1	Slottsskogsgatan 55	Kungsladugård	1983	702	80	11	18 039
KUNGSLADUGÅRD 78:15	Stjernsköldsgatan 2 m fl	Kungsladugård	2009	6 375	86	126	192 000
KUNGSLADUGÅRD 79:10	Godhemsgatan 58-60	Kungsladugård	1981	2 291	106	34	58 273
KUNGSLADUGÅRD 79:4	Lugnet 12	Kungsladugård	1981	583		9	14 800
KUNGSLADUGÅRD 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	Kungsladugård	1960	1 973	631	38	55 823
KUNGSLADUGÅRD 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	Kungsladugård	1960	1 425	57	27	35 894
KUNGSLADUGÅRD 8:7	Peter Bagges gata 6	Kungsladugård	1983	586	168	8	14 600
KUNGSLADUGÅRD 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	Kungsladugård	1931	852	58	11	21 083
KUNGSLADUGÅRD 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	Kungsladugård	1990	1 055	105	15	30 189
KUNGSLADUGÅRD 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	Kungsladugård	1982	1 888	75	33	49 000
KUNGSLADUGÅRD 82:6	Birgittagatan 16	Kungsladugård	1975	498	58	12	13 085
KUNGSLADUGÅRD 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	Kungsladugård	1976	3 717	120	73	93 410
LORENSBERG 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	Lorensberg	1938	1 507		18	49 967
LORENSBERG 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	Lorensberg	1937	1 481		21	49 778
LORENSBERG 25:3	Södra Vägen 45	Lorensberg	1966	1 329	160	10	48 426
MAJORNA 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	Kungsladugård	1973	7 998	236	130	207 942
MAJORNA 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	Kungsladugård	1984	2 072	270	32	55 983
MAJORNA 110:2	Allmänna Vägen 50	Majorna	1985	513	93	9	14 937
MAJORNA 111:7	Hellstedtsgatan 3-7	Majorna	1986	2 604	1 978	42	122 404
MAJORNA 143:16	Slottsskogsgatan 18-36	Majorna	1990	4 919	1 430	62	151 987
MAJORNA 143:2	Ärlegatan 10	Majorna	1987	525		7	14 200
MAJORNA 143:3	Ärlegatan 8	Majorna	1987	459	71	6	12 742
MAJORNA 143:4	Ärlegatan 6	Majorna	1980	590		13	16 000
MAJORNA 143:5	Ärlegatan 4	Majorna	1987	582	25	9	15 800
MAJORNA 143:6	Ärlegatan 2	Majorna	1987	636	228	9	18 868
MAJORNA 143:7	Slottsskogsgatan 42	Majorna	1987	796	127	13	22 633
MAJORNA 143:9	Slottsskogsgatan 38	Majorna	1987	608	33	8	16 474
MAJORNA 144:5	Slottsskogsgatan 44-46	Majorna	1976	1 228	1 172	17	41 153
MAJORNA 145:3	Slottsskogsgatan 50	Majorna	1982	1 382	95	28	39 412
MAJORNA 145:7	Slottsskogsgatan 48	Majorna	1993	1 624	81	32	50 841
MAJORNA 145:8	Slottsskogsgatan 52-54	Majorna	1998	2 327	164	52	76 588
MAJORNA 146:23	Slottsskogsgatan 6	Majorna	1952	1 431	186	25	38 889

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
MAJORNA 158:1	Märlspiksgatan 4 A-F / Kabelgatan 27-31	Majorna	1969	5 073	771	96	143 091
MAJORNA 159:1	Märlspiksgatan 2 A-C	Majorna	1986	1 135		22	32 600
MAJORNA 160:1	Ärlegatan 9-11	Majorna	1979	2 454	55	46	66 555
MAJORNA 161:1	Ärlegatan 7	Majorna	1986	1 433	85	26	38 600
MAJORNA 217:1	Kustgatan 3 A-B	Majorna	1991	4 882	105	143	210 000
MAJORNA 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	Stigberget	1975	7 070	512	98	186 401
MAJORNA 305:20	Djurgårdsgatan 21-23	Stigberget	1980	1 286		17	32 400
MAJORNA 305:22	Allmänna Vägen 20/Kommendörsgatan 14	Stigberget	2017	1 891	53	25	74 952
MAJORNA 305:23	Djurgårdsgatan 27	Stigberget	1991	912		12	26 200
MAJORNA 305:25	Kommendörsgatan 16-20	Stigberget	1980	2 572	40	36	65 000
MAJORNA 305:7	Djurgårdsgatan 25	Stigberget	1960	571		9	13 800
MAJORNA 307:12	Koopmansg 11-15/Amiral g 18-20	Stigberget	1950	3 056	63	56	76 466
MAJORNA 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	Stigberget	1975	1 406	45	20	35 200
MAJORNA 307:4	Koopmansgatan 9	Stigberget	2000	432		8	13 600
MAJORNA 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	Stigberget	1986	2 896	85	49	79 598
MAJORNA 309:30	Koopmansgatan 12	Stigberget	1979	480	37	12	12 800
MAJORNA 309:56	Klareborgsgatan 12	Stigberget	1976	1 851	25	36	48 600
MAJORNA 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	Majorna	1987	9 239	100	133	249 425
MAJORNA 315:10	Galateagatan 13	Majorna	1985	1 475	50	21	40 200
MAJORNA 315:13	Mariebergsg 18 m fl	Majorna	1985	4 631	217	67	125 684
MAJORNA 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	Majorna	1970	7 306	72	102	183 250
MAJORNA 317:9	Kabyssgatan 8	Majorna	1985	1 242	2	21	34 830
MAJORNA 318:17	Såggatan 40 m fl	Stigberget	1960	10 401	185	181	265 163
MAJORNA 319:17	Ankargatan 18 m fl	Stigberget	1970	4 205	103	65	106 000
MAJORNA 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	Stigberget	1991	4 335	1 174	51	135 219
MAJORNA 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	Stigberget	1960	10 222	391	181	259 402
MAJORNA 323:9	Ankargatan 1-55	Stigberget	1965	7 327	105	121	187 271
MAJORNA 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	Majorna	1985	5 347	262	80	144 507
MAJORNA 325:1	Klareborgsgatan 22	Stigberget	1973	440		7	11 070
MAJORNA 325:5	Klareborgsgatan 14	Stigberget	1979	451	25	6	11 400
MAJORNA 325:6	Klareborgsgatan 18-20	Stigberget	1960	1 040		16	26 400
MAJORNA 326:10	Vingagatan 7	Stigberget	1960	535	20	8	13 200
MAJORNA 326:12	Vingagatan 9 m fl	Stigberget	1978	5 895	321	94	151 984
MAJORNA 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6-8	Stigberget	1962	846	294	12	23 338
MAJORNA 327:6	Klareborgsgatan 21	Stigberget	1978	580	90	12	15 260
MAJORNA 328:10	Buskärsgatan 1	Majorna	1984	978		14	26 000
MAJORNA 328:9	Såggatan 53 m fl	Majorna	1984	3 049	140	44	78 634
MAJORNA 329:13	Klareborgsgatan 30	Stigberget	1965	886		18	24 000
MAJORNA 329:18	Vargögatan 4-6	Stigberget	1990	1 511		22	42 000
MAJORNA 329:19	Klareborgsgatan 24-26	Stigberget	1960	1 181		24	30 800
MAJORNA 329:3	Klareborgsgatan 28	Stigberget	1990	1 035	20	17	29 600
MAJORNA 330:5	Såggatan 60-62	Stigberget	1990	1 862	29	29	51 000
MAJORNA 331:2	Såggatan 69	Majorna	1950	531		8	13 000
MAJORNA 331:6	Paternostergatan 6	Majorna	1977		1 317		9 330
MAJORNA 331:9	Paternostergatan 24-32	Majorna	1957	6 966	79	103	177 506
MAJORNA 333:9	Godhemsgatan 16-30	Majorna	1980	6 703	125	97	173 151
MAJORNA 335:10	Ekedalsgatan 43	Majorna	1977	677	57	12	17 400
MAJORNA 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	Majorna	1977	8 087	408	120	207 613
MAJORNA 336:1	Hålekärrsgatan 14/Bangatan 67	Stigberget	1980	779		12	20 756
MAJORNA 337:5	Spetsbergsgatan 6	Stigberget	1980	701	137	15	19 143
MAJORNA 337:6	Spetsbergsgatan 4	Stigberget	1981	742	61	15	19 400
MAJORNA 337:7	Vitögatan 1-5/Bangatan 65	Stigberget	1937	1 585	16	30	40 725
MAJORNA 338:7	Söderlingsgatan 6-8	Stigberget	1987	987	116	21	29 307
MAJORNA 338:9	Spetsbergsgatan 1-3	Stigberget	1989	2 308		32	64 000
MAJORNA 339:1	Söderlingsgatan 10	Stigberget	1986	808		11	21 800
MAJORNA 339:4	Söderlingsgatan 14	Stigberget	1989	589		6	15 600
MAJORNA 339:5	Söderlingsgatan 12	Stigberget	1986	579		9	15 600
MAJORNA 340:10	Ekedalsgatan 12	Stigberget	1986	726	10	14	20 400
MAJORNA 340:11	Söderlingsgatan 11-17	Stigberget	1985	2 684		50	74 000
MAJORNA 340:7	Ekedalsgatan 18	Stigberget	1979	505	168	10	13 883
MAJORNA 340:8	Ekedalsgatan 16	Stigberget	1979	496	42	8	13 120
MAJORNA 340:9	Ekedalsgatan 14	Stigberget	1985	644	92	9	17 679
MAJORNA 341:14	Söderlingsg 1-9/Ekedalsg 4-8	Stigberget	1985	6 020	596	99	171 103
MAJORNA 342:1	Ekedalsgatan 1	Stigberget	1992	878		18	26 200
MAJORNA 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	Stigberget	2002	2 536	60	52	81 529
MAJORNA 343:11	Stenklevsgatan 3	Stigberget	2003	433	909	9	0
MAJORNA 343:12	Oljekvarnsgatan 14	Stigberget	1987	1 983	180	31	55 432
MAJORNA 343:14	Djurgårdsg 47/Oljekvarnsg 8-12	Stigberget	1991	2 573	78	45	76 516

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
MAJORNA 344:4	Dahlströmsgatan 5	Stigberget	2000	636		13	20 800
MAJORNA 344:8	Stenklevsg 6-10/Fredbergsg 1	Stigberget	1978	3 000	43	51	78 243
MAJORNA 345:1	Dahlströmsgatan 6	Stigberget	1992		781		0
MAJORNA 345:2	Dahlströmsgatan 4	Stigberget	1938	961	42	23	23 000
MAJORNA 345:5	Ekedalsgatan 7-9	Stigberget	1997	1 586		38	49 800
MAJORNA 346:8	Ekedalsgatan 11-23	Stigberget	1985	5 261	292	88	145 396
MAJORNA 347:1	Godhemsplatsen 1	Majorna	1979	588	44	10	14 613
MAJORNA 350:4	Oljekvarnsgatan 22	Stigberget	1984	550		11	14 600
MAJORNA 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	Stigberget	1980	717	115	9	19 147
MAJORNA 720:1		Kungsladugård	1973				
MAJORNA 720:2		Kungsladugård	1973				
MAJORNA 720:215		Majorna	1989				
MAJORNA 720:216	Allmänna Vägen 48	Majorna	1989	629		7	15 600
MAJORNA 720:344	Klippan 8-24	Kungsladugård	2018	1 629	20	37	49 600
MAJORNA 723:8	Allmänna Vägen 9	Stigberget	1978	315	50	5	7 647
OLIVEDAL 22:38	Sjömansgatan 8	Masthugget	1976	1 024		16	29 600
OLIVEDAL 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	Masthugget	1965	6 320	299	111	179 405
OLIVEDAL 27:12	Jungmansgatan 41-63	Masthugget	1968	6 701	1 050	103	192 663
OLIVEDAL 28:11	Eldaregatan 3	Masthugget	2006	6 532	148	114	213 000
OLIVEDAL 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	Masthugget	1980	3 966	308	56	113 525
OLIVEDAL 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	Masthugget	1977	967	150	20	29 196
OLIVEDAL 31:13	Flaggatan 3	Masthugget	1974	498	40	11	14 438
OLIVEDAL 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	Masthugget	1970	4 267	90	59	120 000
SANDARNA 1:8	Jordhyttegatan 2-4	Sanna	1993	1 276	152	31	37 524
SANDARNA 12:4	Jordhyttegatan 11	Sanna	1993	460	194	9	14 420
SANDARNA 12:6	Jordhyttegatan 7	Sanna	1997	614	46	11	17 800
SANDARNA 2:3	Asperögatan 4	Sanna	1958	768	15	16	20 400
SANDARNA 2:8	Jordhyttegatan 12	Sanna	1991	1 008	75	16	28 800
STAMPEN 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgatan 23	Stampen	1955	2 054	212	39	58 778
ÄNGGÅRDEN 14:2	Lillängsgatan 1-7	Änggården	1970		4 952		0
ÄNGGÅRDEN 15:2	Lillängsgatan 2-6	Änggården	1970		3 536		0
SUMMA				**496 542**	**49 704**	**8 194**	**14 013 646**
STADSOMRÅDE: HISINGEN							
BACKA 104:3	Lisa Sass Gata 18	Skälltorp	1993	3 119	336	107	56 371
BACKA 104:4	Lisa Sass Gata 16	Skälltorp	1995	3 044	410	99	60 245
BACKA 104:5	Lisa Sass Gata 14	Skälltorp	1993	3 277	250	105	61 819
BACKA 261:1	Selma Lagerlöfs torg mfl.	Skälltorp	2021	16 734	4 510	238	300 878
BACKA 75:10	Gåsagången 10-13	Skälltorp	1970	2 092		36	25 600
BACKA 75:11	Gåsagången 18-21	Skälltorp	1970	2 096	37	36	25 815
BACKA 75:12	Gåsagången 5-9	Skälltorp	1970	2 615	75	45	32 149
BACKA 75:13	Gåsagången 14-17	Skälltorp	1970	2 104	7	36	26 000
BACKA 75:14	Gåsagången 22-28/Akkas g 7-11	Skälltorp	1970	3 661	401	42	44 881
BACKA 75:18		Skälltorp	1970				0
BACKA 75:2	Gåsagången 29-32	Skälltorp	1970	2 104	36	36	25 600
BACKA 75:3	Gåsagången 39-42	Skälltorp	1970	2 104		36	25 600
BACKA 75:4	Gåsagången 48-51	Skälltorp	1970	2 104		36	25 600
BACKA 75:5	Gåsagången 52-56	Skälltorp	1970	2 630	37	45	32 600
BACKA 75:6	Gåsagången 33-38	Skälltorp	1970	2 513	154	43	30 400
BACKA 75:7	Gåsagången 43-47	Skälltorp	1970	2 619	44	45	32 019
BACKA 75:8	Gåsagången 57-60	Skälltorp	1970	2 116	78	24	24 999
BACKA 75:9	Gåsagången 1-4	Skälltorp	1970	2 092	146	36	26 166
BACKA 866:724	Nils Holgerssons Gata	Skälltorp	1970				6 816
BACKA 866:725	Akkas Gata 1/Gåsagången 21	Skälltorp	1970				
BACKA 866:727	Akkas Gata 60	Skälltorp	1970				
BRÄMAREGÅRDEN 75:1	Virvelsvindsgatan 16	Rambergsstaden	2008	7 033	738	123	185 913
KVILLEBÄCKEN 5:4	Vårlöksgatan 1	Kvillebäcken	2015	1 194	66	20	33 098
KVILLEBÄCKEN 5:5	Vårlöksgatan 3	Kvillebäcken	2015	1 194	69	20	33 218
KVILLEBÄCKEN 6:1	Smörbollsgatan 5	Kvillebäcken	2015	1 184	52	20	31 649
KVILLEBÄCKEN 6:4	Vårlöksgatan 2	Kvillebäcken	2015	1 236	70	20	33 289
KVILLEBÄCKEN 7:7	Smörbollsg 2-6/Tjärblomsg 1-5	Kvillebäcken	2004	7 776	146	209	205 000
KVILLEBÄCKEN 8:7	Tjärblomsg 2-6/Konvaljeg 1-5	Kvillebäcken	2017	7 149	515	137	204 953
KVILLEBÄCKEN 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabbeleksg 1	Kvillebäcken	1994	3 576	586	83	91 070
LINDHOLMEN 12:1	Arbetaregatan 6-14/Lindholmsvägen 5-13	Lindholmen	1993		3 435		76 000
LINDHOLMEN 15:3	Släggaregatan 6/Plåtslagaregatan 6	Lindholmen	1994	569	1 752	8	53 000
LINDHOLMEN 16:1	Släggaregatan 1-7/Gjutaregatan 2-4	Lindholmen	1992	1 507		21	35 800
LINDHOLMEN 19:3	Gjutaregatan 8-10,Plåtslagareg 7	Lindholmen	1995	655		12	22 430
LINDHOLMEN 735:333	Lindholmsvägen 8-10/Förmansgatan 1	Lindholmen	1991	968	292	13	25 122

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
LINDHOLMEN 9:1	Verkmästaregatan 2	Lindholmen	1997	842		13	24 200
SANNEGÅRDEN 33:1	Miraallén 65	Lindholmen	2002				4 000
SANNEGÅRDEN 34:5	Miraallén 49-63	Lindholmen	2002	6 076	498	87	201 270
SANNEGÅRDEN 38:1	Ångaren Ediths gata 10 m fl	Eriksberg	2009	7 881	104	115	276 208
SANNEGÅRDEN 47:1	Östra Eriksbergsg 4-10	Eriksberg	2004	3 968	56	52	132 045
SANNEGÅRDEN 53:1	Östra Eriksbergsg 12	Eriksberg	2006	5 277	451	72	180 226
SANNEGÅRDEN 83:1	Skonaren Ingos gata 4	Eriksberg	2015	2 833	73	48	106 305
SUMMA				**117 942**	**15 424**	**2 118**	**2 818 354**
STADSOMRÅDE: NORDOST							
BERGSJÖN 2:1		Östra Bergsjön	1967				
BERGSJÖN 2:12	Tellusgatan 42-48	Östra Bergsjön	1967	2 468	443	28	23 069
BERGSJÖN 2:13	Tellusgatan 32-40	Östra Bergsjön	1967	3 913	145	44	34 404
BERGSJÖN 2:16	Rymdtorget 1	Östra Bergsjön	1968	2 850	100	40	24 803
BERGSJÖN 2:17	Rymdtorget 2	Östra Bergsjön	1968	2 832	100	40	24 846
BERGSJÖN 2:18	Rymdtorget 3	Östra Bergsjön	1968	2 832	100	40	24 600
BERGSJÖN 2:19	Rymdtorget 4	Östra Bergsjön	1968	2 832	85	40	24 889
BERGSJÖN 2:20	Rymdtorget 5	Östra Bergsjön	1968	2 832	58	40	24 400
BERGSJÖN 2:25	Rymdtorget 16-21	Östra Bergsjön	1968	2 675		42	24 400
BERGSJÖN 2:26	Rymdtorget 22-27	Östra Bergsjön	1968	2 710		43	25 000
BERGSJÖN 2:27	Rymdtorget 34-39	Östra Bergsjön	1968	2 674		42	26 200
BERGSJÖN 2:28	Rymdtorget 46-51	Östra Bergsjön	1970	2 710		43	26 400
BERGSJÖN 2:29	Rymdtorget 64-69	Östra Bergsjön	1968	2 632		41	24 200
BERGSJÖN 2:30	Rymdtorget 28-33	Östra Bergsjön	1968	2 546	146	40	23 138
BERGSJÖN 2:31	Rymdtorget 40-45	Östra Bergsjön	1970	2 710		43	25 200
BERGSJÖN 2:32	Rymdtorget 52-57	Östra Bergsjön	1968	2 674		42	23 800
BERGSJÖN 2:33	Rymdtorget 70-75	Östra Bergsjön	1968	2 713		42	24 600
BERGSJÖN 2:34	Rymdtorget 58-63	Östra Bergsjön	1969	2 674		42	24 400
BERGSJÖN 2:35	Rymdtorget 76-81	Östra Bergsjön	1969	2 713		42	25 000
BERGSJÖN 2:36		Östra Bergsjön	1969				0
BERGSJÖN 2:38	Rymdtorget 6-7	Östra Bergsjön	1980	981	554	16	12 556
BERGSJÖN 2:4	Tellusgatan 50-62	Östra Bergsjön	1967	3 772		49	33 000
BERGSJÖN 2:43		Östra Bergsjön	1969				0
BERGSJÖN 2:44	Tellusgatan 6-30	Östra Bergsjön	2018	15 038	1	171	230 000
BERGSJÖN 2:45	Merkuriusgatan 25-73	Östra Bergsjön	1967	13 447		178	121 000
BERGSJÖN 2:9	Merkuriusgatan 1-23	Östra Bergsjön	1977	6 864		87	64 000
BERGSJÖN 38:1	Siriusgatan 30-54	Västra Bergsjön	1970				5 194
BERGSJÖN 38:2	Siriusgatan 24-28	Västra Bergsjön	1970	5 073	14	71	44 600
BERGSJÖN 38:3	Siriusgatan 16-22	Västra Bergsjön	1970	6 282	488	92	57 025
BERGSJÖN 38:4	Siriusgatan 38-42	Västra Bergsjön	1970	4 860	37	72	43 000
BERGSJÖN 38:5	Siriusgatan 30-36	Västra Bergsjön	1970	6 390	75	96	57 135
BERGSJÖN 38:6	Siriusgatan 60-64	Västra Bergsjön	1973	5 068		72	56 600
BERGSJÖN 38:7	Siriusgatan 54-58	Västra Bergsjön	1971	4 610	495	67	49 160
BERGSJÖN 38:8	Siriusgatan 72-76	Västra Bergsjön	1970	4 860	54	72	45 000
BERGSJÖN 38:9	Siriusgatan 66-70	Västra Bergsjön	1970	4 860	21	72	52 000
BERGSJÖN 39:10	Siriusgatan 98-106	Västra Bergsjön	1972	9 023	19	146	81 400
BERGSJÖN 39:6	Siriusgatan 78-120	Västra Bergsjön	1971				8 400
BERGSJÖN 39:7	Siriusgatan 78-88	Västra Bergsjön	1971	10 712	770	159	98 948
BERGSJÖN 39:8	Siriusgatan 90-96	Västra Bergsjön	1971	6 331	392	102	58 354
BERGSJÖN 39:9	Siriusgatan 108-120	Västra Bergsjön	1971	12 667	48	189	114 000
BERGSJÖN 4:1	Rymdtorget 10-15	Östra Bergsjön	1968	2 702		42	23 200
BERGSJÖN 6:1	Saturnusgatan 7, 8	Östra Bergsjön	1968	4 071		141	48 000
BERGSJÖN 6:3	Saturnusgatan 1, 2 ,3	Östra Bergsjön	1969	3 773	339	127	44 993
BERGSJÖN 6:4	Saturnusgatan	Östra Bergsjön	1970				
BERGSJÖN 60:2	Jupitergatan 6	Östra Bergsjön	2013	119		1	3 337
BERGSJÖN 60:3	Jupitergatan 8	Östra Bergsjön	2013	119		1	3 320
BERGSJÖN 60:5	Jupitergatan 12	Östra Bergsjön	2013	119		1	3 293
BERGSJÖN 60:6	Jupitergatan 14	Östra Bergsjön	2013	119		1	3 316
BERGSJÖN 60:9	Jupitergatan 20	Östra Bergsjön	2013	119		1	3 305
BERGSJÖN 61:4	Merkuriusgatan 2A-D/Tellusgatan 70-76	Östra Bergsjön	2020	4 894		87	96 200
BERGSJÖN 767:210	Merkuriusgatan	Östra Bergsjön	1986				1 045
BERGSJÖN 767:261	Tellusgatan	Östra Bergsjön	1967				3 818
HJÄLLBO 122:1		Eriksbo	1988				371
HJÄLLBO 122:2		Eriksbo	1988				346
HJÄLLBO 122:3		Eriksbo	1988				417
HJÄLLBO 122:4	Eriksbo Östergärde vid 10, 12	Eriksbo	1988				371
HJÄLLBO 122:5	Eriksbo Östergärde vid 23, 36	Eriksbo	1988				371
HJÄLLBO 24:1	Hjällbogärdet 1-2	Eriksbo	1986		1 077		3 161

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
HJÄLLBO 24:2	Hjällbogärdet 3-13, 31-33	Eriksbo	1988	7 548	232	101	75 591
HJÄLLBO 24:3	Hjällbogärdet 14-30	Eriksbo	1984	9 681	444	129	92 262
HJÄLLBO 25:1	Eriksbo Västergärde 2-14	Eriksbo	1983	7 694	440	109	73 499
HJÄLLBO 25:2	Eriksbo Västergärde 15-24	Eriksbo	1985	6 284		78	59 400
HJÄLLBO 25:3	Eriksbo Västergärde 25-34	Eriksbo	1984	6 321		85	59 800
HJÄLLBO 25:5	Eriksbo Östergärde 1-20	Eriksbo	1984	10 975	727	158	106 408
HJÄLLBO 25:6	Eriksbo Östergärde 21-43	Eriksbo	1984	14 370	16	202	137 000
KORTEDALA 51:10	Kalendervägen 28	Södra Kortedala	1970	2 154		35	29 000
KORTEDALA 51:14	Kalendervägen 22	Södra Kortedala	1953				387
KORTEDALA 51:2	Kalendervägen 36	Södra Kortedala	1968	2 152		36	28 800
KORTEDALA 51:3	Kalendervägen 34	Södra Kortedala	1969	2 152		36	28 800
KORTEDALA 51:4	Kalendervägen 32	Södra Kortedala	1978	2 152		36	29 200
KORTEDALA 51:5	Kalendervägen 30	Södra Kortedala	1969	2 154	2	36	29 400
KORTEDALA 54:2	Kalendervägen 83-91	Södra Kortedala	1971	1 923	171	39	26 305
KORTEDALA 55:2	Kalendervägen 38	Södra Kortedala	1968	2 152		36	28 800
KORTEDALA 56:1	Kalendervägen 109	Södra Kortedala	1974	2 317		45	31 370
KORTEDALA 56:2	Kalendervägen 107	Södra Kortedala	1954	2 162		40	28 298
KORTEDALA 56:5	Kalendervägen 103-105	Södra Kortedala	1976	3 412	619	65	45 537
KORTEDALA 57:1	Kalendervägen 125	Södra Kortedala	1954	1 124	73	23	14 678
KORTEDALA 57:3	Kalendervägen 123	Södra Kortedala	1954	1 508	109	33	19 200
KORTEDALA 57:4	Kalendervägen 121	Södra Kortedala	1954	1 586	16	35	20 029
KORTEDALA 57:5	Kalendervägen 119	Södra Kortedala	1954	1 581		35	20 200
KORTEDALA 57:7	Kalendervägen 115	Södra Kortedala	1963	1 772	21	34	23 437
KORTEDALA 57:8	Kalendervägen 113	Södra Kortedala	1955	1 682		33	21 087
KORTEDALA 57:9	Kalendervägen 111	Södra Kortedala	2007	822		14	12 341
KORTEDALA 58:1	Petrifängsgatan 1-13	Norra Kortedala	1977	2 561	37	47	33 600
KORTEDALA 59:2	Sjusovaregatan 1-11	Norra Kortedala	1955	2 661	81	54	30 263
KORTEDALA 60:1	Sjusovaregatan 13-17	Norra Kortedala	1955	1 317	76	27	15 462
KORTEDALA 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	Norra Kortedala	1955	4 100	71	81	52 400
KORTEDALA 61:2	Sjusovaregatan 4-10	Norra Kortedala	1975	1 558		26	20 426
KORTEDALA 62:1	Östra Midvintersgatan 28-42	Södra Kortedala	1967	3 341	90	61	44 472
KORTEDALA 63:1	Kalendervägen 54-56	Södra Kortedala	1955	2 070	914	36	31 812
KORTEDALA 63:12	Vårmånadsgatan 2-18	Södra Kortedala	1984	3 873	29	73	53 400
KORTEDALA 63:2	Kalendervägen 52	Södra Kortedala	1968	2 088		36	28 320
KORTEDALA 63:3	Kalendervägen 50	Södra Kortedala	1965	2 070		36	27 916
KORTEDALA 63:4	Kalendervägen 48	Södra Kortedala	1969	2 070	1	36	28 116
KORTEDALA 63:5	Kalendervägen 46	Södra Kortedala	1968	2 176		38	29 320
KORTEDALA 63:6	Kalendervägen 44	Södra Kortedala	1969	2 176	78	38	29 922
KORTEDALA 63:8	Vårmånadsgatan 20-30	Södra Kortedala	1955	2 731		48	38 518
KORTEDALA 64:2	Vårmånadsgatan 11-17	Södra Kortedala	1955	1 743	15	31	23 262
KORTEDALA 763:29	Vårmånadsgatan 20-30	Södra Kortedala	1955				
KORTEDALA 763:90	Sjusovareg 1-11	Norra Kortedala	1955				
UTBY 129:2	Fjällbo Park	Utby	1997	10 498	9 607	173	239 748
SUMMA				**329 574**	**19 430**	**5 161**	**3 691 371**
STADSOMRÅDE: SYDVÄST							
ARRENDEN	Vårmånadsg / Ö:A Midvintersg	Högsbotorp	2014				3 670
DONSÖ 203:2	D Gärde 2-15/Töttefällev 4-14	Södra Skärgården	1986	1 468		20	31 838
DONSÖ 207:3	Rävstensvägen 50-78	Södra Skärgården	2017	3 140		60	77 600
DONSÖ 47:1	Ringkullevägen 1-5	Södra Skärgården	1992	956	107	12	13 084
FISKEBÄCK 90:1	Kumleskärsgatan 1-80	Önnered	1994	6 055	1 267	61	171 076
JÄRNBROTT 108:2	Markmyntsgatan 3	Högsbotorp	1970	2 712	1	56	57 600
JÄRNBROTT 122:3	Skäpplandsgatan 7-11	Högsbotorp	2018	4 280		72	118 000
JÄRNBROTT 123:1	Spannlandsgatan 10-16	Högsbotorp	1961	5 954	55	96	158 195
JÄRNBROTT 123:2	Spannlandsgatan 5-9	Högsbotorp	1999	4 420	105	72	111 000
JÄRNBROTT 124:3	Marklandsgatan 17-19	Högsbotorp	1974	2 936		48	58 000
JÄRNBROTT 63:5	Bankogatan 3-5	Högsbotorp	1954	3 927	45	65	77 374
JÄRNBROTT 64:8	Riksdalersgatan 6	Högsbotorp	2024		2 059		72 459
JÄRNBROTT 65:1	Dollargatan 2-10	Högsbotorp	1952	1 788	105	30	35 378
JÄRNBROTT 66:1	Riksdalersgatan 7-21	Högsbotorp	1953	3 253	482	56	66 457
JÄRNBROTT 67:1	Riksdalersgatan 1-5	Högsbotorp	1953	2 763		51	54 644
JÄRNBROTT 67:2	Sterlingsgatan 2-10	Högsbotorp	1977	2 508	93	42	49 512
JÄRNBROTT 68:3	Örtugsgatan 1-23	Högsbotorp	1972	4 029	241	78	83 185
JÄRNBROTT 68:4	Riksdalersgatan 2-4	Högsbotorp	1953	1 988	195	34	39 882
JÄRNBROTT 75:2	Järnmyntsgatan 2-8	Högsbotorp	1990	1 430	52	26	30 501
JÄRNBROTT 758:114	Riksdalersgatan 21	Högsbotorp	1967				1 645
JÄRNBROTT 76:1	Järnmyntsg 1-7, Penningg 2	Högsbotorp	1972	4 557	55	77	117 800
JÄRNBROTT 77:2	Nickelmyntsgatan 1-11	Högsbotorp	1977	2 328		39	49 310

–FASTIGHETSFÖRTECKNING–

Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Primärområde	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde
JÄRNBROTT 78:4	Penninggatan 1-15	Högsbotorp	1954	3 284		58	62 662
JÄRNBROTT 81:4	Bankogatan 12-38	Högsbotorp	1992	4 682	678	80	119 620
JÄRNBROTT 81:6	Markmyntsgatan 16-18, Bankog 10	Högsbotorp	2016	5 800	31	89	167 791
JÄRNBROTT 81:8	Markmyntsgatan 2-12	Högsbotorp	1954	3 837	1 262	64	83 871
JÄRNBROTT 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	Högsbotorp	1984	2 858	1 036	54	68 442
JÄRNBROTT 84:1	Skiljemyntsgatan 2-14	Högsbotorp	1972	2 918	95	49	60 525
JÄRNBROTT 84:5	Markmyntsgatan 19	Högsbotorp	1985				
JÄRNBROTT 84:6	Markmyntsgatan 7-17	Högsbotorp	1977	6 204	59	108	123 000
JÄRNBROTT 86:8	Bankogatan 35-43	Högsbotorp	1953	1 922	96	32	37 892
JÄRNBROTT 87:1	Bankogatan 19-33	Högsbotorp	1954	2 994		50	59 742
JÄRNBROTT 88:1	Skiljemyntsgatan 16-18	Högsbotorp	1967	3 148	86	57	62 000
JÄRNBROTT 89:6	Skiljemyntsgatan 3-19	Högsbotorp	1953	3 464	57	58	67 370
JÄRNBROTT 90:1	Riksdalersgatan 48-52	Högsbotorp	1953	1 045		19	19 591
JÄRNBROTT 91:1	Riksdalersgatan 23-45	Högsbotorp	1953	8 892	785	170	180 974
JÄRNBROTT 91:2	Riksdalersgatan 47-57	Kaverös	2012	6 570		100	196 100
JÄRNBROTT 92:1	Sikelgatan 2-8	Högsbotorp	1953	1 350	78	24	27 977
JÄRNBROTT 92:3	Riksdalersgatan 42-46	Högsbotorp	1953	990	18	18	19 895
JÄRNBROTT 93:1	Bankogatan 7	Högsbotorp	1981	1 869		31	37 874
JÄRNBROTT 93:2	Bankogatan 9	Högsbotorp	1972	1 679		28	33 800
JÄRNBROTT 93:3	Bankogatan 11	Högsbotorp	1972	1 625		27	33 075
JÄRNBROTT 93:4	Bankogatan 13	Högsbotorp	1973	1 625		27	33 875
JÄRNBROTT 93:5	Riksdalersgatan 30-38	Högsbotorp	1953	1 996	198	46	41 847
JÄRNBROTT 94:1	Riksdalersgatan 10-26	Högsbotorp	1971	3 628	105	81	71 402
JÄRNBROTT 94:2	Rubelgatan 6	Högsbotorp	2017		2 016		66 641
JÄRNBROTT S:94	Bankogatan 43	Högsbotorp	2014				
KOBBEGÅRDEN 542:1	Sisjöbäckens väg 10-16	Askim	2024	3 135		45	68 255
KOBBEGÅRDEN 543:2	Sisjöbäckens väg 31-33	Askim	2024	2 368		44	68 600
KOBBEGÅRDEN 546:1	Sisjöbäckens väg 30-32	Askim	2022	3 080	35	57	117 000
SKINTEBO 525:1	Berguven11-21, 18-22	Billdal	2018	9 943		146	336 000
SKINTEBO 526:1	Berguven 24-28	Billdal	2020	5 129		82	184 400
SKINTEBO 528:1	Berguven 1-7, 23-29	Billdal	2017	4 272	16	60	146 000
SKINTEBO 530:1	Berguven 8	Billdal	2017	1 865		28	64 200
SKINTEBO 532:3	Uggleberget 20	Billdal	2019	2 147		31	76 888
SKINTEBO 532:4	Uggleberget 30	Billdal	2019	1 453		21	51 888
STYRSÖ 2:646	Styrsö Tångenväg 69	Södra Skärgården	1990	402		6	5 569
STYRSÖ 3:161	Styrsö Byväg 1	Södra Skärgården	1929	103		2	3 128
STYRSÖ 3:335	Halsviksvägen 68-70	Södra Skärgården	1952	186		2	3 988
TYNNERED 5:1	Grevegårdsvägen 2-40	Grevegården	1993	12 526	384	163	230 065
TYNNERED 6:3	Grevegårdsvägen 50-96	Grevegården	1994	14 962	215	203	271 890
TYNNERED 7:1	Grevegårdsvägen 100-194	Grevegården	1995	35 824	2 004	538	780 520
ÖNNERED 102:1	Önnereds Byväg 2-82	Önnered	1983	2 068		40	90 720
ÖNNERED 45:1	Opalgatan 83-125	Kannebäck	1966				
ÖNNERED 45:12	Grevegårdsvägen 218-242	Kannebäck	1966	7 075	110	99	109 510
ÖNNERED 45:13	Opalgatan 83-107	Kannebäck	1966	6 996	1 225	95	112 992
ÖNNERED 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	Kannebäck	1966	4 786	417	68	76 187
ÖNNERED 45:2	Opalgatan 109-125	Kannebäck	1966	4 928		68	76 000
ÖNNERED 48:1	Opalgatan 1-75	Kannebäck	1966				17 800
ÖNNERED 48:10	Opalgatan 21-45	Kannebäck	1966	6 688	79	98	102 327
ÖNNERED 48:11	Bronsåldersgatan 40-64	Kannebäck	1966	6 634	194	96	103 000
ÖNNERED 48:12	Opalgatan 47-75	Kannebäck	1966	7 149	224	106	113 421
ÖNNERED 48:4	Bronsåldersgatan 66-80	Kannebäck	1966	4 258	108	58	65 000
ÖNNERED 48:9	Opalgatan 1-19	Kannebäck	1966	5 109		73	78 000
ÖNNERED 60:27	Kupeskärsgatan 54	Önnered	1969	115		1	3 177
ÖNNERED 61:29	Kupeskärsgatan 81	Önnered	1970	84		1	2 490
ÖNNERED 61:36	Kupeskärsgatan 101	Önnered	1970	84		1	2 490
ÖNNERED 62:65	Tanneskärsgatan 127	Önnered	1970	84		1	3 252
ÖNNERED 62:73	Tanneskärsgatan 149	Önnered	1970	84		1	3 252
ÖNNERED 62:80	Tanneskärsgatan 157	Önnered	1970	84		1	3 257
ÖNNERED 63:14	Tanneskärsgatan 203	Önnered	1970	115		1	4 189
ÖNNERED 63:24	Tanneskärsgatan 229	Önnered	1970	115		1	4 189
ÖNNERED 63:29	Tanneskärsgatan 241	Önnered	1970	115		1	4 132
SUMMA				**286 838**	**16 473**	**4 503**	**6 537 952**
TOTAL SUMMA				**1 230 896**	**101 031**	**19 976**	**27 061 323**

PONTUS WIKNERSGATAN

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

Göteborgs Stad