2014
Årsredovisning

Vi bygger det hållbara
samhället för framtiden

Framtiden

Ekonomisk information

Förvaltnings AB Framtiden lämnar under året följande information:

- Årsredovisning med fastighetsförteckning utges i mars.
- Delårsrapport per den 30 juni utges i augusti.

Förvaltningsberättelsen finns i engelsk version.

Årsredovisningen kan beställas från:
Förvaltings AB Framtiden, Box 111, 401 21 Göteborg
031-773 75 50
framtiden@framtiden.se
eller hämtas från www.framtiden.se

Innehåll

Vision och affärsidé 4
2014 i sammandrag 5
VD-ord 6
Detta är Framtidenkoncernen 8
Mål 9

Livsmiljö 10
Arbetsförhållanden 12
Bostadsutbud 14
Miljöpåverkan 22
Ett sammanhållet Göteborg 24
Kunskapsutveckling 26
Ekonomi 28

Bolagsstyrning 34
Våra dotterbolag 38

Förvaltningsberättelse
Årets verksamhet 47
Årets resultat 50
Fem år i sammandrag 52
Definitioner 53
Risk- och känslighetsanalys 54
Förslag till vinstdisposition och Utblick 2015 57
Rapport över totalresultat, koncernen 58
Rapport över finansiell ställning, koncernen 59
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen 61
Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen 62
Resultaträkningar och rapport över totalresultat, moderbolaget 63
Balansräkningar, moderbolaget 64
Förändringar i eget kapital, moderbolaget 66
Kassaflödesanalyser, moderbolaget 67
Noter 68
Revisionsberättelse 98
Granskningsrapport 99

Koncernens fastighetsbestånd
Fastighetsförteckning 100
Karta över koncernens fastighetsbestånd 124

Vision

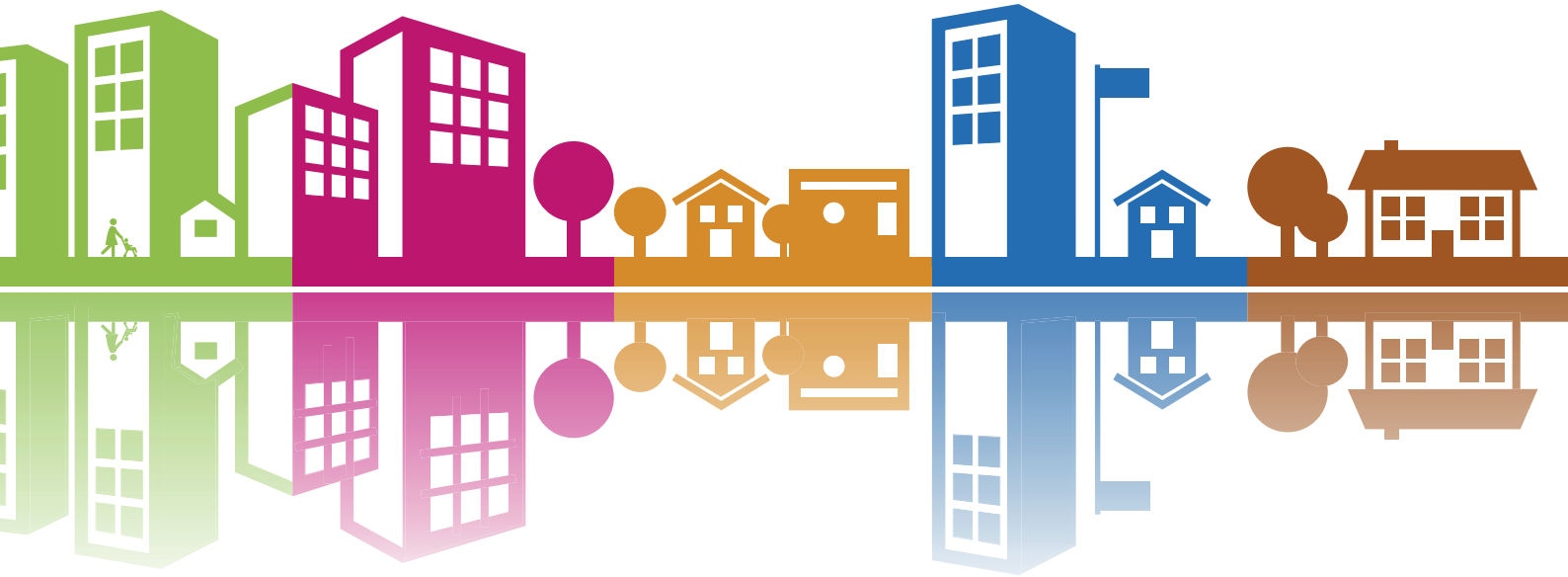
Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

Affärsidé

Framtidenkoncernen skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum.

Framtidenkoncernen ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.

Framtidenkoncernen ska bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd.



2014 i sammandrag

Antal lägenheter

70 942

(70 641)

Fastighetsvärde

67 587 mnkr

(63 499*)

*exklusive de sålda bolagen

Nyproduktion

392 bostäder

(333)

Driftsöverskott

2 788 mnkr

(2 957)

Fastighetsinvesteringar

2 562 mnkr

(2 247)

Soliditet

59 %

(59 procent)

Fjärrvärmeförbrukning

147 kWh/kvm

(153)

Motiverad medarbetarindex

70

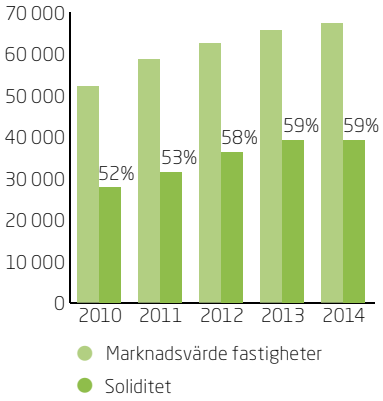
(69)

Serviceindex

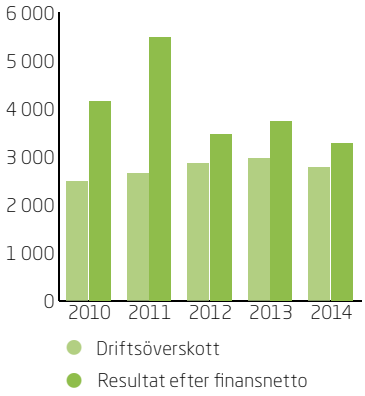
78

(79)

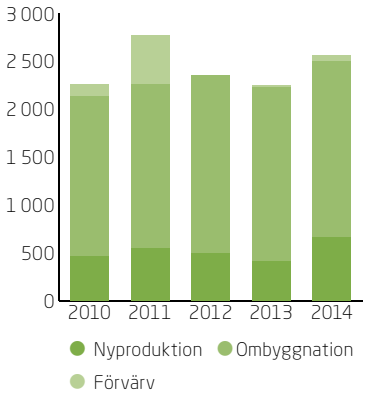
Marknadsvärde fastigheter och soliditet, mnkr



Driftsöverskott och resultat efter finansnetto, mnkr



Fastighetsinvesteringar, mnkr



Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

2014 har varit ett spännande och i många avseenden framgångsrikt år. Vi har efter försäljningen av tre bolag konsoliderat oss som en tydlig bostadskoncern med fokus på kärnverksamheten nyproduktion, förvaltning, underhåll och välfärd.

De utmaningar vi står inför är att kraftigt öka nyproduktionen och samtidigt underhålla våra fastigheter på ett kostnadseffektivt sätt. Vi kommer att förstärka vår organisation inom nyproduktion och stadsutveckling samtidigt som vi tar vara på all den befintliga kompetens och erfarenhet som finns i koncernen.

I början av året publicerade vi vår första hållbarhetsrapport "Göra skillnad" som tar utgångspunkt i det arbete som pågår varje dag i vår verksamhet. Rapporten har rönt stort intresse och är en integrerad del av vår affärsplanering. Nästa rapport kommer i mars 2015.

Satsning på ökad nyproduktion och livsmiljö

I december fick vi en stor markanvisning i Frihamnen om 600 bostäder, varav 200 bostadsrätter, i en första etapp. Där ska vi ta en aktiv roll i att utveckla en ny stadsdel under många år framöver. I Frihamnskonsortiet, som har åtta parter, har vi fått ett utökat uppdrag att leda arbetet för socialt blandat boende i området. Detta känns oerhört roligt för nu kan vi visa vår kompetens inom den sociala dimensionen.

Under året har vi levererat 392 färdigställda bostäder vilket stämmer med vår prognos men är långt ifrån tillräckligt för att möta efterfrågan. Under året har vi fått markanvisningar för 875 bostäder. Samtidigt tar vi vara på alla möjligheter till förtätning och kompletteringsbebyggelse på egen mark och kommer snart att ha cirka 1 500 bostäder i produktion årligen.

Dialogen med hyresgästen är angelägen för att tillvarata önskemål och behov för en trygg och utvecklande miljö både vid ombyggnad och daglig förvaltning. Vi mäter regelbundet vad hyresgästen tycker och upplever. I höstens mätning fick vi fortsatt höga betyg på god bostadskvalitet och på trygga och fina utemiljöer.

Vår oroliga värld innebär stor inströmning av nyanlända till våra områden. Detta sätter än mer fokus på insatser för att minska segregationen och att skapa möjligheter för ökad välfärd, en utmaning som vår personal tar sig an med stor professionalitet. Jag vet att vi gör många stora och viktiga insatser ute i bostadsområdena, ofta med fokus på barn och unga samt sysselsättning.

Vårt fiberbaserade bredbandsnät är nu tillgängligt för alla hyresgäster. Under året har det analoga kabel-tv-nätet släckts ner. Vi är nu i framkant med ett av marknadens modernaste och snabbaste bredband i våra fastigheter. Redan nu når vi det nationella målet att hushåll ska ha tillgång till minst 100 Mbit/s år 2020. Detta är stort och något vi kan vara stolta över. Tillgången till fibernätet ger också en hel del mervärden. Till exempel har vi ett samarbete med Göteborgs Symfoniker som innebär att våra hyresgäster, hemma via bredbandet, kan ta del av direktsända konserter i sin dator eller TV.

Vi står på stabil grund

Koncernens befintliga fastigheter har ökat i värde med 4 miljarder kronor och fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 67,6 miljarder. Vi har en hög soliditet på 59 procent. Detta innebär att vi har den finansiella styrkan att klara såväl nyproduktion som underhåll.

I årets medarbetarenkät ökade vårt resultat från en redan hög nivå. Våra medarbetare är mycket motiverade, känner sig delaktiga och välinformerade. Förtroende för ledningen ökade vilket jag tycker är en viktig parameter nu när vi står inför nya utmaningar.

Under 2015 kommer vi att ytterligare stärka och effektivisera koncernen. Ett omfattande utredningsarbete pågår. Jag ser fram emot de möjligheter och utmaningar detta innebär och är helt övertygad om att tillsammans med alla de engagerade och professionella medarbetare som koncernen har, kommer vi att visa att vi gör skillnad och att vi bygger den hållbara staden - öppen för världen.

Anneli Snobl
VD

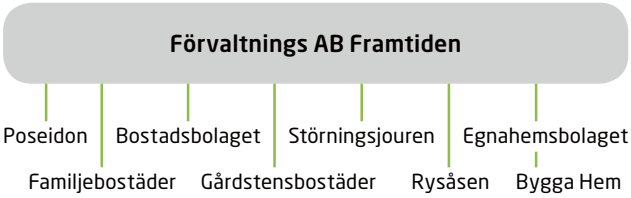
Foto: Carina Gran

Detta är Framtidenkoncernen

Attraktiva bostäder är ett viktigt instrument i en stads och en regions utveckling. Människor söker sig till platser där det finns god miljö, bra bostäder och en utvecklad infrastruktur. Vårt uppdrag är att medvetet och aktivt agera på bostads- och fastighetsmarknaden i syfte att stärka Göteborgs roll och utveckling.

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare och ägs av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Antalet lägenheter uppgår till drygt 70 900. I koncernen, där Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag, ingår förutom fyra bostadsföretag även bolag för produktion av egnahem, stadsutveckling och störningsservice.

I januari 2014 såldes dotterbolagen GöteborgsLokaler, Parkeringsbolaget och Scandinaviumbolaget till Göteborg Stads nya lokalkoncern. Efter försäljningen är koncernen en renodlad bostadskoncern.



Framtidenkoncernens organisation

Vårt uppdrag

Framtidenkoncernens uppdrag förmedlas genom ägardirektiv från Göteborgs Stads kommunfullmäktige. Koncernen ska vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling genom att:

- skapa nya bostäder och öka tempot i bostadsbyggandet,
- erbjuda attraktiva boenden för olika typer av bostadskonsumenter och
- arbeta för ökad integration och välfärd i våra bostadsområden.

Våra mål

Tillgången till attraktiva bostäder har stor betydelse för Göteborgs utveckling. Det bidrar till att generera nya företag och arbetsplatser. En stark allmännytta är avgörande för en stark social bostadspolitik och för att klara bostadsförsörjningen.

Framtidens mest prioriterade uppgift är att skapa nya bostäder och öka tempot i bostadsbyggandet. Koncernen ska successivt nå en årlig produktion om 1 000 inflyttningsklara hyreslägenheter och 200 bostadsrätter och egnahem. Vi ska erbjuda attraktiva boenden för olika typer av bostadskonsumenter och samtidigt eftersträva god geografisk spridning i kommunen.

Vår utmaning i nyproduktion och underhåll är att skapa miljöer där människor i alla åldrar kan utvecklas, vill bo och har råd att bo kvar. Det kan handla om att finna nya modeller som kan påverka prisbilden och hyresnivån.

Framtidenkoncernen ska ständigt söka nya vägar för att ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt skapa förutsättningar och möjligheter för hyresgästerna att utveckla sin egen välfärd. Välfärd för oss är när vi med människor i centrum förvaltar och bygger goda livsmiljöer och när hyresgäster och kunder kan utvecklas och ges förutsättningar för ett gott och stimulerande liv i alla våra bostadsområden.

Vi ska aktivt arbeta för ökad integration i bostadsområdena och för ett mindre segregerat Göteborg. Vi har ett utökat socialt ansvar jämfört med andra fastighetsbolag. Framtidenkoncernen tar aktiv del i stads- och samhällsutveckling.

Alla koncernens bolag ska vara attraktiva arbetsgivare, sträva efter mångfald och motverka all diskriminering genom att utveckla positiva attityder och värderingar.

Vi ska ha en stabil ekonomi och långsiktigt värdesäkra fastigheterna så att de följer utvecklingen på Göteborgs fastighetsmarknad.

Viktiga områden för hållbar utveckling

Vi har identifierat åtta områden som beskriver vår roll i byggandet av den hållbara staden. På kort och lång sikt ska vi utveckla och åstadkomma goda och bättre resultat inom dessa områden. Då bidrar vi till att utveckla Göteborg som hållbar stad.

Öppenhet och transparens, ett av områdena, är viktigt i alla delar av verksamheten. Framtidenkoncernen ska tåla att bli granskat. Ordning och reda, tydlighet och tillgänglighet är angeläget i alla kontakter med hyresgäster och andra intressenter. Att kommunicera genom olika kanaler är lika viktigt externt som internt.

Livsmiljö, arbetsförhållanden, bostadsutbud, miljöpåverkan, ett sammanhållet Göteborg, kunskapsutveckling och ekonomi är de andra sju områdena som kommer att beskrivas på de kommande sidorna.

Koncerngemensamma mål

	Mål 2015	2014	2013	2012	2011
Hyresgäster					
Serviceindex	>79	78	79		
Verksamhet					
Nyproduktion, färdigställda bostäder*	1 200	392	333	415	298
Total energimängd fjärrvärme + el, köpt energi, kWh/kvm	minska 1 %	166	174	179	179
Medarbetare					
Motiverad medarbetarindex	>69	70	69	-	68
Sjukfrånvaro, %	2,0 – 4,0	5,4	4,6	3,5	3,6
Ekonomi					
Soliditet, % [1]	>40	59	59	58	53
Fastighetsresultat före underhåll, mnkr [2]	2 883	2 712	-	-	-
Totalavkastning exkl. förändringar i avkastningskrav, % [3]	>5,3	-	-	-	-

** Målet är att successivt nå en produktion om 1 000 färdigställda hyreslägenheter och 200 bostadsrätter/egnahem per år.*
I kommunfullmäktiges budget 2015 finns ett uppdrag: "inom tre år ska Framtidenkoncernen färdigställa 1 400 lägenheter per år."

[1] Enligt IFRS.
[2] Prognos baserad på årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens nya vägledning BFNAR 2012:1 (K3). Se definition sid 53.
[3] Nytt mål från 2015. Totalavkastningen ska, över tid (5-10 år), nå en genomsnittlig nivå på 5,3 procent rensat från marknadsvärdeförändringar på grund av ändrade avkastningskrav.

Prioriterade mål i Göteborgs Stads kommunfullmäktiges budget 2014 med anknytning till koncernens verksamhet

- Integrationen mätt utifrån integrationsstyrkortets strategiska områden ska öka.
- Jämställdheten i stadens verksamheter ska öka.
- Barns fysiska miljö ska bli bättre.
- Unga göteborgares möjligheter till en rik och meningsfull fritid ska öka.
- Unga göteborgare ska ges ökade möjligheter att påverka.
- Äldres inflytande över sin vardag ska öka.
- Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en klimatneutral stad.
- Staden ska bättre möta göteborgarnas bostadsbehov.
- Resurshushållningen ska öka.
- Den biologiska mångfalden ska främjas.
- Upphandling av tjänster med sociala hänsyn ska öka.
- Öka förutsättningarna till goda livschanser för alla göteborgare och därmed utjämna dagens skillnader.
- Arbetsmarknadsinsatser för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.
- Tillgängligheten till kultur ska öka.
- Antalet hushåll i långvarigt beroende av försörjningsstöd ska minska.

Livsmiljö

Avkoppling i Haga

Foto: Niklas Maupoix

"Alla som bor i våra bostäder ska få bästa möjliga förutsättningar för ett gott liv. Vi ska ha attraktiva omgivningar där det är rent och snyggt och där man känner sig trygg och har möjlighet att påverka sitt eget område. Det ska självklart finnas bra kommunikationsmöjligheter."

Inflytande och trygghet är centralt i arbetet med hyresgäster och kunder. Det ska vara lätt att komma i kontakt med sin hyresvärd, ha möjlighet att påverka sin boendemiljö och känna sig trygg. Arbetssättet varierar med behoven, men det övergripande målet är att erbjuda attraktiva och hållbara bostäder, lokaler och goda livsmiljöer där människor trivs och som möter hyresgästernas och kundernas förväntningar.

Återkoppling från hyresgäster

Våra medarbetare får genom sina dagliga kontakter med hyresgäster och kunder kunskap om deras önskemål och förväntningar och hur de uppfattar bolagens tjänster. Detta kompletteras med kundenkäter som ger goda möjligheter att identifiera förbättringsområden.

Koncerngemensamma kundundersökningar har under flera år visat att hyresgästerna tycker att koncernens bostäder och lokaler håller en god kvalitet. Serviceindex 2014, som omfattar frågor kring trygghet, rent och snyggt, bemötande och hjälp när det behövs, uppgick till 78. Produktindex 2014 uppgick till 75 och handlar om frågor kring lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön. Detta är goda resultat. Vi kan också utläsa ur undersökningen att hyresgästerna tycker att boendet generellt sett är prisvärt.

Mindre kundenkäter görs vid behov för att mäta uppfattningen kring en angelägen fråga i till exempel ett visst bostadsområde.

Inflytande på många olika sätt

I bolagen pågår åtskilliga projekt och aktiviteter för att öka inflytandet för alla, såväl barn, unga vuxna som äldre. Ett exempel är att man bjuder in hyresgästerna till dialog vid långsiktiga satsningar, förändringar och underhåll. Ett annat är att man uppmuntrar hyresgäster att ta aktiv del i gårdsföreningar med olika inriktningar. Grunden är att stödja lokala initiativ och alltid utgå från hyresgästens önskemål och behov. Vi utvecklar informationen på hemsidor och via andra kanaler för att i ett tidigt skede nå hyresgästerna. Verksamheten är alltid öppen för synpunkter och idéer från hyresgästerna.

Under 2014 har vi för första gången mätt boinflytande i kundenkäten och boinflytandeindex uppgick till 70.

Fokus på trygghet och säkerhet

Frågor som rör trygghet och säkerhet är i fokus. Den fysiska miljön ute och inne, förnyelse av belysning, utemiljö, trygghetsvandringar med boende och samverkansparter är viktiga, liksom fungerande skalskydd, säkerhetsdörrar, låssystem och bokning av tvättstugor.

Genom att systematiskt arbeta för ett brett utbud och mer samverkan mellan aktörerna på och vid torgen, skapas förutsättningar för ökad trygghet, mindre skadegörelse och att fler människor som rör sig i området.

Störningsjouren ger bostadsföretagen hjälp med att hantera störningar på främst kvälls- och nattetid. Störningsjouren ger också hjälp med hanteringen av orsaker till den uppkomna situationen. Dessutom anlitas Störningsjouren av stadsdelsförvaltningar och andra fastighetsägare för att göra tillsyn som en del i det förebyggande arbetet för ökad trygghet.

Bostadsförsörjning till hushåll med särskilda behov

Koncernen är representerad i Göteborgs Stads ledningsgrupp för bostadsförsörjning tillsammans med andra berörda förvaltningar och bolag. Gruppen samverkar kring bostadsförsörjning för utsatta grupper och hemlösa som av olika skäl är utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Sedan flera år tillbaka finns ett samarbetsavtal mellan bostadsmarknadens parter och kommunen om att ordna bostäder till dessa hushåll. Stadens fastighetskontor har i uppdrag att samordna avtalet och engagera de privata fastighetsägarna.

Koncernen lämnade under året 285 lägenheter till fastighetskontoret för dessa grupper vilket motsvarar den efterfrågade volymen. Vid årsskiftet hade koncernen ett 50-tal lägenheter uthyrda till frivilligorganisationer som arbetar med utsatta grupper. Koncernen har förbundit sig till att leverera 315 lägenheter till fastighetskontoret under 2015.

Lägenheter som är tillgänglighetsanpassade enligt Göteborgs Stads norm ska märkas och synas på Boplats Göteborg. För närvarande finns cirka 10 000 tillgänglighetsmärkta lägenheter i koncernen.

Framtidenkoncernen fick ett särskilt uppdrag, att leverera 1 000 lägenheter under 2013 och 2014 till bostadssökande under 30 år, kallat Ungahem. Uppdraget har slutförts med leverans av 1 054 lägenheter.

Insatser för ökat kvarboende

Äldre ska ha möjlighet att bo kvar i sin ursprungliga bostad eller boendemiljö, vilket ställer särskilda krav vid planering av offentliga miljöer och bostadsområden och vid om- eller nybyggnad. Koncernen deltar i olika projekt som utvecklar teknikstöd som kan underlätta vardagen samt öka tryggheten och självständigheten för äldre som bor i egen lägenhet.

Trygghetsboende är en boendeform som riktar sig till personer som är minst 70 år. En trygghetsbostad är en vanlig lägenhet men med gemensamma utrymmen för samvaro, hobby och rekreation och en trygghetsvärd som stöd för att skapa vi-känsla. I koncernen finns nu 163 godkända trygghetsbostäder. Ytterligare 40 lägenheter tillkommer under våren 2015 och fler ansökningar är på gång.

I Kaverös

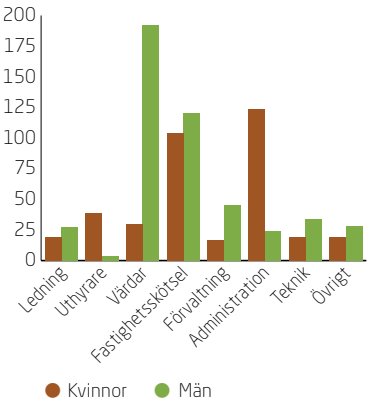
Foto: Niklas Maupoix

Arbetsförhållanden

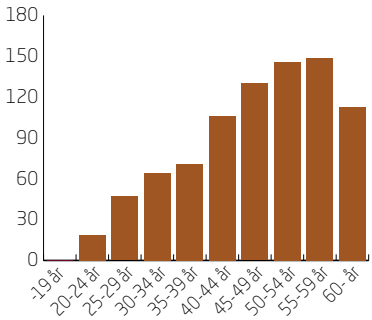
Trevliga samtal i Brunnsbo

Foto: Niklas Maupoix

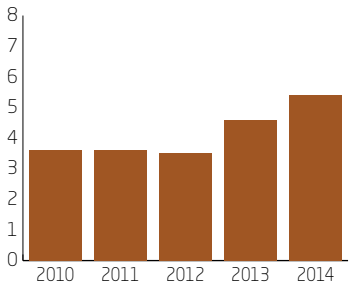
Befattningar - fördelning, antal



Åldersstruktur, antal



Sjukfrånvaro, %



"De som arbetar hos oss och i vårt leverantörsled är inte bara de som utför vårt uppdrag, deras välbefinnande är också en del av uppdraget. Det berör sunda anställningsformer, god arbetsmiljö, jämställdhet, arbetsvillkor och mångfald. Det gäller också att handla upp varor och tjänster på ett sätt som säkerställer att vi inte bidrar till missförhållanden i andra delar av världen."

Kontakter med hyresgäster, kunder och fastighetsförvaltning är arbetsuppgifter för merparten av koncernens anställda. Många beslut fattas nära hyresgästerna. Det ställer krav på professionellt förhållningssätt och bemötande, hos både medarbetare och ledare.

All diskriminering och segregering måste motverkas och jämställdhet är en självklar del i det dagliga arbetet. Med mångfald menas allt som gör en människa unik. Det kan handla om kön, funktionshinder, etnisk bakgrund, religiös tillhörighet, ålder, språk, sexuell läggning med mera.

Ambitionen är att öka antalet anställda med utländsk bakgrund för att åstadkomma en ökad mångfald. Genom information vill vi öka intresset för vår bransch och härigenom bredda rekryteringen till fastighetssektorn.

En fördelning mellan män och kvinnor där ett kön inte är representerade med mer än 60 procent kan sägas vara en balanserad könsfördelning. Framtidenkoncernen hade vid årsskiftet 845 anställda (934) varav 44 procent var kvinnor. Inom befattningsområdena ledning, fastighetsskötsel och övrigt råder balans mellan kvinnor och män, se diagram.

Andelen kvinnliga chefer och ledare uppgick vid årsskiftet till 45 procent (43). Arbetet med att öka representationen av det underrepresenterade könet i samtliga befattningsgrupper fortsätter.

Det konsekventa arbetet med att öka frisktalen och minska sjukfrånvaron pågår ständigt. Sjukfrånvaron i Framtidenkoncernen uppgick till 5,4 procent (4,6). En analys visar att ökningen beror på långtidssjukskrivningar som inte är arbetsrelaterade.

Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag i form av subvention av träningskort och liknande. I vår medarbetarundersökning får friskvårdsarbetet och den goda arbetsmiljön höga betyg.

Vara delaktiga och utvecklas som medarbetare

Koncernen fokuserar på ett aktivt medarbetarskap. Alla ska vara delaktiga i att diskutera och utveckla medarbetarskapet. Några viktiga nyckelord för gott medarbetarskap lyfts fram som innebär att alla tar ansvar för att bidra till samarbete, tydlighet, omtanke, engagemang, initiativ och helhetssyn.

En fungerande internkommunikation är ett viktigt verktyg för att skapa delaktighet och trygghet. Cheferna är den viktigaste kommunikationskanalen, men internkommunikation sker också genom informationsmöten, arbetsplatsträffar med mera.

Koncernens MMI, motiverad medarbetarindex, ökade för tredje året i rad, till 70. Vid motsvarande undersökning 2013 uppgick MMI till 69. Enkäten visar att koncernens medarbetare trivs med arbetsuppgifterna, känner sig motiverade, delaktiga, välinformerade och har förtroende för ledningen. Resultatet ligger högt i spannet för bra MMI och över genomsnittet i jämförelse med andra arbetsgivare.

Vi vill attrahera unga till branschen

Åldersstrukturen i koncernen stämmer väl överens med hur det ser ut i fastighetsbranschen i övrigt. En knapp fjärdedel av medarbetarna är yngre än 40 år. Inom fem år uppnår cirka 13 procent pensionsålder.

Vi arbetar aktivt med att få unga att söka sig till fastighetsbranschen. Vi deltar i utvecklingen av vidareutbildningar i Göteborg med inriktning mot olika typer av jobb inom fastighetsförvaltning för att öka tillgången på utbildad arbetskraft. Vi jobbar nära Göteborgsregionen, Fastighetsakademien och Fastighetsbranschens utbildningsnämnd. För att stödja intresset för branschen tar vi in ett stort antal praktikanter samt ett antal traineer kopplade till olika utbildningar på akademisk nivå.

Våra leverantörer

Även leverantörsledet omfattas av våra löften om goda arbetsförhållanden. Det innebär att vi inkluderar krav på detta hos våra entreprenörer, liksom i de fabriker som producerar byggmaterial och inredningsdetaljer med mera. I upphandlingar ställer vi krav för att säkerställa att lagar och förordningar följs vad gäller arbetsmiljö för våra samarbetspartners.

Foto: Niklas Maupoix

Gårdsförening i Kortedala

Bostadsutbud

Grön miljö i kvarteret Venus i Gårda

Foto: Bert Leandersson

"Det finns en stor efterfrågan på nya bostäder. Vi kommer ta en aktiv roll i att uppfylla dessa behov. Det handlar om att bygga fler bostäder, men också att säkerställa ett utbud som möter behov som storlek, hyra, läge och upplåtelseform. Vi ska ha funktionella bostäder med bra standard och hälsosamt inomhusklimat."

Marknad

Göteborgs bostadsmarknad och utveckling

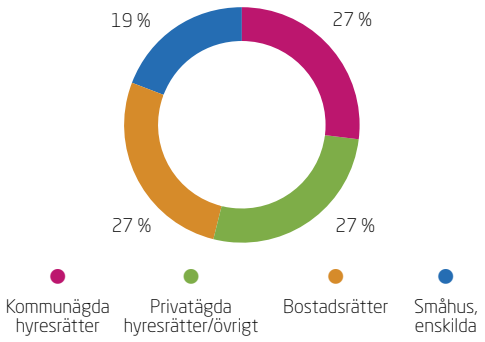
I Göteborg finns nästan 265 000 bostäder, varav cirka en femtedel är småhus och resten flerbostadshus. Flerbostadsmarknaden består i stort sett av lika delar kommunägda hyresrätter, privatägda hyresrätter samt bostadsrätter, men fördelningen varierar mellan stadsdelarna.

Ägarna av fastigheter med hyreslägenheter delas in i kommunägda bolag, större privatägda bostadsföretag och institutioner samt mindre privatägda fastigheter. Av de mer än 140 000 hyreslägenheterna i Göteborg äger Framtidenkoncernen drygt hälften. De största privata ägarna av hyresfastigheter i Göteborg är Stena Fastigheter med 8 800 lägenheter och Wallenstam med 3 000 lägenheter.

Göteborgs arbetsmarknad växer och sysselsättningen ökar. Göteborg har en stor inflyttning och en stark befolkningstillväxt. Göteborgs befolkning ökade med cirka 8 000 personer under 2014 och uppgick vid årsskiftet till 541 000 personer. Efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket stor. I dagsläget finns inga vakanta hyresrätter. Priserna på bostadsrätter och småhus har under 2014 ökat med 13 respektive 8 procent. Mycket låga räntor bidrar till de stigande bostadspriserna. Behovet av nyproduktion av bostäder beräknas till 3 000 – 4 000 per år för att möta behovet. Under 2014 producerades 2 017 nya bostäder i Göteborg jämfört med 2 568 bostäder 2013. Av årets tillskott var cirka 90 procent nybyggda medan resterande tillkom genom ombyggnationer. Nyproduktionen fördelar sig på 237 småhus, 1 470 lägenheter i flerbostadshus (799 bostadsrätter och 671 hyresrätter) samt 86 specialbostäder. Under 2014 påbörjades totalt 2 622 bostäder i Göteborg.

Framtidenkoncernen har under året färdigställt 392 bostäder varav 288 hyresrätter i nyproduktion, 88 konverteringar från lokal till bostad samt 16 bostadsrätter/egnahem.

Marknadsandelar – Hela bostadsmarknaden Göteborgs Stad



Uthyrning av hyresrätter

Förmedling av hyresrätter från hyresvärdar i Göteborg sker oftast via Boplats Göteborg. Boplats ägs av Göteborgs Stad, de tre stora bostadsbolagen i Framtidenkoncernen och Fastighetsägarna GFR. Under 2014 annonserades totalt 8 299 hyreslägenheter på Boplats, vilket är cirka 100 färre än 2013. Antalet registrerade sökande var 132 000 vid årets utgång och antalet intresserade per lägenhet varierar kraftigt mellan olika områden.

Koncernens lägenheter förmedlas via Boplats där man även kan se vilka lägenheter som är sökbara via våra bostadsbolags interna omflyttningsplatser. Antalet hushåll som under året flyttat från eller bytt bostad inom koncernen uppgick till cirka 11 procent.

Klippan i Majorna

Foto: Bert Leandersson

Koncernens fastigheter

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare med drygt 70 900 bostadslägenheter och 318 000 kvm lokaler. Av koncernens totalt 4 814 000 kvm, utgörs 93 procent av bostäder och 7 procent är lokaler. Det beräknade hyresvärdet för 2015 uppgår till drygt 5,2 mdkr, varav bostäderna står för cirka 4,7 mdkr.

Bostäderna

Hos koncernens bostadsföretag bor omkring en fjärdedel av Göteborgs befolkning. Antalet hushåll som flyttat från eller bytt bostad inom koncernen uppgick till cirka 11 procent vilket är på samma nivå som föregående år. Under året fick 8 073 hushåll (7 733) en ny bostad i något av koncernens bostadsföretag.

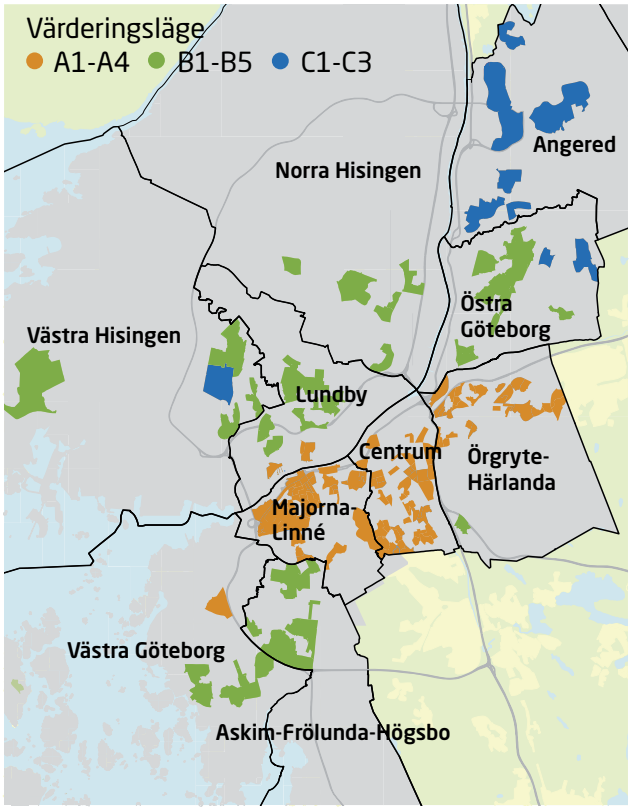
Vid slutet av 2014 fanns inom koncernen totalt 70 942 lägenheter, vilket är 301 fler än vid föregående årsskifte. Flest lägenheter har Framtidenkoncernen i Majorna-Linné, Centrum, Kortedala (del av Östra Göteborg), Gunnared (del av Angered) och Biskopsgården (del av Västra Hisingen). Här finns sammantaget drygt 50 procent av koncernens bestånd.

Genomsnittligt byggnadsår var vid årsskiftet 1960 (1960), att jämföra med det genomsnittliga värdeåret som var 1976 (1975). Närmare 40 procent av våra fastigheter är folkhemsfastigheter byggda från slutet av 1940-talet och ett drygt decennium framåt. 30 procent av koncernens lägenheter är från miljonprogrammet och byggdes 1965-1975. Av dessa finns 2 procent i A-läge, 12 procent i B-läge och 16 procent i C-läge. Med över 8 700 bostäder I landshövdingehus är Framtidenkoncernen Sveriges största trähusägare.

Bostadsfastigheterna klassificeras efter en geografisk indelning i marknadslägen, A-, B- och C-lägen, beroende på hur attraktivt respektive läge uppfattas vara, samt efter beståndets åldersfördelning. En beskrivning av denna indelning och dess effekter på beståndets marknadsvärde återfinns i not 17, Förvaltningsfastigheter.

Av koncernens totala bostadsyta finns 35 procent i A-lägen, 42 procent i B-lägen och 23 procent i C-lägen.

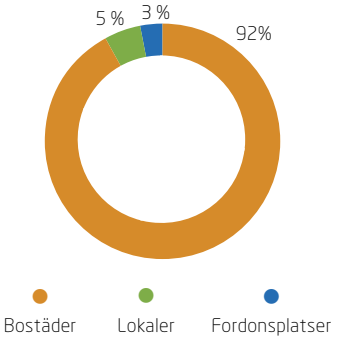
Lägenheterna ligger ofta i stora förvaltningsenheter i relativt attraktiva områden utanför stadskärnan och har



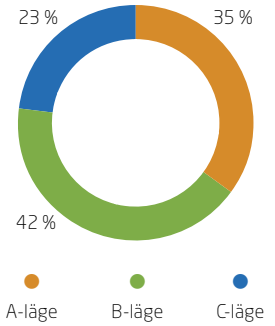
prisvärda hyresnivåer. Här finns stora delar av det som brukar räknas till miljonprogrammet. De flesta lägenheterna i koncernen består av 2 rum och kök (43 procent), en andel som varit konstant under många år. Medelstorleken på våra lägenheter är 63 kvm.

Den genomsnittliga hyresnivån i värderingen för 2015 beräknas bli 1 054 kr/kvm och år. Omräknat till en vanlig lägenhet, till exempel en tvåa på 57 kvm, innebär det en månadshyra på 5 005 kr. Det är preliminär ökning med 1,8 procent jämfört med 2014. Ökningen beror både på att koncernen har byggt nya lägenheter och att de årliga hyresförhandlingarna förväntas ge en ökning. Dessutom genomförs ombyggnader i enstaka fastigheter som höjer hyresnivån.

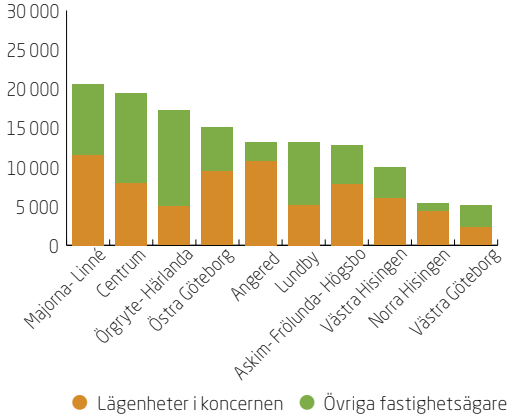
Bruttointäkt för 2015 per intäktsslag



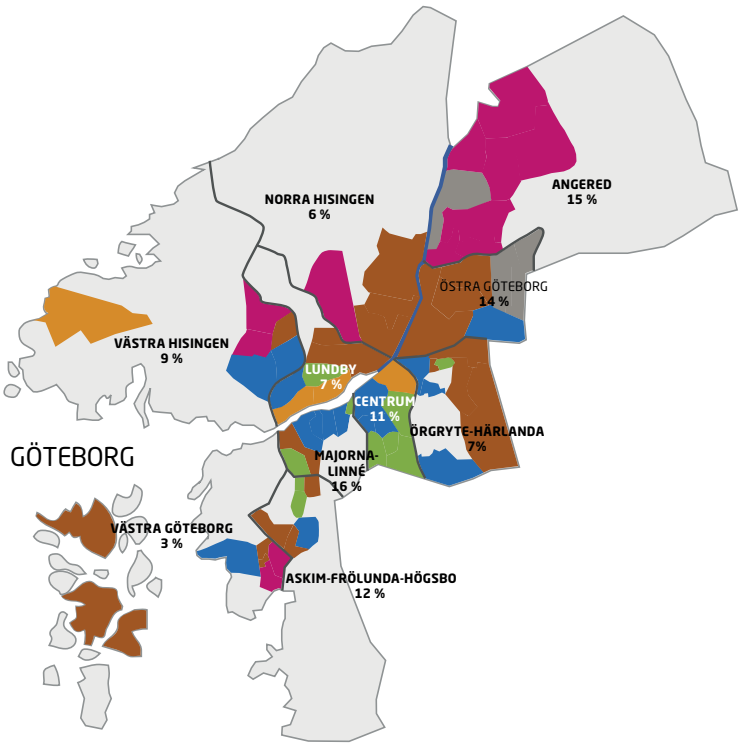
Bostadsyta per marknadsläge



Marknadsandel* – Antal lägenheter



* Med marknadsandel avses koncernens lägenheter i förhållande till det totala antalet hyresrätter i respektive område.



Fördelning av koncernens lägenheter i procent per SDN, samt genomsnittlig månadshyra 2015, för 2 rum och kök på 57 kvm

Genomsnittlig månadshyra 2015
för 2 rum och kök på 57 kvm

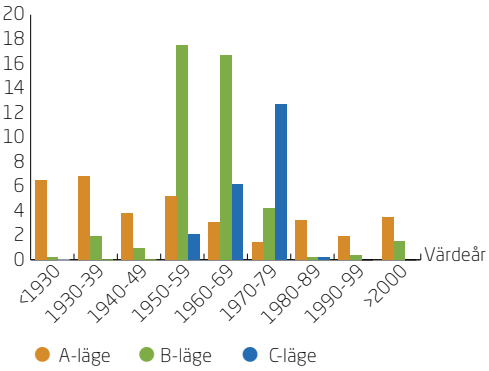
- >6 000 kr/mån
- 5 500–6 000 kr/mån
- 5 000–5 500 kr/mån
- 4 500–5 000 kr/mån
- 4 000–4 500 kr/mån
- <4 000 kr/mån

Lokaler och parkering

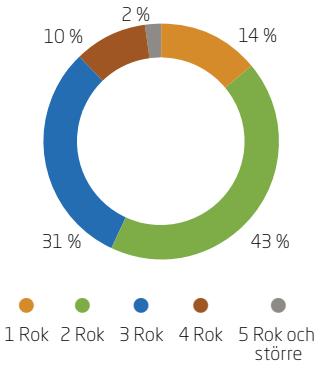
Koncernen äger cirka 318 000 kvm lokalyta, varav Rysåsen äger torgfastigheten Selma Lagerlöfs Torg med 7 000 kvm lokalyta. Lokalerna är komplement till bostadsbeståndet och är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna.

Göteborgs Stad är den största hyresgästen genom dess förvaltningar som hyr större delen av kontorslokalerna. Det staden hyr utgör 17 procent av koncernens lokalyta och 16 procent av bruttohyran. Andra stora hyresgäster är ICA och Västra Götalandsregionen.
Framtidenkoncernen äger cirka 38 000 parkeringsplatser varav cirka 6 000 ligger i centrala staden.

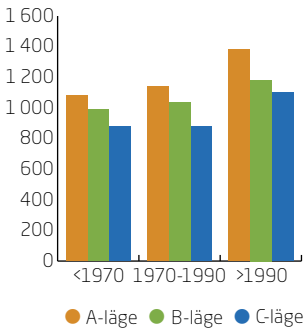
Andel lägenheter fördelade på byggnadsår och marknadsläge, %



Lägenhetssammansättning



Hyra efter värdeår och marknadsläge, kr/kvm/år



Resultatanalys

Nedan redovisas utfallet för koncernens fyra bostadsföretag samt för hela koncernen. Redovisningen presenteras i kr/kvm och baseras på årsredovisningslagen och K3-regelverket, till skillnad mot koncernredovisningen i övrigt som är upprättad enligt IFRS. Den mest väsentliga skillnaden är att enligt IFRS tas förvaltningsfastigheterna upp till verkligt värde i balansräkningen, där underhåll betraktas som värdebevarande och därmed bokförs som investering.

Kr/kvm	A-läge	B-läge	C-läge	Koncernens bostadsföretag	Koncernen totalt
Bruttointäkt lägenheter och parkering	1 191	1 062	896	1 068	1 067
Bruttointäkt lokaler	971	740	640	831	778
Bruttointäkt	**1 173**	**1 044**	**884**	**1 053**	**1 048**
Hyresbortfall outhyrt och avställt	11	21	15	16	16
Hyresbortfall rabatter m.m.	5	8	6	7	6
Totalt hyresbortfall	**16**	**29**	**21**	**23**	**23**
Nettointäkt lägenheter	1 178	1 037	882	1 050	1 049
Nettointäkt lokaler	922	631	492	744	692
Nettointäkter totalt	**1 157**	**1 015**	**863**	**1 031**	**1 026**
Övriga förvaltningsintäkter	14	15	15	14	15
Summa nettointäkter totalt	**1 170**	**1 030**	**877**	**1 045**	**1 041**
Värme	89	93	93	92	92
Vatten	32	37	42	36	36
El	26	25	34	27	27
Renhållning	25	25	28	26	26
Fastighetsskötsel	88	96	102	94	95
Reparationer	48	48	58	50	50
Driftsadministration	68	66	68	67	67
Övriga driftskostnader	35	44	46	41	41
Total driftskostnad	**410**	**434**	**471**	**434**	**434**
Underhållskostnader*	218	205	239	217	217
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22	21	16	20	20
Summa totala kostnader	**650**	**660**	**726**	**671**	**671**
Driftsöverskott	**521**	**370**	**152**	**374**	**369**
Bostadsyta, kvm tusental	1 570	1 874	1 050	4 493	4 496
Lokalyta, kvm tusental	144	108	53	305	318
Bostadslägenheter, antal	25 136	30 802	14 978	70 916	70 942
Marknadsvärde, mnkr	36 480	24 848	6 103	67 430	67 587

I de totala intäkterna och i det totala hyresbortfallet ingår fordonsplatser. Av hyresbortfall avställt och outhyrt är 5 kr att hänföra till lägenheter (4 kr i A-läge, 7 kr i B-läge och 4 kr i C-läge). Av hyresbortfall rabatter med mera, är 3 kr hänförligt till lägenheter (2 kr i A-läge, 4 kr i B-läge och 3 kr i C-läge).

*Enligt ÅRL och K3 belastar underhållet resultatet.

Utveckling av fastigheterna

Framtidenkoncernen har ett tydligt uppdrag att bygga och förvalta bostäder då tillgången till attraktiva bostäder är ett viktigt instrument i Göteborgs utveckling. Målet har varit att successivt öka färdigställandet av bostäder till 1 000 hyresrätter och 200 bostadsrätter/egnahem per år. Målet är nytt från 2014.

Nyproduktion

Efterfrågan på bostäder är hög i Göteborg och staden planerar en fortsatt förtätning och utbyggnad. Under lång tid har för få bostäder byggts och därför är det nödvändigt att öka takten och skapa fler nya bostäder.

Framtidenkoncernen har under året färdigställt 304 bostäder varav 16 är bostadsrätter/småhus med äganderätt. Genom konverteringar har det netto tillkommit ytterligare 88 lägenheter. De totala investeringarna för nyproduktion uppgick till 664 mnkr (408).

	Färdigställda bostäder 2014
Julias, Jacobs, Blendas och Hjalmar Bergmans gata i Backa Röd	24
Anektdotgatan i Brunnsbo	58
Färgfabriksgatan i Kvillebäcken	92
Hinderbanan i Kviberg	91
Glasmästaregatan i Krokslätt	21
Nordåsgatan i Härlanda	2
Antal hyresrätter	288
Kastmyntsgatan i Frölunda	16
Antal bostadsrätter och äganderätter	16
Totalt nyproducerade bostäder	304

Under 2014 hade Framtidenkoncernen pågående nyproduktion av totalt cirka 794 bostäder, varav 728 hyresrätter samt 66 bostadsrätter och egnahem. Av de 728 hyresrätterna är 58 studentbostäder. Några exempel på nyproduktion är Kortedala Torg i Kortedala, Kastmyntsgatan i Frölunda, Färgfabriksgatan i Kvillebäcken, Holländareplatsen i Gamlestaden, Skonaren Ingos gata i Lundby, Fyrväpplingsgatan i Lundby, Egnahemsvägen i Centrum samt Hinderbanan i Kviberg.

Förtätning och kompletteringsbebyggelse på egen mark är positivt ur många aspekter. Infrastrukturen fungerar oftast bra, markkostnaderna är begränsade och det skapar ett mer tillgängligt boende med hiss som gör det möjligt för äldre och rörelsehindrade att bo kvar i området. Nackdelen är att produktionskostnaden oftast är något högre. Exempel på nyproduktion genom förtätning och kompletteringsbebyggelse är Glasmästaregatan i Krokslätt, Fyrväpplingsgatan i Lundby, Norra Krokslättsgatan i Krokslätt samt Elins Gård i Högsbo.

Markanvisningar

Göteborgs Stad har fattat beslut om totalt 20 markanvisningar inklusive Frihamnen under året, varav fyra har direktanvisats. Dessa planeras ge 2 303 bostäder, varav 1 273 hyresrätter och studentbostäder. 2013 beslutades om 12 markanvisningar för 1 045 bostäder, varav 815 hyresrätter och studentbostäder.

En förutsättning för att Framtidenkoncernen ska kunna öka bostadsproduktionen kraftigt är större tilldelning av mark ägd av staden och fler lagakraftvunna detaljplaner. Antalet markanvisningar och detaljplanestarter för koncernen har ökat under året i förhållande till tidigare år. Vi har under 2014 fått markanvisningar för 875 bostäder (220), varav 445 hyresrätter, 385 bostadsrätter och 45 till en bogemenskap.

Den enskilt största markanvisningen är Frihamnen där Framtidenkoncernen har ett särskilt uppdrag att bidra med erfarenhet och driva frågor kring socialt blandat boende och integration. Framtidenkoncernen har dessutom förvärvat mark av det kommunala bolaget Älvstranden Utveckling AB för att bygga cirka 200 hyresrätter i Örgryte Torp. Trots en ökad tilldelning av mark från fastighetskontoret är bristen på byggbar mark en bidragande orsak till att nyproduktionsmålen inte uppnås.

Av koncernens färdigställda hyresrätter 2014 ingick 32 procent i ett projekt som byggdes på anvisad mark från fastighetskontoret. Lika mycket, 32 procent, byggdes i ett projekt på mark förvärvad av Älvstranden Utveckling AB. Resterande 36 procent ingick i tre projekt som byggdes på egenägd mark.

Pågående planer

I stadens planprocess pågår arbete med detaljplaner för Framtidenkoncernens räkning för cirka 3 500 (2 700) bostäder, varav cirka 2 600 (2 100) är hyresrätter och cirka 900 (700) bostadsrätter och egnahem. Detaljplaner för 278 (397) bostäder för Framtidenkoncernens räkning vann laga kraft under året.

Glasmästaregatan i Krokslätt

Foto: Bert Leandersson

Exempel på nyproduktionsprojekt 2014 - hyresrätter

Egnahemsvägen, Landala
På Egnahemsvägen i Landala byggs 70 bostäder, främst 2 rum och kök med en genomsnittyta på 67 kvm. Åtta av lägenheterna är planerade som bostäder med särskild service. Projektet består av tre hus med 7-8 våningar där ett garage binder samman två av husen.

Elins Gård, Frölunda
Elins gård ligger i Högsbohöjd och är ett förtätningsprojekt främst på egen mark där Poseidon bygger fyra punkthus runt ett gemensamt gårdsrum. Här byggs 117 hyresrätter, främst 2-4 rum och kök, där hälften är treor.

Skonaren Ingos gata, Sannegården
Familjebostäder bygger 48 lägenheter i Sannegårdshamnen. Huset är i fem plan och kommer att bli ett Svanenmärkt, rökfritt och klimatsmart boende med spännande design. Lägenheternas genomsnittsstorlek blir 60 kvm med genomgående hög standard. Inflyttning beräknas ske under 2015.

Exempel på nyproduktion av bostadsrätter och äganderätter

Kortedala torg, Kortedala
På Kortedala torg bygger Egnahemsbolaget, efter att ha rivit en gammal lokalbyggnad, ett trevåningshus i tegel som arkitektoniskt väl stämmer med den övriga 1950-talsbebyggelsen. Här skapas tillgängliga bostäder, med hiss, som det är brist på i området. Totalt 27 bostäder om 2-4 rum och kök färdigställs under 2015.

Nyproduktionsprojekt, hyresrätter, avslutade 2014

Adress	Fastighet	Bolag	Antal lgh	Slutkostnad, mnkr
Hinderbanan (Kvibergs terrasser)	Kviberg 741:184	Poseidon	91	190
Färgfabriksgatan och Gustaf Dalénsgatan (Kvillebäcken)	Kvillebäcken 13:6	Bostadsbolaget	92	154
Brunnsbo, studentmoduler	Backa 866:704	Bostadsbolaget	54	24

Nyproduktionsprojekt, hyresrätter, pågående 2014-12-31

Adress	Fastighet	Bolag	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr
Glasmästaregatan	Krokslätt 54:3	Poseidon	109	412*
Backa Röd	Backa 79:2, 79:5, 79:7, 79,9	Poseidon	60	219*
Holländareplatsen	Gamlestaden 7:22	Poseidon	63	119
Elins gård	Järnbrott 116:87	Poseidon	117	189
Egnahemsvägen	Landala 40:1, 41:1	Bostadsbolaget	70	125
Skonaren Ingos Gata	Sannegården 83:1	Familjebostäder	48	108
Fyrväpplingsgatan	Kyrkbyn 33:1	Familjebostäder	52	91
Norra Krokslättsgatan	Krokslätt 87:2	Familjebostäder	30	68

*Projektkostnaden avser både nyproduktion och ombyggnation.

Investeringar och underhåll i befintliga fastigheter

En betydande del av koncernens fastigheter är byggda under efterkrigstiden fram till och med miljonprogrammets slut. Dessa fastighetstyper utgör nästan 80 procent av beståndet, beräknat på antalet bostäder. Framtidenkoncernens arbete med underhåll ligger väl i fas med våra underhållsplaner och majoriteten av folkhemsbebyggelsen och mer än 50 procent av miljonprogramsbebyggelsen har genomgått större åtgärder.

Framtidenkoncernen arbetar strukturerat med fleråriga underhållsplaner. Detta sker inom koncernens kassaflöde och i samklang med de långsiktiga finansiella målen. Varje fastighet är unik och det fordras erfarenhet och kunskap om fastigheten och området för att välja rätt ombyggnadsåtgärd. När en större renovering ska göras utreds möjligheten till energibesparande åtgärder. Under 2014 har underhåll och investeringar gjorts med i genomsnitt 381 kr/kvm (365), totalt 1 834 mnkr (1 826).

Hyresgästens delaktighet vid större underhåll och ombyggnader

I en del områden görs större ombyggnader där både inre och yttre upprustning sker. Ibland är det nödvändigt att evakuera hyresgästerna under en tid. Större ombyggnader kräver flera års framförhållning för att klara av tekniska utredningar, projektering, upphandling och dialog/delaktighet samt evakuering.

Varje större ombyggnation föregås av en teknisk utredning och inventering för att kartlägga fastighetens status. Utifrån detta tas ett förslag till ombyggnadsplan fram för att möta fastighetens behov av långsiktig förvaltning. Samtliga hyresgäster bjuds in till informationsmöte och en ombyggnadsgrupp bildas som ska företräda hyresgästerna under hela processen. I gruppen ingår ofta den lokala hyresgästföreningen. Gruppen ger förslag på åtgärder. En åtgärdslista med delar av projektet som hyresgästen blir berörd av tas fram. Den ska godkännas av samtliga hyresgäster. Hyresnivån fastställs i förhandlingar med Hyresgästföreningen.

Ombyggnader, färdigställda 2014

Adress	Fastighet	Antal lgh	Bolag	Slutkostnad, mnkr	Åtgärd
Bergsgårdsgärdet	Hjällbo 5:14	531	Poseidon	63	Fasader, balkonger, utemiljö
Bondegärdet, etapp 1-2	Hjällbo 9:4	398	Poseidon	98	Badrum
Dr Forselius Backe	Guldheden 63:1-3, 64:1-3		Poseidon	22	Balkonger
Omb studentlght Landala	Landala 10:20	77	Bostadsbolaget	29,5	Omb lokaler till nya studentlght
Karl Johansgatan	Majorna 214:27	133	Bostadsbolaget	18	Fasad+takupprustning
Karl Johansgatan m fl	Majorna 103:11	128	Familjebostäder	33	Klimatskal
Markmyntsgatan 7-17	Järnbrott 84:6	108	Familjebostäder	24	Klimatskal
Vårlöksgatan 3-, Smörbollsgatan 5	Kvillebäcken 6:1, 5:5 m fl	40	Familjebostäder	34,	Förnyelseprojekt, etapp 1
Tjärblomsgatan 2	Kvillebäcken 8:7	137	Familjebostäder	25	Radon
Vårmånadsgatan 2-18	Kortedala 63:12	73	Familjebostäder	38	Stambyte
Riksdalersgatan 23-52, Sikelgatan 2-8	Järnbrott 90:1, 91:1, 92:1,3	229	Familjebostäder	58	Stambyte
Vårlöksgatan 1,2	Kvillebäcken 5:4,5 och 6:4	40	Familjebostäder	40	Radon
Sjusovaregatan 1-11, 13-17	Kortedala 59:2, 60:1	66	Familjebostäder	15	Stambyte

Ombyggnader, pågående 2014-12-31

Adress	Fastighet	Antal lgh	Bolag	Slutkostnad, mnkr	Åtgärd
Balladgatan Memoargatan Folkvisegatan	Backa 7:1,2:7,7:10,7:11	352	Poseidon	170	Klimatskal, mark
Övre Lövgärdet	Gårdsten 62:3, 62:6, 62:8, 62:11-13	314	Poseidon	190	Klimatskal, stammar
Näverlursgatan	Järnbrott 184:1	102	Poseidon	115	Ombyggnad
Eketrägatan, Äringsgatan	Kyrkbyn 95:1 96:2	120	Bostadsbolaget	23,5	Fasadupprustning
Kalendervägen 20	Kortedala 13:1	35	Bostadsbolaget	38,5	Total ombyggnation
Omb Lisa Sass gata	Backadalen 104:3-5	300	Bostadsbolaget	110	Tak, fasader mm
Uddeholmsgatan 3-5, Vidkärrsallén 7	Sävenäs 65:1, 66:2	90	Bostadsbolaget	21,9	Fasadupprustning
Julianska gatan	Kortedala 31:3	165	Bostadsbolaget	29,5	Badrumsupprustning
Landalagången 6	Landala 10:20	66	Bostadsbolaget	26,6	Badrumsupprustning, BMSS
Tegnersgatan 18/ Hedåsgatan 19	Heden 28:15	7	Familjebostäder	19	Vindslägenheter
Smörbollsgatan 6/ Tjärblomsgatan 1, 3 o 5	Kvillebäcken 7:7	134	Familjebostäder	66	Stambyte och radon
Muskotgatan 1-7	Gårdsten 6:3	-	Gårdstensbostäder	48	Renovering garage

Miljöpåverkan

Trädgårdsarbete i Kortedala

Foto: Lena M Fredriksson

"Vi vill vara med och leda utvecklingen mot ekologiskt hållbara lösningar och minimera vår påverkan på klimatet genom kloka val vid byggnation, drift och renovering. Under vår nyproduktion och vårt underhållsarbete väljer vi miljöanpassade material och produkter. Arbetet med och kring våra fastigheter och våra hyresgäster kan därmed bidra till biologisk mångfald och den gröna staden."

Miljöengagerade hyresgäster

Det mesta vi gör påverkar miljön beroende på hur vi bor, arbetar, reser och handlar. Vi ska skapa goda förutsättningar för att våra hyresgäster ska ta eget ansvar att leva med omsorg om miljön i det egna boendet.

Det innebär att vi behöver upprätthålla en hög lägsta nivå för hantering av relevanta miljöfrågor i hela verksamheten och hur vi leder utvecklingen mot ekologiskt hållbara lösningar.

Detta vill vi ta hänsyn till:

- vår energiförbrukning
- inställningen till miljöfrågorna
- materialval i fastigheter
- kretslopp/återvinning
- miljöpåverkan i leverantörsledet
- lokalisering av nybyggnationer
- bidra till biologisk mångfald och "den gröna staden"
- radon, buller och andra störningar i våra fastigheter

Miljöengagerade medarbetare

Dotterbolagen har särskilda miljö- och energiansvariga som i sitt dagliga arbete har till uppgift att arbeta med miljö- och energifrågor. Det finns ett stort engagemang för miljöfrågorna och entusiastiska medarbetare är en förutsättning för att lyckas i vår strävan att minska den negativa miljöpåverkan.

Nyckeltal för hållbar energianvändning

Gemensamma nyckeltal

Nyckeltalen för att följa upp bolagens aktiviteter ska präglas av enkelhet och relevans. Att direkt följa upp energiförbrukning för uppvärmning kan vara svårt då det tar tid innan en förändring slår igenom på förbrukningen. För el, vatten och avfall syns resultaten av genomförda förändringar snabbare.

Fjärrvärme för uppvärmning och varmvatten

Vi mäter fjärrvärmeleveransen till alla fastigheter. Fjärrvärmen utgör en stor driftskostnad och är en avgörande del av koncernens miljöpåverkan med koldioxid varför det är viktigt att mäta och följa upp förbrukningar samt att sätta in åtgärder för att reducera energianvändningen. Eftersom varmvatten-förbrukningen mäts endast i ett fåtal fastigheter uppskattas att cirka 34 procent av koncernens fjärrvärmeförbrukning går till varmvatten. I takt med utbyggnaden av individuell mätning och debitering för varmvatten, så kallad IMD, kommer nyckeltalet för varmvattenanvändning och därmed även fjärrvärme att bli säkrare. I nyproduktionen skapas förutsättningar för IMD av varmvatten.

Nyckeltalet för 2014 års energianvändning för fjärrvärme och varmvatten är baserat på den totala mängden köpt fjärrvärme, minus andelen varmvatten normalårskorrigerad med energiindex, plus andelen varmvatten satt i relation till andelen bostadsyta och lokalyta. Detta resulterar i ett nyckeltal för fjärrvärme som energikälla. Det uppgick till 147 kWh/kvm (153).

Annan uppvärmning

I några områden finns fortfarande el som uppvärmningskälla för varmvatten och/eller värme. Vanligaste användningsområdet för frånluftsvärmepumpar är produktion av varmvatten. Ett fåtal värmepumpar används för att producera värme.

Fastighetsel

Den el som används till gemensamma utrymmen, till exempel tvättstugor, trapphus, utomhusbelysning, hissar, pumpar och ventilation, och som inte förbrukas i hyresgästernas lägenheter, benämns "el exklusive hyresgästel", eller fastighetsel.

Under 2014 har koncernens bolag haft fortsatt fokus på eleffektivisering och då främst inom området fastighetsel. Flera projekt har genomförts för att minska elanvändningen för bland annat pumpar, fläktar, trapphusbelysning och tvättstugor. Inriktningen har varit att säkerställa en god funktion samtidigt som elrenoveringar har gjorts. Dessa effektiviseringar har minskat nyckeltalet för elanvändning med cirka 2 kWh/ kvm. Under året förbrukades 19 kWh/kvm fastighetsel.

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen i fastigheterna är jämn sett över tid. Arbete pågår ständigt med vattenbesparande åtgärder vid stambyten, badrums- och köksrenoveringar. Årets förbrukning var 1,9 m^3/kvm att jämföra med 1,8 m^3/kvm 2013. Ökningen förklaras av att förbrukningen fördelas på färre kvadratmeter till följd av sålda bolag.

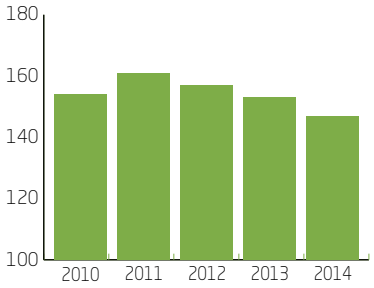
Minskade koldioxidutsläpp

Framtidenkoncernens faktiska koldioxidutsläpp består till nästan 100 procent av utsläpp från fjärrvärmeproduktionen vid Göteborg Energi. De koldioxidutsläpp som inte kommer från fjärrvärme kan härledas till bilkörning och andra resor samt en minimal påverkan från fastighetsel. Framtidenkoncernen köper till största delen el som Bra miljöval, vilket ger mycket låga utsläpp av koldioxid då merparten är produktspecificerat som vattenkraft.

En ny beräkning av basåren 1990 och 1995 har gjorts under året vilket gett nya verifierade siffror. De nya beräkningarna visar att utsläppen av koldioxid minskat med 69 procent mellan 1990 och 2013.

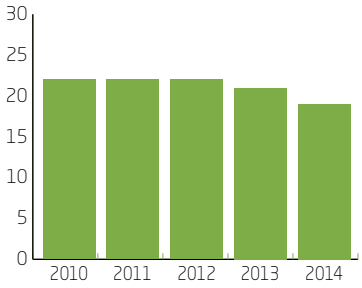
Den beräknade mängden koldioxidutsläpp från koncernens verksamheter var cirka 57 000 ton 2013. Beräkningsgrunden och siffror för 2014 blir klara under första kvartalet 2015.

Normalårskorrigerad fjärrvärmeförbrukning, kWh/kvm*

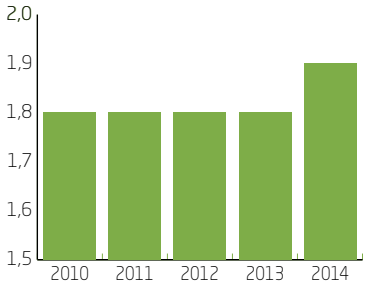


* Ny beräkningsgrund från 2010.

Förbrukning av fastighetsel, kWh/kvm



Vattenförbrukning, m^3/kvm



Ett sammanhållet Göteborg

Ledare för Famboleken i Bergsjön

Foto: Niklas Maupoix

"Vi arbetar för att utveckla det positiva i Göteborgsandan, där alla har bra möjligheter till ett gott liv. Vi vill bidra till att bygga relationer, förståelse, respekt och sammanhållning mellan människor med olika bakgrund. Vi vill skapa ett samhälle som främjar likabehandling och förebygger diskriminering, trakasserier och kränkande behandling. Det gäller att samverka med andra för att jämna ut göteborgarnas livschanser."

Vi når många göteborgare

Drygt 140 000 personer bor i något av koncernens bostadsbolag. Här bor fler barn och ungdomar (0-17 år), 21 procent, jämfört med genomsnittet för privata hyresrätter, som är cirka 15 procent. Koncernen har också en större etnisk mångfald och cirka 51 procent av hyresgästerna har utländsk bakgrund. Det kan jämföras med 33 procent av de som bor i privata hyresrätter. Hushållens genomsnittliga inkomst är lägre i koncernens bostadsbolag jämfört med de privata.

Vårt sociala ansvar

Med uppdrag som allmännyttigt bolag följer ett stort socialt ansvar. Koncernen bidrar till social hållbarhet genom att aktivt arbeta för ökad integration, minskad segregation och en ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. Mycket av detta arbete sker som en integrerad del av fastighetsförvaltningen. Nedan följer några exempel på detta arbete:

I Bergsjön har vi besökt nästan alla hyresgäster för att få en bättre bild av deras önskemål och behov. Det har bland annat resulterat i att ett kvinnogym startats i samarbete med hyresgästerna.

I flera områden i nordöstra Göteborg stöder vi med läxhjälp. Högskolestudenter hjälper högstadieeleverna att höja betygen för att förbättra ungdomarnas framtidsmöjligheter och motverka utanförskap och segregation.

Under året startade en jobbsatsning tillsammans med Äpplet Jobbcentrum som är en del av västra Hisingens stadsdelsförvaltning. Den innebär att fem hyresgäster i Norra Biskopsgården under ett års tid får prova på yrkena kvartersvärd, miljövärd och lokalvårdare. Deltagarna får arbetslivserfarenhet, nya kontakter och referenser samtidigt som vi kan hitta personer för nyrekrytering.

Framtidenkoncernen hade dessutom ett särskilt uppdrag (processägarskap) från kommunfullmäktige under 2013 och 2014 att utveckla och vara pådrivande i ett av stadens prioriterade mål integration. Inom ramen för detta uppdrag har ett omfattande arbete gjorts under de två senaste åren i samarbete med stadsdelsförvaltningar, social resursförvaltning och privata aktörer.

Syftet och målet med processägarskapet integration har framför allt varit att identifiera behoven och arbeta fram modeller för att möta dessa. Ett behov som identifierades och som prioriterades var de unga som bor i nordöstra Göteborg och deras tillgång till sysselsättning. Detta är ett område där segregationen är stor och som är i behov av insatser och engagemang för att öka sysselsättningen. Modeller har under året formats och arbetats fram. Den modell som haft störst framgång är Hotelltalangerna. Den påvisar hur ett strukturerat och organiserat samarbete mellan olika aktörer i staden kan ge goda resultat. Den avgörande framgångsfaktorn för denna typ av samarbete är att personal och tid avsätts för arbetet och att det finns vilja, mod och engagemang att skapa en förändring.

Under många år har koncernen arbetat för att på olika sätt bidra till ökad sysselsättning, både för ungdomar och vuxna. Tanken är att hitta nya vägar och samarbetsformer för att bidra till och skapa sysselsättningstillfällen i bostadsområdena, främst inriktat på unga vuxna. En viktig del är också sommar- och feriejobb för ungdomar som uppgick till 650 jobb 2014. Det är ett sätt att både engagera ungdomar som bor i bostadsområdena och erbjuda sysselsättning som ger erfarenhet inför framtiden.

Upphandling med social hänsyn

Ett intensivt arbete pågår i koncernen för att minst 50 procent av våra tjänsteupphandlingar ska innehålla krav på social hänsyn. Framtidenkoncernen ingår i det pilotprojekt som drivs av stadsledningskontoret och Upphandlingsbolaget för att hitta en modell för Göteborgs Stad. Parallellt med detta arbetar vi även med egna modeller. Gårdstensbostäder har arbetat med social upphandling under många år som ett sätt att hjälpa sina hyresgäster till egenförsörjning och därigenom skapa ett mer hållbart bostadsområde. Under 2014 har 43 (12) arbetstillfällen skapats.

Foto: Niklas Maupoix

Simskolan i Bergsjön

Kunskapsutveckling

Rekryteringsmingel för Nationell Matchning

Foto: Carina Gran

"Vi lär genom att vara en del i ett större sammanhang. I dialog inom våra nätverk lokalt och globalt utvecklar och sprider vi kunskap. I vår organisation, i fastighetsbranschen, inom Göteborgs Stad, mellan städer, i samverkan med akademin och internationellt. På så vis bidrar vi inte bara till att göra Göteborg mer hållbart, vi kan också bidra till andra städers utveckling mot hållbarhet."

Kunskap för samhällets och vår egen utveckling

I egenskap av Sveriges största fastighetskoncern ska vi ligga i framkant i den kunskapsutveckling som sker i branschen. Vi måste ha bredd och djup från forskning och utveckling (FoU) inom byggteknik och miljöområdet. Vi behöver ökad kunskap om allt ifrån sociala samspel inom boendet till praktisk kunskapsutveckling för nuvarande och blivande medarbetare. Förutom satsningar på personalutveckling har vi avsatt medel för att kunna utveckla oss i enligt med vår FoU-strategi. Vi deltar också i utveckling av yrkesutbildningar för fastighetsbranschen. Vår ambition är att vara en ledande aktör i branschen och driva utvecklingen.

Kompetensutveckling

Fortbildning och vidareutbildning av medarbetarna är viktigt. Utbildningsbehov inventeras och planeras bland annat utifrån utvecklingssamtal mellan chef och medarbetare och behovsanalyser. Bolagens roll som service- och kunskapsorganisationer kräver systematisk kompetensutveckling. Inom vissa yrkeskategorier råder brist på personer med rätt kompetens, vilket är ett problem för branschen som helhet.

Utveckling av vårt hållbarhetsarbete

Parallellt med hållbarhetsarbetet bidrar vi till aktionsforskning för att öka vår kunskap och belysa styrkor och svagheter i arbetet med hållbarhetsfrågorna. Denna forskning har resulterat i vår första forskningsrapport som presenterades på en internationell forskningskongress i Köpenhamn i november 2014. Rapporten finns tillgänglig på www.framtiden.se. Att publicera forskningsrapporter och samtidigt delta i internationella sammanhang ger ovärderliga kontaktytor för inhämtande av ny kunskap inom vårt område.

Framtidens bredbandssupport

Öppet bredbandsnät i alla fastigheter

Med ny teknik möter vi de krav som nya tv-vanor och ökad konkurrens medför. Framtidenkoncernen har etablerat en teknikplattform för framtida kommunikationsmönster av såväl kommersiellt utbud som samhällstjänster. Genom att ersätta gammal teknik med ny, möter vi hyresgästernas behov och framtida krav på ett gott boende i livets olika skeden.

Den fysiska utbyggnaden och igångsättningen av Framtidens Bredband är klar och det analoga nätet är släckt. Framtidens Bredband är ett öppet fiberbaserat bredbandsnät vilket uppmuntrar till priskonkurrens mellan operatörerna och ger hyresgästerna möjlighet att välja omfattning på tjänster inom internet, telefoni och tv.

Med ett av marknadens modernaste och snabbaste bredband ligger koncernen i framkant när det gäller att utnyttja bredbandstekniken. Goda kommunikationsmöjligheter ger möjligheter till ökat kvarboende och skapar framtida förutsättningar för att möta behoven av service, driftskontroll och anhörigstöd. Framtidens Bredband skapar även möjligheter för nya tjänster inom både IT och förvaltning.

Praktikanter och traineer

Bolagen tar löpande emot praktikanter och traineer inom fastighetsrelaterade utbildningar. Vi har också ett stort antal sommarjobbande ungdomar. På detta sätt ger vi dem en första jobberfarenhet och en inblick i vårt arbete.

Foto: Carina Gran

Ekonomi

Färgfabriksgatan i Kvillebäcken

Foto: Bert Leandersson

"En god ekonomi skapar trygghet för våra hyresgäster och är en förutsättning för att kunna bedriva en sund affärsmässig verksamhet. Utöver möjlighet till avkastning ger det förutsättningar för att arbeta med alla andra resultatområden. Ekonomi handlar om att utveckla värdet på våra fastigheter, effektivisera verksamheten och ha en god soliditet."

Ekonomisk hållbarhet

Grunden för långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning är en god ekonomi som ger oss möjligheter att underhålla våra fastigheter och att kunna skapa nya bostäder. Det är viktigt att bevara och utveckla fastigheternas värde.

Den ekonomiska tillväxten får inte ske till priset av negativa konsekvenser för den sociala hållbarheten eller en förstörd miljö.

Förvaltnings AB Framtidens resultat och finansiella utveckling framgår av förvaltningsberättelsen samt de finansiella rapporterna i årsredovisningen.

Fastighetsvärden

Vid utgången av 2014 uppgick det samlade fastighetsvärdet till 67,6 mdkr (63,5*). Alla koncernens fastigheter marknadsvärderas i en intern värderingsmodell vid varje årsskifte och per sista juni årligen. För att kvalitetssäkra koncernens värderingsmodell externvärderas ett antal fastigheter varje år.

**Exklusive sålda bolags fastighetsvärden.*

Fastighetsmarknaden 2014

Det har varit hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden under 2014. God tillgång till kapital och låg ränta har medfört att transaktionsvolymerna nått höga nivåer. Omsättningen av bostäder var störst följt av kontor. Västra Götalandsregionens andel av transaktionsvolymen uppgick till cirka 10 procent. I Göteborg kännetecknades marknaden för bostadshyresfastigheter liksom tidigare år av låg omsättning. Det beror på att utbudet är litet trots ökad efterfrågan av investerare. Detta driver upp priserna och 2014 är ytterligare ett år som har kännetecknats av stigande priser på bostadshyreshus. Försäljningar av bostadshyreshus i attraktiva centrala lägen, s.k. A-lägen, har i flera fall genererat direktavkastningar under 2 procent. Andelen köpare som är bostadsrättsföreningar har minskat stadigt sedan 2010, vilket bland annat beror på att privata enskilda investerare nu betalar lika mycket eller mer än vad bostadsrättföreningar förmår.

I områden som ligger utanför stadskärnan exempelvis Backa, Frölunda och Kortedala, s.k. B-lägen, har avkastningskraven fortsatt sjunka generellt. Skillnaden mellan A- och B-lägen har härigenom minskat. I de affärer som genomförts har det funnits exempel på direktavkastningskrav så lågt som på 3 procent i ett B-läge. Genom att avkastningskraven även i ytterområdena till exempel Angered och Bergsjön, s.k. C-lägen, har sjunkit, har skillnaden mellan B- och C-lägen också minskat. Intresset har ökat för mer högavkastande fastigheter i C-lägen. De affärer som under året har genomförts i Göteborgs C-lägen har bekräftat att nivåerna på avkastningskraven i C-lägen har minskat.

Internvärdering

Fastigheternas verkliga värde beräknas genom en intern värderingsmodell som ska spegla marknadsvärdet, det vill säga det mest sannolika priset på varje fastighet vid en tänkt försäljning. Syftet med värderingen är att:

- möta kraven i årsredovisningslagen och IFRS om individuell fastighetsvärdering
- beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling till grund för nedskrivningsprövning enligt årsredovisningslagen för dotterbolagens årsredovisningar samt koncernens rapportering till kommunen
- skapa underlag för säkerhetsvärdering i samband med koncernens löpande finansiering

Den interna värderingsmodellen beskrivs mer utförligt i not 17, Förvaltningsfastigheter.

Externvärdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen externvärderas ett urval av fastigheterna varje år. De totalt 60 externvärderade bostadsfastigheterna är representativa för koncernens bostäder beträffande läge och standard.

Värderingsinstituten Newsec och CB Richard Ellis (CBRE) har haft i uppdrag att värdera hälften var. De externt värderade fastigheterna utgör 6,4 procent av marknadsvärdet på koncernens bestånd. Det bedömda värdet på de externvärderade bostadsfastigheterna överstiger internvärderingen på samma fastigheter med 7,7 procent (4,9*).

Fastigheternas värde

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 67 587 mnkr (63 499*) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 42 967 mnkr (39 173*). Det totala värdet på 67 587 mnkr motsvarar 14 039 kr/kvm (13 221*).

Samtliga fastigheter, mnkr	
Ingående värde 2014-01-01*	63 499
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	2 562
Försäljningar	-15
Övrig värdeförändring	1 541
Utgående värde 2014-12-31	67 587

Vårt genomsnittliga direktavkastningskrav i den interna värderingen uppgick till 4,5 procent (4,8*).

Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,75 och 6,75 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter i alla lägen, har värderingsmodellens direktavkastningskrav sänkts i flera lägen. I lägena A2 – A5 har direktavkastningskravet minskats med 0,25 procentenheter. I läge B1 och B4 har direktavkastningskraven minskats med 0,4 respektive 0,5 procentenheter. Med hänsyn till de transaktioner som under året har noterats i C-lägen har direktavkastningskraven sänkts i lägena C1-C3 med 0,5 procentenheter. Det genomsnittliga avkastningskravet för bostäder uppgår till 4,4 procent (4,6). För lokaler och övriga ytor har direktavkastningskravet varierat mellan 6,0 och 9,5 procent.

Läge	A	B	C
Direktavkastningskrav bostäder, %	2,75 – 3,75	3,85 – 6,00	6,25 – 6,75
Direktavkastningskrav lokaler %	6,00 – 8,50	8,50 – 9,00	9,50 – 9,50

Kalkylräntan beräknas genom att den förväntade långsiktiga inflationen om 2 procent läggs på direktavkastningskravet för respektive marknadsläge.

**Exklusive de sålda bolagen.*

Värdeförändring

Koncernens fastigheter har i genomsnitt ökat i värde med 6,4* procent. Den totala värdeförändringen beror främst på sänkta direktavkastningskrav men också på investeringar, värdeförändringar i projektfastigheter och ökade normaliserade kassaflöden. Värdeökningen på grund av investeringar visas dels genom värdeökning av projektfastigheter, dels genom ökade hyresintäkter. Bara fastigheter som genomgår större ombyggnader definieras som projektfastigheter.

Värdeförändring, %*	
Förändrade avkastningskrav	4,0
Ökade normaliserade kassaflöden	0,8
Värdeförändringar på projektfastigheter m.m.	1,6
Summa	6,4

**Exklusive de sålda bolagen.*

I tabellen nedan redovisas marknadsvärdet och en översikt av den ekonomiska information som värderingen är baserad på, uppdelat på läge:

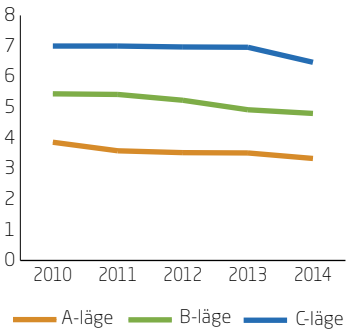
		Läge			
		A	B	C	Totalt
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12 2014	1 194	1 072	900	**1 076**
Hyresbortfall, kr/kvm	Baseras på outhyrda kontrakt per 31/12 2014	14	30	21	**22**
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	440	450	497	**457**
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2015	23	22	15	**21**
Driftsnettot, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	718	570	366	**576**
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	3,4	4,6	6,6	**4,1**
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingsmodellen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	21 266	12 514	5 539	**14 039**
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingsmodellen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	36 547	24 926	6 114	**67 587**

Marknadsvärden för koncernens bostadsfastigheter i identiskt bestånd har ökat med 5,0 procent, där bostäder i C-lägen har ökat mest procentuellt sett. Det beror på att avkastningskraven har sänkts i alla koncernens C-lägen. Höjda hyror har drivit värdeutvecklingen i alla lägen, men mest i A-lägen där hyreshöjningen får störst utslag på värdet.

Läge	2014, mnkr	Värde-förändring 2014-12-31	Värde-förändring 2013-12-31	Värde-förändring 2012-12-31
A	33 184	5,6%	3,4%	5,7%
B	21 101	3,3%	8,6%	6,1%
C	5 728	7,6%	1,4%	3,3%
	60 012	**5,0%**	**5,0%**	**5,6%**

Förvaltningsfastigheter, identiskt bestånd, det vill säga bebyggda fastigheter som inte har kategoriserats som projektfastigheter och som ägdes vid utgången av 2010, 2011, 2012 och 2013 med bostadsyta som överstiger lokalyta.

Direktavkastningskrav bostäder, %



Direktavkastningskravet är vägt med hänsyn till andelen bostadsyta i respektive undergrupp A1-A4, B1-B5 och C1-C3.

Prismahuset i Frölunda

Foto: Bert Leandersson

Finansiering

Finansmarknaden

Med historiskt låga räntor och tudelad utveckling i USA och euroområdet under 2014, har ekonomin i USA blivit allt starkare medan euroområdet hamnat i stagnation. Trots att den svenska återhämtningen inte riktigt tagit fart har Göteborgsregionen visat en stark tillväxt då exportmarknaderna bland annat i USA, Norge och Storbritannien utvecklats positivt. Med en välskött ekonomi, låga räntor och hög efterfrågan på hyresrätter står Framtidenkoncernen stabilt.

Under året påverkades de finansiella marknaderna av upptrappad geopolitisk oro i Ukraina, Ryssland och Mellanöstern. Detta ledde till att börserna i USA föll och långräntorna fortsatte ner. Den ekonomiska återhämtningen i USA ökade med en tillväxttakt på mer än tre procent under andra halvåret. Arbetsmarknaden stärktes och antalet nya jobb ökade. Den amerikanska centralbanken avslutade därför programmet för obligationsköp. Däremot visade den ekonomiska utvecklingen i euroområdet tecken på stagnation, bland annat på grund av lägre efterfrågan. ECB vidtog därför åtgärder som sänkning av styrräntan, obligationsköpsprogram och översyn av banksektorn. ECB sänkte styrräntan till 0,05 procent för att stimulera ekonomin och återhämtningen. Ännu kvarstår de strukturella problemen med svaga statsfinanser och stora skillnader i konkurrenskraft i flera av euroländerna.

Utvecklingen av den svenska konjunkturen har drivits av hushållens konsumtion och bostadsinvesteringar vilket gynnade tjänsteproduktionen. Exportindustrin påverkades däremot negativt av den svaga efterfrågan från euroområdet. Riksbanken sänkte styrräntan till historiska noll procent på grund av den låga inflationen. I takt med att Riksbanken sänkte reporäntan föll tremånadsräntan från strax under 1 procent i början av året till cirka 0,25 procent under hösten vilket minskade kostnaden för lån med kort räntebindning. Även de längre räntorna var fortsatt låga tack vare centralbankernas stödåtgärder vilket indirekt påverkade svenska räntor. Den 5-åriga swapräntan föll från cirka 2,2 procent i början av året till cirka 0,6 procent under senare delen av året. Den 10-åriga swapräntan föll från cirka 2,9 procent till cirka 1,3 procent under året. Kreditmarginalerna minskade successivt under året.

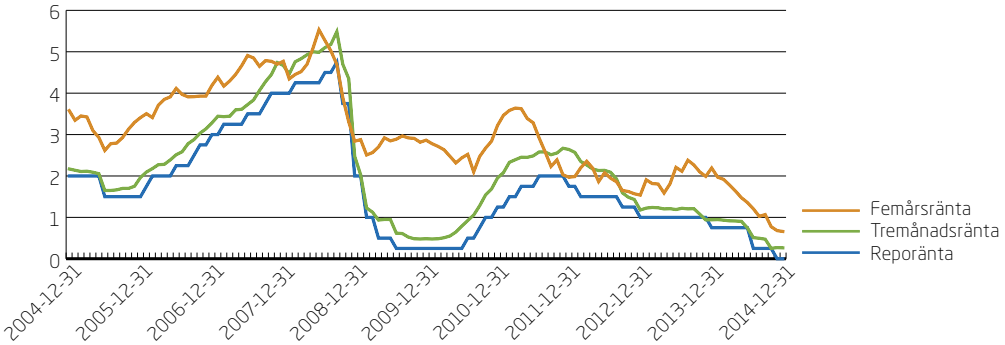
Finansiell organisation

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget och styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella riktlinjer. Moderbolaget ansvarar för samordning av koncernens kapitalbehov och för hantering av koncernens ränterisker och likviditetsflöden.

De finansiella anvisningarna reglerar bland annat nedanstående risker:

Risker	Anvisningar	Utfall 2014
Refinansieringsrisk	Koncernens likviditets- och kapitalbehov tryggas av Göteborgs Stad	
Kreditlöptid	Bör uppgå till lägst 2,0 och högst 5,0 år	2,0 år
Ränterisk		
Ränteförfall inom 12 månader	max 30 %	19%
Räntebindningstid	2,5–5,0 år	3,2 år
Kredit- och motpartsrisk	Lägsta kreditbetyg för finansiell motpart; A3 Moodys/A- Standard & Poor's	Uppfyllt
Valutarisk	Valutarisk ska elimineras genom valutaderivatkontrakt	Endast lån i SEK

Reporäntan, tremånadsräntan och femårsräntan 2004-2014, %



Finansiella anvisningar och riskhantering

Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer och fastställer befogenheter och ansvar för hantering av koncernens finansiella risker. Uppföljning och kontroll av att de finansiella riktlinjerna efterlevs sker kontinuerligt. Under våren 2014 har ägaren Göteborgs Stad fattat beslut om att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. Staden har därmed finansieringsrisken för koncernens lån och kapitalbehov.

Finansiell ställning och finansiering

Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgick vid årsskiftet till 40 536 mnkr (39 288) vilket ger en synlig soliditet på 59 procent (59). Utifrån beräknade fastighetsvärden på 67 587 mnkr och en kreditportfölj på 14 989 mnkr innebär detta en belåningsgrad på 22 procent (23).

Sedan 2009 har Standard & Poor's bedömt koncernens kreditvärdighet. Från hösten 2011 har koncernen haft ett långsiktigt kreditbetyg på AA- med stabila utsikter samt ett kortsiktigt betyg på A-1+/ K1.

I januari 2014 såldes dotterbolagen GöteborgsLokaler, Parkeringsbolaget och Scandinaviumbolaget till systerbolaget Higab. Vid avyttringen från Framtidenkoncernen minskade koncernens kreditportfölj med 719 mnkr. Minskningen är nettot av försäljningslikvid, utdelning, sålda bolags lån och de sålda bolagens likviditet. Försäljningslikviden har använts till att amortera lån som förföll under januari och februari med 500 mnkr.

Under våren 2014 har koncernens finansieringsstrategier ändrats då Göteborgs Stad har beslutat att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. Lånen via certifikat- och MTN-marknaden samt banklån har därför successivt ersatts av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall.

Koncernens totala kreditportfölj uppgick vid årsskiftet till 14 989 mnkr (15 310), varav 2 648 mnkr (5 765) i utestående banklån, 6 970 mnkr (232) i lån hos Göteborgs Stad, 0 mnkr utestående på certifikatsmarknaden (2 690) och 5 371 mnkr (6 623) utestående på den svenska MTN-marknaden.

Under 2015 förfaller krediter på sammanlagt 2 961 mnkr till återbetalning och refinansiering kommer att ske genom Göteborgs Stad.

Finansiella åtaganden

Merparten av koncernens banklån är säkerställda med pantbrev. Belåningsgraden i de säkerställda portföljerna varierar i dagsläget mellan 10 och 50 procent vilket väl ryms inom gällande villkor för koncernens säkerställda lån. Anledningen till de låga belåningsgraderna är att koncernens fastigheter har ökat i värde sedan säkerheterna ställdes.

Låneavtal omfattas ofta av olika typer av åtaganden, så kallade "covenants", som kredittagaren ska uppfylla. I de flesta av koncernens externa finansiella avtal finns det en ägarklausul. Denna innebär att avtalen gäller så länge som Göteborgs Stad äger över 50 procent av aktierna i bolaget direkt eller indirekt. Koncernens finansiella avtal som innehöll "covenants", utöver ägarklausul, har avslutats under året. Alla "covenants" var uppfyllda under avtalets löptid.

Likviditet och kreditlöften

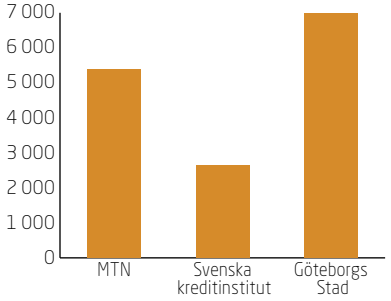
Kombinationen av ett stabilt kassaflöde och en relativt lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. Under året har samtliga externa kreditlöften avslutats eftersom likviditetsförsörjningen tryggas av Göteborgs Stad enligt stadens finanspolicy och finansiella anvisningar. Outnyttjade krediter och kreditlöften uppgick den 31 december till 418 mnkr (2 102).

Ränteexponering

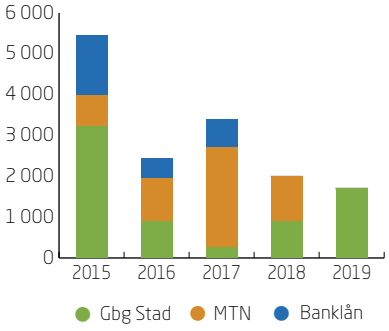
Räntekostnaden är vanligen en av de enskilt största kostnadsposterna för en fastighetskoncern och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Styrningen av ränterisk utgår från begreppet nettoexponering. Med det avses nettot av de tillgångs- och skuldbelopp som i framtiden ska få ny räntebestämning. Den genomsnittliga löptiden för räntexponeringen, liksom exponeringens fördelning tidsmässigt, har stor betydelse för koncernens räntekostnader.

De finansiella anvisningarna föreskriver att den genomsnittliga räntelöptiden ska vara mellan 2,5 (2,5) och 5 år (5) och att högst 30 procent (35) av exponeringen ska falla in under de närmaste tolv månaderna. Om önskad räntestruktur eller räntebindningstid inte kan uppnås när lån tas upp eller omsätts, är tillåtna derivatinstrument för att förändra räntestrukturen eller räntelöptiden ränteswappar, ränteterminer inklusive FRA-kontrakt samt ränteoptioner.

Finansieringskällor 2014-12-31, mnkr



Kreditportföljens förfallostruktur, 2014-12-31, mnkr



Då Framtidenkoncernens låneavtal huvudsakligen löper med 3 månaders respektive 1 månads Stibor som räntebas, har förlängning av räntelöptiden gjorts genom ränteswappar på löptider upp till 10 år. Vid utgången av 2014 var räntelöptiden 3,2 år (3,0).

Genomsnittlig räntesats avseende nettoexponeringen uppgick till 2,7 procent vid årets utgång, att jämföras med 3,1 procent vid utgången av 2013.

Finansnettot 2014

Framtidenkoncernens finansnetto (exklusive nedskrivningar och återförda nedskrivningar) uppgick under 2014 till -950 mnkr (-257). Skillnaden på -693 mnkr består till största delen på att värdet på derivatinstrumenten förändrats från en värdeökning med 242 mnkr till en värdeminskning på -500 mnkr vilket ger en negativ påverkan på finansnettot med -742 mnkr mellan åren. Räntekostnaderna har minskat med 34 mnkr. Koncernen använder olika derivatinstrument för att få önskad ränteförfallostruktur. Enligt IFRS-reglerna ska de olika instrumenten marknadsvärderas på bokslutsdagen, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde i derivatportföljen.

Den nominella lånevolymen uppgick vid årets slut till 14 989 mnkr (15 310). Under året har investeringar på 2 562 mnkr gjorts. Nettoexponeringen, lånevolymen med avdrag för kassa och kortfristiga placeringar, uppgick vid slutet av 2014 till 14 989 mnkr, vilket är en minskning med 320 mnkr. Den genomsnittliga finansieringskostnaden var under året 6,4 procent, att jämföra med 1,7 procent under 2013. Vid beräkning enligt ÅRL och K3 (exklusive värdeförändring i derivatportföljen) uppgick finansieringskostnaden under året till 3,0 procent, att jämföra med 3,3 procent under 2013.

Finansieringskostnadens sammansättning	2014	2013
Fördelning av finansieringskostnad, %		
Finansieringskostnad lån, %	1,7	2,2
Räntenetto ränteswappar, %	1,3	0,9
Avgifter, %	0,1	0,1
Värdeförändringar derivatinstrument enligt IFRS, %	3,3	-1,6
Total finansieringskostnad, %	6,4	1,7

Värdering av kredit- och derivatportföljen

Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen, med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var per den 31 december 2014 enligt denna värderingsmetod 15 217 mnkr (15 467), vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 14 989 mnkr (15 310).

Värdet av derivatportföljen var vid utgången av 2014 -739 mnkr (-239). Derivatportföljens kontrakterade räntenivåer är betydligt högre än de räntor som gällde vid värderingstillfället vilket speglas i det negativa värdet. Volymen derivat består till största del av ränteswappar på -11 540 mnkr (-10 540), varav strukturerade swapavtal till -200 mnkr (-400) medan volymen FRA uppgår till 0 mnkr (0), samt Caps till -400 (-600). Värdemässigt är ränteswappar helt dominerande med -739 mnkr.

Känsligheten för förändringar i ränteläget, såväl när det gäller löpande resultat som marknadsvärdet av ovanstående portföljer, redovisas i avsnittet Risk- och känslighetsanalys.

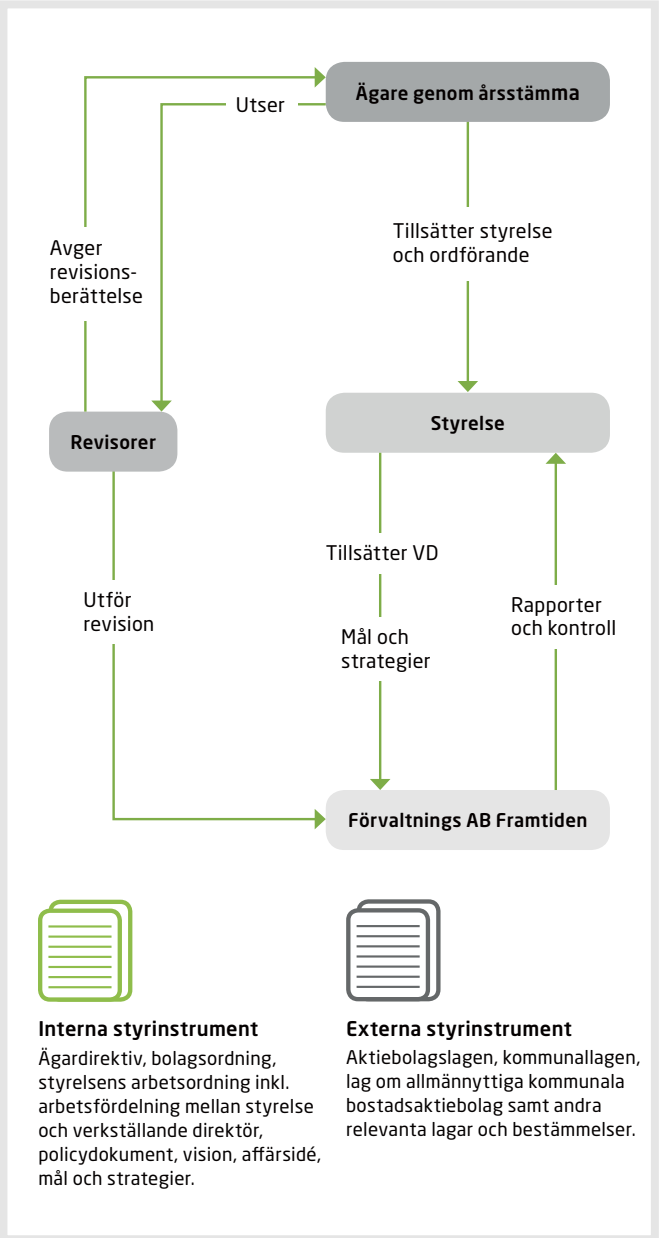
Finansiella nyckeltal	2014	2013
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS	6,4	1,7
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, ÅRL och K3	3,0	3,3
Ränteexponering, netto, mnkr	-14 989	-15 309
Kreditvolym, mnkr	-14 989	-15 310
Kreditportföljens marknadsvärde, mnkr	-15 217	-15 467
Derivatportföljens marknadsvärde, mnkr	-739	-239
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	5,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4
Soliditet, %	59	59
Belåningsgrad, %	22	23

Foto: Niklas Maupoix

Kvibergs Terrasser

Bolagsstyrning

Framtidenkoncernen har under 2014 bestått av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden, sju dotterbolag och ett dotterdotterbolag. Bolagsstyrning omfattar olika system genom vilket ägaren direkt och indirekt styr moderbolaget och dess dotterbolag. God transparens i informationen gentemot ägare och andra intressenter bidrar till att styr- och beslutssystemen fungerar effektivt. Bolagsstyrningen formas av både interna och externa styrinstrument.



Ägare genom årsstämma

Förvaltnings AB Framtiden ägs i sin helhet av Göteborgs Stadshus AB som är helägt av Göteborgs Stad. Ägaren styr genom kommunfullmäktiges antagna ägardirektiv, bolagsordning, Göteborgs Stads budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad.

Kommunfullmäktige utser styrelser och lekmannarevisorer för både moderbolaget och dotterbolagen samt fastställer bolagsordning och utser en representant att föra ägarens talan vid årsstämman i respektive bolag.

Årsstämman beslutar om:

- Fastställande av moderbolagets resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
- Disposition av bolagets resultat
- Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör
- Val av externa revisorer
- Ersättning till styrelse och revisorer
- Övriga viktiga frågor

Styrelse

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden består av åtta ordinarie ledamöter samt tre ersättare. Styrelsen har samma politiska sammansättning som kommunfullmäktige. Arbetstagarorganisationerna är representerade i styrelsen och har närvaro- och yttranderätt men inte rösträtt. Moderbolagets styrelsesammansättning redovisas på nästa sida. Göteborgarna påverkar indirekt de politiskt tillsatta styrelsernas sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år.

Under 2014 har styrelsen i moderbolaget haft nio sammanträden utöver årsstämman. Vid styrelsemötet i mars fastställdes styrelsens arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. I februari och augusti fastställdes externa bokslut respektive delårsbokslut. Affärsplanen beslutades vid styrelsemötet i juni. Budget för nästkommande år beslutades i november.

Styrelseordförande och vice ordförande ska genom kontakter med verkställande direktören följa bolagets och koncernens utveckling mellan styrelsemötena samt svara för att styrelsens ledamöter löpande får den information som krävs för att kunna fullfölja uppdraget.

Styrelsen utvärderar årligen sitt eget arbete. Utvärderingen omfattar om styrelsen är organiserad på lämpligt sätt när det gäller arbetsfördelning, om dess arbetsformer fungerar och om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina arbetsuppgifter. Vidare utvärderar styrelsen årligen verkställande direktörens arbetsinsatser. För information om ersättningar, se not 10.

Ledamöter och suppleanter stående från vänster: Dario Espiga, Thomas Martinsson, Mats Pilhem, Endrick Schubert och Johanna Hector. Sittande från vänster: Lars Johansson och Helene Odenjung. På bilden saknas: Elisabeth Rothenberg, Gustaf Josefson, David Lega och Shadiye Heydari.

Arbetstagarrepresentanter stående från vänster: Thomas Gustavsson, Ulla Berg, Jan Jentzell. Sittande från vänster: Viveka Bertelsen, Jan-Olov Isacsson. På bilden saknas: Niclas Blomell.

Foto: Carina Gran

Ledamöter

Lars Johansson (s)
Ordförande fr.o.m. 2013-12-31
Född 1950
Ledamot sedan 2013
Riksdagsledamot till september 2014

Helene Odenjung (fp)
Vice ordförande
Född 1965
Ledamot sedan 2005
Kommunalråd
Ledamot i Göteborgs kommunstyrelse

Dario Espiga (s)
Född 1952
Ledamot sedan 2012
Kommunalråd
Ledamot i Göteborgs kommunstyrelse

Elisabet Rothenberg (m)
Född 1960
Ledamot sedan 2011
Ledamot i Göteborgs kommunfullmäktige

Endrick Schubert (s)
Född 1944
Ledamot sedan 2014
Ersättare i Göteborgs kommunfullmäktige

Mats Pilhem (v)
Född 1956
Ledamot sedan 2011
Kommunalråd t o m 2014
Ledamot i Göteborgs kommunstyrelse t o m 2014

Thomas Martinsson (mp)
Född 1969
Ledamot sedan 2011
Kommunalråd t o m 2014
Ledamot i Göteborgs kommunstyrelse t o m 2014

Gustaf Josefson (m)
Född 1983
Ledamot sedan 2014

Suppleanter

David Lega (kd)
Född 1973
Suppleant sedan 2011
Kommunalråd
Ledamot i Göteborgs kommunstyrelse

Shadiye Heydari (s)
Född 1967
Suppleant sedan 2012

Johanna Hector (s)
Född 1983
Suppleant sedan 2014

Arbetstagarrepresentanter

Ulla Berg (PTK)
Sedan 2010
(Bostadsbolaget)

Thomas Gustavsson (LO)
Sedan 1990
(Bostadsbolaget)

Jan-Olov Isacsson (LO)
Sedan 2000
(Poseidon)

Ersättare arbetstagarrepresentanter

Jan Jentzell (PTK)
Sedan 2011
(Poseidon)

Viveka Bertelsen (PTK)
Sedan 2013
(Familjebostäder)

Niclas Blomell (LO)
Sedan 2013
(Familjebostäder)

Koncernledning

Moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden ansvarar för övergripande strategiska frågor i koncernen samt samordning av exempelvis övergripande marknadsföring/information, gemensamma utvecklingsprojekt, IT-utveckling, upphandlingar och inköp samt byggande och projektutveckling.

I koncernens ledningspolicy är samspelet mellan koncernstyrelsen, koncernens verkställande direktör och dotterbolagen fastställt. Koncernens och dotterbolagens verkställande direktörer samt koncernens ledningsgrupp bildar ett VD-råd som kontinuerligt följer koncerngemensamma frågor. Inom koncernen finns ett antal grupper som samverkar kring för koncernen viktiga frågor: miljö och energi, bygg, kommunikation, marknad, personal, bostadsförsörjning, finans, ekonomi, redovisning, upphandling, värdering, IT samt intern styrning och kontroll.

Verkställande direktören leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen fastställda VD-instruktionen samt utifrån lagar och förordningar som reglerar verksamheten samt av ägaren fastställda styrdokument. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen, men ingår inte som ledamot, och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. Verkställande direktören ansvarar även för att beslut som fattats av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning.

Som stöd för verkställande direktören sammanträder koncernledningen en till två gånger per månad och behandlar strategiska och koncern- och företagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor. Koncernledningen presenteras nedan. För information om ersättningar, se not 10.

Foto: Carina Gran

Stående från vänster: Ulrika Arensberg, Ulrika Stenson, Carina Grönberg och Björn Gustafsson.
Sittande från vänster: Anneli Snobl och Mariette Hilmersson.

Anneli Snobl
Verkställande direktör
Anställd 2011

Ulrika Arensberg
Fastighetsutvecklingschef
Anställd 2009

Carina Grönberg
Ekonomi- och finanschef
Anställd 1999

Björn Gustafsson
Teknikutvecklingschef
Anställd 2012

Mariette Hilmersson
Chef Strategiska projekt
Anställd 2014

Ulrika Stenson
Kommunikations- och utvecklingschef
Anställd 2011

Dotterbolag

Dotterbolagsstyrelserna i Gårdstensbostäder och Störningsjouren har tjänstemän och hyresgäster som ledamöter. Övriga dotterbolag har styrelser med en politisk sammansättning som motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige.

Revisorer

Varje år genomgår Förvaltnings AB Framtiden och dess dotterbolag olika slags revisioner. En är revision av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, baserad på aktiebolagslagens krav. Denna utförs enligt aktiebolagslagen av auktoriserade revisorer som väljs av årsstämman. Nuvarande revisorer är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. En annan revision utförs av lekmannarevisorerna som utses av kommunfullmäktige. Lekmannarevisorerna granskar om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om den interna styrningen och kontrollen är tillräcklig. En tredje revision görs av koncernens internrevisor. En väsentlig uppgift är att oberoende granska och utvärdera den interna styrningen och kontrollen inom koncernen med utgångspunkt från av styrelsen årligen beslutad revisionsplan. Internrevisorn rapporterar till Förvaltnings AB Framtidens styrelse och koncernchef. Information om arvode till valda revisorer återfinns i not 8.

Lekmannarevisorer
Lars Bergsten (m), sedan 2007
Bengt Bivall (v), sedan 2011

Lekmannarevisorsuppleanter
Claes-Göran Lans (m), sedan 2001

Lars Svensson (s), Suppleant sedan 2011
Lekmannarevisor 1993 - 2010

Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Sedan 2007
Huvudansvarig revisor Bror Frid

Intern styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. Det innebär att bolaget med utgångspunkt i målen för verksamheten ska ge en rimlig försäkran att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs. I arbetet med den interna styrningen och kontrollen i Förvaltnings AB Framtiden används som vägledning ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll som utarbetats av Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission (COSO). Ramverket består av följande fem komponenter: styr- och kontrollmiljö, riskvärdering, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt övervakande aktiviteter.

Styr- och kontrollmiljö

Basen för den interna styrningen och kontrollen är styr- och kontrollmiljön vilket utgörs av den kultur som är etablerad i moderbolaget och dess dotterbolag.

För att säkerställa att god moral, etik och integritet genomsyrar Göteborgs Stad och Framtidenkoncernen finns en policy mot mutor för Göteborgs Stad. Andra styrande dokument som ska vägleda och stödja ledning och medarbetare och som bidrar till att forma styr- och kontrollmiljön är Göteborgs Stads och koncernens policyer, gällande till exempel inköp och upphandling, ledning, medarbetare och arbetsmiljö, ekonomi och investeringar, finansiering, kommunikation samt riktlinjer för intern kontroll. Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning, VD-instruktion och attestinstruktion.

Genom tydlig ansvarsfördelning samt kunskap och förståelse om dessa styrande dokument skapas förutsättningar för att uppnå en god styr- och kontrollmiljö.

Riskvärdering

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för intern kontroll görs årligen en riskvärdering i koncernen ingående bolag samt för koncernen som helhet. I riskvärderingen identifieras och värderas de väsentligaste riskerna med utgångspunkt från verksamhetens mål och uppdrag. Åtgärder utarbetas vid behov för att hantera dessa risker. Där det redan existerar risk-reducerande åtgärder och kontroller väljs de väsentligaste riskerna ut för uppföljning och utvärdering av att kontrollerna fungerar som avsett.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter är rutiner och andra aktiviteter som utförs löpande i det dagliga arbetet för att förebygga riskerna för att mål och uppdrag inte uppnås. De syftar till att förebygga, upptäcka och rätta till fel och avvikelser. Exempel på kontroll-aktiviteter är analytiska uppföljningar av verksamhet och resultat på olika nivåer i koncernen, avstämningar, behörighets-kontroller, attester och utbetalningskontroller. I arbetet med att förebygga, upptäcka och rätta till fel och avvikelser utgör cheferna i koncernens verksamheter den första försvarslinjen. Den andra försvarslinjen är de personer (till exempel stabs-funktioner och controllers) som cheferna har till sin hjälp för att bygga upp, underhålla och granska den interna styrningen och kontrollen. De kan både förebygga, upptäcka och ta hand om inträffade felaktigheter.

Information och kommunikation

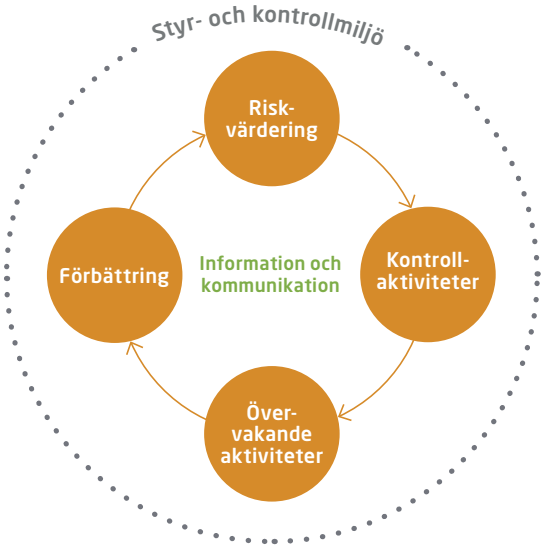
Förvaltnings AB Framtiden har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att säkerställa en korrekt och effektiv informationsgivning. Det kräver att alla delar inom organisationen kommunicerar och utbyter väsentlig och relevant information. Koncernledning, liksom styrelse, erhåller löpande information om koncernen. Även information om dotterbolagens måluppfyllelse kommuniceras enligt fastställd tidsplan och vid de ägardialoger som genomförs två gånger per år mellan moder- och dotterbolag.

För att säkerställa att informationsgivningen blir korrekt finns en koncerngemensam kommunikationspolicy. Det finns riktlinjer, manualer och arbetsinstruktioner som uppdateras och kommuniceras löpande med berörda medarbetare. Även anvisningar och checklistor, tillsammans med övergripande tidsplaner, finns tillgängliga för att säkerställa att verk-samheten är effektiv och ändamålsenlig. De olika råd och nätverk som finns inom koncernen syftar bland annat till att skapa en likformig tillämpning av policyer, riktlinjer och instruktioner.

Övervakande aktiviteter

Under året görs löpande och separata uppföljningar och utvärderingar på olika nivåer i organisationen, på såväl moderbolags-, dotterbolags- som koncernnivå. Vidare utförs olika tester av kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker för att inte nå verksamhetens mål hanteras på ett betryggande sätt. Göteborgs Stads arbete med självdeklarationer är också en del av utvärderingen av den interna styrningen och kontrollen. Dessa löpande och separata uppföljningar och utvärderingar görs för att försäkra sig om att den interna styrningen och kontrollen fungerar tillfredsställande, att avvikelser upptäcks och rättas till.

Styrelsen utvärderar information som bolagsledning och revisorer lämnar. Styrelsen gör årligen en uppföljning av resultatet av den interna styrningen och kontrollen samt beslutar om nästa års riskanalys med internkontrollplan, åtgärdsplan och övervakningsplan. På styrelsemötet där bolagets årsbokslut godkänns deltar de externa revisorerna och lekmannarevisorerna som lämnar rapporter avseende årets granskningar. Dessa rapporter ligger till grund för vidare utveckling av den interna styrningen och kontrollen. Erfaren-heter från utvärderingen av den interna styrningen och kontrollen ska dels användas löpande för att förbättra hanteringen av risker i verksamheten och driva verksamhets-förbättringar, dels nyttjas i den årliga riskvärderingen.



Våra dotterbolag

Förvaltnings AB Framtiden har under året haft sju rörelsedrivande dotterbolag samt ett dotterdotterbolag. Bostadsfastigheterna ägs och förvaltas av de fyra bostadsföretagen. Övriga bolag har verksamhet som rör störningsärenden samt byggverksamhet. I början av året såldes GöteborgsLokaler, Parkeringsbolaget och Scandinaviumbolaget till Higab som är moderbolag för Göteborgs Stads lokalkoncern. Här presenterar Framtidenkoncernens bolag några aktuella projekt och händelser från året som gått. Mer information finns på respektive bolags webbplats.

Foto: Bert Leandersson

Poseidon

Poseidon vann Framtidsindex 2014

Poseidon är det företag i fastighetsbranschen som under 2014 tagit emot flest traineer, lärlingar, praktikanter och sommarjobbare. Härigenom har vi kunnat erbjuda jobb åt ungdomar i våra bostadsområden, samtidigt som vi kunnat få fler unga intresserade av fastighetsbranschen. För denna insats vann vi branschorganisationen Fastigos pris Framtidsindex 2014.

Efterlängtad förnyelse

Strax före årsskiftet startade ombyggnaden av Näverlursgatan 2-8 i Västra Frölunda. Huset är det första av sju i ett efterlängtat förnyelseprojekt som löper över flera år. I dialog med de boende har vi kommit fram till en modell för ombyggnad som innebär att varje hyresgäst själv väljer omfattning på renovering i den egna lägenheten. En ändring av detaljplanen kan också möjliggöra en påbyggnad med 20 nya lägenheter.

Moderna hem i Göteborgs sportigaste stadsdel

Kvibergs Terrasser är namnet på ett helt nytt kvarter i en kulturhistoriskt spännande miljö. Vid det gamla regementsområdet har vi byggt 93 nya lägenheter fördelade på två lågenergihus. Första spadtaget togs 2012 och under 2014 har inflyttning skett.

www.poseidon.goteborg.se

Nyckeltal Poseidon	2014	2013	2012	2011	2010
Hyres- och förvaltningsintäkter, mnkr	1 937	1 898	1 844	1 603	1 555
Resultat efter finansnetto, mnkr*	69	103	45	72	116
Antal lägenheter	26 603	26 464	26 378	23 951	23 780
Lokalyta, kvm tusental	102	101	100	91	91
Fastighetsvärden, mnkr	27 113	25 303	23 965	21 634	19 494
Justerad soliditet, %	60	59	56	54	53
Färdigställda bostäder (inklusive konverterade lokaler till lägenheter)	139	100	136	171	83
Antalet tillsvidareanställda, 31 dec	237	237	228	192	183
Motiverad medarbetarindex	73	71	-	68	-
Produktindex	75	76	-	-	-
Serviceindex	79	79	-	-	-

*2014 och 2013 enligt K3-regelverket

Foto 1 och 3: Anna Hult, Foto 2: Paul Andersson

BOSTADS AB POSEIDON

Bostadsbolaget

Studentlägenheter i Brunnsbo

I Brunnsbo erbjuder vi studentboende i modulbostäder som byggts med tillfälligt bygglov. I maj färdigställdes 54 lägenheter, främst ettor med pentry och eget badrum. Ytterligare ett hus med fyra lägenheter blir klart efter årsskiftet.

Nöjda kunder

2014 gick kundundersökningen till den hälft som inte fick möjlighet att tycka till om sitt boende året innan. Liksom 2013 fick vi höga betyg, även om resultatet sjunkit marginellt. Mest nöjda är kunderna med utemiljön och att de får valuta för pengarna.

Jobbsatsning ger nya möjligheter

2014 startade vi en jobbsatsning tillsammans med Äpplet Jobbcentrum. Satsningen innebär att fem hyresgäster i Norra Biskopsgården under ett års tid får prova på yrkena kvartersvärd, miljövärd och lokalvårdare.

Moderna badrum

Vi ska renovera och göra stambyten i cirka 900 badrum på Dragspelsgatan i Frölunda. Det första huset påbörjades under hösten. Här spelar ombyggnadskoordinatorn en mycket viktig roll som länken mellan hyresgäster, personal och entreprenörer.

www.bostadsbolaget.se

Nyckeltal Bostadsbolaget	2014	2013	2012	2011	2010
Hyres- och förvaltningsintäkter, mnkr	1 624	1 583	1 519	1 464	1 413
Resultat efter finansnetto, mnkr*	165	137	32	17	3
Antal lägenheter	23 322	23 162	23 047	22 909	22 845
Lokalyta, kvm tusental	94	97	96	97	97
Fastighetsvärden, mnkr	22 120	21 187	20 195	18 685	16 494
Justerad soliditet, %	58	57	56	52	49
Färdigställda bostäder (inklusive konverterade lokaler till lägenheter)	237	115	138	64	193
Antalet tillsvidareanställda, 31 dec	271	258	264	261	261
Motiverad medarbetarindex	72	73	-	70	-
Produktindex	76	77	-	-	-
Serviceindex	79	80	-	-	-

*2014 och 2013 enligt K3-regelverket

Foto 1: Niklas Maupoix, Foto 2: Pontus Johansson, Foto 3: Martin Clasborg, Foto 4: Markus Andersson

Bostads bolaget

Familjebostäder

Nyrenoverat i Långängen med doft av 1950-tal

Under året jobbade vi med ett hundratal lägenheter i ett stort förnyelseprojekt i Långängen på Hisingen. Husen blir som nya efter fönster- och fasadbyten med balkongfronter inspirerade av 1950-talet, nya badrum och entrédörrar, med mera.

Bättre flås i Bergsjön med gym för tjejer

Bergsjön fick ett kvinnogym - en mötesplats som ger fler kvinnor möjlighet till bättre hälsa. Idén kom från en dörrknackning bland hyresgästerna och i dag är gymmet ett vattenhål för tjejer som vill träna.

30 hyresrätter i nygammalt landshövdingehus

Norra Krokslättsgatan är ett av årets projekt där vi bygger 30 nya lägenheter. Här återuppbygger vi ett sedan länge nedbrunnet landshövdingehus. Vi behåller stilen, återställer kvarteret och tillför centrala Göteborg attraktiva hyresrätter.

Central kundservice

Under våren infördes vår nya centrala kundservice. Med ett nummer till bolaget kommer man alltid till central kundservice. Här finns duktiga medarbetare som svarar på frågor, tar emot service-anmälningar, bokar tid med bovärdar och andra handläggare.

www.familjebostader.se

Nyckeltal Familjebostäder	2014	2013	2012	2011	2010
Hyres- och förvaltningsintäkter, mnkr	1 238	1 219	1 182	1 110	1 075
Resultat efter finansnetto, mnkr*	78	108	35	13	20
Antal lägenheter	18 257	18 260	18 259	18 170	17 930
Lokalyta, kvm tusental	89	91	92	93	92
Fastighetsvärden, mnkr	16 972	15 723	15 026	14 239	12 315
Justerad soliditet, %	62	59	58	58	59
Färdigställda bostäder (inklusive konverterade lokaler till lägenheter)	0	1	90	1	12
Antalet tillsvidareanställda, 31 dec	234	231	226	231	228
Motiverad medarbetarindex	64	58	-	63	-
Produktindex	74	74	-	-	-
Serviceindex	76	77	-	-	-

*2014 och 2013 enligt K3-regelverket

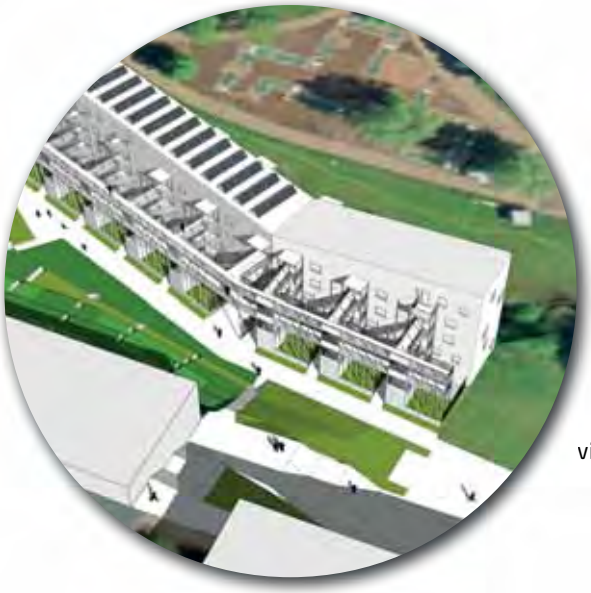
Illustration 1: White Arkitekter AB, Foto 2: Petra Björstad, Illustration 3: Tengbom Arkitekter, Foto 4: Carolina Seybold

Familjebostäder i Göteborg

Gårdstensbostäder

Solceller på taket

På Peppargatan i västra Gårdsten har vi installerat solceller på taken till tre loftgångshus och ett lamellhus. Solcellerna beräknas producera cirka 150 000 kWh/år vilket motsvarar normalförbrukningen för 60 trerumslägenheter.



Generationsboende

En detaljplan för nya bostäder i Gårdsten är beställd. Vi planerar att bygga 24 lägenheter nära Kaneltorget. Lägenheterna är tänkta för olika generationer som vill bo tillsammans.

Ny mataffär i Gårdsten

Efter lång tid utan mataffär i Gårdstens Centrum öppnade ICA Supermarket i november. En efterlängtad service för alla i Gårdsten och öppningsdagen slog alla rekord med många besökare.

www.gardstensbostader.se

Nyckeltal Gårdstensbostäder	2014	2013	2012	2011	2010
Hyres- och förvaltningsintäkter, mnkr	192	187	180	176	171
Resultat efter finansnetto, mnkr*	16	17	0	0	-4
Antal lägenheter	2 734	2 734	2 736	2 736	2 734
Lokalyta, kvm tusental	21	21	21	21	21
Fastighetsvärden, mnkr	1 225	1 130	1 078	1 065	998
Justerad soliditet, %	62	60	62	60	59
Färdigställda bostäder (inklusive konverterade lokaler till lägenheter)	0	0	0	2	8
Antalet tillsvidareanställda, 31 dec	29	29	27	29	29
Motiverad medarbetarindex	77	72	-	77	-
Produktindex	75	77	-	-	-
Serviceindex	80	81	-	-	-

*2014 och 2013 enligt K3-regelverket

Foto 1: Martin Goodwin, Illustration 2: Oscar Carlsson, QPG, Foto 3: Jöran Fagerlund

GÅRDSTENS BOSTÄDER

Egnahemsbolaget

Kortedala torg

Brf Årstiden i Kortedala byggs vid ett av Göteborgs mest levande stadsdelstorg. Vi bygger ett nytt trevåningshus i tegel med hiss och balkong. Lägenheterna är från två till fyra rum och kök och mycket välplanerade. Service, butiker, grönområden och promenadvägar finns utanför dörren. Inflyttning sker juni till september 2015.

Kastmyntsgatan

Kastmyntsgatan är ett område med 20 moderna kedjehus i Högsbohöjd som blev inflyttningsklara hösten 2014. Här bor man högt över men ändå nära havet, staden och Ruddalens friluftsområde. Husen finns som tvåplanshus på 138 kvm eller treplanshus med suterrängdel på 168 kvm och såldes med äganderätt.

Målarlärling fick tjänst via social hänsyn

Bygga Hem, dotterbolaget till Egnahemsbolaget, ställde under våren krav på social hänsyn i en upphandling av måleritjänst när flera av fastigheterna i dotterbolaget Bygga Hem skulle målas om. Kravet utformades efter förslag framtagna av pilotprojektet för social hänsyn och ledde till att en arbetslös lärling fick anställning hos KP måleri.

Olofstorp

Nya bostadsrätter med bykänsla, nära den vackra naturen, men bara 20 minuter från centrala Göteborg, planeras i Olofstorp. Här ska det bli 30 lägenheter i flerfamiljshus, 6 lägenheter i parhus och 20 lägenheter i fyrbo-hus runt den gamla Prästgården. Säljstart är planerad till 2015 och inflyttning 2016/2017.

www.egnahemsbolaget.se

Nyckeltal Egnahemsbolaget	2014	2013	2012	2011	2010
Omsättning, mnkr	77	227	257	214	280
Resultatavräknade bostäder	16	111	120	65	89
Färdigställda bostäder	16	117	114	72	76
Antal tillsvidareanställda, 31 dec	29	25	23	20	29
Motiverad medarbetarindex	59	81	-	74	-
Soliditet,%	42	59	37	37	34

Illustration 1: WSP Sverige AB, Illustration 2: Render Vision Europe AB, Foto 3: Cecilia Johansson, Illustration 4: kvarnström Arkitektkontor AB

EGNAHEMSBOLAGET
HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

Störningsjouren

Trygghet och säkerhet

Störningsjouren arbetar för att hitta rätta vägar i arbetet med att skapa trygghet och säkerhet i Göteborgs bostadsmiljöer. Vi tar stort ansvar för den sociala dimensionen och ett socialt hållbart Göteborg.

Fokusområden

Vi har fokus på fyra grupper av boende med extra stora behov. Dessa är kvinnor som utsätts för våld i hemmet, människor med psykisk ohälsa, hemlösa samt äldre. Två ytterligare fokusområden är stora barnfamiljer och olovlig andrahandsuthyrning. Barnens och grannens perspektiv finns med i allt vi gör.

Samarbete och helhetstänk

Samarbete och utbyte av information är nödvändigt för att få en samsyn om hur vi arbetar med att lösa människors problem. Vi har ett helhetstänkande runt störningar och arbetar både förebyggande och med akuta åtgärder. I båda fallen är samarbete och samverkan nyckelord.

www.storningsjouren.se

Nyckeltal Störningsjouren	2014	2013	2012	2011	2010
Omsättning, mnkr	20	19	18	18	20
Resultat efter finansnetto, mnkr*	1	0	-1	0	1
Antalet tillsvidareanställda, 31 dec	27	27	24	25	24
Motiverad medarbetarindex	78	78	-	65	-

*2014 och 2013 enligt K3-regelverket

Störningsjouren

Foto 1och 2: Niklas Maupoix, Foto 3 och 4: Mats Udde Jonsson

Rysåsen

Framtidens Selma

Rysåsen Fastighets AB leder utvecklingsprojektet Framtidens Selma, som ska omvandla och utveckla Selma Lagerlöfs Torg, i samarbete med förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad och externa bostadsbolag. Rysåsen äger även torgfastigheten med drygt 20 verksamheter på cirka 7 000 kvm kommersiell handelsyta samt nästan 17 700 kvm mark vid Selma Lagerlöfs Torg.

800 lägenheter, kultur och service

I första etappen planeras för 800 lägenheter, arbetsplatser, handel, service, kultur- och idrottsliv. Planförslaget innehåller bland annat ett stadsdelshus med rum för kultur som ska inrymma bibliotek, kulturskola, kontorsarbetsplatser, möteslokal och kafé under samma tak. En annan del är den kombinerade idrottshallen med studentlägenheter som blir helt unik. Detaljplaneförslaget är godkänt i byggnadsnämnden och ska antas av kommunfullmäktige under 2015. Byggstart kan ske tidigast 2015 med en beräknad inflyttning omkring 2017, under förutsättning att planen inte överklagas.

Försäljning av fastigheten

Styrelsen tog beslut i december om försäljning av fastigheten (Backa 75:20) till Fastighetsnämnden och inväntar kommunfullmäktiges beslut under första kvartalet 2015. Försäljningen görs för att underlätta genomförandet av detaljplanen och för att förenkla och tydliggöra ansvaret för de kostnader som ett genomförande av detaljplanen medför. En fusion med moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden kommer att inledas under 2015.

www.framtidensselma.se

Nyckeltal Rysåsen	2014	2013	2012	2011	2010
Hyresintäkter, mnkr	7	7	6	7	7
Resultat efter finansnetto, mnkr*	0	-1	0	1	0
Lokalyta, kvm tusental	7	7	7	7	7
Fastighetsvärde, mnkr	33	47	40	43	46
Justerad soliditet, %	49	57	54	51	52

*2014 och 2013 enligt K3-regelverket

Illustration 1 och 3: Erséus Arkitekter AB, Illustration 2: Björn Ingridsson

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årets verksamhet	47
Årets resultat	50
Fem år i sammandrag	52
Definitioner	53
Risk- och känslighetsanalys	54
Förslag till vinstdisposition och Utblick 2015	57
Rapport över totalresultat, koncernen	58
Rapport över finansiell ställning, koncernen	59
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	61
Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen	62
Resultaträkningar och rapport över totalresultat, moderbolaget	63
Balansräkningar, moderbolaget	64
Förändringar i eget kapital, moderbolaget	66
Kassaflödesanalyser, moderbolaget	67
Noter	68
Revisionsberättelse	98
Granskningsrapport	99

Foto: Bert Leandersson

Årets verksamhet

Ägarförhållanden

Förvaltnings AB Framtiden ägs till 100 procent av Göteborgs Stadshus AB, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad. Göteborgs Stadshus AB äger, efter en omorganisation inom Göteborgs Stad, samtliga stadens bolag. Inom Göteborgs Stadshus AB är bolagen fördelade efter verksamhetsinriktning inom olika områden, bland annat bostäder och lokaler.

Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag för bostadskoncernen. För att få en renodlad bostadskoncern såldes, den 2 januari 2014, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Götebors Stads Parkerings AB samt Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium AB till Higab, moderbolag för lokalkoncernen inom Göteborgs Stadshus AB. Efter försäljningen äger Förvaltnings AB Framtiden totalt åtta företag, varav ett dotterdotterbolag. Koncernen omfattar, förutom fyra allmännyttiga bostadsbolag, även bolag för produktion av egnahem, stadsutveckling och störningsservice.

Verksamhet

Framtidenkoncernen arbetar för att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Detta sker genom att nya bostäder byggs, befintliga områden renoveras och byggs om samt genom att underhållet av fastigheter och anläggningar hålls på en god nivå. Dessutom pågår ett kontinuerligt utvecklingsarbete, framför allt i ytterområdena.

Verksamhetens inriktning är fastlagd i ägardirektivet till moderbolaget. Dessutom utgör Göteborgs kommunfullmäktiges mål och inriktningar basen för koncernens gemensamma mål och planer. Sedan 2012 är Förvaltnings AB Framtiden processägare för kommunfullmäktiges mål om ökad integration.

Styrning

Framtidenkoncernens verksamhet är målstyrd. Den följs upp i ett balanserat styrkort med perspektiven hyresgäster, medarbetare, ekonomi och verksamhet. I koncernens styrkort redovisas koncerngemensamma mätetal som fastställs med utgångspunkt i ägarens mål.

	Mål 2014	Utfall 2014	Mål 2015
Hyresgäster			
Serviceindex	-	78	>79
Verksamhet			
Nyproduktion, färdigställda bostäder*	1 200	392	1 200
Total energimängd, fjärrvärme + el, köpt energi	minska 1 %/år	166	minska 1 %/år
Medarbetare			
Motiverad medarbetarindex, MMI	>69	70	>69
Sjukfrånvaro, %	2,0–4,0	5,4	2,0–4,0
Ekonomi			
Soliditet, % [1]	>40	59	>40
Fastighetsresultat före underhåll, mnkr [2]	2 757	2 712	2 883
Totalavkastning exkl. förändringar i avkastningskrav, % [3]	-	-	>5,3

* Målet är att successivt nå en produktion om 1 000 färdigställda hyreslägenheter och 200 bostadsrätter/egna hem per år.
I kommunfullmäktiges budget 2015 finns ett uppdrag: "inom tre år ska Framtidenkoncernen färdigställa 1 400 lägenheter per år."

[1] Enligt IFRS.
[2] Prognos baserad på årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens nya vägledning BFNAR 2012:1 (K3). Se definition sid 53.
[3] Nytt mål från 2015. Totalavkastningen ska, över tid (5-10 år), nå en genomsnittlig nivå på 5,3 procent rensat från marknadsvärdeförändringar på grund av ändrade avkastningskrav.

Marknaden

Ekonomin utvecklades svagare än förväntat under 2014. Den amerikanska ekonomin tog fart medan Europa släpade efter. Även om valutasamarbetet inom Europa varit stabilare än tidigare och tillväxten varit positiv har förväntningarna på återhämtningen varit större. Detta har fört med sig att svensk industriexport är fortsatt svag. Då Göteborgsregionen är starkt exportberoende är en förbättrad ekonomi i dessa områden viktig för industrin. Förväntningar på en förbättrad exportkonjunktur 2015 finns men har tonats ner mot bakgrund av svagheter inom euroområdet. Konjunkturen i Sverige har istället drivits av privat konsumtion understödd av ökad disponibel inkomst. Trots svagheter i industrikonjunkturen fortsatte sysselsättningen i Göteborgsregionen att öka. Arbetslösheten minskade till 6,7 procent i befolkningen mellan 16 och 64 år. Även ungdomsarbetslösheten minskade i regionen.

Efterfrågan på bostäder har varit fortsatt hög. Drygt 133 000 personer var registrerade som sökande på Boplats i slutet av 2014.

Under året steg priserna på både bostadsrätter och villor i Storgöteborg med 13 respektive 8 procent.

Fastigheterna

Fastighetsbeståndet uppgår till 4,8 miljoner kvm varav 4,5 miljoner kvm är bostäder och 0,3 miljoner kvm är lokaler. Antalet lägenheter är 70 942 och drygt hälften ligger i Majorna, Centrum, Kortedala, Gunnared och Biskopsgården. Merparten av lägenheterna ligger i vad marknaden kategoriserar som B-läge. Nio av tio lägenheter är en-, två- eller trerumslägenheter med kök. Den genomsnittliga lägenheten i koncernen är 63 kvm med en beräknad genomsnittlig hyra för 2014 på 1 054 kr/kvm och år. Omräknat till en vanlig lägenhet, till exempel en tvåa på 57 kvm innebär det en månadshyra på 5 005 kr.

Lokalytan är i huvudsak ett komplement till bostadsbeståndet och ägs till övervägande del av bostadsföretagen. Lokalerna är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna.

Koncernen äger cirka 38 000 parkeringsplatser varav cirka 6 000 ligger i centrala staden.

Investeringar i fastigheter

Under 2014 har 2 562 mnkr (2 247) investerats i förvärv, ny- och ombyggnader inklusive värdebevarande underhåll. Av detta avsåg 664 mnkr (408) nyproduktion, 1 834 mnkr (1 825) ombyggnation och 64 mnkr (14) förvärv.

Under året färdigställdes 288 hyresrätter i nyproduktion. Genom konverteringar har det netto tillkommit ytterligare 88 lägenheter. Under 2014 hade Framtidenkoncernen en pågående nyproduktion av 728 hyresrätter. Av de 728 hyresrätterna är 58 studentbostäder. Några exempel på nyproduktion är Färgfabriksgatan i Kvillebäcken, Holländareplatsen i Gamlestaden, Skonarens Ingos gata och Fyrväpplingsgatan i Lundby, Egnahemsvägen i Centrum samt Hinderbanan på Kviberg.

Förvärv

Årets förvärv uppgick till 64 mnkr (14). Merparten av förvärven är hänförbara till Poseidon som bland annat förvärvat mark för kommande bostadsproduktion vid Stora Torp i Örgryte.

Försäljningar

Familjebostäder har under året sålt en fastighet i Högsbo till GöteborgsLokaler. Årets försäljning uppgick till 15 mnkr (19).

Annan byggverksamhet

Egnahemsbolaget har färdigställt 16 bostadsrätter som avyttrats under året. Under 2014 pågick nyproduktion av 66 bostadsrätter och egnahem på bland annat Kortedala Torg i Östra Göteborg och Kastmyntsgatan i Frölunda.

Fastigheternas värde

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 67 587 mnkr (63 499*) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 42 967 mnkr (39 173*). Det totala värdet på 67 587 mnkr motsvarar 14 040 kr/kvm (13 221*) .

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen uppgick till 4,5 procent (4,8*). Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,75 och 6,75 procent beroende på läge. För lokaler och övriga ytor har direktavkastningskravet varierat mellan 6,0 och 9,5 procent. Beroende på den positiva värdeutvecklingen för bostadsfastigheter i alla lägen, har värderingsmodellens direktavkastningskrav sänkts i flera lägen. I lägena A2-A5 har direktavkastningskraven minskats med 0,25 procentenheter. I B1 och B4 har avkastningskraven minskats med 0,40 respektive 0,50 procentenheter. Med hänsyn till de transaktioner som under året har noterats i C-lägen har direktavkastningskraven sänkts i C1–C3 med 0,50 procentenheter. Det genomsnittliga avkastningskravet för bostäder uppgår till 4,4 procent (4,6).

Fastigheterna är värderade i en intern värderingsmodell med extern kvalitetssäkring av indata. Två externa värderingsinstitut gör oberoende bedömningar av kalkylräntor och direktavkastningskrav i olika lägen. Ett representativt urval av fastigheterna, 60 bostadsfastigheter, externvärderas varje år för att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen. Den externa värderingen jämförs med den interna. De externt värderade fastigheterna värderas i genomsnitt 7,7 procent (4,9*) högre än samma fastigheter värderade i den interna modellen.

**Exklusive de sålda bolagen.*

Finansiering

Kreditbetyg

Koncernen har av Standard & Poor's tilldelats kreditbetyget AA-/Stabil/A-1+. Kreditbetyget prövas årligen av Standard & Poor's.

Kreditportfölj

Under våren 2014 har koncernens finansieringsstrategier ändrats då Göteborgs Stad beslutat att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för koncernens lån och kapitalbehov.

Lånen via certifikat- och MTN-marknaden samt banklån har successivt ersatts av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall. Vid utgången av året uppgick koncernens banklån till 2 648 mnkr (5 765), lån hos Göteborgs Stad till 6 970 mnkr (232), 0 mnkr var utestående på certifikatsmarknaden (2 690) och 5 371 mnkr (6 623) var utestående på den svenska MTN-marknaden.

Under 2015 förfaller krediter på sammanlagt 2 961 mnkr till återbetalning och refinansiering ska ske genom Göteborgs Stad.

Totalt uppgick koncernens kreditportfölj till 14 989 mnkr (15 310). Nettoexponeringen, det vill säga lånevolymen med avdrag för kassa och kortfristiga placeringar, uppgick vid slutet av 2014 till 14 989 mnkr, vilket är en minskning med 321 mnkr.

Koncernen hade en belåningsgrad på 22 procent (23) och en soliditet på 59 procent (59) vid utgången av året.

Finansiella åtaganden

Merparten av koncernens banklån är säkerställda med pantbrev. Vid utgången av 2014 var 5 698 mnkr (5 698) av den totala kreditportföljen säkerställd med pantbrev, vilket motsvarar 8 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Låneavtal omfattas ofta av olika typer av åtaganden, så kallade "covenants", som kredittagaren ska uppfylla. I de flesta av koncernens externa finansiella avtal finns en ägarklausul. Denna innebär att avtalen gäller så länge som Göteborgs Stad äger över 50 procent av aktierna i bolaget direkt eller indirekt. Koncernens finansiella avtal som innehöll "covenants", utöver ägarklausul, har avslutats under året. Alla "covenants" var uppfyllda under avtalets löptid.

Derivatportfölj

För löpande justering av ränteriskerna används derivatinstrument, främst ränteswappar och FRA:s (kortfristiga ränteterminskontrakt). Värdet av derivatportföljen var vid utgången av året -739 mnkr (-239). Derivatportföljens kontrakterade räntenivåer är högre än de räntor som gällde vid värderingstillfället vilket speglas i det negativa värdet.

Likviditet och kreditlöften

Kombinationen av ett stabilt kassaflöde och en relativt lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. Under året har samtliga externa kreditlöften avslutats eftersom likviditetsförsörjningen tryggas av Göteborgs Stad enligt stadens finanspolicy och finansiella anvisningar. Outnyttjade krediter och kreditlöften uppgick den 31 december till 418 mnkr (2 102). Totalt uppgick koncernens likvida medel, inklusive outnyttjade krediter, och kreditlöften till 418 mnkr (2 103).

Foto: Bert Leandersson

Hjalmar Bergmans gata i Backa

Miljö

Den verkliga förbrukningen av fjärrvärme för värme och varmvatten minskade från 734 GWh till 627 GWh mellan åren 2013 och 2014. Efter normalårskorrigering med energiindex minskade fjärrvärmeförbrukningen från 758 till 707 GWh. Normalårskorrigering görs för att eliminera vädrets påverkan på den faktiska byggnadens behov och förbrukning och därmed kunna jämföra förbrukningen mellan åren. Underlag för beräkning tas fram av SMHI. Den normalårskorrigerade fjärrvärmeförbrukningen per kvadratmeter för året var 147 kWh/kvm (153).

Under året har flera effektiviseringsprojekt genomförts för att minska elanvändningen. All el för uppvärmning och fastighetsel är förnybar enligt "Bra miljöval".

Under året fortsatte arbetet med att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion, ombyggnation och förvaltning. Detta har skett bland annat genom noggranna val av material och produkter i projekten.

Personal

Koncernen har haft 905 (986) anställda i medeltal under året, varav 401 kvinnor (423) och 504 män (563). Minskningen är främst hänförbar till de sålda bolagen. Medelåldern i koncernen är drygt 47 år och de närmaste fem åren kommer nästan 13 procent av de anställda att uppnå pensionsålder.

Sjukfrånvaron uppgick till 5,4 procent (4,6). En analys visar att ökningen beror på långtidssjukskrivningar som inte är arbetsrelaterade.

Fortsatt fokus på intern styrning och kontroll

I arbetet med den interna styrningen och kontrollen i Förvaltnings AB Framtiden används som vägledning ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll som utarbetats av Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för intern kontroll gjordes under året riskvärdering i respektive koncernen ingående dotterbolag och för koncernen som helhet. Huvudsyftet med riskvärderingen är att identifiera och bedöma de risker som bolagen kan möta i sitt arbete för att nå sina mål. För de väsentligaste riskerna har åtgärder utarbetats för att hantera dessa risker. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller har de väsentligaste riskerna valts ut för uppföljning av att kontrollerna fungerar som avsett. Styrelsen erhöll i december 2014 återrapportering av uppföljning och utvärdering av 2014 års åtgärds- respektive internkontrollplan. Vid samma möte beslutade styrelsen om anvisning för intern styrning och kontroll i Framtidenkoncernen. Styrelsen har också fattat beslut om riskanalys 2015, inklusive åtgärds- och övervakningsplan för moderbolaget och koncernen.

Årets resultat

Resultat

Koncernens totalresultat för året uppgår till 2 550 mnkr att jämföra med 2 925 för 2013. I jämförelseåret 2013 ingår de sålda bolagen med totalresultat om 271 mnkr.

Större förändringar i totalresultatet, i jämförelse mellan åren, finns vad avser värdeförändring. Värdeförändringen på fastigheter redovisas till 1 543 mnkr och är 414 mnkr bättre än 2013 års redovisade siffra. Mot detta går en negativ värdeförändring på derivat om 500 mnkr för 2014 att jämföras med en positiv värdeförändring föregående år om 242 mnkr, en förändring med -742 mnkr mellan åren.

Hyresintäkter

De samlade hyresintäkterna i koncernen uppgick under 2014 till 4 937 mnkr (5 129, exklusive sålda bolag 4 832). Av dessa var 92,6 procent hyresintäkter från bostäder som uppgick till 4 573 mnkr (4 470). Ökningen består av effekter av hyresförhandlingar där bostadshyrorna ökade med i genomsnitt 1,5 till 1.55 procentenheter från april månad, samt förhandlingar avseende ny- och ombyggnation. Bruttohyran i koncernens lägenhetsbestånd uppgick till 1 031 kr/kvm (1 011).

Intäkterna för lokaler redovisas till 220 mnkr (386 mnkr, exklusive sålda bolag 223). Övriga hyresintäkter, som till största delen avser uthyrning av parkeringsplatser, ökade med 6 mnkr till 145 mnkr (273, exklusive sålda bolag 139 mnkr).

Vid årets slut fanns 42 vakanta lägenheter, av totalt 70 942. Året innan var motsvarande antal 21. Det motsvarar en vakansgrad, uttryckt i procent av antal lägenheter, på 0,1 procent (0,0).

Vakansgraden för lokaler var vid årsskiftet 11,0 procent (9,9 exklusive sålda bolag) vilket motsvarar en yta på cirka 39 000 kvm (38 00 exklusive sålda bolag).

Förvaltningsintäkter

Förvaltningsintäkterna redovisas till 72 mnkr (260, exklusive sålda bolag 73 mnkr). Som förvaltningsintäkter redovisas främst förvaltningsuppdrag och intäkter hänförda till Framtidens Bredband.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick till 2 123 mnkr mot 2 324 mnkr föregående år. Exklusive sålda bolag redovisas 2 070 mnkr. Kommentarerna avseende driftskostnader är jämförbar mot koncern.

De taxebundna kostnaderna för värme, el, vatten och renhållning står för drygt 40 procent av driftskostnaderna. Värmekostnaderna minskade med 54 mnkr jämfört med föregående år, främst till följd av ett mildare klimat. Elkostnaderna minskade med 6 mnkr till följd av lägre pris samt minskad förbrukning. VA- och avfallskostnaderna ökade med 12 respektive 8 mnkr. I driftskostnader ingår även reparationer med 243 mnkr vilket är en ökning med 18 mnkr jämfört med 2013. Ökningen beror på ökat antal reparationer för skador, bland annat vattenskador, samt fler köpta tjänster. Ökningen finns i samtliga bolag. Fastighetsskötseln ökade med 18 mnkr bland annat till följd av ökade kostnader för skötseltjänster och finns i flertalet bolag. Kostnaderna för driftsadministration ökade med 16 mnkr där merparten avser högre personalkostnader. Övriga driftskostnader ökade med 42 mnkr och avser främst ökade kostnader för införande och drift av Framtidens Bredband.

Koncernens bostadsföretag har valt, sedan ett antal år, att ha en försäkringslösning med en högre självrisk jämfört med en traditionell fastighetsförsäkring.

Driftskostnader kr/kvm	2014	2013	Exklusive sålda bolag 2013
Värme	-92	-101	-99
El och gas	-27	-30	-27
VA	-36	-33	-32
Avfall	-26	-24	-23
Fastighetsskötsel	-95	-95	-88
Reparationer	-51	-47	-45
Driftsadministration	-74	-92	-67
Övrigt	-41	-41	-31
S:a driftskostnader	-442	-463	-411

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften/skatten uppgick till 97 mnkr vilket är 11 mnkr lägre än 2013. Minskningen förklaras av de sålda bolagen. De flesta av koncernens lägenheter har en fastighetsavgift som uppgår till schablonbeloppet 1 217 kr per lägenhet (1 210). Övriga lägenheter och lokaler har fastighetsskatt kopplat till taxeringsvärde. För lägenheter motsvarar det 0,3 procent av taxeringsvärdet. För lokaler är procentsatsen 1 procent av taxeringsvärdet, vilket är i nivå med 2013.

Driftsöverskott/bruttoresultat

Koncernens driftsöverskott uppgick vid årsskiftet till 2 788 mnkr mot 2 957 mnkr föregående år. Här ingår de sålda bolagen med 221 mnkr. Förändringen mot jämförbar koncern mellan åren är en ökning om 52 mnkr vilket förklaras av ökade intäkter men även samtidigt högre driftskostnader. De ökade intäkterna är till övervägande del hänförbara till hyresförhandlingar samt ny- och ombyggnation. Bland driftskostnaderna ökar samtliga kostnader förutom värme och el. Den främsta ökningen är kostnader i samband med driftssättning av Framtidens Bredband.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under året uppgick värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna till 1 543 mnkr (1 129). Värdeförändringen på förvaltningsfastigheterna består av en orealiserad värdeökning på 1 543 mnkr (1 128). Bakom värdeförändringen ligger ökade intäkter på både bostäder och parkeringsplatser, samt sänkta direktavkastningskrav i flera lägen för främst bostäder. I genomsnitt har direktavkastningskravet för bostäder sjunkit med 0,2 procentenheter till 4,4 procent (4,6). Se not 17, Förvaltningsfastigheter.

Anektdotgatan i Brunnsbo

Foto: Bert Leandersson

Centrala administrationskostnader

I den centrala administrationen ingår kostnader för styrelse, verkställande direktör och annan ledningspersonal, årsstämma och revision i dotterbolagen samt moderbolagets kostnader. Kostnaderna uppgick till 96 mnkr (106), vilket motsvarar 20 kr/kvm (21).

Byggverksamhet

Resultatet för byggverksamheten redovisas till -18 mnkr och är en minskning med 31 mnkr i jämförelse med 2013. Under året har 16 hus med äganderätt (111) resultatavräknats.

Finansnetto

Framtidenkoncernens finansnetto uppgick under 2014 till -950 mnkr (-257). Skillnaden på -693 mnkr består till största delen på att värdet på derivatinstrumenten förändrats från en värdeökning med 242 mnkr 2013 till en värdeminskning 2014 med -500 mnkr, vilket ger en negativ påverkan på finansnettot med -742 mnkr mellan åren. Värdeförändringen beror främst på kraftigt fallande räntor under året. Resterande skillnad är till övervägande del hänförligt till minskade räntekostnader på nya ingångna derivatavtal till lägre ränta samt lägre kreditmarginaler.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden under året var 6,4 procent, se vidare not 13. Motsvarande siffra för 2013 var 1,7 procent. Vid beräkning enligt ÅRL och K3, det vill säga utan effekt av värdeförändring derivat men inklusive agioförändring, uppgick den genomsnittliga finansieringskostnaden under året till 3,0 procent att jämföra med 3,3 procent under 2013. Räntebindningstiden under året har i genomsnitt varit som lägst 3,0 år och som högst 3,2 år.

Skatt på årets resultat

Den totala skattekostnaden för bolagsskatt, aktuell skatt, beräknas för koncernen till 47 mnkr (71). Uppskjuten skattekostnad för året redovisas till 660 mnkr (755). Total skattekostnad för året redovisas till 707 mnkr (826).

Eget kapital

Vid slutet av året uppgick koncernens egna kapital till 40 536 mnkr (39 288). Soliditeten uppgick till 59 procent (59). I samband med försäljningen av Scandinaviumbolaget försvann minoritetens andel av eget kapital som föregående år uppgick till 11 mnkr.

Ställda säkerheter

Koncernen har under året löst säkerställda lån som ersatts av lån via Göteborgs Stad. Ställda säkerheter uppgår till 2 734 mnkr (5 790).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet utgörs av koncernledningsfunktioner. Intäkterna uppkommer genom att koncerngemensamma kostnader faktureras dotterbolagen. Faktureringen uppgick under 2014 till 31,2 mnkr (28,2) och rörelseresultatet uppgick till 0 mnkr (0). Försäljningen av bolagen gav en reavinst på 304,4 mnkr. En nedskrivning av aktierna i Rysåsen Fastighets AB har gjorts med 32 mnkr med hänsyn till kommande områdesutveckling kring Selma Lagerlöfs torg. I finansnettot ingår en anteciperad utdelning på 9,1 mnkr (5,2). Av dessa är 5,6 mnkr (1,1) hänförbara till de skattemässiga transaktioner som gjorts inom koncernen och kommer från Egnahemsbolaget och Rysåsen. 3,5 mnkr (4,1) är utdelning från dotterbolagen Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder.

Det egna kapitalet uppgick till 1 277 mnkr (1 298 mnkr). Förändringen i eget kapital under året hänförs till utdelning* motsvarande reavinsten på 304,4 mnkr vid bolagsförsäljningen, samt årets resultat om 283,8 mnkr (2,7). Soliditeten uppgick till 8 procent (8).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut men före undertecknande av årsredovisningen

Vid styrelsemötet den 6 februari 2015 beslöts att nuvarande VD:s anställning upphör i samband med årsstämman den 16 mars 2015. Beslutet baseras på de stora utmaningarna inom nybyggnation med krav från kommunfullmäktige på en byggnadstakt om 1 400 färdigställda bostäder årligen.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång. Årsredovisning och koncernredovisning kommer att framläggas på årsstämman den 16 mars 2015.

*Enligt Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879)

Fem år i sammandrag, koncernen

(Belopp i mnkr om ej annat anges)	2014	2013	2012	2011	2010
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter	4 937	5 129	4 988	4 783	4 624
Driftskostnader	-2 123	-2 324	-2 240	-2 215	-2 191
varav reparation	-243	-234	-237	-226	-222
Fastighetsavgift-/skatt	-97	-108	-124	-118	-117
Driftsöverskott	2 788	2 957	2 862	2 661	2 497
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 543	1 128	1 344	3 778	2 000
Centrala kostnader, inkl. avskrivningar	-96	-106	-106	-108	-109
Finansnetto	-950	-257	-668	-815	-204
Resultat före skatt	3 273	3 742	3 460	5 493	4 157
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	67 587	65 926	62 593	58 850	52 324
Övriga anläggningstillgångar	260	187	317	419	432
Omsättningstillgångar	316	327	386	556	625
Eget kapital	40 536	39 288	36 363	31 942	27 966
Avsättningar	10 456	10 138	9 298	10 413	8 960
Låneskulder (räntebärande)	14 989	15 310	15 458	15 582	14 848
Rörelseskulder (ej räntebärande)	2 182	1 827	2 117	1 888	1 607
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 496	4 480	4 466	4 442	4 408
Lokalyta, kvm tusental	318	550	552	558	558
Lägenheter, antal	70 942	70 641	70 442	70 084	69 607
Parkeringsplatser, antal	38 531	48 218	47 861	47 806	47 195
Fastighetsinvesteringar, mnkr	2 562	2 247	2 354	2 773	2 261
Finansiellt					
Soliditet, %	59	59	58	53	52
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	5,6	4,9	4,8	4,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5
Belåningsgrad, %	22	23	25	26	28
Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, %, IFRS	6,4	1,7	4,3	5,4	1,4
Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, % **	3,0	3,3	3,6	3,5	3,4
Kassaflöde	0	-1	-162	2	26
Avkastning på totalt kapital, %	6,3	6,2	6,7	11,2	8,1
Avkastning på eget kapital, %	10,6	10,6	12,1	21,1	15,7
Personal					
Medelantal anställda	905	986	969	943	952
Sjukfrånvaro, %	5,4	4,6	3,5	3,6	3,6
Förvaltning					
Medelhyra brutto lägenheter, kr/kvm	1 031	1 011	984	949	928
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	12	12	12	14	13
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	773	774	769	770	758
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	85	72	65	61	60
Driftskostnader, kr/kvm	442	463	447	443	443
varav reparation, kr/kvm	51	47	47	45	45
Centrala kostnader inkl. avskrivningar, kr/kvm	20	21	21	22	22
Driftsöverskott, kr/kvm	580	589	571	533	504
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	9,6	7,9	7,1	6,5	5,5
Utfall balanserat styrkort					
Serviceindex	78	79	-	-	-
Produktindex	75	76	-	-	-
MMI, Motiverad medarbetarindex*	70	69	-	68	-
Fastighetsresultat före underhåll**	2 712	-	-	-	-
Fastighetsresultat (exkl. utökat underhåll)***	-	2 167	2 039	1 884	1 766

* Utförs vartannat år ** Baserat på ÅRL och K3 *** Baserat på ÅRL och RR

Definitioner

Fastigheter
Färdigställda fastigheter plus mark och markanläggningar.

Lägenhetsyta/Lokalyta
Lägenhetsyta, lokalyta, lägenheter antal, parkeringsplatser antal redovisas per balansdagen.

Soliditet
Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad, ggr (IFRS)
Rörelseresultat minskat med värdeförändring förvaltningsfastigheter i förhållande till finansnettot (orealiserade vinster derivatinstrument i finansnettot har exkluderats).

Skuldsättningsgrad, ggr
Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder i relation till fastigheternas totala avkastningsvärde.

Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, ÅRL och K3
Finansnettot, exkl. räntebidrag och orealiserade resultat derivatinstrument, dividerat med genomsnittlig lånevolym. Följande korrigeringar har gjorts; ränteintäkter och kostnader för PRI har exkluderats och aktiverad ränta har återförts.

Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, IFRS
Finansnettot, exkl. räntebidrag, dividerat med genomsnittlig lånevolym. Följande korrigeringar har gjorts; ränteintäkter och kostnader för PRI har exkluderats och aktiverad ränta har återförts.

Hänvisningsförkortningar
ÅRL Årsredovisningslagen
RR Redovisningsrådets rekommendationer
K3 Bokföringsnämndens anvisning BFNAR 2012:1 - Årsredovisning och koncernredovisning

Avkastning på totalt kapital, %
Resultat efter finansiella poster plus finansiella poster hänförbara till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital, %
Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Driftsöverskott
Bruttoresultat exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

Förvaltning
Medelhyra, hyresbortfall, driftskostnader, underhållskostnader, centrala kostnader och driftsöverskott har beräknats på genomsnittlig lägenhets- och lokalyta.

Vakansgrad, lägenheter
Antal vakanta lägenheter i procent av antal uthyrningsbara lägenheter vid årets slut.

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

Fastighetsresultat enligt ÅRL och K3 (internt mått)
Driftsöverskott plus övriga intäkter/kostnader minskat med centrala kostnader, exkl. poster av jämförelsestörande karaktär exempelvis fastighetsförsäljningar. Måttet gäller från och med 2014.

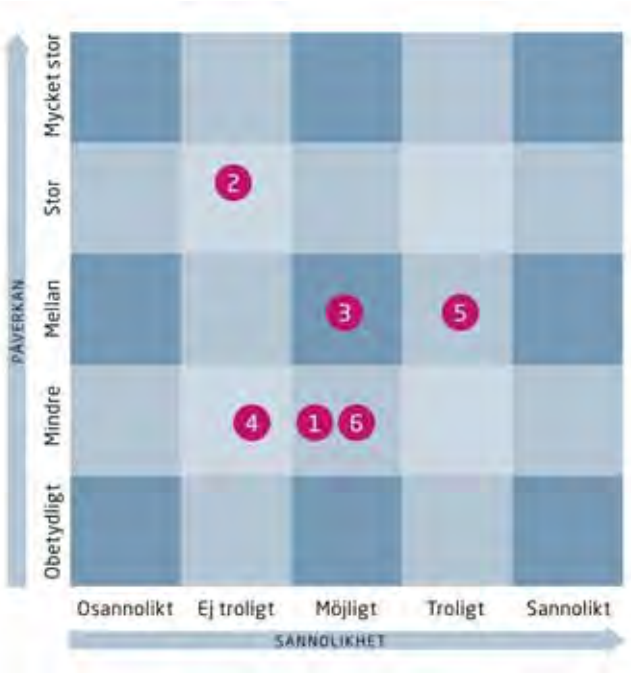
Fastighetsresultat enligt ÅRL och RR (internt mått)
Driftsöverskott plus övriga intäkter/kostnader minskat med centrala kostnader, exkl. poster av jämförelsestörande karaktär såsom utökat underhåll och fastighetsförsäljningar. Måttet gäller till och med 2013.

Justerad soliditet (i dotterbolagens nyckeltal)
Redovisat eget kapital plus bedömt övervärde minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till justerad balansomslutning.

Risk- och känslighetsanalys

Riskanalys

Hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll samt finansiella kostnader är några av de parametrar som ligger till grund för koncernens resultatutveckling och för värderingen av tillgångar och skulder. Förändras marknaden, kostnadsbilden eller regelverket kan det ge stora effekter på både resultat och värden. Fastigheter är ändå förutsägbara tillgångar med kontrakterade intäkter och räntekostnader som oftast följer en viss löptid. Resultatposterna rangordnas efter vilken vikt de har för koncernens resultat och analyseras sedan efter grad av påverkan och sannolikhet för förändring.



❶ Värdeförändring

Fastigheterna redovisas till verkligt värde i koncernens balansräkning. Värdet på fastigheterna är främst beroende av det förväntade driftsöverskottet samt marknadens krav på direktavkastning och kalkylräntor. En till synes liten korrigering av direktavkastningskraven kan få stora effekter på värdet. Värdeförändringar påverkar resultaträkningen, vilket kan medföra väsentliga resultatvariationer. Kassaflödet påverkas emellertid inte av värdeförändringarna och koncernens soliditet är fortsatt mycket hög. Därför påverkas koncernen i liten utsträckning av sänkta fastighetsvärden.

❷ Bostadshyror

Bostadshyrorna är koncernens största intäktspost och utgör därmed grunden för verksamheten. Koncernens dotterbolag äger mer än hälften av hyresrätterna i Göteborg och därmed är risken kopplad till bostadsmarknaden som helhet. Bostadshyrorna ligger i genomsnitt 3 procent under privatägda hyresrätter i motsvarande läge, trots att koncernens bestånd i genomsnitt är yngre än det privatägda.

Det finns få lediga lägenheter och risken för ökade vakanser bedöms som liten, eftersom Göteborg har haft brist på bostäder under många år. Det finns viss risk med de nyproducerade lägenheterna, som har en relativt sett högre hyra än äldre lägenheter. En alltför hög hyra kan också orsaka ökad omsättning, vilket medför ökade kostnader. Vakanser på enskilda lägenheter undviks genom en korrekt prissättning. För att säkerställa en hyra i linje med hyresgästernas värderingar, har koncernens dotterbolag tillsammans med Göteborgs Fastighetsägareförening och Hyresgästföreningen utarbetat en modell för hyressättning som ska spegla den enskilda lägenhetens kvaliteter. Skulle trots allt vakanser eller andra hyresbortfall uppstå, påverkas koncernen i hög utsträckning, men sannolikheten för detta bedöms som låg.

❸ Löpande underhåll/investeringar

Drygt 50 procent av koncernens lägenheter finns i fastigheter som har ett värdeår mellan 1950 och 1975. Detta innebär att koncernen kommer att arbeta med omfattande upprustningsprojekt under flera år framöver. Dotterbolagen arbetar med långsiktigt planerat underhåll, som sträcker sig i olika detaljeringsgrad framåt i tiden. Under de senaste 30 åren har kostnaderna för underhåll procentuellt sätt ökat mer än hyreshöjningarna nästan varje år. Hyrorna i äldre fastigheter kan vara för låga för att finansiera nödvändigt underhåll. Det finns en risk att nödvändiga hyreshöjningar i samband med upprustningar inte går att genomföra, vilket på sikt kan påverka omfattningen av åtgärderna och därmed fastigheternas attraktivitet. Sannolikheten för att nödvändiga åtgärder inte går att finansiera bedöms som möjlig och dess påverkan på koncernen bedöms som mellan.

❹ Lönekostnader; fastighetsskötsel och driftsadministration

Kostnaden för fastighetsskötsel och driftsadministration drivs till största delen av organisation och lönekostnader. Risken för oväntade och större förändringar är låg, men det finns en viss risk på lång sikt eftersom även dessa kostnader har ökat mer än hyreshöjningarna under många år. Samtidigt har verksamheten successivt effektiviserats. Sannolikheten att dessa kostnader skulle utgöra en risk för verksamheten bedöms inte som trolig och påverkan bedöms som mindre.

❺ Finansiella kostnader

För ett fastighetsbolag är ränterisken och finansieringskostnaden betydande. Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet och låg belåningsgrad. Koncernen har ett högt kreditbetyg AA-/Stabil/A-1+, vilket årligen utvärderas av Standard & Poor's. Detta ger god tillgång till en bred långivarbas på såväl kapitalmarknaden som bankmarknaden.

Koncernens gemensamma finansiella anvisningar som uppdateras och fastställs årligen av styrelsen ligger till grund för hanteringen av de finansiella riskerna. All finansförvaltning är centraliserad till moderbolaget sedan 1 januari 2012. Hanteringen av ränterisken i koncernens skuldportfölj sker inom det riskmandat som styrelsen ger i finanspolicyn. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntelöptiden 3,0 år, varför fluktuationer i marknadsräntorna inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen. Detta ger tid till att anpassa kostnaderna för underhåll och investeringar i fastighetsbeståndet till ett höjt ränteläge.
Sannolikheten att de finansiella kostnaderna ska utgöra en risk bedöms som trolig och dess påverkan på resultatet bedöms som mellan.

6 Kostnader för uppvärmning

Uppvärmningskostnaderna utgör 27 procent av de totala driftskostnaderna där kostnaden för fjärrvärme är den största delen. Ett kontinuerligt arbete pågår med att minska förbrukningen och därmed kostnaderna för fjärrvärme. Nybyggnation och större renoveringar av fastigheter sker med fokus på energieffektivitet för att på det sättet minska behovet av tillförd värme. Ett aktivt arbete pågår med att påverka hyresgästers och kunders förbrukning av värme genom olika informationsinsatser. När det gäller fjärrvärme är koncernen beroende av Göteborg Energi som enda leverantör, vilket i sig kan vara en risk vid till exempel driftsavbrott, prisförändringar eller prismodellförändringar.

Känslighetsanalys

Värdet på koncernens fastighetsportfölj är beroende av intäkter, kostnader och de avkastningskrav som råder på fastighetsinvesteringar. En procents förändring av dessa parametrar ger följande förändring av marknadsvärde och soliditet:

Effekter på tillgångarna	Förändring	Effekt på marknadsvärdet	Effekt på soliditet
Hyra år 1	+/- 1 %	+/- 1,8 %	+/- 0,3 %-enhet
Långsiktig vakansgrad/ hyresbortfall	+ 1 %-enhet	-1,6%	- 0,3 %-enhet
Drifts- och underhållskostnad	+/- 1 %	-/+ 0,8 %	-/+ 0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+/-1 %-enhet	-/+ 19,8 %	- 4,5 %-enhet/ + 3,0 %-enhet

Förändring av direktavkastningskrav och kalkylräntor ger de största effekterna på marknadsvärdet. Hyresintäkter och vakansgrad påverkar inte värdena i samma utsträckning om inte stora förändringar uppstår på marknaden.

Förändring av marknadsvärde förvaltnings-fastigheter	-20%	-10%	+/-0	10%	20%
Värde, mnkr	54 070	60 828	67 587	74 346	81 104
Belåningsgrad, %	28	25	23	21	19
Soliditet, %	55	57	59	61	63

Effekter på resultatet	Förändring	Effekt på årsresultat
Hyra	+/- 1 %	+/- 50 mnkr
Vakans	1%	- 50 mnkr
Driftskostnader	+/- 1 %	-/+ 21 mnkr

Finansiella risker

Framtidenkoncernen är i sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer och fastställer befogenheter och ansvar för hantering av koncernens finansiella risker. De koncerngemensamma anvisningarna uppdateras och fastställs årligen av styrelsen. Sedan 2012 är all finansförvaltning inom koncernen centraliserad till moderbolaget.

Målen för Framtidenkoncernens finansverksamhet och finansiella riskhantering är att samordna koncernens kapitalbehov, optimera koncernens kapitalkostnader genom att tillvarata stordriftsfördelar samt att minimera de finansiella nettokostnaderna över tid inom ramen för de finansiella anvisningarna. Uppföljning och kontroll av att anvisningarna efterlevs görs kontinuerligt. För närmare information om finansiell riskhantering, se not 48.

Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet, 59 procent (59), och låg belåningsgrad, 22 procent (23). Koncernen har ett högt kreditbetyg, AA-/Stabil/A-1+, vilket årligen utvärderas av Standard & Poor's. Detta har gett god tillgång till en bred långivarbas på såväl bankmarknaden som kapitalmarknaden. Under våren 2014 har koncernens finansieringsstrategier ändrats då ägaren Göteborgs Stad fattat beslut om att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för koncernens lån och kapitalbehov.

Lånen via certifikat- och MTN-marknaden samt banklån har successivt ersatts av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall. Koncernens totala kreditportfölj uppgick vid årsskiftet till 14 989 mnkr (15 310), varav 2 648 mnkr (5 765) i utestående banklån, 6 970 mnkr (232) i lån hos Göteborgs Stad, 0 mnkr var utestående på certifikatsmarknaden (2 690) och 5 371 mnkr (6 623) var utestående på den svenska MTN-marknaden.

Koncernen arbetar aktivt med att hålla nere räntekostnaderna utifrån det riskmandat som styrelsen ger via de finansiella anvisningarna. Den genomsnittliga räntelöptiden får uppgå till lägst 2,5 år och högst 5,0 år. Löptiden i räntefördelningen har under året varierat mellan 3,0 och 3,2 år. Fokus har varit på att binda de historiskt låga långräntorna. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntelöptiden 3,2 år, varför fluktuationer i marknadsräntorna inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen. Detta ger tid till att anpassa kostnaderna för underhåll och investeringar i fastighetsbeståndet till ett höjt ränteläge.

Den genomsnittliga räntan för koncernens finansiella portfölj vid utgången av 2014 uppgick till 2,7 procent och förväntas inte stiga under 2015 då det låga ränteläget väntas bestå.

Finansnettots räntekänslighet

Under antagande om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer koncernens finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå och de kreditmarginaler som gällde vid utgången av 2014 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan. Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2015-2017, mnkr, koncernen:

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2015 - 2017, mnkr, koncernen:

Effekter på finansnettot	2014	2015	2016	2017
Räntenivå 2014-12-31	-449	-408	-377	-296
Ränta +1%-enhet		-447	-429	-367

Byabacken i Kyrkbyn

Foto: Bert Leandersson

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2014-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet, har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med 1 procentenhet för hela avkastningskurvan.

Kredit- och derivatportföljens räntekänslighet 2014-12-31, mnkr, koncernen:

	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
Ränteantagande	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2014-12-31	-14 989	-15 217	-11 540	-739
Ränta +1%-enhet	-14 989	-15 154	-11 540	-331

Skuldportföljers räntekänslighet, mnkr, koncernen:

Ränteantagande	Räntenettots förändring under 2015	Förändring av marknadsvärde derivat på balansdagen
Ränta +1%-enhet	-39	+408

Backa Röd

Foto: Bert Leandersson

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande (kr):

Ingående balanserade vinstmedel	981 557 974
Årets resultat	283 770 663
SUMMA	**1 265 328 637**

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande (kr):

I ny räkning balanseras	**1 265 328 637**

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

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

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

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna värdeöverföringen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker.

Utblick 2015

2014 visade på en starkare ekonomisk utveckling i USA medan euroområdet hamnade i stagnation och räntorna föll till historiskt låga nivåer. För 2015 finns oro för att den globala ekonomiska tillväxten ska minska bland annat i Brasilien, Ryssland, Indien och Kina till följd av minskad efterfrågan. I USA är läget mer positivt med förväntningar på en starkare husmarknad och ökad anställningstakt. I eurozonen väntas återhämtningen bli svagare med lägre efterfrågan.

Svensk ekonomi väntas växa med knappt 3 procent under 2015 vilket främst drivs av hushållens konsumtion. Utvecklingen på exportmarknaden beräknas bli svag på grund av låg efterfrågan i Europa.

Göteborgs befolkning ökade under 2014 med 8 000 till 541 000 invånare vid årsskiftet. Befolkningsökningen drivs dels av en stor nettoinflyttning och dels av ett betydande födelseöverskott. Vi bedömer att denna utveckling kommer att fortsätta. Detta innebär att efterfrågan på koncernens lägenheter förväntas vara fortsatt hög och risken för vakanser bedöms som mycket låg.

Hyresförhandlingarna pågår mellan koncernens bolag och Hyresgästföreningen. Ett av koncernens bolag, Bostadsbolaget har förhandlat klart. För samtliga lägenheter höjs hyran med 0,8 procent från 1 januari.

Driftskostnaderna beräknas följa den allmänna prisutvecklingen under 2015 och investeringarna kommer att öka med 500 mnkr jämfört med 2014 års nivå.

Finansnetto, exklusive värdeförändring i derivatinstrument, beräknas minska något jämfört med föregående år bland annat beroende på en beräknad lägre finansieringskostnad jämfört med 2013.

Efterfrågan på bostäder är hög i Göteborg och staden planerar en fortsatt förtätning och utbyggnad. Under lång tid har för få bostäder byggts och därför är det nödvändigt att öka takten och skapa fler nya bostäder. I Göteborgs Stads budget för 2015 har koncernen fått ett uppdrag att om tre år nå upp till en nivå av 1400 färdigställda bostäder. Förutsättningar för att nå de nya målen är större tilldelning av kommunal mark och köp av mark, fler antagna detaljplaner samt även att förutsättningar för fler förtätningsprojekt på egen mark utreds. Under 2015 kan koncernen ha cirka 1 400 bostäder i produktion varav 1 200 hyresrätter. Antalet färdigställda bostäder beräknas till 440 varav 377 hyresrätter.

Rapport över totalresultat, koncernen

tkr	Not	2014	2013
Hyresintäkter	4	4 937 326	5 129 456
Förvaltningsintäkter	5	71 656	259 663
		5 008 982	5 389 119
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	6, 11	-2 123 318	-2 324 046
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-97 337	-108 508
		-2 220 655	-2 432 554
Driftsöverskott/Bruttoresultat	7	**2 788 327**	**2 956 565**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	17	1 542 715	1 128 567
Centrala administrationskostnader	8, 11	-95 843	-105 941
Byggverksamhet	9, 11	-17 913	13 159
Övriga rörelseintäkter		5 960	7 193
Rörelseresultat	10, 12	**4 223 246**	**3 999 543**
Finansiella intäkter		3 412	6 164
Finansiella kostnader		-953 724	-263 395
Finansnetto	13	-950 312	-257 231
Resultat före skatt		**3 272 934**	**3 742 312**
Skatt på årets resultat	15	-706 614	-826 058
Årets resultat		**2 566 320**	**2 916 254**
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen			
Aktuariell vinst/förlust på pensionsförpliktelse	33	-21 247	10 943
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust		4 674	-2 407
Koncernens totalresultat för året		**2 549 747**	**2 924 790**
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		2 554 237	2 923 530
Innehav utan bestämmande inflytande		-4 490	1 260
Totalresultat för året		**2 549 747**	**2 924 790**
Resultat per aktie för resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare under året (uttryckt i kr per aktie)		25 542	29 235

Rapport över finansiell ställning, koncernen

tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	22 445	32 546
		22 445	32 546
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	67 586 915	65 925 614
Parkeringsbåt	18	0	0
Bostadsmoduler	19	85 317	95 846
Inventarier	20	50 647	61 957
Övriga anläggningstillgångar	21	10 111	29 776
		67 732 990	66 113 193
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	23	323	323
Fordringar hos intresseföretag	24	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	1 508	1 908
Derivatinstrument	26	54 145	38 376
Andra långfristiga fordringar	27	29 996	43 220
		91 572	89 427
Summa anläggningstillgångar		67 847 007	66 235 166
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	29	172 766	109 182
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	30	30 370	55 413
Aktuella skattefordringar		46 688	42 273
Derivatinstrument	26	0	2 246
Övriga fordringar		27 249	53 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	37 431	62 804
		141 738	216 237
Kassa och bank	46	1 111	1 124
Summa omsättningstillgångar		315 615	326 543
SUMMA TILLGÅNGAR		68 162 622	66 561 709

Rapport över finansiell ställning, koncernen

tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		100 000	100 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		40 426 251	39 166 958
		40 536 251	39 276 958
Innehav utan bestämmande inflytande		0	10 871
Summa eget kapital		40 536 251	39 287 829
Långfristiga skulder	36, 37		
Avsättningar för pensioner	33	319 711	293 802
Avsättningar för uppskjutna skatter	34	10 098 181	9 776 440
Övriga avsättningar	35	37 700	68 135
MTN-program	37	4 595 772	5 372 824
Skulder till kreditinstitut	38	1 200 000	2 738 342
Derivatinstrument	26	782 267	267 763
Skulder till Göteborgs Stad	39	6 788 000	-
		23 821 631	18 517 306
Kortfristiga skulder	36, 37		
Skulder till kreditinstitut	38	1 448 000	3 026 067
MTN-program	37	775 333	1 250 000
Certifikatprogram	37	0	2 690 477
Skulder till Göteborgs Stad	39	182 161	232 000
Leverantörsskulder		429 956	474 469
Aktuella skatteskulder		7 771	17 528
Övriga ej räntebärande skulder		24 789	51 991
Derivatinstrument	26	10 989	12 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	925 741	1 002 040
		3 804 740	8 756 574
Summa skulder		27 626 371	27 273 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 162 622	66 561 709
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	41	2 734 269	5 789 569
	42	22 437	32 833

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					
tkr	Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2013-01-01	10 000	100 000	36 243 486	36 353 486	9 553	36 363 039
Överföring minoritet	-	-	-58	-58	58	0
Totalresultat	-	-	2 923 530	2 923 530	1 260	2 924 790
Utgående balans 2013-12-31	**10 000**	**100 000**	**39 166 958**	**39 276 958**	**10 871**	**39 287 829**
Ingående balans 2014-01-01	10 000	100 000	39 166 958	39 276 958	10 871	39 287 829
Överföring minoritet	-	-	-114	-114	-	-114
Lämnad utdelning	-	-	-304 430	-304 430	-	-304 430
Effekt vid avyttring dotterbolag i samband med kommunintern omstrukturering	-	-	-987 869	-987 869	-6 381	-994 250
Övrigt	-	-	-2 531	-2 531	-	-2 531
Totalresultat	-	-	2 554 237	2 554 237	-4 490	2 549 747
Utgående balans 2014-12-31	**10 000**	**100 000**	**40 426 251**	**40 536 251**	**0**	**40 536 251**

Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen

tkr	Not	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 223 246	3 999 543
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	43	-1 029 187	-1 320 819
Erhållen ränta		2 307	7 640
Erlagd ränta	44	-452 917	-490 429
Betald skatt		-23 445	-60 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 720 004**	**2 135 779**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	45	-634 155	252 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 085 849**	**2 388 579**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1 784	-5 985
Försäljning av dotterbolag		994 432	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-2 162	-34 075
Försäljning/amortering av finansiella anläggningstillgångar		23 183	60 813
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/pågående nyanläggningar		-2 478 041	-2 216 303
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark		11 837	19 654
Erhållna investeringsbidrag		742	1 410
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-54 263	-41 936
Försäljning av andra anläggningstillgångar		1 346	1 058
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 504 710**	**-2 215 364**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		2 016	-1 774
Upptagna lån		6 779 867	1 006 145
Amortering av räntebärande skulder		-7 058 605	-1 178 498
Utbetald utdelning till aktieägare		-304 430	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-581 152**	**-174 127**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-13**	**-912**
Likvida medel vid årets början	46	**1 124**	**2 036**
Årets förändring av likvida medel		-13	-912
Likvida medel vid årets slut	46	**1 111**	**1 124**
Outnyttjade kreditlöften		417 839	2 101 591
Summa disponibla medel		**418 950**	**2 102 715**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	47		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-15 602 388	-15 758 118
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		320 444	148 212
Ökning av avsättningar		-25 909	8 430
Ökning/minskning av likvida medel		-13	-912
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**-15 307 866**	**-15 602 388**

Resultaträkningar, moderbolaget

tkr	Not	2014	2013
Förvaltningsintäkter	5	31 212	28 200
Bruttoresultat		**31 212**	**28 200**
Centrala administrationskostnader	8, 11	-31 019	-27 900
Rörelseresultat	10	**193**	**300**
Finansiella intäkter		762 088	493 343
Finansiella kostnader		-469 638	-491 524
Finansnetto	13	292 450	1 819
Resultat efter finansiella poster		**292 643**	**2 119**
Bokslutsdispositioner	14	-8 200	50
Skatt på årets resultat	15	-672	574
Årets resultat		**283 771**	**2 743**

Rapport över totalresultat, moderbolaget

tkr	Not	2014	2013
Årets resultat		283 771	2 743
TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		283 771	2 743

Balansräkningar, moderbolaget

tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	172	137
		172	137
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	20	812	969
		812	969
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	777 131	1 499 189
Fordringar hos koncernföretag		13 960 000	10 660 000
		14 737 131	12 159 189
Summa anläggningstillgångar		14 738 115	12 160 295
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14	23
Fordringar hos koncernföretag		507 977	3 721 785
Övriga fordringar		1 067	1 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	49 748	55 263
		558 806	3 778 363
Kassa och bank		28	848
Summa omsättningstillgångar		558 834	3 779 211
SUMMA TILLGÅNGAR		15 296 949	15 939 506

Balansräkningar, moderbolaget

tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		12 000	12 000
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		981 558	1 283 245
Årets resultat		283 771	2 743
		1 265 329	1 285 988
Summa eget kapital		1 277 329	1 297 988
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	32	4 900	3 700
		4 900	3 700
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	34	393	529
		393	529
Långfristiga skulder	36, 37		
MTN-program	37	4 595 772	5 372 824
Skulder till kreditinstitut	38	1 200 000	1 540 342
Skulder till Göteborgs Stad	39	6 788 000	-
		12 583 772	6 913 166
Kortfristiga skulder	36, 37		
Skulder till kreditinstitut	38	250 000	3 026 067
MTN-program	37	775 333	1 250 000
Certifikatprogram	37	0	2 690 477
Skulder till Göteborgs Stad	39	182 161	232 000
Leverantörsskulder		3 397	1 938
Skulder till koncernföretag		48 904	345 584
Skatteskuld		1 213	2 713
Övriga ej räntebärande skulder		430	411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	169 117	174 933
		1 430 555	7 724 123
Summa skulder		14 014 327	14 637 289
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		15 296 949	15 939 506
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	41	1 450 000	4 500 000
Ansvarsförbindelser	42	223 760	221 702

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Ingående balans 2013-01-01	10 000	2 000	1 283 245
Årets resultat	-	-	2 743
Utgående balans 2013-12-31	**10 000**	**2 000**	**1 285 988**
Ingående balans 2014-01-01	10 000	2 000	1 285 988
Utdelning	-	-	-304 430
Årets resultat	-	-	283 771
Utgående balans 2014-12-31	**10 000**	**2 000**	**1 265 329**

Aktiekapitalet utgörs av 100 000 aktier med kvotvärde om 100 kr.

Kassaflödesanalyser, moderbolaget

tkr	Not	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		193	300
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	43	217	276
Erhållen ränta		450 038	510 136
Erlagd ränta	44	-439 111	-467 826
Betald skatt		-2 451	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**8 886**	**42 881**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	45	-65 990	99 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-57 104**	**142 549**
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-35	-108
Investeringar i inventarier		-60	-70
Försäljning av inventarier		-	6
Försäljning av dotterbolag		994 488	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**994 393**	**-172**
Finansieringsverksamheten			
Förändring fordringar		-362 422	-16 885
Upptagna lån		6 779 521	1 030 286
Amortering av räntebärande skulder		-7 058 605	-1 167 698
Aktieägartillskott		-1 092	-17 651
Erhållen utdelning		5 169	8 573
Utbetald utdelning		-304 430	-
Erhållna koncernbidrag		3 750	21 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-938 109**	**-142 275**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-820**	**102**
Likvida medel vid årets början	46	**848**	**746**
Årets förändring av likvida medel		-820	102
Likvida medel vid årets slut	46	**28**	**848**
Outnyttjade kreditlöften		417 839	2 101 591
Summa disponibla medel		**417 867**	**2 102 439**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	47		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-14 110 862	-14 248 376
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		279 084	137 412
Minskning/ökning av likvida medel		-820	102
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**-13 832 598**	**-14 110 862**

Noter (belopp i tkr om inte annat anges)

Not 1 – Allmän information

Förvaltnings AB Framtiden är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, org nr 556537-0888, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad.

Förvaltnings AB Framtiden äger och förvaltar bostadsfastigheter via fyra dotterföretag. I koncernen finns även företag som bedriver byggverksamhet samt företag som hanterar och administrerar störningsärenden.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Sverige. Adressen till moderföretaget är Box 111, 401 21 Göteborg.

Moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta är svenska kronor.

Styrelsen har den 6 februari 2015 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Koncernens redovisningsprinciper

Not 2 – Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Koncernredovisningen för Förvaltnings AB Framtiden har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterade redovisningsnormer för koncerner och International Financial Reporting Standards (IFRS) och de IFRIC-tolkningar sådana som de har antagits av EU. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värderingar av förvaltningsfastigheter samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Slutsatser dragna av detta utgör grunden för avgöranden avseende redovisade värden på tillgångar och skulder, i de fall de inte kan fastställas genom information från andra källor.

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Nedan anges de standarder som koncernen tillämpar för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 och som har väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRIC 21 "Levies" behandlar redovisning av levies, dvs olika former av avgifter som kan påföras företag av ett statligt, eller motsvarande organ, genom lagar och/eller reglering. Tolkningsuttalandet behandlar vilken tidpunkt en förpliktande händelse uppstår, vilken föranleder redovisning som en skuld. Den förpliktigande händelsen som ger upphov till en skuld är den händelse som utlöser betalningen av en avgift. För koncernen innebär detta att årets hela fastighetsavgift/-skatt ska skuldföras 1 januari då avgiften ska betalas av den som äger fastigheten den 1 januari under aktuellt år. Fastighetsavgiften/-skatten periodiseras sedan som tillgång över året.

IFRS 12 "Upplysningar om andelar i andra företag" omfattar upplysningskrav för alla former av innehav i andra företag, såsom dotterföretag, samarbetsarrangemang, intresseföretag och ej konsoliderade strukturerade företag.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Ett antal nya standarder och ändringar av tolkningar och befintliga standarder träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2014 och har inte tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter, med undantag av de som följer:

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella skulder och tillgångar. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 anger att det finns tre värderingskategorier för finansiella tillgångar, upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen. Klassificeringen beror på företagets affärsmodell samt instrumentets karaktäristiska egenskaper. För finansiella skulder så ändras inte klassificeringen och värderingen förutom i de fall då en skuld redovisas till verkligt värde över resultaträkningen baserat på verkligt värde alternativet. Värdeförändringar hänförliga till förändringar i egen kreditrisk ska då redovisas i övrigt totalresultat. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna.

IFRS 15 "Revenues from contracts with customers" reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningsskyldigheten innebär att information om intäktsslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. IFRS 15 träder ikraft 1 januari 2017. Koncernen har ännu inte utvärderat den fulla effekten på de finansiella rapporterna.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningarna som ännu inte trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Principer för koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkast-

Not 2, fortsättning

ningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar och skulder. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultatet.

När ett förvärv av dotterföretag inte avser förvärv av rörelse utan förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av nettotillgångar om förvärvet avser fastigheter med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar personal/organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader samt orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras.

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande

Koncernen behandlar transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiskt förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar, i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Vid utgången av 2014 finns inga innehav utan bestämmande inflytande kvar. Tidigare fanns det andra ägare till 8,16 procent av aktierna i Scandinaviumbolaget.

Försäljning av dotterbolag

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande eller betydande inflytande, omvärderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde och ändringen i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Alla belopp avseende den avyttrade enheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat, redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet.

Bolagsöversynen i Göteborgs Stad innebar att försäljning gjordes av GöteborgsLokaler, Parkeringsbolaget och Scandinaviumbolaget den 2 januari 2014. Koncernen har bedömt att försäljningen av dessa bolag inte har en väsentlig påverkan på rapporten över finansiell ställning och har därför valt att inte särredovisa tillgångarna och skulderna hänförliga till bolagen i rapporten över finansiell ställning, enligt IFRS 5.

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde. Koncernens andel av resultat som uppkommit i intresseföretaget efter förvärvet redovisas i rapporten över totalresultatet. När koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger dess innehav i intresseföretagets redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets räkning.

Om ägarandelen i ett intresseföretag minskar men ett betydande inflytande ändå kvarstår, omklassificeras, i de fall det är relevant, bara en proportionell andel av de belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat till resultatet.

Intern rapportering

Från och med 2013 baserar sig all intern rapportering inom koncernen på Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Koncernen äger och förvaltar bostadsfastigheter samt hanterar störningsärenden och byggverksamhet. Uppföljning av resultat och fördelning av resurser i koncernen görs till respektive dotterföretag. Koncernen bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad med kunder inom samma geografiska område. Segmenten konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet.

Det resultatmått som den ledande beslutsfattaren följer upp, och fattar beslut om fördelning av resurser, benämns fastighetsresultat. Skillnaden mellan detta resultatmått och koncernens finansiella rapporter avser till största delen marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Omräkning av poster i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

Immateriella anläggningstillgångar

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

Not 2, fortsättning

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Alla koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, förutom något enstaka undantag. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Förvaltningsfastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna redovisas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på bedömda marknadsvärden på balansdagen. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde endast då det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med tillgången kommer koncernen tillgodo. Förändringar av verkligt värde, utöver investeringar, redovisas i resultaträkningen såsom värdeförändring förvaltningsfastigheter. Intäkter från förvaltningsfastigheterna redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

I samband med bokslutet görs en intern värdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå och uthyrningsgrad m.m. Verkliga drifts- och underhållskostnader har ersatts av normaliserade kostnader för respektive fastighet. Se vidare not 17.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren. Värdeförändringen på fastigheterna fram till tidpunkten för avyttring eller utrangering redovisas i resultaträkningen såsom värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Parkeringsbåt, bostadsmoduler, inventarier och övriga anläggningstillgångar

Dessa anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. För parkeringsbåt, inventarier och övriga anläggningstillgångar sker avskrivning linjärt över den beräknade nyttjandetiden. Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs värde skrivs ned om dess redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter/-kostnader.

Pågående ny- och ombyggnationer

Pågående ny- och ombyggnationer i förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. En individuell värdering görs av varje projekt.

Pågående ny- och ombyggnationer som inte avser förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde under rubriken "Pågående ombyggnationer". Där det finns ett nedskrivningsbehov, görs en nedskrivning direkt till det förväntade värdet enligt värderingsmodellen. Nedskrivning görs mot den anläggningstillgång det berör.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet. Inga avskrivningar görs på förvaltningsfastigheter.

Avskrivningar görs för att fördela anskaffningsvärde eller omvärderat belopp ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden. Avskrivningar görs linjärt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Immateriella anläggningstillgångar	20
Parkeringsbåt	6,67
Inventarier och markinventarier	5–33
Bostadsmoduler	5
Övriga anläggningstillgångar	20

Varulager

Varulager redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, med avdrag för tillämpliga rörliga försäljningskostnader.

Varulager är värderade till direkta tillverkningskostnader med tillägg för viss andel i indirekta kostnader.

I varulager återfinns de fastigheter som innehas för försäljning i den löpande verksamheten eller som är under byggnation eller exploatering för att säljas på det sättet. Resultatavräkning sker vid slutbesiktning.

Finansiella instrument

Principerna för värdering av finansiella instrument är att derivatinstrument värderas till verkligt värde, övriga finansiella skulder och övriga finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part i ett avtalsförhållande. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats och skuld tas upp när det finns avtalsmässig skyldighet att betala, även om faktura inte mottagits. Leverantörsskuld tas upp när faktura mottagits. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen då rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen då förpliktelsen i avtalet fullgörs.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument enligt följande:

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen:

Dessa tillgångar och skulder redovisas till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten och värderas därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår. Koncernens derivatinstrument faller inom denna kategori.

Kundfordringar och lånefordringar:

Kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag senare än tolv månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering sker initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Även andra långfristiga värdepappersinnehav och andra långfristiga fordringar klassificeras under denna kategori och värderas till anskaffningsvärde om inte nedskrivningsbehov finns.

Not 2, fortsättning

Derivatinstrument:
Derivatinstrument innehas för att hantera koncernens finansiella riskexponering genom att säkra befintlig ränte- och valutaexponering mot förändringar i räntenivåer och valutakurser. Alla derivatinstrument värderas till verkligt värde och effekten av värdeförändringen redovisas i finansnettot. Räntederivat innehas för att få önskad räntebindningstid i den befintliga lånefinansieringen. Även valutaterminer används för att reducera risker vid förluster i utländsk valuta. Alla värdeförändringar på sådana derivat redovisas i finansnettot. Säkringsredovisning tillämpas inte.

Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Derivatportföljen marknadsvärderas utifrån den svenska swapräntan på värderingsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserat på noterad marknadsränta för aktuell löptid. I värdet ingår inte upplupen ränta. Forward Rate Agreement (FRA) värderas genom att den avtalade räntan jämförs med den officiella marknadsnoteringen för respektive kontrakt. Marknadsvärde för derivat med optionsinslag (Cap-kontrakt, swaptioner och strukturerade swappar) motsvaras av aktuellt återköpspris på värderingsdagen.

Upplåning:
Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde med justering för transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Skillnaden mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader efter balansdagen. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. Checkräkningskrediten hos Göteborgs Stad redovisas som kortfristig skuld mot Göteborgs Stad.

Ränta på projekt under byggnadstiden, vilket innebär att lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för användning eller försäljning, aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för tillgången. Vid beräkning av koncernens lånekostnad, som ska aktiveras, har dotterbolagens genomsnittliga finansieringskostnad använts.

Leverantörs- och andra skulder:
Leverantörs- och andra skulder har kort förväntad löptid och redovisas utan diskontering till nominellt belopp.

Likvida medel:
Likvida medel utgörs av kassa- och banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Avsättningar

En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Avsättningar värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som en räntekostnad.

Ersättning till anställda

Koncernen har olika planer för ersättning efter avslutad anställning, inklusive förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner.

Pensionsförpliktelser
En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernens utbetalningar avseende avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i den period den uppstår.

En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön.

Avsättningar för förpliktelser relaterade till ersättningar efter avslutad anställning uppkommer då förpliktelserna är förmånsbestämda. Den skuld som redovisas i balansräkningen avseende förmånsbestämda pensionsplaner är nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen på balansdagen. Pensionsförpliktelser beräknas aktuariellt med "Projected unit credit method". Beräkning sker årligen för koncernens förmånsbestämda planer med hjälp av extern aktuarie. Nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen fastställs genom diskontering av uppskattade framtida kassaflöden med användning av en räntesats som baseras på bostadslåneobligationer som har löptider jämförbara med den aktuella pensionsförpliktelsen. Aktuariella vinster och förluster till följd av erfarenhetsbaserade justeringar och förändringar i aktuariella antaganden redovisas i övrigt totalresultat under den period de uppstår.

Inom Framtidenkoncernen finns ett antal personer som har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande utbetalningar till Alecta. ITP-planen som är finansierad genom försäkring i Alecta är en förmånsbestämd pensionsplan som omfattar flera arbetsgivare enligt UFR 6. För denna pensionsplan innebär detta att ett företag ska som huvudregel redovisa sin proportionella andel av den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen samt av de förvaltningstillgångar och kostnader som är förbundna med pensionsplanen. För redovisning enligt ovan krävs information i enlighet med kraven i IAS 19. Eftersom erforderliga uppgifter inte kan erhållas från Alecta redovisas dessa pensionsåtaganden, fram till och med den tidpunkt då erforderlig information erhålls från Alecta, som en avgiftsbestämd pensionsplan enligt IAS 19. Detta innebär att inbetalda premier till Alecta löpande kommer att redovisas som kostnad även i fortsättningen.

Ersättningar vid uppsägning
Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp av koncernen före normal pensionstidpunkt, eller då

Not 2, fortsättning

en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när den bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande, eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång. Förmåner som förfaller mer än tolv månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

Leasing

Leasegivare

Koncernens hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt och består endast av uthyrning av fastigheter. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Leasetagare

Alla koncernens leasingkontrakt är operationella leasingkontrakt och kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Intäkter

Intäkterna innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas i koncernens löpande verksamhet. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning.

Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan. Intäktsbeloppet anses inte kunna mätas på ett tillförlitligt sätt förrän alla förpliktelser avseende försäljningen har uppfyllts eller förfallit. Koncernen grundar sina bedömningar på historiska utfall och beaktar därvid typ av kund, typ av transaktion och speciella omständigheter i varje enskilt fall.

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.

Intäkter från kontant- och kontokortsbetalningar avseende bilplatser redovisas i samma period som platsen utnyttjas.

Intäkter från kontrollavgifter redovisas i samma period som de utfärdas.

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.

Skatter redovisas i resultaträkningen förutom i de fall då den underliggande transaktionen redovisas direkt i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital varvid även skatteeffekten redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

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. Koncernens 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 har beslutats samt förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

Redovisning av underhållskostnader

Reparation i form av förbrukningsartiklar och utbyte av mindre delar redovisas i resultaträkningen som driftskostnad medan utgifter för att byta ut komponenter redovisas som investering i fastigheten.

Statliga stöd

Koncernen erhåller statliga stöd i form av investeringsbidrag vid ny- och ombyggnation.

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde då det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget.

Statliga stöd relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde.

Statliga bidrag som gäller kostnader periodiseras och redovisas i resultaträkningen över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att täcka. Bidrag relaterade till resultatet redovisas under separat rubrik i resultaträkningen.

Kassaflödesanalys

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

Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Akutgruppen. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Andelar koncernföretag

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i koncernföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Alla utgifter som är hänförliga till ett rörelseförvärv aktiveras i moderbolaget, exempelvis transaktionsutgifter. När det gäller

Not 2, fortsättning

villkorade tilläggsköpeskillingar hanteras dessa enligt bestämmelserna om avsättning. Omvärderingar av tilläggsköpeskillingar redovisas mot anskaffningsvärdet. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning.

Finansiella instrument
Moderbolaget använder sig av undantaget i RFR 2 avseende IAS 39 och redovisar därmed övriga finansiella instrument till anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

Resultateffekten av i förtid stängda derivatkontrakt, vars syfte har varit att säkra framtida räntenivåer, periodiseras över återstående löptid för respektive derivatkontrakt. Vid en väsentligt förändrad finansiering kan effekten resultatföras.

Ersättningar till anställda
Moderföretagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

Uppskjuten skatt
De belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. Sambandet mellan redovisning och beskattning gör att uppskjuten skatteskuld inte särredovisas i juridisk person avseende obeskattade reserver. Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i resultat- och balansräkning.

Koncernbidrag
Koncernbidrag, både erhållna och lämnade, redovisas som bokslutsdisposition. Skatt på koncernbidrag redovisas i resultaträkningen.

Fusioner
Fusioner redovisas enligt koncernvärdemetoden, vilket innebär att tillgångar och skulder övertas till värden som har sin grund i den förvärvsanalys som upprättades vid det ursprungliga förvärvet av det överlåtande företaget. Fusionsdifferensen förs direkt till eget kapital.

Not 3 – Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser, som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Egnahemsbolaget
Bolaget har en risk i de cirka 350 bostäder som byggts med enstegstätade putsfasader. Det har på senare år visat sig vara en riskkonstruktion med avseende på fukt. Koncernen har gjort avsättning avseende framtida kostnader för putsskador. Se vidare not 35.

Fastighetsvärdering
Modellen för marknadsvärdering av koncernens fastighetsbestånd inom bostadsföretagen bygger på en tioårig kassaflödeskalkyl samt ett beräknat driftsnetto för år elva. För beräkning av kassaflödet/driftsnettot år 1 används bedömda hyror för 2015, kontrakterat hyresbortfall vid 2014-11-30, schabloniserade drifts- och underhållskostnader samt utgående fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Dessa antaganden varierar beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder. Marknadsläget avspeglas även i direktavkastningskrav och kalkylräntor. Alla antaganden som görs bygger på bedömningar gjorda av externa värderingsinstitut. Eftersom en värdering ska spegla förväntade betalningskonsekvenser finns alltid en osäkerhet i bedömningen. Varje fastighet är dessutom unik och det är svårt att förutsäga hur priset vid en försäljning skulle utfalla. Ett bedömt marknadsvärde är alltid behäftat med ett visst osäkerhetsintervall. I normala fall uppgår det till mellan fem och tio procent. Koncernens marknadsvärden är baserade på ett antagande om att fastigheterna säljs som styckefastigheter och inte som portföljer med ett flertal fastigheter som skulle påverka jämnvikten mellan utbud och efterfrågan. Värderingen bygger också på ett antagande om att fastigheterna avyttras som förvaltningsobjekt, det vill säga den värdeökning som kan uppstå vid en försäljning till en bostadsrättsförening beaktas inte. De förvärv som gjorts av bostadsrättsföreningar kan därmed inte användas som underlag i värdebedömningen. Se även vidare not 17 Förvaltningsfastigheter.

En till synes liten förändring av efterfrågan på bostäder eller fastigheter i Göteborg kan ge stora effekter på värdet av koncernens fastighetsbestånd. En effekt på nedanstående parametrar ger följande förändring av marknadsvärde och soliditet:

	Förändring	Effekt på marknadsvärdet	Effekt på soliditet
Hyra år 1	+/- 1 %	+/- 1,8 %	+/- 0,3 %-enhet
Långsiktig vakansgrad/hyresbortfall	+ 1 %-enhet	-1,6%	- 0,3 %-enhet
Drifts- och underhållskostnad	+/- 1 %	-/+ 0,8 %	-/+ 0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+/-1 %-enhet	-/+ 19,8 %	- 4,5 %-enhet/ +3,0 %-enhet

Not 4 – Hyresintäkter

Koncernen	2014	2013
Bostäder	4 572 561	4 470 261
Lokaler	219 996	386 436
Övriga hyresintäkter	144 769	272 759
	4 937 326	5 129 456

Koncernens 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 på normalt 9-12 månader.

Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage.

Not 5 – Förvaltningsintäkter

Koncernen	2014	2013
Förvaltningsuppdrag	4 334	25 544
Parkeringsintäkter	130	152 281
Kontrollavgifter	-	19 531
Övriga förvaltningsintäkter	67 192	62 307
	71 656	259 663

Övriga förvaltningsintäkter utgörs till övervägande del av intäkter i samband med utbyggnad av Framtidens Bredband.

Moderbolaget	2014	2013
Koncernarvode	31 177	28 200
Övrigt	35	-
	31 212	28 200

Not 6 – Driftskostnader

Koncernen	2014	2013
Värme	-440 945	-509 564
El	-131 413	-148 944
Vatten och avlopp	-174 054	-163 719
Renhållning	-123 121	-122 092
Fastighetsskötsel	-458 756	-475 970
Reparationer	-242 589	-233 565
Driftsadministration	-354 213	-461 995
Övrigt	-198 227	-208 197
	-2 123 318	-2 324 046

Not 7 – Segmentsrapportering

Uppföljning av resultat och fördelning av resurser i koncernen görs till respektive dotterföretag. Det resultatmåttet som den ledande beslutsfattaren följer upp och fattar beslut om fördelning av resurser benämns fastighetsresultat. Fastighetsresultat, enligt den interna rapporteringen, definieras som driftsöverskott plus övriga intäkter och kostnader exklusive poster av jämförelsestörande karaktär, som nedskrivningar, återförda nedskrivningar samt fastighetsförsäljningar. Skillnaden mellan det interna resultatmåttet och koncernens finansiella rapporter avser till största delen marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Riksdalersgatan i Högsbo

Not 7, fortsättning

2014-12-31

mnkr	Poseidon	Bostads-bolaget	Familje-bostäder	Övriga bolag	Eliminering	Totalt
Intäkter	1 941	1 626	1 240	241	-51	4 997
Förvaltningskostnader	-1 231	-1 047	-891	-210	51	-3 328
Fastighetsresultat	**710**	**579**	**349**	**31**	**0**	**1 669**
Övriga poster	-454	-247	-176	-54	-23	-954
Finansnetto	-186	-168	-95	314	-314	-449
Resultat efter finansnetto enligt intern rapportering	**70**	**164**	**78**	**291**	**-337**	**266**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 492	847	1 032	84	30	3 485
Värdeförändring finansiella instrument	-2	-1	0	-499	-	-502
Övriga poster	-	-	-	-	23	23
Resultat efter finansnetto enligt IFRS	**1 560**	**1 010**	**1 110**	**-124**	**-284**	**3 272**
Summa tillgångar enligt intern rapportering	**12 092**	**7 826**	**5 586**	**16 315**	**-15 182**	**26 637**
Justering till marknadsvärde förvaltningsfastigheter	15 139	14 364	11 442	771	-221	41 495
Justering till marknadsvärde finansiella instrument	-10	0	-1	42	-	31
Övriga poster	-	-	-	108	-108	0
Summa tillgångar enligt IFRS	**27 221**	**22 190**	**17 027**	**17 236**	**-15 511**	**68 163**

2013-12-31

mnkr	Poseidon	Bostads-bolaget	Familje-bostäder	Övriga bolag	Eliminering	Totalt
Intäkter	1 901	1 585	1 221	789	-81	5 415
Förvaltningskostnader	-1 113	-945	-764	-559	77	-3 304
Fastighetsresultat	**788**	**640**	**457**	**230**	**-4**	**2 111**
Övriga poster	-537	-426	-346	-73	-7	-1 389
Finansnetto	-204	-180	-105	-16	-5	-510
Resultat efter finansnetto enligt intern rapportering	**47**	**34**	**6**	**141**	**-16**	**212**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 303	861	608	299	208	3 279
Värdeförändring finansiella instrument	-2	-1	0	-	255	252
Övriga poster	-	-	-	-	-1	-1
Resultat efter finansnetto enligt IFRS	**1 348**	**894**	**614**	**440**	**446**	**3 742**
Summa tillgångar enligt intern rapportering	**11 707**	**7 636**	**5 263**	**18 425**	**-16 018**	**27 013**
Justering till marknadsvärde förvaltningsfastigheter	13 704	13 619	10 512	2 034	-328	39 541
Justering till marknadsvärde finansiella instrument	-17	0	-2	27	-	8
Övriga poster	-	-	-	48	-48	0
Summa tillgångar enligt IFRS	**25 394**	**21 255**	**15 773**	**20 534**	**-16 394**	**66 562**

Not 8 – Arvode till valda revisorer

Koncernen	2014	2013
Arvode till PwC		
Revisionsuppdrag	-2 126	-2 228
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-206	-199
Övriga tjänster	-56	-164
	-2 388	-2 591

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 1 195 tkr (1 376).

Moderbolaget	2014	2013
Arvode till PwC		
Revisionsuppdrag	-291	-322
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-7
Övriga tjänster	-50	-21
	-341	-350

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 120 tkr (168).

Not 9 – Byggverksamhet

Koncernen	2014	2013
Intäkter byggverksamhet	68 397	221 089
Kostnader byggverksamhet	-86 310	-207 930
Summa byggverksamhet	-17 913	13 159

Byggverksamheten avser Egnahemsbolagets småhusproduktion av bostäder som upplåts med bostads- eller äganderätt.

Resultatavräkning sker vid slutbesiktning. Under året har 16 bostäder (111) resultatavräknats.

Not 10 – Personal

KONCERNEN

	2014	2013
Medelantal anställda		
Kvinnor	401	423
Män	504	563
	905	986
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	-9 461	-14 919
Övriga anställda	-341 928	-375 236
	-351 389	-390 155

I löner till vd ingår avgångsvederlag samt lön under uppsägningstid med 0 tkr (3 195).

Not 10, fortsättning

	2014	2013
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	-2 327	-3 385
Övriga anställda	-38 892	-47 769
	-41 219	-51 154

I pensionskostnader till vd ingår pensionskostnader under uppsägningstid med 0 tkr (192).

Övriga sociala kostnader	-113 091	-127 149
Summa personalkostnader	-505 699	-568 458

Principer för ersättning till styrelse, vd och vice vd, koncernen
Till styrelsernas ordförande och ledamöter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode.

Ersättning till de verkställande och vice verkställande direktörerna utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till de verkställande direktörerna beslutas av verkställande direktören i moderbolaget i samråd med Göteborgs Stad.

Pensioner
De verkställande direktörerna inom koncernen kan enligt avtal gå i pension vid 65 års ålder. Övriga ledande befattningshavare har rätt att, med enstaka undantag, gå i pension vid 65 års ålder. Pensionsförmåner motsvarar ersättning enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag
De verkställande direktörerna inom koncernen har avtalade ömsesidiga uppsägningstider på 6 månader och vid uppsägning från bolagens sida utgår avgångsvederlag på 18 månader. Avtal finns med andra ledande befattningshavare inom koncernen gällande uppsägningstider på mellan 6 och 12 månader. Det finns också avtal med ett fåtal andra ledande befattningshavare om en månads uppsägning med ett avgångsvederlag på 12 månadslöner. För resterande andra ledande befattningshavare gäller centrala kollektivavtal.

Vinstandels- och bonusplaner
Koncernen har inga vinstandels- och bonusplaner.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, koncernen

2014	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	258	-	-	258
Övriga styrelseledamöter	735	-	-	735
Styrelsesuppleanter	172	-	-	172
Verkställande direktörer och vice verkställande direktör	8 296	123	2 327	10 746
Övriga ledande befattningshavare	31 974	516	6 662	39 152
Totalt	41 435	639	8 989	51 063

Not 10, fortsättning

2013	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	300	-	-	300
Övriga styrelseledamöter	852	-	-	852
Styrelsesuppleanter	198	-	-	198
Verkställande direktörer och vice verkställande direktör*	13 569	253	3 385	17 207
Övriga ledande befattningshavare	40 566	953	7 758	49 277
Totalt	55 485	1 206	11 143	67 834

* I lön, förmåner och pensionskostnad för verkställande direktör ingår kostnader under uppsägningstid och för avgångsvederlag med totalt 3 387 tkr.

Övriga förmåner avser bil- och kostförmån. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 41 personer (57) totalt i koncernen.

Företagsledningens könsfördelning

Koncernen, %	Kvinnor	Män
2014		
Styrelse	43	57
Vd och övriga ledande befattningshavare	37	63
2013		
Styrelse	48	52
Vd och övriga ledande befattningshavare	36	64

MODERBOLAGET

	2014	2013
Medelantal anställda		
Kvinnor	15	13
Män	3	3
	18	16
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	-1 836	-1 779
Övriga anställda	-10 995	-9 689
	-12 831	-11 468
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	-498	-513
Övriga anställda	-2 133	-1 945
	-2 631	-2 458
Övriga sociala kostnader	-4 730	-4 228
Summa personalkostnader	-20 192	-18 154

Principer för ersättning till styrelse och vd, moderbolaget
Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode.

Ersättning till verkställande direktören i moderbolaget utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktör beslutas av stadsdirektören i Göteborgs Stad.

Pensioner
Moderbolagets vd och övriga ledande befattningshavare har rätt att gå i pension vid 65 års ålder. Moderbolagets vd har premiebestämd pension på 30 procent av ordinarie lön. För övriga befattningshavare motsvarar pensionsförmånerna ersättning enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag
Med verkställande direktören har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag på 18 månadslöner. Med övriga ledande befattningshavare finns avtal om en ömsesidig uppsägningstid på mellan två och sex månader.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, moderbolaget

2014	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	51	-	-	51
Övriga styrelseledamöter	135	-	-	135
Styrelsesuppleanter	34	-	-	34
Verkställande direktör	1 616	38	498	2 152
Övriga ledande befattningshavare	4 322	90	1 117	5 529
Totalt	6 158	128	1 615	7 901

2013	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	50	-	-	50
Övriga styrelseledamöter	144	-	-	144
Styrelsesuppleanter	28	-	-	28
Verkställande direktör	1 557	60	513	2 130
Övriga ledande befattningshavare	2 775	95	738	3 608
Totalt	4 554	155	1 251	5 960

Övriga förmåner avser bil- och kostförmån. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Moderbolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda.

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 5 personer (3).

Not 10, fortsättning

Företagsledningens könsfördelning

Moderbolaget, %	Kvinnor	Män
2014		
Styrelse	25	75
Vd och övriga ledande befattningshavare	83	17
2013		
Styrelse	38	62
Vd och övriga ledande befattningshavare	100	0

Not 11 – Avskrivningar

Koncernen	2014	2013
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen inom driftskostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	-10 919	-10 356
Bostadsmoduler	-7 284	-4 039
Inventarier	-17 645	-18 400
Övriga anläggningstillgångar	-623	-7 631
	-36 471	**-40 426**
Planenliga avskrivningar inom centrala administrationskostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	-41	-41
Inventarier	-301	-544
	-342	**-585**
Planenliga avskrivningar inom byggverksamhet		
Inventarier	-127	-1 531
	-127	**-1 531**
Summa avskrivningar	**-36 940**	**-42 542**

Moderbolaget	2014	2013
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Inventarier	-217	-271
	-217	**-271**

Not 12 – Kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen	2014	2013
Kostnader för ersättningar till anställda	-508 279	-569 756
Avskrivningar	-36 940	-42 542
Material/tjänster	-1 720 632	-1 966 467
Lokalkostnader	-15 560	-19 180
Övriga kostnader	-137 691	-162 735
	-2 419 102	**-2 760 680**

Not 13 – Resultat från finansiella poster

Koncernen	2014	2013
Finansiella intäkter		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Realisationsvinster	1 389	3 661
Utdelning	4	4
	1 393	3 665
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	2 019	2 499
	2 019	2 499
Summa finansiella intäkter	**3 412**	**6 164**
Finansiella kostnader		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Realisationsförlust	-85	-
Nedskrivning	-	-3 753
	-85	**-3 753**
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	-458 892	-492 495
Värdeförändring derivatinstrument netto	-499 968	241 667
Övriga finansiella kostnader	-11 516	-16 408
	-970 376	-267 236
Aktiverad ränta	16 737	7 594
Summa finansiella kostnader	**-953 724**	**-263 395**
Finansnetto	**-950 312**	**-257 231**

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

Finansieringskostnad

Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad uppgick 2014 till 6,37 procent (1,66). Den genomsnittliga finansieringskostnaden beräknad utan effekt av värdeförändring derivat men inklusive agioförändring, uppgick 2014 till 3,03 procent (3,27).

Finansieringskostnaden fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Finansieringskostnad, %	2014	2013
Räntekostnad lån	1,71	2,20
Räntenetto derivatinstrument	1,26	0,90
Avgifter	0,08	0,11
Värdeförändring derivatinstrument	3,32	-1,55
Total finansieringskostnad	**6,37**	**1,66**

Not 13, fortsättning

Moderbolaget	2014	2013
Finansiella intäkter		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Realisationsvinst	304 430	-
Anteciperade utdelningar	9 141	5 169
	313 571	5 169
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter, koncernföretag		
Ränteintäkter	448 437	488 055
	448 437	488 055
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	80	119
	80	119
Summa finansiella intäkter	**762 088**	**493 343**
Finansiella kostnader		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Nedskrivning	-32 000	-
	-32 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag		
Räntekostnader	-358	-5 301
	-358	-5 301
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	-426 739	-471 184
Övriga finansiella kostnader	-10 541	-15 039
	-437 280	-486 223
Summa finansiella kostnader	**-469 638**	**-491 524**
Finansnetto	**292 450**	**1 819**

Not 14 – Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2014	2013
Avsättning periodiseringsfond	-1 200	-3 700
Erhållna koncernbidrag	-	5 550
Lämnade koncernbidrag	-7 000	-1 800
	-8 200	**50**
Erhållna koncernbidrag		
Poseidon	-	1 400
Parkeringsbolaget	-	4 150
	0	**5 550**
Lämnade koncernbidrag		
Rysåsen	-600	-400
Egnahemsbolaget	-6 400	-
Gårdstensbostäder	-	-1 400
	-7 000	**-1 800**

Not 15 – Skatt på årets resultat

Koncernen	2014	2013
Aktuell skattekostnad	-46 888	-70 870
Uppskjuten skatt	-659 726	-755 188
	-706 614	**-826 058**

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

Koncernen	2014	2013
Obeskattade reserver	-10 358	-16 969
Underskott	19	-62
Finansiella instrument	109 712	-53 474
Förvaltningsfastigheter	-757 402	-684 081
Avsättningar	4 637	1 978
Övrigt	-6 334	-2 580
	-659 726	**-755 188**

Skillnaden mellan årets skattekostnad/intäkt och skattekostnad/intäkt baserad på gällande skattesats

Koncernen	2014	2013
Redovisat resultat före skatt	3 272 934	3 742 312
Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	-720 045	-823 444
Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/ skattepliktiga:		
Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-91	-94
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	-	63
Ej skattepliktiga intäkter	1 544	61
Ej avdragsgilla kostnader	-4 237	-2 449
Schablonintäkt periodiseringsfond	-896	-654
Justering avseende tidigare period	17 111	459
Årets skattekostnad	**-706 614**	**-826 058**

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 21,6 procent (22,1).

Moderbolaget	2014	2013
Aktuell skattekostnad	-808	-2 452
Uppskjuten skatt	136	3 026
	-672	**574**

Not 15, fortsättning

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

Moderbolaget	2014	2013
Underskott	-	-13
Finansiella instrument	136	3 039
	136	3 026

Skillnaden mellan årets skattekostnad/intäkt och skattekostnad/intäkt baserad på gällande skattesats

Moderbolaget	2014	2013
Redovisat resultat före skatt	284 443	2 169
Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	-62 577	-477
Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Ej skattepliktiga intäkter	68 986	1 138
Ej avdragsgilla kostnader	-7 069	-32
Schablonintäkt periodiseringsfond	-12	-
Justering avseende tidigare period	-	-55
Årets skattekostnad	-672	574

Not 16 – Övriga immateriella anläggningstillgångar

Koncernen	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	65 950	59 828
Inköp	1 303	5 272
Försäljningar/utrangeringar	-4 940	-
Omklassificeringar	-304	850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 009	65 950
Ingående avskrivningar	-33 404	-22 465
Försäljningar/utrangeringar	4 800	-
Årets avskrivningar	-10 960	-10 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 564	-33 404
Utgående planenligt restvärde	22 445	32 546

De immateriella anläggningstillgångarna avser koncerngemensamma fastighetssystem, intranät och diarie-/ärendehanteringssystem.

Moderbolaget	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	137	29
Inköp	35	108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172	137
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående planenligt restvärde	172	137

De immateriella anläggningstillgångarna avser koncerngemensamt intranät och diarie-/ärendehanteringssystem.

Not 17 – Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde (tkr)	2014	2013
Ingående balans 1 januari	65 925 614	62 593 082
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter sålda bolag	-2 426 271	-
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	2 562 192	2 247 127
Fastighetsförsäljningar	-15 040	-18 624
Övrig icke realiserad värdeökning	1 540 420	1 104 029
Utgående balans 31 december	67 586 915	65 925 614

Vid varje årsskifte och per den 30 juni internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde (verkligt värde). Värdena beräknas genom en intern värderingsmodell som ska spegla mest sannolikt pris vid en försäljning av varje fastighet på den öppna marknaden. Samtliga fastighetsvärderingar i koncernen är att betrakta som nivå 3 enligt IFRS 13, eftersom inte någon indata är observerbar för utomstående.

Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut. De externvärderade fastigheterna utgör 5,0 procent av antalet och representerar 6,4 procent av marknadsvärdet.

Värderingsteknik för internvärdering

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

Direktavkastningkrav och kalkylränta styrs av vilket läge varje fastighet har. Alla bostadsfastigheter delas in i kategori A, B eller C med undergrupper A1–A5, B1– B5 samt C1–C3 beroende på attraktivitet. Både hyresgästers och investerares bedömning beaktas. A1-läget har högst efterfrågan, medan C3 karaktäriseras av lägst efterfrågan. Lägesindelningen styr också drifts- och underhållskostnaderna, tillsammans med vilket värdeår varje fastighet har. Fastigheterna delas in i grupper efter värdeår. Värdeåret styrs av fastigheternas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsåtgärder.

Kalkylränta och direktavkastningskrav härleds ur de transaktioner som noteras på marknaden. Härledning sker dels med hjälp av egna analyser baserade på information i ortsprissystem, i nyhetsbrev och från fastighetsvärderare, dels med hjälp av de bedömningar som de externa värderingsinstituten gör. Varje fastighet är unik och fastigheter som normalt omsätts under ett år går inte direkt att jämföra med de fastigheter som här värderas. Det är dessutom svårt att dra generella slutsatser från genomförda affärer, och de avkastningskrav som baseras på Framtidens interna lägesindelning, är behäftade med viss osäkerhet. Osäkerheten visas till exempel genom att de externa värderingsinstituten tillämpar olika räntekrav på samma typ av fastighet, vilket resulterat i olika nivåer på värdebedömningarna.

Not 17, fortsättning

Undantag från värderingsmodellerna

För vissa fastigheter görs justeringar som avviker från det normala värderingsförfarandet. Enbostadshus värderas med en ortsprismetod. De fastigheter där fastighetsägaren har ett större eller mindre åtagande än vad som är normalt för fastighetstypen, justeras för kassaflödeseffekter utöver det normala. Projektfastigheter värderas enligt ett separat förfarande, där värdet beräknas som om byggnaden vore färdigställd vid värdetidpunkten varefter återstående kostnader dras av. Fastigheter där planerade aktiveringar uppgår till minst 10 procent av fastighetens marknadsvärde, värderas enligt principen för projektvärdering.

Begränsningar

Fastigheterna har värderats var för sig utan hänsyn till portföljeffekter eller andra omständigheter som skulle avvika från en normal försäljningsprocess. Antaganden som görs i den interna modellen bygger på bedömningar gjorda av de externa värderingsinstituten. Eftersom en värdering ska spegla förväntade betalningskonsekvenser finns alltid en osäkerhet i bedömningen. Varje fastighet har unika egenskaper som inte alltid kan beaktas i en schabloniserad modell och det är svårt att förutsäga hur priset vid en försäljning skulle utfalla. Ett bedömt marknadsvärde är alltid behäftat med ett visst osäkerhetsintervall. I normala fall uppgår det till mellan 5 och 10 procent.

Antaganden

Värdetidpunkten för värderingen är 2014-12-31, vilket innebär att alla antaganden som ligger till grund för värdebedömningen speglar de förhållanden som vid detta datum var kända på marknaden.

Avkastningskrav och kalkylräntor

Avkastningskraven som har tillämpats på bostäderna har sänkts sedan förra årsskiftet med 0,25 procentenheter i lägena A2 - A5. I läge B1 och B4 har avkastningskravet sänkts med 0,4 procentenheter respektive 0,5 procentenheter. I läge C1 - C3 har avkastningskraven sänkts med 0,5 procentenheter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,5 procent (4,8 exklusive de sålda bolagen). Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,75 och 6,75 procent beroende på läge. För lokaler och övriga ytor har direktavkastningskravet varierat mellan 6,0 och 9,5 procent.

KPI

Den inflation (KPI) som ligger till grund för de flesta framtida bedömningar i kassaflödena bedöms till 2 procent per år.

Hyror och hyresutveckling

Ingående bruttohyror för bostäder har i det totala beståndet ökat med 2,2 procent sedan föregående års värdebedömning. Då ingår även ombyggda och nyproducerade fastigheter. Från och med 2015 och framåt antas att bostadshyran räknas upp med 2 procent. Bruttohyror för lokaler har ökat med 0,5 procent och hyran för parkering ökat med 5,1 procent. För lokaler antas att löpande kontrakt gäller under 2015 och därefter följer hyran KPI till 70 procent.

Vakanser

Den faktiska utgående vakansen belastar första årets kalkyl, varefter vakansen successivt anpassas under tre års tid till en för läget marknadsmässig vakans. I dagens penningvärde motsvarar den marknadsmässiga vakansen 1,0 procent av bruttointäkterna. Den faktiska hyresförlusten på grund av vakanser, rabatter och annat bortfall uppgick vid värdetidpunkten till 2,1 procent.

Drifts- och underhållskostnader

Dessa har i värderingen baserats på normaliserade kostnader för aktuell fastighetstyp, värdeår och läge. För bostäder uppgår dessa kostnader till mellan 380 och 510 kr/kvm. Den lägsta kostnaden avser centralt belägna nyproducerade fastigheter, till exempel bostäder på Norra Älvstranden. Lokaler i anslutning till bostäderna antas ha en något lägre drifts- och underhållskostnad. Genomsnittlig antagen drifts- och underhållskostnad för alla koncernens fastigheter är 457 kr/kvm. Kostnaden har ökat med 2,9 procent sedan föregående år. Drifts- och underhållskostnaderna antas följa KPI med tillägg för en extra kostnadsökning motsvarande 0,25 procent.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift/fastighetsskatt belastar driftsnettot i enlighet med de regler för fastighetsavgift/fastighetsskatt som gäller från december 2007. Det innebär att de flesta av koncernens fastigheter belastas med schablonbeloppet 1 217 kr per lägenhet.

Marknadsvärde på pantsatta fastigheter uppgår till 7 512 mnkr (13 462). Lån med pantbrev som säkerhet har under året lösts. Istället sker upplåning via Göteborgs Stad.

		Läge			
Indata	Huvudsaklig informationskälla	A	B	C	Summa
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12-2014	1 194	1 072	900	1 076
Hyresbortfall, kr/kvm	Baseras på outhyrda kontrakt per 31/12-2014	14	30	21	22
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	440	450	497	457
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2015	23	22	15	21
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	718	570	366	576
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	3,4	4,6	6,6	4,1
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingsmodellen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	21 266	12 514	5 539	14 039
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingsmodellen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	36 547	24 926	6 114	67 587

Not 17, fortsättning

Koncernen	2014	2013
Taxeringsvärde mark	15 470 525	15 677 396
Taxeringsvärde byggnad	30 300 830	30 995 747
	45 771 355	46 673 143

Not 18 – Parkeringsbåt

Koncernen	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	79 195	79 195
Försäljningar/utrangeringar	-79 195	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**79 195**
Ingående avskrivningar	-79 195	-73 107
Försäljningar/utrangeringar	79 195	-
Årets avskrivningar	-	-6 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	**0**	**-79 195**
Utgående planenligt restvärde	**0**	**0**

Not 19 – Bostadsmoduler

Koncernen	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	119 490	119 490
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**119 490**	**119 490**
Ingående avskrivningar	-23 644	-19 605
Omklassificeringar	-3 245	-
Årets avskrivningar	-7 284	-4 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-34 173**	**-23 644**
Utgående planenligt restvärde	**85 317**	**95 846**

Not 20 – Inventarier

Koncernen	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	337 342	308 502
Inköp	29 116	31 381
Försäljningar/utrangeringar	-128 880	-9 050
Omklassificeringar	7 142	6 509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**244 720**	**337 342**
Ingående avskrivningar	-275 385	-254 597
Försäljningar/utrangeringar	99 427	8 773
Omklassificeringar	12	-7 245
Årets avskrivningar	-18 127	-22 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-194 073**	**-275 385**
Utgående planenligt restvärde	**50 647**	**61 957**

Moderbolaget	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	3 091	3 047
Inköp	60	70
Utrangeringar/försäljningar	-	-26
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 151**	**3 091**
Ingående avskrivningar	-2 122	-1 866
Årets avskrivningar	-217	-271
Utrangeringar/försäljningar	-	15
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 339**	**-2 122**
Utgående planenligt restvärde	**812**	**969**

Not 21 – Övriga anläggningstillgångar

Koncernen	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	185 810	184 379
Inköp	-	-
Utrangeringar/försäljningar	-34 921	-
Omklassificeringar	-	1 431
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**150 889**	**185 810**
Ingående avskrivningar	-156 034	-153 867
Årets avskrivningar	-512	-2 167
Utrangeringar/försäljningar	15 768	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-140 778**	**-156 034**
Utgående planenligt restvärde	**10 111**	**29 776**

Övriga anläggningstillgångar avser till största delen investeringar i annans fastighet.

Not 22 – Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2014	2013
Ingående redovisat värde	1 499 189	1 498 097
Försäljning	-690 058	-
Nedskrivning	-32 000	-
Aktieägartillskott	-	1 092
Utgående redovisat värde	**777 131**	**1 499 189**

Koncernföretag	Organisations-nummer	Antal andelar	Bokfört värde
Bostads AB Poseidon	556120-3398	13 600	178 728
Göteborgs stads bostadsaktiebolag	556046-8562	400 000	107 268
Familjebostäder i Göteborg AB	556114-3941	27 500	268 710
Gårdstensbostäder AB	556536-0277	10 000	137 224
Göteborgs Egnahems AB	556095-3829	160 000	68 536
-Bygga Hem i Göteborg AB	556643-7934		
Rysåsen Fastighets AB	556711-1520	1 000	15 665
Framtiden Housing Finance No. 6 AB (publ)	556731-5170	5 000	500
Störningsjouren i Göteborg AB	556657-1443	5 000	500
			777 131

Samtliga dotter- och dotterdotterbolag är helägda. Samtliga har sitt säte i Göteborg.

I samband med bolagsöversynen i Göteborgs Stad såldes de helägda dotterbolagen Parkeringsbolaget, GöteborgsLokaler och Scandinavium, som ägdes till 91,84 procent, per den 2 januari 2014 till Higab. Försäljningslikviden uppgick till 994 mnkr, vilket gav en realisationsvinst för moderbolaget på 304 mnkr.

Försäljningen skedde till bolagens värde per 2013-12-31 så som tillgångarna upptagits till i koncernens rapportering till kommunens interna rapportering. De tre bolagen hade per 2013-12-31 tillsammans tillgångar på 2 554 mnkr, vilket motsvarar 4 procent av koncernens totala tillgångar. Bolagens hyres- och förvaltningsintäkter uppgick 2013 till 484 mnkr, vilket motsvarar 9 procent av koncernens totala hyres- och förvaltningsintäkter.

I koncernen uppstod en förlust på 988 mnkr som redovisas direkt mot eget kapital som en transaktion med aktieägaren, då det är en transaktion till underpris inom ramen för en kommungemensam omstrukturering. Förlusten uppkommer på grund av skillnaderna mellan IFRS och bolagens egna kapital i koncernens rapportering till kommunen, vilket låg till grund för köpeskillingen.

Not 23 – Andelar i intresseföretag

Koncernen	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	3 163	3 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 163**	**3 163**
Ingående nedskrivningar	-2 840	-2 840
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-2 840**	**-2 840**
Utgående planenligt restvärde	**323**	**323**

Indirekt ägda	Antal andelar	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Bokfört värde
Ellesbo-komplementären AB	340	33	33	34
Boplats Göteborg AB	210	30	30	210
Gärdsås Utvecklings AB	490	49	49	49
Gärdsås Torgbolag KB	-	57	49	0
KB Ellesbo 2	-	33	33	0
V Sandarna Fastighets-utveckling AB	300	30	30	30
Summa aktier och andelar				**323**

Indirekt ägda	Organisations-nummer	Årets resultat	Eget kapital
Ellesbokomplementären AB	556432-9810	-	102
Boplats Göteborg AB	556467-7390	150	3 505
Gärdsås Utvecklings AB	556599-9694	-	111
Gärdsås Torgbolag KB	969673-5233	736	3 261
KB Ellesbo 2	916844-6442	48	5 983
V Sandarna Fastighets-utveckling AB	556707-2409	0	100

Samtliga intresseföretag har sitt säte i Göteborg.

Not 24 – Fordringar hos intresseföretag

Koncernen	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	5 600	5 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 600**	**5 600**
Utgående planenligt restvärde	**5 600**	**5 600**

Not 25 – Andra långfristiga värdepapper

Koncernen	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	3 037	3 037
Inköp	-	-
Försäljning	-400	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 637**	**3 037**
Ingående nedskrivningar	-1 129	-1 129
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 129**	**-1 129**
Utgående planenligt restvärde	**1 508**	**1 908**

Andra långfristiga värdepapper består mestadels av andelar i bostadsrättsföreningar.

Not 26 – Derivatinstrument

Derivatinstrument används för att reducera för ränteriskexponering och för att eliminera valutarisk vid finansiering i utländsk valuta. Koncernens riskhantering beskrivs i not 48 Finansiell riskhantering.

Redovisat värde fördelar sig enligt nedan:

	2014-12-31		2013-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga				
Fristående derivat				
-räntederivat	54 145	-782 267	38 376	-267 763
Kortfristiga				
Fristående derivat				
-räntederivat	-	-10 989	2 246	-12 002

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Not 27 – Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2014	2013
Ingående fordran	43 220	61 458
Tillkommande/avgående andelar	-13 224	-18 238
Utgående fordran	**29 996**	**43 220**

Posten består främst av andelar i bostadsrättsföreningar.

Not 28 – Finansiella instrument per kategori

Redovisningsprinciperna för finansiella instrument har tillämpats för nedanstående poster, koncernen:

2014-12-31	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella tillgångar	Summa tillgångar
Tillgångar i balansräkningen			
Derivatinstrument	54 145	-	54 145
Kundfordringar och andra fordringar	-	57 619	57 619
Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar	-	37 104	37 104
Likvida medel	-	1 111	1 111
	54 145	**95 834**	**149 979**

2014-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa skulder
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	-	-14 989 266	-14 989 266
Derivatinstrument	-793 256	-	-793 256
Leverantörsskulder	-	-429 956	-429 956
Övriga skulder	-	-	0
	-793 256	**-15 419 222**	**-16 212 478**

2013-12-31	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella tillgångar	Summa tillgångar
Tillgångar i balansräkningen			
Derivatinstrument	40 622	-	40 622
Kundfordringar och andra fordringar	-	108 914	108 914
Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar	-	50 728	50 728
Likvida medel	-	1 124	1 124
	40 622	**160 766**	**201 388**

2012-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa skulder
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	-	-15 309 710	-15 309 710
Derivatinstrument	-279 765	-	-279 765
Leverantörsskulder	-	-474 470	-474 470
Övriga skulder	-	-	0
	-279 765	**-15 784 180**	**-16 063 945**

Not 28, fortsättning

Upplysning om verkligt värde
Upplysning krävs om värdering till verkligt värde per nivå i följande verkligt värde hierarki:

Nivå 1 – Noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 – Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (d.v.s. som prisnoteringar) eller indirekt (d.v.s. erhållna från prisnoteringar).

Nivå 3 – Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata.

Samtliga koncernens finansiella instrument som värderas till verkligt värde klassificeras som nivå 2.

Not 29 – Varulager m.m.

Koncernen	2014	2013
Exploateringsfastigheter	4 408	14 963
Pågående arbeten för annans räkning	168 358	94 219
	172 766	109 182

Not 30 – Kundfordringar

Koncernen	2014	2013
Kundfordringar	47 804	74 007
Avgår osäkra fordringar	-17 434	-18 594
Kundfordringar netto	**30 370**	**55 413**

Per den 31 december 2014 var kundfordringar uppgående till 14 649 tkr (30 020) förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga. Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

Koncernen	2014	2013
Mindre än 3 månader	10 324	25 120
3-6 månader	1 477	1 335
Mer än 6 månader	2 848	3 565
	14 649	30 020

Not 30, fortsättning

Per den 31 december 2014 har koncernen redovisat kundfordringar där nedskrivningsbehov föreligger på 17 434 tkr (18 594). Åldersanalysen av de osäkra kundfordringarna ser ut enligt följande:

Koncernen	2014	2013
Mindre än 3 månader	-1 895	-1 732
3-6 månader	-1 731	-2 099
Mer än 6 månader	-13 808	-14 763
Summa osäkra kundfordringar	**-17 434**	**-18 594**

Förändring i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

Koncernen	2014	2013
Ingående balans 1 januari	-18 594	-19 699
Reservering för osäkra fordringar	-8 984	-9 351
Fordringar som skrivits bort under året	6 072	8 385
Nettoförändring sålda bolag	2 910	-
Återförda outnyttjade belopp	1 162	2 071
Utgående balans 31 december	**-17 434**	**-18 594**

Avsättningar respektive återföringar av reserver för osäkra kundfordringar ingår i posten driftskostnader i resultaträkningen. Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen är det verkliga värdet på ovanstående poster.

Not 31 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2014	2013
Förutbetalda hyreskostnader	1 305	4 722
Förutbetalda försäkringspremier	1 511	1 555
Förutbetalda PRI-kostnader	3 125	3 150
Förutbetalda kostnader lån	209	678
Övrigt	31 281	52 699
	37 431	62 804

Moderbolaget	2014	2013
Förutbetalda hyreskostnader	404	375
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	34 156	35 679
Balanserad ränta derivatinstrument	11 697	13 239
Övrigt	3 491	5 970
	49 748	55 263

Not 32 – Obeskattade reserver

Moderbolaget	2014	2013
Periodiseringsfond, tax-14	3 700	3 700
Periodiseringsfond, tax-15	1 200	-
	4 900	3 700

Not 33 – Avsättningar för pensioner

Förmånsbestämda planer

Koncernens förmånsbestämda plan är en ITP-plan som omfattar tjänstemän. Förmånsbestämda planer omfattar i huvudsak ålderspension och respektive arbetsgivare har vanligtvis ett åtagande att betala livsvarig pension. Intjänandet bygger på antalet anställningsår och den anställde måste vara ansluten till planen ett visst antal år för att uppnå full rätt till ålderspension. För varje år tjänar den anställde in ökad rätt till pension, vilket redovisas som pension intjänad under perioden samt ökning av pensionsåtagandet.

Genom sina förmånsbestämda pensionsplaner är koncernen exponerad mot ett antal risker, de mest väsentliga riskerna beskrivs nedan:

Förändring i obligationernas avkastning – om diskonteringsräntan ändras uppstår aktuariell vinst eller förlust. En ökning innebär att det beräknade värdet av förpliktelsen minskar och att det därmed uppstår en aktuariell vinst. En sänkning medför det motsatta scenariot.

Inflationsrisk – högre inflation leder till högre skulder.

Livslängdsantaganden – pensionsförpliktelserna innebär att de anställda som omfattas av planen ska erhålla förmånerna livet ut vilket medför att höjda livslängdsantaganden resulterar i högre pensionsskulder.

Genomsnittlig återstående löptid på pensionsförpliktelsen uppgår till 22 år.

Återstående livslängd för en 65-årig kvinna bedöms uppgå till 25 år och för en man till 23 år.

Den försäkringstekniska beräkningen av pensionsförpliktelser och pensionskostnader baseras på följande antaganden:

Koncernen, %	2014	2013
Diskonteringsränta, den 1 januari	3,75	3,50
Diskonteringsränta, den 31 december	3,25	3,75
Framtida årliga löneökningar	2,50-2,90	2,50-2,80
Framtida årliga pensionsökningar	3,00	3,00
Personalomsättning	2,00-6,00	2,00-6,00
Inflation	2,00	2,00

Not 33, fortsättning

Samtliga koncernens pensionsförpliktelser är ofonderade. Följande avsättning för pensionsförpliktelser har gjorts i balansräkningen:

Koncernen	2014	2013
Förpliktelsens nuvärde den 31 december	300 730	279 676
Löneskatt	18 981	14 126
Skuld som redovisas i balansräkningen den 31 december	319 711	293 802

Nedanstående tabell förklarar pensionsskuldens förändring, exkl. löneskatt:

Koncernen	2014	2013
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	279 676	287 225
Intjäning under året	5 476	5 048
Pensionsutbetalningar	-14 268	-13 530
Flytt ITPK	-157	-263
Ränta	10 578	10 003
Avgångspensioner	2 530	-
Aktuariell vinst (-)/förlust (+)	16 895	-8 807
Nuvärde av pensionsskuld vid årets slut	300 730	279 676

Avstämning av förändring av pensionsskulden, exkl. löneskatt:

Koncernen	2014	2013
Nettoskuld i balansräkningen vid årets ingång	279 676	287 225
Aktuariell vinst (-)/förlust (+) att redovisa i övrigt totalresultat	16 895	-8 807
Aktuariell vinst (-)/förlust (+) att redovisa mot eget kapital	-	-
Periodens pensionskostnad	18 584	15 051
Pensionsutbetalningar	-14 268	-13 530
Flytt ITPK	-157	-263
Nettoskuld vid årets slut	300 730	279 676

Not 33, fortsättning

Den aktuariella förlusten om 16 895 tkr består av:
- vinst på grund av erfarenhetsbaserade justeringar på 2 254 tkr
- förlust beroende på effekter av förändrade antaganden på 19 149 tkr, varav en vinst på 337 tkr avser förändring i de demografiska antagandena.

Periodens pensionskostnad avseende förmånsbestämda planer:

Koncernen	2014	2013
Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande år	5 476	5 048
Ränta på förpliktelsen	10 578	10 003
Avgångspensioner	2 530	-
Pensionskostnader för förmånsbestämda planer	18 584	15 051

Koncernen förväntas att betala 14 514 tkr till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

Känslighetsanalys
De antaganden som har mest påverkan för koncernens pensionsförpliktelse är diskonteringsräntan, inflationen och livslängden.

Diskonteringsränta, +/- 0,5%-enheter:	2,75%	3,25%	3,75%
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	323 325	300 730	280 614
Inflation, +/- 0,5%-enheter	1,50%	2,00%	2,50%
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	283 845	300 730	319 216
Livslängd, +/- 1 år	- 1 år	PRI	+ 1 år
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	289 521	300 730	312 005

Avgiftsbestämda planer
Planerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till separata juridiska enheter, exempelvis försäkringsbolag. Storleken på premien baseras på lönen. Pensionskostnaderna för perioden ingår i resultaträkningen och uppgår till 25 598 tkr (30 387).

För ett flertal av koncernföretagen tryggas åtaganden för ålderspension och sjukpension för tjänstemän genom försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3 och UFR 6, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2014 har koncernen inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som en förmånsbestämd plan. Alecta saknar information om fördelning av intjänandet mellan arbetsgivare, för merparten av de intjänade pensionsförmånerna. Dessutom saknas ett i alla avseenden fastställt regelverk för hur eventuella överskott eller underskott som kan uppkomma ska hanteras. I första hand täcks förluster av Alectas kollektiva konsolideringskapital. Pensionsplaner enligt ITP som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Vid utgången av 2014 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå för förmånsbestämda försäkringar till 143 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån mäter fördelningsbara tillgångar i förhållande till försäkringsåtagandet, beräknat enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 7 589 tkr (9 486). 2015-års premier beräknas uppgå till 5 895 tkr.

Koncernens andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta för 2014 uppgår till 0,044 procent. Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 per 31 december 2014 uppgår till 0,064 procent.

Not 34 – Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

Koncernen	2014	2013
Uppskjutna skatteskulder		
- Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter	10 189 483	9 745 206
- Obeskattade reserver	93 210	93 895
- Övriga temporära skillnader	-	6 851
Uppskjutna skattefordringar		
- Finansiella instrument	-162 702	-52 990
- Avsättningar	-21 159	-16 522
- Underskottsavdrag	-19	-
- Övriga temporära skillnader	-632	-
Utgående balans	10 098 181	9 776 440

Moderbolaget	2014	2013
Uppskjutna skatteskulder		
- Finansiella instrument	-393	-529
Uppskjutna skattefordringar		
- Underskottsavdrag	-	-
Utgående balans	-393	-529

Not 34, fortsättning

Förändring avseende uppskjuten skatt, koncernen

2014	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastighet	Underskott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	93 895	9 745 206	-	-52 990	-16 522	6 851	**9 776 440**
Sålda bolags andel	-11 043	-313 125	-	-	-	-8 428	**-332 596**
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	10 358	757 402	-19	-109 712	37	945	**659 011**
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	-	-4 674	-	**-4 674**
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-	-	-	-	-	-	**0**
Utgående balans	**93 210**	**10 189 483**	**-19**	**-162 702**	**-21 159**	**-632**	**10 098 181**

2013							
Ingående balans	76 926	9 061 125	-62	-106 464	-16 911	4 271	**9 018 885**
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	16 969	684 081	62	53 474	-2 018	2 580	**755 148**
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	-	2 407	-	**2 407**
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-	-	-	-	-	-	**0**
Utgående balans	**93 895**	**9 745 206**	**0**	**-52 990**	**-16 522**	**6 851**	**9 776 440**

Förändring avseende uppskjuten skatt, moderbolaget

2014	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastighet	Underskott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	-	-	-	-529	-	-	**-529**
Uppskjuten skatt redovisad i totalresultatet	-	-	-	136	-	-	**136**
Utgående balans	**0**	**0**	**0**	**-393**	**0**	**0**	**-393**

2013	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastighet	Underskott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	-	-	13	-3 568	-	-	**-3 555**
Uppskjuten skatt redovisad i totalresultatet	-	-	-13	3 039	-	-	**3 026**
Utgående balans	**0**	**0**	**0**	**-529**	**0**	**0**	**-529**

Not 35 – Övriga avsättningar

Koncernen

2014	Garanti-åtaganden	Övrigt	Totalt
Ingående balans	42 531	25 604	68 135
Avsättning under året	-	598	598
Avsättning tagen i anspråk	-5 802	-25 231	-31 033
Utgående balans	**36 729**	**971**	**37 700**

2013			
Ingående balans	35 669	1 171	36 840
Avsättning under året	6 862	24 433	31 295
Avsättning tagen i anspråk	-	-	0
Utgående balans	**42 531**	**25 604**	**68 135**

Garantiåtaganden avser bland annat åtaganden i resultatavräknade byggprojekt, av vilka större delen bedöms bli reglerade inom två år. I garantiåtaganden ingår också kostnader för bedömda åtaganden för uppförda bostäder med enstegstätade putsfasader. Egnahemsbolaget har byggt cirka 350 bostäder med denna typ av fasader. Bolaget har gjort avsättningar för bedömda tillkommande kostnader avseende åtgärdande av fuktskador på dessa fasader samt framtida juristkostnader. Ett av försäkringsbolagen där byggfelsförsäkring tecknats, för fastigheter med enstegstätade putsfasader, har framställt regresskrav mot Egnahemsbolaget om 10,5 mnkr. Bolaget bestrider detta krav och bedömer att någon avsättning inte ska göras. Bedömningen utgår från den skiljedom som avkunnats till Egnahemsbolagets fördel, gentemot försäkringsbolaget under våren 2010. Under 2015 väntas Högsta Domstolen avkunna sitt beslut.

Bland övriga avsättningar 2013 fanns en engångsavsättning som gjordes på 22 mnkr och som avser hyregästkompensation i samband med övergång till Framtidens Bredband. Avsättningen är tagen i anspråk under 2014.

Not 36 – Skuldernas förfallotider

Koncernen	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2014-12-31					
Skulder till kreditinstitut	1 448 000	500 000	700 000	-	2 648 000
MTN-program	775 333	1 045 090	3 550 682	-	5 371 105
Skulder till Göteborgs Stad	182 161	-	-	6 788 000	6 970 161
Leverantörsskulder	429 956	-	-	-	429 956
Övriga rörelseskulder	32 560	-	-	-	32 560
Interimsskulder	925 741	-	-	-	925 741
Derivatinstrument	10 989	106 764	340 141	335 362	793 256
Summa skulder	**3 804 740**	**1 651 854**	**4 590 823**	**7 123 362**	**17 170 779**

Koncernen har erhållit bindande kreditlöften på 417 839 tkr (2 101 591). I beloppet ingår kreditlöften från Göteborgs Stad med 417 839 tkr (268 000).

Moderbolaget	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2014-12-31					
Skulder till kreditinstitut	250 000	500 000	700 000	-	1 450 000
MTN-program	775 333	1 045 090	3 550 682	-	5 371 105
Skulder till koncernföretag	48 904	-	-	-	48 904
Skulder till Göteborgs Stad	182 161	-	-	6 788 000	6 970 161
Leverantörsskulder	3 397	-	-	-	3 397
Övriga rörelseskulder	1 643	-	-	-	1 643
Interimsskulder	169 117	-	-	-	169 117
Summa skulder	**1 430 555**	**1 545 090**	**4 250 682**	**6 788 000**	**14 014 327**

Moderbolaget har erhållit bindande kreditlöften på 417 839 tkr (2 101 591). I beloppet ingår kreditlöften från Göteborgs Stad med 417 839 tkr (268 000).

Not 37 – Finansiella skulder

Under våren 2014 har Framtidenkoncernens finansieringsstrategier ändrats då Göteborgs Stad beslutat att upplåning i första hand ska ske via Stadens internbank. Lånen via certifikat- och MTN-marknaden samt banklån har därför successivt ersatts av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall.

Räntebärande skulder, mnkr

	Koncernen			
	2014		2013	
	Nominellt/ redovisat värde	Marknads-värde	Nominellt/ redovisat värde	Marknads-värde
Certifikatprogram	0	0	2 690	2 691
MTN-program	5 371	5 530	6 623	6 723
Skulder till kredit-institut	2 648	2 673	5 765	5 821
Skulder till Göteborgs Stad	6 970	7 014	232	232
Totalt	14 989	15 217	15 310	15 467

	Moderbolaget			
	2014		2013	
	Nominellt/ redovisat värde	Marknads-värde	Nominellt/ redovisat värde	Marknads-värde
Certifikatprogram	0	0	2 690	2 691
MTN-program	5 371	5 530	6 623	6 723
Skulder till kredit-institut	1 450	1 473	4 567	4 611
Skulder till Göteborgs Stad	6 970	7 014	232	232
Totalt	13 791	14 017	14 112	14 257

Särskilda avtalsvillkor

MTN-programmet innehåller en klausul om att emissionsinstituten har rätt till förtida inlösen av utestående MTN om Förvaltnings AB Framtiden upphör att uppfylla kriterierna för ett dotterföretag enligt bestämmelserna i 1 kap 11§ i lag (2005:551) om aktiebolag, i förhållande till Göteborgs Stad, som hade gällt om Göteborgs Stad hade varit ett aktiebolag.

I de flesta av koncernens finansiella avtal finns en ägarklausul, vilket innebär att avtalen gäller så länge som Göteborgs Stad äger 50 procent av aktierna i bolaget. Koncernens finansiella avtal som, utöver ägarklausul, innehöll särskilda villkor s.k. "covenants" har avslutats under året. Alla "covenants" var uppfyllda under avtalets löptid.

Kreditportföljens förfallostruktur (inkl. kreditlöften) 2014-12-31

	Koncernen		Moderbolaget	
mnkr	Belopp	Andel %	Belopp	Andel %
2015	5 861	38	4 663	33
2016	2 445	16	2 445	17
2017	3 402	22	3 402	24
2018	1 999	13	1 999	14
2019	1 700	11	1 700	12
Summa	15 407	100	14 209	100

Koncernen har ingen refinansieringsrisk då kreditförsörjningen tryggas av Göteborgs Stad i enlighet med stadens finanspolicy och finansiella riktlinjer.

Koncernens kreditportfölj hade vid utgången av 2014 en genomsnittlig återbetalningstid på 1,9 år (1,7). Inklusive kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 2,0 år (2,2). Kreditlöften avser outnyttjad del av intern checklimit, 418 mnkr, inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Moderbolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2014 en genomsnittlig återbetalningstid på 2,1 år (1,7). Inklusive kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 2,1 år (2,2). Kreditlöfte avser outnyttjad del av intern checklimit, 418 mnkr, inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Not 38 – Skulder till kreditinstitut

Koncernen	2014	2013
Checkräkningskrediter	0	66 409
Övriga lån	2 648 000	5 698 000
	2 648 000	5 764 409
Beviljat belopp, checkkredit	0	600 000

Moderbolaget	2014	2013
Checkräkningskredit	0	66 409
Övriga lån	1 450 000	4 500 000
	1 450 000	4 566 409
Beviljat belopp, checkräkningskredit	0	600 000

Not 39 – Skulder till Göteborgs Stad

Koncernen	2014	2013
Långfristigt lån hos Göteborgs Stad	6 788 000	-
Kortfristigt lån hos Göteborgs Stad	182 161	232 000
	6 970 161	232 000

Moderbolaget	2014	2013
Långfristigt lån hos Göteborgs Stad	6 788 000	-
Kortfristigt lån hos Göteborgs Stad	182 161	232 000
	6 970 161	232 000

Not 40 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2014	2013
Upplupna räntekostnader	150 327	153 331
Upplupna sociala avgifter	17 670	20 604
Upplupna personalkostnader	35 745	40 808
Upplupna kostnader för underhåll	52 409	76 968
Upplupna kostnader för el, värme o likn.	121 557	113 991
Förutbetalda hyresintäkter	394 231	417 215
Upplupna ombyggnadskostnader	96 969	49 875
Upplupen fastighetsskatt	416	5 515
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	11 598	10 169
Upplupna arrendeavgifter	-	12 480
Övrigt	44 819	101 084
	925 741	1 002 040

Moderbolaget	2014	2013
Upplupna räntekostnader	150 167	151 862
Upplupna sociala avgifter	686	643
Upplupna personalkostnader	1 679	1 576
Balanserad ränta derivatinstrument	9 910	10 835
Övrigt	6 675	10 017
	169 117	174 933

Not 41 – Ställda säkerheter

Koncernen	2014	2013
För egna skulder och avsättningar		
Avseende skulder till kreditinstitut		
- Fastighetsinteckningar	2 734 269	5 789 569
Summa ställda säkerheter	**2 734 269**	**5 789 569**

Moderbolaget	2014	2013
För dotterbolags skulder		
- Pantsatta fordringar dotterbolag	1 450 000	4 500 000
	1 450 000	4 500 000

Not 42 – Ansvarsförbindelser

Koncernen	2014	2013
Ansvarsförbindelse PRI	4 692	4 311
Ansvarsförbindelse Fastigo	6 658	7 421
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	10 226	20 240
Övriga ansvarsförbindelser	861	861
	22 437	32 833

Koncernen har erhållit uppskov med stämpelskatt vid internförsäljning av fastigheter. Stämpelskatten ska erläggas då fastigheten säljs externt.

Moderbolaget	2014	2013
Borgensåtaganden, koncernföretag	223 533	221 450
Ansvarsförbindelse Fastigo	227	252
	223 760	221 702

Moderbolaget har gått i borgen för koncernföretag avseende pensionsskuld.

Not 43 – Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m

Koncernen	2014	2013
Avskrivningar, nedskrivningar och återföring nedskrivningar avseende immateriella, materiella och finansiella anläggningstillgångar	36 940	42 542
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 542 715	-1 128 567
Värdeförändring finansiella instrument	501 632	-252 095
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-296	-13 526
Avsättningar	-24 748	30 658
Övrigt	-	169
	-1 029 187	-1 320 819

Moderbolaget	2014	2013
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella och finansiella anläggningstillgångar	217	271
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	5
	217	276

Not 44 – Erlagda räntor

Koncernen	2014	2013
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-452 917	-490 429
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-16 737	-7 594
	-469 654	-498 023

Moderbolaget	2014	2013
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-439 111	-467 826
	-439 111	-467 826

Not 45 – Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital

Koncernen	2014	2013
Förändring av varulager	-63 584	61 931
Förändring av kortfristiga fordringar	248 843	-155 798
Förändring av rörelseskulder	-819 414	346 667
	-634 155	252 800

Moderbolaget	2014	2013
Förändring av kortfristiga fordringar	280 680	32 960
Förändring av rörelseskulder	-346 670	66 708
	-65 990	99 668

Not 46 – Likvida medel

Likvida medel utgörs av balansräkningens poster, kassa- och bankmedel. Av dessa utgör 0 tkr (0) spärrade medel.

Not 47 – Nettolåneskuld

Nettolåneskulden består av räntebärande låneskulder samt avsättningar till pensioner/PRI med avdrag för likvida medel.

Not 48 – Finansiell riskhantering

Framtidenkoncernen har sedan 2012 en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget. Framtidenkoncernen är i sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer och fastställer befogenheter och ansvar för hantering av koncernens finansiella risker. De koncerngemensamma anvisningarna uppdateras och fastställs årligen av styrelsen. Rapportering av koncernens finansiella positioner sker löpande till Göteborgs Stad, styrelse, vd och dotterbolagens vd:ar.

Målen för Framtidenkoncernens finansverksamhet och finansiella riskhantering är att samordna koncernens kapitalbehov, optimera koncernens kapitalkostnader genom att tillvarata stordriftsfördelar samt att minimera de finansiella nettokostnaderna över tid inom ramen för de finansiella anvisningarna. Uppföljning och kontroll av att de finansiella anvisningarna efterlevs sker kontinuerligt. Under våren 2014 har koncernens finansieringsstrategier ändrats då ägaren Göteborgs Stad fattat beslut om att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för koncernens lån och kapitalbehov.

Not 48, fortsättning

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändrade marknadsräntor påverkar koncernens resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt. Då räntekostnaden är en av de enskilt största kostnadsposterna är Framtidenkoncernens styrning av ränterisken i form av genomsnittlig räntelöptid för nettoexponeringen samt exponeringens fördelning över tiden mycket viktig.

Finansiella anvisningar

Den genomsnittliga räntelöptiden får variera mellan 2,5 år (2,5) och 5 år (5). Högst 30 procent (35) av exponeringen får infalla under den närmaste 12-månadersperioden. Om önskad räntestruktur/räntebindningstid inte kan uppnås vid upptagande eller omsättning av lån är tillåtna derivatinstrument för att förändra räntestrukturen eller räntelöptiden ränteswappar, ränteterminer inklusive FRA-kontrakt samt ränteoptioner. Optionsutfärdande kräver medgivande av koncernens verkställande direktör.

Den 31 december 2014 var den genomsnittliga räntelöptiden för koncernens nettoexponering 3,2 år (3,0) med 19 procent (31) av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod. Räntelöptiden har under året varierat mellan 3,0 och 3,2 år.

Den genomsnittliga räntelöptiden för moderbolagets nettoexponering var 3,5 år med 12 procent av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod.

Nedanstående tabeller visar nettoexponeringens ränteförfallostruktur och genomsnittliga ränta.

Nettoexponering avseende lån, placeringar och derivatinstrument, 2014-12-31, koncernen

	Belopp, mnkr	Nominell ränta, %
2015:1	-2 874	3,1
2015:2	-50	2,0
2015:3	380	-0,2
2015:4	-350	2,5
2016	-2 535	2,7
2017	-2 561	3,1
2018	-1 449	2,3
2019	-2 000	2,2
2020	-1 400	0,0
2021	-1 300	2,6
2022	-700	1,6
2023-	-150	3,8
Totalt	-14 989	2,7

Genomsnittlig effektiv räntesats avseende kreditportföljen inkl. derivat uppgår till 2,7 procent (3,1).

Nettoexponering avseende lån, placeringar och derivatinstrument 2014-12-31, moderbolaget

	Belopp, mnkr	Nominell ränta, %
2015:1	-1 676	4,5
2015:2	-50	2,0
2015:3	380	-0,2
2015:4	-350	2,5
2016	-2 535	2,7
2017	-2 561	3,1
2018	-1 449	2,3
2019	-2 000	2,2
2020	-1 400	2,1
2021	-1 300	2,6
2022	-700	1,6
2023-	-150	3,8
Totalt	-13 791	2,8

Genomsnittlig effektiv räntesats avseende kreditportföljen inkl derivat uppgår till 2,8 procent (3,2).

Valutarisk

Med valutarisk avses risken att valutakursförändringar påverkar koncernens resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt. Valutarisk uppstår vid placering eller upplåning i utländsk valuta.

Finansiella anvisningar

Bolagets exponering ska uteslutande vara i svenska kronor. Vid placering eller upplåning i annan valuta än svenska kronor ska valutarisken elimineras genom att ingå valutaderivatkontrakt. Tillåtna instrument är valutaswap, valutatermin eller valutaoption.

Den 31 december 2014 fanns ingen valutaexponering.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån ska omsättas eller nya lån upptas.

Finansiella anvisningar

Under våren 2014 har Förvaltnings AB Framtidens finansieringsstrategier ändrats då Göteborgs Stad fattat beslut om att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för koncernens lån och kapitalbehov.

Den 31 december 2014 uppgick den genomsnittliga kreditlöptiden till 1,9 år (1,7). Inklusive kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 2,0 år (2,2).

Not 48, fortsättning

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.

Finansiella anvisningar

För Göteborgs Stad tryggar likviditetsförsörjningen i koncernen i enlighet med stadens finanspolicy och finansiella riktlinjer.

Den 31 december 2014 uppgick koncernens likvida tillgångar till 1 mnkr (1). Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2014 till 418 mnkr (2 102). Samtliga externa kreditavtal har avslutats under året. Utestående kreditavtal avser outnyttjad intern checkkredit i Göteborgs Stads koncernkonto.

Moderbolagets likvida tillgångar uppgick till 0 mnkr (1) vid utgången av 2014. Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2014 till 418 mnkr (2 102). Samtliga externa kreditavtal har avslutats under året. Utestående kreditavtal avser outnyttjad intern checkkredit i Göteborgs Stads koncernkonto.

Det framtida likviditetsbehov som koncernen kan överblicka begränsas till den likviditet som behövs för den fortsatta förvaltningen av det befintliga fastighetsbeståndet. Kassaflödet från den löpande verksamheten är och förväntas förbli positivt och jämt fördelat. Med hänsyn till kassaflöde, outnyttjade krediter och att Göteborgs Stad tryggar likviditetsbehovet, bedömer koncernen att likviditetsrisken är mycket begränsad.

Kredit- och motpartsrisk

Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Exponering kan uppstå vid placering av överskottslikviditet samt vid handel med derivatinstrument. För att minska motpartsexponering i derivatinstrument har internationellt standardiserade nettingavtal, så kallade ISDA-avtal, tecknats.

Finansiella anvisningar

Endast finansiella motparter med hög kreditvärdighet accepteras. Samtliga finansiella motparter ska ha lägst kreditbetyget A3 hos Moodys och/eller kreditbetyget A- hos Standard & Poor's avseende lång kreditvärdighet. För placeringar och derivatexponering finns dessutom en maximal kreditgräns på 500 mnkr per motpart. Den beräknade motpartsrisken avseende derivattransaktioner kan kvittas mot lån hos motparten. Eventuellt kassaöverskott ska placeras i bank eller i kortfristiga räntebärande instrument enligt fastställda limiter.

Den 31 december 2014 uppgick koncernens samlade motpartsexponering i derivatinstrument till 0 mnkr (0) inklusive upplupna räntor, beräknat som nettofordran per motpart. För en enskild motpart uppgick högsta nettofordran till 0 mnkr (0). Vid beräkningen har så kallad netting tillämpats enligt gällande ISDA-avtal. Förvaltnings AB Framtiden har ISDA-avtal med samtliga externa finansiella motparter. För moderbolaget uppgick den samlade motpartsexponeringen till 0 mnkr (0).

Nedanstående tabell visar den löptidsvägda volymen avseende derivatexponering fördelat per kreditbetyg per den 31 december 2014.

Finansiella motparter med lång rating	Löptidsvägd derivatvolym, %
AAA/Aaa	-
AA+/Aa1	-
AA-/Aa3	54
A+/A1	20
A/A2	21
A-/A3	5

Kommersiell kreditrisk

Koncernens hyresfordringar är fördelade på ett stort antal hyresgäster. Hyresförluster i förhållande till koncernens nettoomsättning uppgick till 0,1 procent (0,2).

Administrativ risk

Finansfunktionen arbetar kontinuerligt med översyn och vidareutveckling av de administrativa systemen samt de interna kontrollerna. Koncernen arbetar inom finansområdet huvudsakligen med standardsystem som bedöms vara av hög kvalitet.

Finansiella anvisningar

Den administrativa risken hanteras genom att ange strikta ramar för rapportering, riskkontroll, ansvarsfördelning, beslutsordning och attestrutiner.

Marknadsvärde finansiella instrument

Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var 15 217 mnkr per den 31 december 2014 enligt denna värderingsmetod, vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 14 989 mnkr. Vid motsvarande värdering den 31 december 2013 översteg marknadsvärdet det nominella värdet med 157 mnkr.

Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserat på noterad marknadsränta för aktuell löptid. FRA värderas genom att den avtalade räntan jämförs med den officiella marknadsnoteringen för respektive kontrakt. Marknadsvärde för derivat med optionsinslag motsvaras av aktuellt återköpspris på värderingsdagen.

Not 48, fortsättning

Nominella belopp och marknadsvärde för derivatportföljen, mnkr, koncernen

	2014-12-31		2013-12-31	
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Ränteswappar, netto	-11 540	-719	-10 140	-228
FRA:s, netto	0	0	0	0
Strukturerade swapavtal	-200	-20	-400	-11
Cap:s, netto	-400	0	-600	0
Totalt	**-12 140**	**-739**	**-11 140**	**-239**

Nominella belopp och marknadsvärde för derivatportföljen, mnkr, moderbolaget

	2014-12-31		2013-12-31	
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Ränteswappar, netto	-11 540	-719	-10 140	-228
FRA:s, netto	0	0	0	0
Strukturerade swapavtal	-200	-20	-400	-11
Cap:s, netto	-400	0	-600	0
Totalt	**-12 140**	**-739**	**-11 140**	**-239**

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer koncernens finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2014 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2015 – 2017, mnkr, koncernen

	2014	2015	2016	2017
Räntenivå 2014-12-31	-449	-408	-377	-296
Ränta +1 %-enhet		-447	-429	-367

Finansnettots räntekänslighet 2015 – 2017, mnkr, moderbolaget

	2014	2015	2016	2017
Räntenivå 2014-12-31	11	6	6	4
Ränta +1 %-enhet		11	11	10

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2014-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med en procentenhet.

Kredit- och derivatportföljers räntekänslighet 2014-12-31, mnkr, koncernen

	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
Ränteantagande	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2014-12-31	-14 989	-15 217	-11 540	-739
Ränta +1 %-enhet	-14 989	-15 154	-11 540	-331

Kredit- och derivatportföljers räntekänslighet 2014-12-31, mnkr, moderbolaget

	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
Ränteantagande	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2014-12-31	-13 791	-14 017	-11 540	-739
Ränta +1 %-enhet	-13 791	-13 955	-11 540	-331

Not 49 – Upplysningar om närstående och koncerninterna transaktioner

Koncernen står under bestämmande inflytande från sin ägare Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 10, har inte förekommit.

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m.

Koncernen	2014	2013
Intäkter, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	3	4
Kostnader, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	33	33
Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	2 226	29 820
Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	16 245	230

Moderbolaget	2014	2013
Intäkter, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	100	100
Kostnader, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1,3	10,0
Göteborgs Stads nämnder och bolag	13,1	3,8
Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Bolag inom Framtidenkoncernen	-	-
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-	-
Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Bolag inom Framtidenkoncernen	-	-
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-	-

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

I samband med bolagsöversynen i Göteborgs Stad såldes de helägda dotterbolagen Parkeringsbolaget, Göteborgslokaler och Scandinavium, som ägdes till 91,84 procent, per den 2 januari 2014 till Higab. Försäljningslikviden uppgick till 994 mnkr. Försäljningen skedde till bolagens värde per 2013-12-31 så som tillgångarna upptagits till koncernens rapportering till i kommunens interna rapportering.

För upplysning om lån hos Göteborgs Stad se not 39.

Not 50 – Händelser efter balansdagen

Vid styrelsemötet den 6 februari 2015 beslöts att nuvarande VD:s anställning upphör i samband med årsstämman den 16 mars 2015. Beslutet baseras på de stora utmaningarna inom nybyggnation med krav från kommunfullmäktige på en byggnadstakt om 1 400 färdigställda bostäder årligen. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 6 februari 2015

Lars Johansson *ordförande*	Helene Odenjung *vice ordförande*	Thomas Martinsson *ledamot*
Elisabet Rothenberg *ledamot*	Endrick Schubert *ledamot*	Gustaf Josefson *ledamot*
Dario Espiga *ledamot*	Mats Pilhem *ledamot*	Anneli Snobl *verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 9 februari 2015.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 6 februari 2015.

Lars Bergsten *av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor*	Bengt Bivall *av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor*

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Förvaltnings AB Framtiden Org. nr. 556012-6012

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förvaltnings AB Framtiden för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 46-97.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Uttalanden

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

Göteborg den 9 februari 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2014

Till årsstämman i Förvaltnings AB Framtiden **Org. nr. 556012-6012**
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Förvaltnings AB Framtidens verksamhet under år 2014.

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och vd. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

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

Göteborg den 6 februari 2015

Lars Bergsten
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

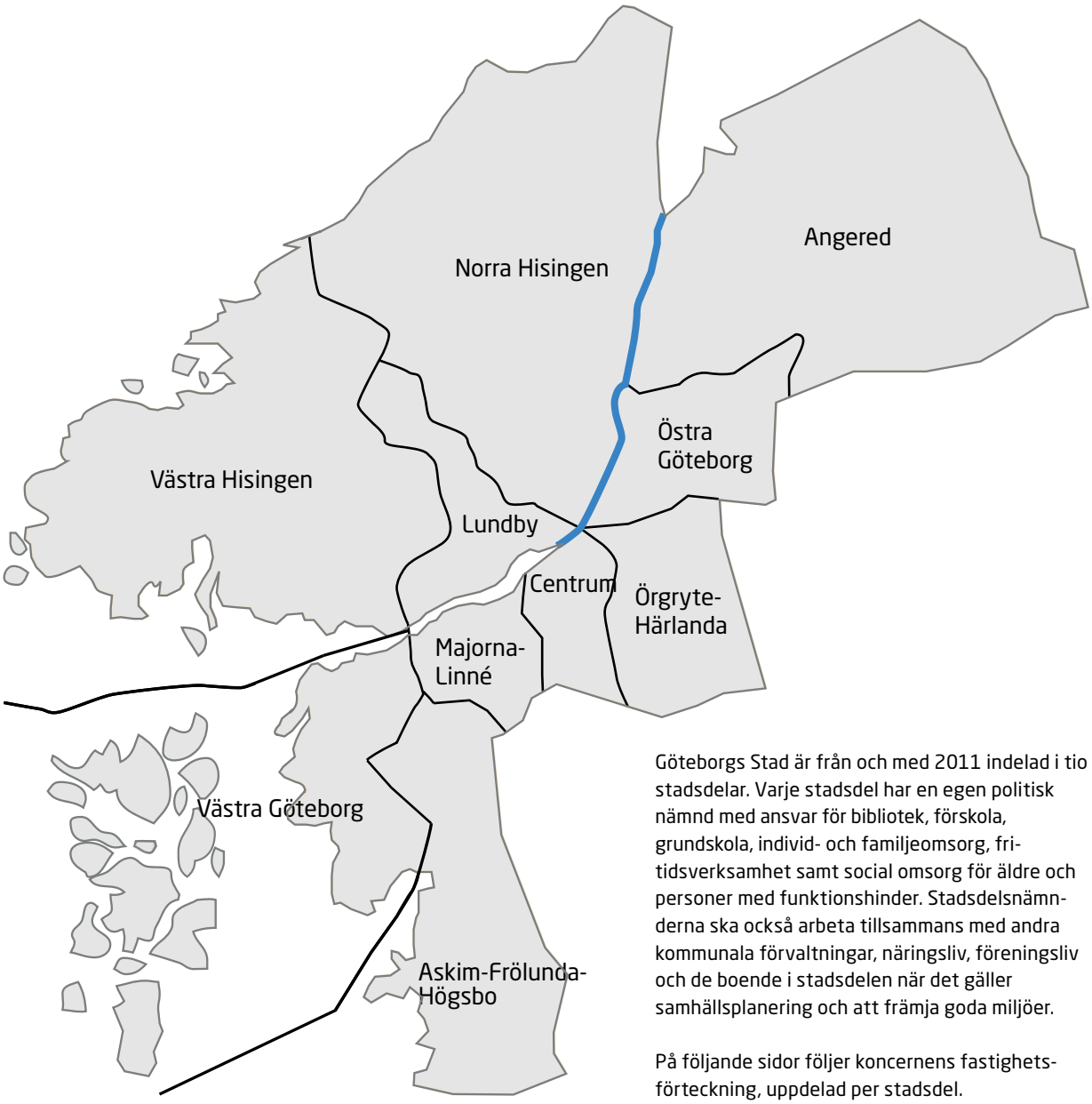
Bengt Bivall
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Fastighetsförteckning

Angered	102
Östra Göteborg	103
Örgryte-Härlanda	106
Centrum	108
Majorna-Linné	111
Askim-Frölunda-Högsbo	115
Västra Göteborg	117
Lundby	118
Västra Hisingen	120
Norra Hisingen	121
Totalt koncernen	123
Koncernkarta	124

Foto: Bert Leandersson

Fastighetsförteckning



Göteborgs Stad är från och med 2011 indelad i tio stadsdelar. Varje stadsdel har en egen politisk nämnd med ansvar för bibliotek, förskola, grundskola, individ- och familjeomsorg, fritidsverksamhet samt social omsorg för äldre och personer med funktionshinder. Stadsdelsnämnderna ska också arbeta tillsammans med andra kommunala förvaltningar, näringsliv, föreningsliv och de boende i stadsdelen när det gäller samhällsplanering och att främja goda miljöer.

På följande sidor följer koncernens fastighetsförteckning, uppdelad per stadsdel.

Fastighetsförteckning

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
ANGERED										
Rannebergen	BB	Angered 81:2	Fjällviolen 1	1974	5 754	-	92	25 600	5 002	869
Rannebergen	BB	Angered 81:3	Fjällviolen 5	1974	5 681	16	91	25 247	4 944	868
Rannebergen	BB	Angered 82:2	Fjällglimmen 8	1973	-	948	-	-	2 892	-
Rannebergen	BB	Angered 82:3	Fjällbinkan 8	1975	3 411	191	56	15 864	3 065	868
Rannebergen	BB	Angered 82:4	Fjällbinkan 5	1975	3 751	25	63	16 859	3 235	859
Rannebergen	BB	Angered 82:5	Fjällbinkan 2	1975	4 523	-	75	20 200	3 931	869
Rannebergen	BB	Angered 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4 019	-	64	18 121	3 476	865
Rannebergen	BB	Angered 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5 965	17	96	27 196	-	866
Rannebergen	BB	Angered 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4 485	-	68	20 400	3 938	878
Rannebergen	BB	Angered 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5 477	1	82	24 978	-	871
Rannebergen	BB	Angered 82:12	Fjällhavren 2	1973	3 661	1	59	16 471	-	867
Rannebergen	BB	Angered 82:13	Fjällhavren 5	1973	5 019	-	80	22 200	4 350	867
Rannebergen	BB	Angered 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3 984	-	60	17 889	3 513	882
Rannebergen	BB	Angered 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5 227	-	79	23 400	4 565	874
Rannebergen	BB	Angered 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3 956	27	59	17 902	3 486	878
Rannebergen	BB	Angered 82:21	Fjällnejlikan 4	1973	5 787	22	87	25 828	5 092	878
Rannebergen	BB	Angered 82:22	Fjällnejlikan 1	1972	4 563	-	69	20 400	4 032	884
Rannebergen	BB	Angered 82:23	Fjällsippan 4	1972	4 550	-	68	20 200	3 985	876
Rannebergen	BB	Angered 82:24	Fjällsippan 1	1972	4 563	120	69	20 460	4 040	881
Rannebergen	BB	Angered 82:25	Fjällsyran 4	1973	4 273	-	68	19 006	3 705	867
Rannebergen	BB	Angered 82:26	Fjällsyran 1	1973	4 281	-	69	19 215	3 737	873
Rannebergen	BB	Angered 82:27	Fjällveronikan 4	1973	5 787	18	87	25 824	5 096	879
Rannebergen	BB	Angered 82:28	Fjällveronikan 1	1973	3 957	-	59	17 651	3 453	873
Rannebergen	BB	Angered 82:29	Fjällveronikan 9	1975	-	313	-	704	158	-
Angereds Centrum	PO	Angered 85:1	Länkharvsgatan	1980	2 286	-	28	10 571	2 013	875
Angereds Centrum	PO	Angered 86:1	Fjäderharvsgatan	1982	546	-	6	3 912	979	953
Angereds Centrum	PO	Angered 87:1	Fjäderharvsgatan	1980	-	-	-	591	163	-
Angereds Centrum	PO	Angered 90:1	Fjäderharvsgatan	1980	3 776	-	46	19 058	3 482	922
Angereds Centrum	PO	Angered 90:2	Fjäderharvsgatan	1979	4 546	-	54	21 708	4 042	889
Angereds Centrum	PO	Angered 91:1	Fjäderharvsgatan	1979	10 714	-	132	52 678	9 775	909
Angereds Centrum	PO	Angered 92:1	Länkharvsgatan	1980	3 776	-	46	19 058	3 438	911
Angereds Centrum	PO	Angered 92:2	Länkharvsgatan	1979	4 471	309	60	25 249	5 255	904
Angereds Centrum	PO	Angered 92:3	Länkharvsgatan	1978	4 627	-	58	22 939	4 282	925
Angereds Centrum	PO	Angered 93:2	Angereds Torg	1978	4 681	1 429	59	39 814	6 113	902
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 2:1	Timjansgatan 51	1971	-	430	-	977	180	-
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 6:3	Gårdsten Centrum	1989	1 284	7 439	27	32 945	7 824	1 242
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:16	Muskotgatan	1980	39 472	944	536	189 919	37 221	883
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 10:10	Salviagatan	1980	32 832	4 201	446	161 760	32 147	880
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 3:13	Saffran & Timjan	1971	52 441	1 370	734	236 149	49 257	882
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 1:4	Kanelgatan	1984	18 717	-	255	91 200	17 738	935
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 12:15	Kanel & Peppar	1971	52 697	5 379	736	249 244	53 419	906
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 45:9	Kanelgatan	1971	-	-	-	-	394	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:14	Rosmaringatan	1976	-	-	-	3 047	912	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:15	Mejramgatan	1976	-	-	-	1 460	428	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:16	Mejramgatan	1998	-	-	-	677	252	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:17	Paprikagatan	2000	-	-	-	469	145	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:18	Paprikagatan	1975	-	-	-	7 200	1 825	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:3	Rosmaringatan	1976	9 605	127	138	40 955	-	784
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:6	Paprikagatan	1976	8 952	-	128	38 017	7 071	790
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:7	Paprikagatan	1975	6 135	45	84	26 327	-	788
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:8	Paprikagatan	1975	6 496	811	96	30 223	-	888
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:9	Paprikagatan	1975	8 019	55	110	34 590	-	1 012
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:11	Mejramgatan	1981	8 861	-	126	38 800	8 068	910
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:12	Mejramgatan	1974	9 906	317	140	46 343	9 182	897

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:13	Mejramgatan	1973	8 687	30	129	39 928	8 813	996
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:16	Rosmaringatan	1977	9 765	-	130	40 800	7 597	778
Lövgärdet	PO	Gårdsten 63:1	Kaprisgatan	1983	22 552	151	283	133 262	-	949
Agnesberg	PO	Gårdsten 81:3	Schottisvägen	1962	1 100	-	19	4 824	880	800
Hjällbo	PO	Hjällbo 6:8	Skolspåret	1967	45 622	7 057	591	219 166	47 931	907
Hjällbo	PO	Hjällbo 7:7	Sandspåret	1984	33 518	811	429	168 600	31 034	891
Hjällbo	PO	Hjällbo 9:4	Bondegärdet	1968	43 455	1 472	618	195 293	41 611	911
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:1	Hjällbogärdet 1-2	1986	-	1 077	-	3 182	-	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:2	Hjällbogärdet 3-13, 31-33	1988	7 330	456	98	37 894	6 745	868
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:3	Hjällbogärdet 14-30	1984	9 600	430	127	45 856	8 520	863
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:1	Eriksbo Västergärde 2-14	1983	7 430	557	103	36 701	6 958	878
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:2	Eriksbo Västergärde 15-24	1985	6 203	36	76	30 000	5 299	848
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:3	Eriksbo Västergärde 25-34	1984	6 286	36	84	29 600	5 481	865
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:5	Eriksbo Östergärde 1-20	1984	10 808	816	155	53 256	9 981	876
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:6	Eriksbo Östergärde 21-43	1984	14 267	80	199	68 000	12 600	876
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10 128	1 275	142	47 442	-	855
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5 758	-	83	25 600	5 026	873
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5 954	-	82	27 200	5 327	895
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4 505	-	61	20 400	4 033	895
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5 900	-	84	27 000	5 306	899
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	-	622	-	4 230	1 334	-
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:11	Hammarkulletorget 36	1970	5 007	1	69	22 400	-	876
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4 904	-	71	21 800	4 312	879
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4 793	-	69	21 000	4 198	876
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	-	334	-	527	-	-
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5 452	1	93	24 400	-	894
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4 630	-	80	20 800	4 143	895
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:2	Sandeslätt 39	1969	3 393	20	50	15 064	2 979	875
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:3	Sandeslätt 44	1969	4 197	-	60	18 525	3 678	876
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:4	Sandeslätt 51	1970	5 465	-	78	24 400	4 790	876
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:5	Sandeslätt 1	1970	3 970	-	58	17 667	3 488	879
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:6	Sandeslätt 8	1970	4 064	-	57	18 176	3 537	870
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:7	Sandeslätt 15	1970	4 580	12	64	20 425	4 040	881
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:8	Sandeslätt 23	1970	4 455	257	65	20 778	4 026	880
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:9	Sandeslätt 30	1970	4 998	-	75	22 600	4 421	885
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:1	-	1988	-	-	-	350	429	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:2	-	1988	-	-	-	361	318	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:3	-	1988	-	-	-	350	486	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:4	Eriksbo Östergärde vid 10, 12	1988	-	-	-	389	262	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:5	Eriksbo Östergärde vid 23, 36	1988	-	-	-	389	489	-
Hjällbo	PO	Hjällbo 5:14	Bergsgårdsgärdet	1973	49 951	1 649	651	237 658	47 639	907
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 7:2	Salviagatan	2000	-	930	-	3 814	800	-
ANGERED					**766 242**	**42 664**	**10 678**	**3 677 602**	**653 813**	**890**
ÖSTRA GÖTEBORG										
Norra Kortedala	GS	Kortedala 763:107	Tideberäkningsgatan	-	-	-	-	1 490	-	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:4	Tellusgatan 50-62	1967	3 772	-	49	15 643	2 979	790
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:12	Tellusgatan 42-48	1967	2 468	459	28	11 460	2 323	805
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:13	Tellusgatan 32-40	1967	3 732	325	42	16 167	3 165	775
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:16	Rymdtorget 1	1968	2 850	100	40	12 168	2 395	805
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:17	Rymdtorget 2	1968	2 832	100	40	12 156	2 362	805
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:18	Rymdtorget 3	1968	2 832	100	40	11 785	2 347	802
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:19	Rymdtorget 4	1968	2 832	85	40	12 010	2 323	804
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:20	Rymdtorget 5	1968	2 832	58	40	11 786	2 308	800
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:25	Rymdtorget 16-21	1968	2 632	-	41	11 161	2 180	828

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:26	Rymdtorget 22-27	1968	2 632	-	41	10 961	2 181	829
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:27	Rymdtorget 34-39	1968	2 632	-	41	10 961	2 181	829
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:28	Rymdtorget 46-51	1968	2 632	-	41	11 161	2 208	839
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:29	Rymdtorget 64-69	1968	2 632	-	41	11 161	2 186	830
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:30	Rymdtorget 28-33	1968	2 504	146	39	10 886	2 099	798
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:31	Rymdtorget 40-45	1968	2 632	-	41	10 961	2 156	819
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:32	Rymdtorget 52-57	1968	2 632	-	41	10 961	2 148	816
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:33	Rymdtorget 70-75	1968	2 632	-	41	10 961	2 175	826
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:34	Rymdtorget 58-63	1969	2 632	-	41	11 161	2 194	834
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:35	Rymdtorget 76-81	1969	2 632	-	41	11 161	2 232	848
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:38	Rymdtorget 6-7	1980	981	554	16	6 802	1 240	868
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 4:1	Rymdtorget 10-15	1968	2 632	-	41	10 961	2 154	818
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	3 935	-	138	21 826	4 913	1 249
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:3	Saturnusgatan 1, 2 ,3	1969	3 661	153	125	21 104	4 750	1 268
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:4	Saturnusgatan	1970	-	-	-	702	144	-
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:1	Siriusgatan 30-54	1970	-	-	-	5 841	1 443	-
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:2	Siriusgatan 24-28	1970	5 073	-	71	21 600	4 172	822
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:3	Siriusgatan 16-22	1970	6 282	453	92	27 745	5 477	811
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:4	Siriusgatan 38-42	1970	4 860	-	72	20 600	3 951	813
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:5	Siriusgatan 30-36	1970	6 390	130	96	27 414	5 346	818
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:6	Siriusgatan 60-64	1970	4 770	300	69	21 287	4 212	831
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:7	Siriusgatan 54-58	1971	4 610	495	67	21 274	4 340	829
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:8	Siriusgatan 72-76	1970	4 860	-	72	20 600	4 012	823
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:9	Siriusgatan 66-70	1970	4 860	20	72	20 600	4 087	818
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:6	Siriusgatan 78-120	1971	-	20	-	5 400	2 106	-
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:7	Siriusgatan 78-88	1971	10 772	709	160	47 323	9 476	827
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:8	Siriusgatan 90-96	1971	6 331	392	102	28 643	5 636	838
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:9	Siriusgatan 108-120	1971	12 667	186	189	54 665	10 573	828
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:10	Siriusgatan 98-106	1972	9 023	19	146	38 000	7 557	837
Östra Bergsjön	PO	Bergsjön 767:209	Stjärnbildsgatan	1986	-	-	-	1 632	-	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:210	Merkuriusgatan	1986	-	-	-	1 534	376	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:261	Tellusgatan	1967	-	-	-	3 754	810	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:279	Merkuriusgatan	1967	-	30	-	1 908	57	-
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 4:9	Brahegatan	1989	5 993	3 307	175	107 460	13 519	1 434
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:22	Holländareplatsen	2014	-	-	-	11 800	-	-
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:3	Banérsgatan	1981	430	-	6	3 852	401	932
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:11	Artillerigatan	1983	3 750	1 075	60	40 445	4 943	1 003
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:18	Holländareplatsen	1981	3 262	51	49	29 802	-	983
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:20	Banérsgatan	1981	1 416	-	18	12 340	1 290	911
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 9:18	Banérsgatan	1981	953	-	22	8 182	849	891
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 11:23	Brahegatan	1985	8 582	154	130	81 010	8 789	1 016
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 12:28	Brahegatan	1976	9 197	708	144	82 404	9 099	955
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 13:21	Holländaregatan	1983	966	20	20	8 814	-	1 028
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 14:11	Lars Kaggsgatan	1936	4 163	58	84	35 421	4 141	992
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 15:8	Måns Bryntessonsgatan	1948	1 727	70	30	15 424	-	1 020
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 20:21	Måns Bryntessonsgatan	1982	3 179	10	60	26 600	-	850
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 30:1	Gamlestadsvägen	1938	3 227	66	65	28 591	-	1 008
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 30:2	Måns Bryntessonsplatsen	1937	-	-	-	-	-	-
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:1	Gamlestadsvägen	1938	1 450	-	24	12 222	1 395	948
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:3	Lars Kaggsgatan	1938	1 791	-	36	15 676	1 956	995
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:6	Nylösegatan	1981	2 981	57	41	25 854	2 779	930
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 51:5	Batterigatan	1985	1 092	12	18	10 906	1 159	1 055
Södra Kortedala	PO	Kortedala 1:1	Månadsgatan	1992	3 045	181	51	25 096	3 530	1 103
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:1	Månadsgatan	1992	8 714	132	137	72 009	10 231	1 106
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:2	Timgatan	1991	4 427	5	68	36 200	-	1 150
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:3	Timgatan	1991	2 209	37	34	19 693	2 845	1 152
Södra Kortedala	BB	Kortedala 5:1	Kalendervägen 2	1983	1 542	742	18	11 002	2 005	946
Södra Kortedala	BB	Kortedala 6:1	Kalendervägen 1	1953	2 726	99	48	17 152	2 835	1 004

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Södra Kortedala	BB	Kortedala 8:1	Kalendervägen 29	1965	7 077	247	120	47 645	7 498	993
Södra Kortedala	BB	Kortedala 9:1	Månadsgatan 10	1953	4 929	69	90	31 288	5 109	1 017
Södra Kortedala	BB	Kortedala 10:1	Kalendervägen 5	1953	2 131	92	36	12 927	2 195	995
Södra Kortedala	BB	Kortedala 11:1	Kalendervägen 17	1954	2 115	41	36	12 990	2 130	989
Södra Kortedala	BB	Kortedala 12:1	Kalendervägen 6	1954	7 614	-	140	48 200	7 259	924
Södra Kortedala	BB	Kortedala 12:4	Tusenårsgatan 28	1979	1 231	72	21	9 143	1 396	1 050
Södra Kortedala	BB	Kortedala 13:1	Kalendervägen 16	1954	5 710	1	105	35 819	-	927
Södra Kortedala	BB	Kortedala 13:2	Tusenårsgatan 2	1974	8 412	374	149	57 459	8 553	971
Södra Kortedala	BB	Kortedala 14:2	Tusenårsgatan 18	1979	1 581	29	27	11 074	1 602	981
Södra Kortedala	BB	Kortedala 15:2	Tusenårsgatan 7	1979	1 794	52	26	12 435	1 899	991
Södra Kortedala	BB	Kortedala 16:3	Tusenårsgatan 17	1986	2 227	123	36	16 687	2 472	1 039
Södra Kortedala	BB	Kortedala 19:2	Hundraårsgatan 5	1993	2 500	189	44	19 546	2 738	1 042
Södra Kortedala	BB	Kortedala 23:1	Hundraårsgatan 8	1992	3 757	57	66	29 779	4 234	1 091
Södra Kortedala	BB	Kortedala 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4 372	87	65	33 210	4 645	1 042
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13 890	122	231	107 930	-	1 066
Södra Kortedala	BB	Kortedala 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4 024	412	78	27 535	4 181	940
Södra Kortedala	BB	Kortedala 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5 167	-	96	33 003	4 935	930
Södra Kortedala	BB	Kortedala 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3 838	-	72	24 750	3 779	930
Södra Kortedala	BB	Kortedala 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2 163	113	42	13 824	2 125	949
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5 878	-	114	37 530	5 668	940
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:3	Julianska gatan 10	1956	11 269	3	165	70 063	10 642	933
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:2	Kalendervägen 36	1968	2 152	-	36	15 435	2 312	1 064
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:3	Kalendervägen 34	1969	2 152	21	36	15 435	2 351	1 061
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:4	Kalendervägen 32	1978	2 152	-	36	15 727	2 327	1 066
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:5	Kalendervägen 30	1969	2 154	18	36	15 809	2 421	1 058
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:10	Kalendervägen 28	1970	2 154	-	35	15 639	2 399	1 063
Södra Kortedala	FB	Kortedala 54:2	Kalendervägen 83-91	1971	1 923	171	39	14 449	2 303	1 061
Södra Kortedala	FB	Kortedala 55:2	Kalendervägen 38	1968	2 152	-	36	15 435	2 387	1 063
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:1	Kalendervägen 109	1974	2 317	31	45	15 288	2 490	1 056
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:2	Kalendervägen 107	1954	2 162	-	40	15 112	2 397	1 044
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:5	Kalendervägen 103-105	1976	3 412	619	65	25 189	4 122	1 042
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:1	Kalendervägen 125	1954	1 124	73	23	7 777	1 195	1 021
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:3	Kalendervägen 123	1954	1 508	109	33	10 261	1 642	1 003
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:4	Kalendervägen 121	1954	1 586	50	35	10 801	1 646	1 009
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:5	Kalendervägen 119	1954	1 581	-	35	10 764	1 624	1 013
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:7	Kalendervägen 115	1963	1 772	21	34	12 953	1 913	1 048
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:8	Kalendervägen 113	1955	1 682	-	33	11 241	1 689	990
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:9	Kalendervägen 111	2007	822	-	14	6 803	855	954
Norra Kortedala	FB	Kortedala 58:1	Petrifängsgatan 1-13	1977	2 482	151	46	16 901	2 683	1 025
Norra Kortedala	FB	Kortedala 59:2	Sjusovaregatan 1-11	1955	2 300	61	43	15 002	2 529	1 036
Norra Kortedala	FB	Kortedala 60:1	Sjusovaregatan 13-17	1955	1 177	76	23	7 558	1 267	1 031
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	1955	4 100	51	81	27 800	4 224	1 019
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:2	Sjusovaregatan 4-10	1975	1 558	45	26	11 311	1 649	968
Södra Kortedala	FB	Kortedala 62:1	Östra Midvintersgatan 28-42	1967	3 341	90	61	23 257	3 602	1 011
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:1	Kalendervägen 54-56	1955	2 070	944	36	19 320	3 332	1 094
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:2	Kalendervägen 52	1968	2 088	-	36	16 040	2 326	1 099
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:3	Kalendervägen 50	1965	2 070	-	36	15 082	2 288	1 081
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:4	Kalendervägen 48	1969	2 070	-	36	15 254	2 308	1 094
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:5	Kalendervägen 46	1968	2 176	30	38	16 000	2 488	1 090
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:6	Kalendervägen 44	1969	2 176	78	38	16 635	2 538	1 095
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:8	Vårmånadsgatan 20-30	1955	2 731	-	48	16 888	2 428	872
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:12	Vårmånadsgatan 2-18	1955	3 873	24	73	23 800	4 227	1 084
Södra Kortedala	FB	Kortedala 64:2	Vårmånadsgatan 11-17	1955	1 743	33	31	10 727	1 563	876
Norra Kortedala	PO	Kortedala 83:1	Vårfrugatan	1995	2 732	52	43	22 216	-	1 031
Norra Kortedala	PO	Kortedala 84:1	Vårfrugatan	1995	1 773	-	33	15 406	2 231	1 139
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:2	Adventsvägen	1956	5 424	-	96	35 000	5 428	971
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:3	Adventsvägen	1990	3 600	-	64	26 349	3 596	973
Norra Kortedala	PO	Kortedala 87:1	Adventsvägen	1956	-	-	-	-	147	-

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:8	Adventsvägen	1994	6 077	20	100	50 200	-	1 101
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:9	Adventsvägen	1994	1 917	-	36	15 194	2 041	1 065
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:2	Adventsvägen	1996	2 106	-	36	18 140	2 526	1 112
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:3	Annandagsgatan	1994	3 092	222	48	26 690	-	1 096
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:4	Annandagsgatan	1993	5 366	131	82	44 458	-	1 085
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:5	Julaftonsgatan	1993	4 895	68	72	40 176	5 706	1 067
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:6	Julaftonsgatan	1992	5 048	77	75	40 833	-	1 097
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:3	Brittsommargatan	1970	8 765	30	127	61 469	9 037	999
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:4	Årstidsgatan	1980	2 744	45	56	21 629	-	1 113
Norra Kortedala	PO	Kortedala 94:1	Allhelgonagatan	1978	3 270	62	54	24 847	-	1 049
Norra Kortedala	PO	Kortedala 95:1	Allhelgonagatan	1981	1 986	62	36	15 126	-	1 072
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:2	Allhelgonagatan	1979	3 716	-	79	29 270	4 469	1 120
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:3	Brittsommargatan	1976	2 148	-	36	16 168	2 367	1 056
Norra Kortedala	PO	Kortedala 97:1	Allhelgonagatan	1979	2 902	-	51	21 200	3 372	1 059
Norra Kortedala	PO	Kortedala 101:2	Aprilgatan	1989	10 328	355	172	83 822	12 085	1 087
Norra Kortedala	PO	Kortedala 102:1	Decembergatan	1988	14 948	251	245	116 594	16 514	1 066
Norra Kortedala	PO	Kortedala 103:1	Aprilgatan	1988	3 415	646	58	28 965	4 313	1 065
Norra Kortedala	PO	Kortedala 105:6	Allhelgonagatan	1978	2 586	293	39	12 955	-	992
Södra Kortedala	FB	Kortedala 140:2	Tideräkningsgatan 6-34	1964	8 388	124	109	51 980	8 094	953
Södra Kortedala	FB	Kortedala 763:29	Vårmånadsgatan 20-30	1955	-	-	-	-	104	-
Norra Kortedala	FB	Kortedala 763:90	Sjusovareg 1-11	1955	-	-	-	-	68	-
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:6	Beväringsgatan	1959	6 864	215	102	62 404	7 253	944
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:7	Beväringsgatan	1959	6 892	198	102	59 933	6 841	949
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:8	Beväringsgatan	1959	6 892	292	102	60 090	-	954
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:9	Beväringsgatan	1959	6 892	247	102	60 393	6 849	952
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:10	Beväringsgatan	1959	3 419	347	50	30 595	-	943
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 13:27	Gamlestadsvägen	1983	5 730	467	79	51 967	5 920	972
Utby	FB	Utby 129:2	Fjällbo Park	1996	6 251	9 896	95	65 093	-	1 136
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:2	Halvsekelsgatan 2	1990	3 365	193	54	25 449	3 593	1 026
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	-	1 955	-	-	-	-
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:4	Skottårsgatan 2	1955	2 564	80	49	17 059	2 534	941
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:30	Holländareplatsen	1980	3 881	30	48	36 800	-	1 066
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:9	Merkuriusgatan 1-23	1967	6 859	-	87	28 400	5 615	819
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:44	Tellusgatan 6-30	1968	14 673	-	169	60 400	11 704	792
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:45	Merkuriusgatan 25-73	1967	13 407	-	177	55 000	10 988	816
Gamlestaden	PO	Kviberg 741:184	Hinderbanan	2014	5 976	618	83	47 197	11 359	1 742
Östra Bergsjön	EH	Bergsjön 60:2	Jupitergatan 6	2013	119	-	1	637	131	1 099
Östra Bergsjön	EH	Bergsjön 60:3	Jupitergatan 8	2013	119	-	1	629	131	1 099
Östra Bergsjön	EH	Bergsjön 60:4	Jupitergatan 10	2013	119	-	1	623	131	1 099
Östra Bergsjön	EH	Bergsjön 60:5	Jupitergatan 12	2013	119	-	1	617	131	1 099
Östra Bergsjön	EH	Bergsjön 60:6	Jupitergatan 14	2013	119	-	1	628	131	1 099
Norra Kortedala	PO	Kortedala 67:2	Adventsvägen	1990	-	-	-	-	209	-
Södra Kortedala	GS	Kortedala 763:95	Vårmånadsg / Ö:A Midvintersg	1981	-	-	-	430	170	-
ÖSTRA GÖTEBORG					**593 426**	**33 372**	**9 707**	**4 056 892**	**517 112**	**974**
ÖRGRYTE-HÄRLANDA										
Redbergslid	PO	Bagaregården 3:5	Falkgatan	1977	4 973	303	74	69 153	5 521	1 063
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:6	Falkgatan	1976	1 053	-	21	12 400	837	795
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:20	Kungälvsgatan	1985	1 275	305	16	18 607	-	1 001
Redbergslid	PO	Bagaregården 6:5	Ejdergatan	1979	4 784	341	67	63 930	5 079	1 011
Redbergslid	PO	Bagaregården 9:8	Bagaregårdsgatan	1990	7 122	246	115	107 621	8 615	1 179
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:2	Lefflersgatan	1986	5 655	179	109	84 324	-	1 200
Bagaregården	PO	Bagaregården 35:7	Kobergsgatan	1986	5 076	63	80	78 524	6 957	1 166
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:12	Frödingsgatan	1986	738	-	12	10 656	840	1 138
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:13	Frödingsgatan	1971	2 523	-	60	30 000	2 372	940
Bagaregården	PO	Bagaregården 38:15	Frödingsgatan	1986	738	-	12	10 656	840	1 138
Bagaregården	PO	Bagaregården 40:4	Sulitelmagatan	1980	1 743	45	21	23 685	-	1 045
Bagaregården	PO	Bagaregården 42:4	Sulitelmagatan	1970	2 379	10	39	33 200	-	1 119
Redbergslid	PO	Bagaregården 51:1	Ejdergatan	1982	2 186	121	34	30 274	-	1 071

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Kallebäck	PO	Kallebäck 8:1	Kallebäcksvägen	1932	2 360	8	72	25 404	-	1 128
Kålltorp	PO	Kålltorp 36:13	Stobéegatan	1983	934	-	15	12 800	1 015	1 086
Kålltorp	PO	Kålltorp 56:9	Qvidingsgatan	1982	814	57	15	11 579	930	1 114
Kålltorp	PO	Kålltorp 57:4	Qvidingsgatan	1977	604	-	12	8 556	704	1 139
Kålltorp	PO	Kålltorp 58:5	Qvidingsgatan	1937	2 139	-	36	27 600	2 230	1 042
Kålltorp	PO	Kålltorp 59:12	Qvidingsgatan	1938	2 969	203	60	39 843	3 457	1 088
Kålltorp	PO	Kålltorp 59:13	Forsstenagatan	1938	2 497	675	48	35 592	3 125	1 069
Kålltorp	PO	Kålltorp 60:1	Björcksgatan	1970	3 928	439	75	58 094	5 019	1 149
Kålltorp	PO	Kålltorp 65:1	Intagsgatan	1978	1 240	-	30	15 400	1 065	859
Kålltorp	PO	Kålltorp 93:1	Ahrenbergsgatan	1970	5 212	10	93	71 000	-	1 080
Kålltorp	PO	Kålltorp 103:1	Zachrissonsgatan	1980	1 226	246	25	16 788	1 283	883
Kålltorp	PO	Kålltorp 105:1	Zachrissonsgatan	1960	2 737	124	53	37 243	3 143	1 054
Kålltorp	PO	Kålltorp 106:1	Zachrissonsgatan	1960	2 229	306	47	31 272	-	1 077
Kålltorp	PO	Kålltorp 107:1	Zachrissonsgatan	1970	1 851	-	39	23 000	1 628	879
Kålltorp	PO	Kålltorp 108:5	Ättehögsgatan	1960	1 881	27	36	25 238	1 990	1 054
Lunden	PO	Lunden 42:1	Hogenskildsgatan	1950	5 564	345	118	75 099	6 614	1 116
Lunden	PO	Lunden 52:1	Stavhopparegatan	1977	1 508	22	25	20 259	-	1 083
Lunden	PO	Lunden 53:3	Häcklöparegatan	1939	1 687	60	32	23 267	-	1 179
Lunden	PO	Lunden 53:4	Stavhopparegatan	1960	1 969	41	40	27 181	-	1 146
Lunden	PO	Lunden 54:1	Valåsgatan	1940	1 676	112	35	23 785	2 158	1 214
Lunden	PO	Lunden 56:4	Trestegsgatan	1939	2 482	45	56	35 333	-	1 253
Lunden	PO	Lunden 57:1	Skogshyddegatan	1939	2 272	313	44	32 659	2 987	1 183
Lunden	PO	Lunden 61:4	Blekeslänten	1963	13 108	1 668	178	178 285	15 643	1 043
Lunden	PO	Lunden 61:5	Överstegatan	1950	2 120	15	48	28 223	-	1 120
Lunden	PO	Lunden 61:6	Ulfsparregatan	1951	1 200	12	24	16 023	-	1 132
Olskroken	PO	Olskroken 4:11	Borgaregatan	1983	11 636	96	155	165 240	-	1 117
Olskroken	PO	Olskroken 5:5	Borgaregatan	1983	7 281	3 530	99	139 800	13 921	1 129
Olskroken	PO	Olskroken 6:12	Bondegatan	1983	9 796	621	115	141 545	11 550	1 074
Olskroken	PO	Olskroken 7:14	Bondegatan	1983	2 639	6 709	33	39 886	11 954	1 078
Olskroken	PO	Olskroken 13:8	Svangatan	1981	2 925	245	44	41 591	3 458	1 099
Olskroken	PO	Olskroken 13:16	Falkgatan	1976	1 459	-	36	18 600	1 240	850
Olskroken	PO	Olskroken 29:11	Borgaregatan	1983	7 844	1 063	101	120 576	-	1 151
Olskroken	PO	Olskroken 30:11	Borgaregatan	1983	3 598	-	49	58 698	5 635	1 178
Kallebäck	PO	Skår 50:1	Omvägen	1951	1 945	266	31	22 506	2 415	1 146
Kallebäck	PO	Skår 51:1	Omvägen	1951	7 629	348	142	83 049	8 968	1 102
Kallebäck	PO	Skår 52:2	Kallebäcksvägen	1970	5 152	605	76	60 935	6 417	1 102
Kallebäck	PO	Skår 54:1	Kallebäcksvägen	1980	4 507	89	77	52 660	5 217	1 155
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:1	Träkilsgatan 53	1960	9 314	59	148	90 697	9 530	1 006
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:2	Träkilsgatan 3	1960	11 852	191	209	119 905	-	1 029
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:3	Spåntorget 3	1961	8 041	523	136	80 208	-	1 018
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12 742	407	216	126 372	13 590	1 014
Torpa	BB	Sävenäs 64:1	Kaggeledsgatan 39	2002	395	658	6	8 212	980	1 312
Torpa	BB	Sävenäs 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3 787	643	81	39 220	4 350	1 015
Torpa	BB	Sävenäs 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4 110	11	78	38 200	4 078	992
Torpa	BB	Sävenäs 66:1	Uddeholmsgatan 3A	1947	3 870	103	72	37 377	3 990	985
Torpa	BB	Sävenäs 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6 384	46	120	60 604	-	990
Torpa	BB	Sävenäs 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2 754	276	54	27 459	-	1 004
Torpa	BB	Sävenäs 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1 224	24	24	11 670	1 231	995
Torpa	BB	Sävenäs 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5 186	-	70	52 777	5 990	1 060
Torpa	BB	Sävenäs 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12 030	-	170	119 000	12 875	1 070
Torpa	BB	Sävenäs 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5 759	-	65	56 600	5 974	1 037
Torpa	BB	Sävenäs 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8 588	421	105	83 831	-	1 032
Torpa	BB	Sävenäs 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5 061	43	96	47 899	5 188	989
Torpa	BB	Sävenäs 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1 869	358	36	19 580	2 290	989
Torpa	BB	Sävenäs 74:1	Långedsgatan 1A	1948	1 836	-	36	17 200	1 831	997
Björkekärr	FB	Sävenäs 105:1	Stabbeg 2/Rosendalsg 12	1991	3 317	642	44	40 753	5 176	1 242
Björkekärr	FB	Sävenäs 106:2	Stabbegatan 4-8, 109-111	1977	1 779	217	33	19 434	2 301	1 088
Björkekärr	FB	Sävenäs 106:3	Lådspikaregatan 26-32	1986	1 546	20	29	16 052	1 807	1 071
Björkekärr	BB	Sävenäs 131:3	Träkilsgatan 2	2004	-	-	-	640	336	-

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Olskroken	PO	Olskroken 13:17	Sparvgatan	1990	3 308	-	42	50 240	4 197	1 192
Björkekärr	FB	Sävenäs 116:9	Lådämnesgatan 18-32	1975	3 529	136	61	35 823	3 895	1 011
Redbergslid	PO	Bagaregården 2:10	Uddevallagatan	1976	5 140	121	85	69 706	5 487	1 044
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:3	Nordåsgatan	2013	4 324	-	67	95 600	7 613	1 761
Kärralund	PO	Torp 50:6	Gunn Wållgrens gata	2014	-	-	-	-	-	-
Olskroken	EH	Olskroken 35:17	Colin Campbells Plats 1	2005	-	4 343	-	-	3 441	-
Torpa	BB	999990400	Parkeringsfast. distrikt 4	1947	-	150	-	13 302	7 091	-
ÖRGRYTE-HÄRLANDA					**300 604**	**29 300**	**4 957**	**3 796 000**	**268 067**	**1 082**
CENTRUM										
Guldheden	PO	Guldheden 20:3	Doktor Saléns Gata	1950	2 187	544	24	31 573	2 746	1 073
Guldheden	PO	Guldheden 20:8	Doktor Heymans Gata	1951	2 566	-	38	34 400	-	1 121
Guldheden	PO	Guldheden 21:1	Doktor Saléns Gata	1995	3 234	119	48	50 384	-	1 276
Guldheden	PO	Guldheden 24:1	Doktor Belfrages Gata	1992	9 702	-	161	156 000	13 082	1 348
Guldheden	PO	Guldheden 25:1	Doktor Belfrages Gata	1995	4 914	76	76	76 551	-	1 287
Guldheden	PO	Guldheden 26:1	3Dr Saléns Gata	1950	1 700	1 052	30	28 616	2 978	1 100
Guldheden	PO	Guldheden 27:2	Doktor Heymans Gata	1951	10 094	48	146	132 992	11 402	1 069
Guldheden	BB	Guldheden 28:1	Doktor Bondesons Gata 1	1976	7 561	223	213	115 434	-	1 315
Guldheden	PO	Guldheden 29:1	Doktor Billqvists Gata	1995	3 409	115	58	53 959	4 611	1 321
Guldheden	BB	Guldheden 30:1	Doktor Bondesons Gata 2	1992	1 641	1 205	31	37 698	3 387	1 042
Guldheden	BB	Guldheden 31:1	Doktor Fries Torg 1	1992	1 208	861	12	21 518	2 113	943
Guldheden	PO	Guldheden 32:1	Syster Ainas Gata	1997	2 466	51	36	38 353	-	1 221
Guldheden	PO	Guldheden 32:2	Syster Ainas Gata	1997	2 328	-	34	35 800	2 931	1 221
Guldheden	PO	Guldheden 32:3	Syster Ainas Gata	1997	2 466	73	36	38 614	-	1 223
Guldheden	PO	Guldheden 34:3	Doktor Liborius Gata	1952	7 902	344	162	104 796	9 036	1 097
Guldheden	PO	Guldheden 36:3	Doktor Liborius Gata	1952	5 996	784	116	80 633	7 250	1 096
Guldheden	PO	Guldheden 37:3	Doktor Liborius Gata 13	1995	2 466	-	36	38 136	3 210	1 221
Guldheden	PO	Guldheden 37:4	Doktor Liborius Gata	1995	-	500	-	-	-	-
Guldheden	PO	Guldheden 38:1	Doktor Liborius Gata	1997	2 604	-	38	39 678	3 276	1 221
Guldheden	PO	Guldheden 38:2	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	-	38	39 200	3 180	1 221
Guldheden	PO	Guldheden 38:3	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	-	38	39 200	3 232	1 224
Guldheden	PO	Guldheden 38:4	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	-	38	39 200	3 179	1 221
Guldheden	PO	Guldheden 38:5	Doktor Liborius Gata	1995	2 604	-	38	39 200	3 234	1 221
Guldheden	BB	Guldheden 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	30 572	2 684	1 148
Guldheden	BB	Guldheden 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11 605	11	228	151 070	13 584	1 170
Guldheden	BB	Guldheden 48:3	Syster Estrids Gata 2	1957	2 209	-	30	29 720	2 778	929
Guldheden	BB	Guldheden 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1950	1 620	53	30	20 946	-	1 131
Guldheden	BB	Guldheden 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1950	1 628	-	24	20 361	1 604	967
Guldheden	BB	Guldheden 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1950	1 628	22	24	20 150	1 599	959
Guldheden	BB	Guldheden 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6 438	822	120	86 002	7 915	1 128
Guldheden	BB	Guldheden 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4 063	138	72	55 930	-	1 133
Guldheden	BB	Guldheden 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1951	9 631	528	185	131 662	-	1 146
Guldheden	BB	Guldheden 56:1	Syster Emmas Gata 1	1951	1 836	-	36	25 089	2 212	1 179
Guldheden	BB	Guldheden 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3 366	134	66	45 087	-	1 197
Guldheden	PO	Guldheden 59:1	Doktor Sydows Gata	1952	1 836	44	32	24 265	-	1 064
Guldheden	PO	Guldheden 60:1	3Dr Sydows Gata	1952	3 916	100	69	52 160	-	1 085
Guldheden	PO	Guldheden 61:3	Doktor Sydows Gata	1952	7 905	657	145	105 791	8 858	1 076
Guldheden	PO	Guldheden 63:1	Doktor Forselius Backe	1977	6 189	276	136	94 187	8 452	1 243
Guldheden	PO	Guldheden 63:2	Doktor Forselius Backe	1975	7 165	770	133	106 321	9 044	1 202
Guldheden	PO	Guldheden 63:3	Doktor Forselius Backe	1980	4 633	39	97	67 110	-	1 220
Guldheden	PO	Guldheden 64:1	Doktor Forselius Backe	1960	4 261	109	57	58 741	5 016	1 163
Guldheden	PO	Guldheden 64:2	Doktor Forselius Backe	1977	4 375	79	74	63 605	-	1 206
Guldheden	PO	Guldheden 64:3	Doktor Forselius Backe	1976	5 108	7	100	71 225	-	1 272
Guldheden	PO	Guldheden 36:4	Doktor Allards Gata	1992	4 091	54	47	71 809	6 466	1 317
Heden	FB	Gårda 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	585	111	18	11 347	640	1 003
Heden	FB	Gårda 31:5	Fabriksgatan 43	1960	647	71	13	9 471	694	957
Heden	FB	Gårda 31:6	Underåsgatan 20	1960	526	72	13	7 827	568	974
Heden	FB	Gårda 31:7	Underåsgatan 18	1960	335	-	6	4 613	319	953
Heden	FB	Gårda 31:12	Underåsgatan 6-8	1960	777	43	19	10 817	769	961

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Heden	FB	Gårda 31:13	Underåsgatan 4	1960	347	-	6	4 752	334	963
Heden	FB	Gårda 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	1931	623	-	14	7 882	517	830
Heden	FB	Gårda 31:15	Åvägen 30	1960	501	104	10	7 842	573	1 012
Heden	FB	Gårda 31:16	Åvägen 28	1960	525	39	11	7 469	523	952
Heden	FB	Gårda 31:17	Gudmundsgatan 1	1972	471	57	13	6 720	528	1 017
Heden	FB	Gårda 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	633	32	17	8 858	642	995
Heden	FB	Gårda 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	605	35	16	8 699	634	988
Heden	FB	Gårda 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	604	-	17	8 490	609	1 009
Heden	FB	Gårda 31:21	Fabriksgatan 39	1960	481	-	11	6 557	461	959
Heden	FB	Gårda 31:22	Fabriksgatan 41	1960	481	-	11	6 598	464	964
Heden	FB	Gårda 31:23	Underåsgatan 10-12	1960	890	-	20	12 200	853	958
Heden	FB	Gårda 31:24	Underåsgatan 14-16	1960	893	-	18	12 200	851	953
Heden	FB	Heden 16:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	1996	2 142	48	20	45 927	3 061	1 344
Heden	FB	Heden 25:15	Hedåsgatan 10	1979	1 195	100	12	21 900	1 396	1 020
Heden	FB	Heden 26:8	Hedåsgatan 11	1980	1 429	21	16	26 152	1 556	1 070
Heden	FB	Heden 26:9	Hedåsgatan 13	1991	1 398	51	20	28 995	1 931	1 316
Heden	FB	Heden 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	1988	1 969	153	21	37 856	2 411	1 093
Heden	FB	Heden 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	1960	1 991	157	17	36 320	2 287	1 017
Heden	FB	Heden 26:16	Wadmansgatan 8	1930	1 142	113	11	20 173	1 311	994
Heden	FB	Heden 27:5	Wadmansgatan 3	1991	994	-	9	19 400	1 204	1 212
Heden	FB	Heden 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	2 099	1 348	30	58 157	4 883	1 343
Heden	FB	Heden 27:9	Wadmansgatan 11	1991	1 073	-	16	21 800	1 389	1 294
Heden	FB	Heden 27:20	Wadmansgatan 5-7	1991	2 835	128	34	56 536	3 683	1 257
Heden	FB	Heden 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1982	3 260	-	34	58 000	3 443	1 056
Heden	FB	Heden 30:14	Södra Vägen 30	1994	1 812	285	21	38 416	2 323	1 045
Heden	FB	Heden 31:8	Södra Vägen 36	1979	1 815	212	16	35 543	2 200	1 059
Heden	BB	Heden 22:12	Engelbrektsgatan 36	1989	16 996	1 568	221	303 200	23 944	1 298
Inom Vallgraven	BB	Inom Vallgraven 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	41 360	-	1 225
Inom Vallgraven	BB	Inom Vallgraven 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A	1970	1 118	37	13	19 116	1 105	979
Inom Vallgraven	BB	Inom Vallgraven 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A	1970	1 225	-	13	21 000	1 200	980
Inom Vallgraven	BB	Inom Vallgraven 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	16 741	-	1 077
Inom Vallgraven	BB	Inom Vallgraven 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1 240	230	15	25 082	1 699	1 111
Inom Vallgraven	BB	Inom Vallgraven 43:11	Kungsgatan 5	1960	2 436	1 185	35	50 476	3 637	998
Johanneberg	FB	Johanneberg 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	1 366	80	22	24 895	1 505	1 047
Johanneberg	FB	Johanneberg 22:3	Richertsgatan 14	1939	1 403	-	28	24 800	1 618	1 153
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	2 691	93	48	55 698	3 937	1 357
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	1 625	25	28	33 695	2 219	1 359
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	1 673	-	27	34 000	2 243	1 315
Johanneberg	PO	Johanneberg 40:3	Wallenbergsgatan	1950	1 550	-	27	26 800	1 932	1 204
Johanneberg	PO	Johanneberg 41:5	Engdahlsg, Wallenbergsg	1950	3 315	91	71	62 337	4 007	1 175
Johanneberg	PO	Johanneberg 43:3	Wallenbergsgatan	1950	1 416	-	24	26 200	1 644	1 115
Johanneberg	PO	Johanneberg 44:6	Wallenbergsgatan	1950	1 622	117	32	30 540	1 947	1 147
Johanneberg	FB	Johanneberg 46:7	Spaldingsgatan 13	1970	1 748	-	29	32 400	2 058	1 117
Krokslätt	PO	Krokslätt 54:3	Glasmästaregatan	2007	15 854	179	233	222 626	-	1 243
Krokslätt	PO	Krokslätt 69:3	Fridkullagatan	1950	3 914	326	86	51 999	4 841	1 139
Krokslätt	PO	Krokslätt 70:1	Brushanegatan	1989	4 846	138	76	84 911	6 315	1 274
Krokslätt	PO	Krokslätt 99:1	Eklandagatan	1950	2 210	104	40	37 133	2 741	1 206
Krokslätt	PO	Krokslätt 156:1	Framnäsgatan	1989	1 149	82	21	21 082	-	1 359
Krokslätt	PO	Krokslätt 160:1	Solgårdsgatan	1938	2 994	14	60	43 419	-	1 276
Krokslätt	PO	Krokslätt 161:1	Stuxbergsgatan	1938	1 746	-	39	26 000	2 330	1 335
Krokslätt	PO	Krokslätt 179:1	Eklandagatan	1950	2 992	354	64	51 231	3 943	1 267
Landala	BB	Landala 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	-	16	25 000	1 504	1 195
Landala	BB	Landala 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	-	197	-	10 033	-	-
Landala	BB	Landala 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7 915	12 268	198	167 073	21 367	1 384
Landala	BB	Landala 10:21	Kapellgången 3	1973	4 679	37	80	91 581	-	1 177
Landala	BB	Landala 10:22	Landalagången 8	1973	5 609	768	91	112 815	-	1 139
Landala	BB	Landala 10:23	Landalagången 11	1973	5 648	209	92	106 754	-	1 112
Landala	BB	Landala 10:24	Landalagången 5	1973	4 253	55	68	79 514	-	1 105
Landala	BB	Landala 12:16	Landalabergen 4	1971	2 755	153	45	52 014	-	1 068

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Landala	BB	Landala 12:17	Landalabergen 6	1971	2 720	91	45	50 704	-	1 075
Landala	BB	Landala 12:18	Landalabergen 8	1971	3 916	478	59	75 535	4 614	1 063
Landala	BB	Landala 12:23	Landalabergen 35	1972	3 327	-	67	62 000	3 700	1 112
Landala	BB	Landala 12:24	Landalabergen 22	1972	3 740	-	60	69 000	4 023	1 076
Landala	BB	Landala 12:25	Landalabergen 20	1971	2 578	-	40	47 600	2 757	1 069
Landala	BB	Landala 12:26	Landalabergen 31	1972	4 140	-	80	77 000	4 590	1 109
Landala	BB	Landala 12:27	Landalabergen 28	1971	3 994	-	60	73 000	4 245	1 063
Landala	BB	Landala 12:28	Landalabergen 17	1971	3 994	-	60	73 000	4 239	1 061
Landala	BB	Landala 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9	-	-	1 178
Landala	BB	Landala 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1 255	63	27	24 600	1 579	1 206
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	1938	1 507	-	18	27 911	1 804	1 128
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	1937	1 481	-	21	27 755	1 773	1 153
Lorensberg	FB	Lorensberg 25:3	Södra Vägen 45	1966	1 329	160	10	25 900	1 576	1 014
Stampen	PO	Gårda 71:8	Anders Personsgatan	2012	23 979	446	317	540 363	40 784	1 581
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5 568	658	74	114 152	7 931	1 215
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3 563	100	49	70 314	-	1 224
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:12	Kronhusgatan 10	1985	665	163	9	13 836	939	1 158
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3 471	529	48	72 848	5 051	1 218
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	209	26	31 200	-	1 220
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 28:4	Kronhusgatan 2B	1982	799	182	12	17 052	-	1 250
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:1	Övre Spannmålsgatan 2A	1970	1 112	30	15	19 617	1 137	1 002
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	15 685	-	986
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	953	72	16	17 421	-	1 050
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:1	Mätaregatan 1	1984	2 886	-	34	55 000	3 596	1 208
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1 609	52	19	30 305	-	1 100
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	14 396	877	954
Stampen	FB	Stampen 9:24	Odinsplatsen 8/ Odinsgatan 23	1955	2 054	217	39	35 869	2 948	1 279
Stampen	PO	Stampen 16:13	Norra Ågatan	2004	10 454	-	149	229 800	17 588	1 557
Vasastaden	BB	Vastastaden 7:3	Storgatan 15 A	1986	861	140	11	18 069	-	1 203
Vasastaden	BB	Vastastaden 7:14	Viktoriagatan 10	1980	789	243	9	17 009	-	1 066
Vasastaden	BB	Vastastaden 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1 278	493	16	27 789	-	1 086
Vasastaden	BB	Vastastaden 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1 673	110	21	33 602	-	1 150
Vasastaden	BB	Vastastaden 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	41	9	15 023	-	1 153
Vasastaden	BB	Vastastaden 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	8 660	777	899
Vasastaden	BB	Vastastaden 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	17 591	-	851
Vasastaden	BB	Vastastaden 15:13	Viktoriagatan 20	1982	1 070	314	15	23 325	1 627	1 128
Vasastaden	BB	Vastastaden 19:1	Engelbrektsgatan 3	1980	1 408	127	19	27 786	-	1 127
Vasastaden	BB	Vastastaden 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1 259	99	16	23 834	-	1 070
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2 658	118	41	49 291	3 019	1 098
Heden	BB	Heden 22:13	Bohusgatan 3	1991	20 280	1 049	270	361 440	28 380	1 320
Krokslätt	PO	Krokslätt 76:3	Glasmästaregatan	1992	7 131	1 602	88	140 890	10 949	1 271
Vasastaden	BB	Vastastaden 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3 285	399	32	67 889	4 259	1 144
Vasastaden	BB	Vastastaden 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	40 015	-	1 309
Krokslätt	FB	Krokslätt 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	1933	2 093	196	43	26 735	1 590	672
Heden	FB	Heden 25:19	Sten Sturegatan 3-11	1993	5 615	-	100	119 000	8 058	1 410
Guldheden	BB	Guldheden 57:5	Doktor Westringsgata 14A	2003	1 811	471	23	31 592	-	1 310
Guldheden	BB	Guldheden 54:4	Doktor Wengbergsgata 8	2005	5 813	-	66	113 270	9 103	1 450
Stampen	PO	Stampen 16:14	Norra Ågatan	2004	2 171	-	78	49 600	3 798	1 749
Stampen	PO	Stampen 16:15	Norra Ågatan	2004	2 390	-	35	50 000	3 696	1 547
Stampen	PO	Stampen 16:16	Norra Ågatan	2004	2 390	-	35	50 000	3 707	1 552
Stampen	PO	Stampen 16:17	Norra Ågatan	2004	2 390	-	35	51 000	3 749	1 569
CENTRUM					**493 157**	**42 079**	**7 975**	**8 538 053**	**488 313**	**1 221**

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ										
Haga	BB	Haga 2:1	Mellangatan 2A	1962	1 991	422	17	38 891	2 659	1 051
Haga	BB	Haga 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	1 825	577	19	38 270	2 749	1 070
Haga	BB	Haga 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1 244	177	14	22 779	1 430	1 012
Haga	BB	Haga 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	21 482	1 711	1 025
Haga	BB	Haga 5:10	Haga Nygata 10	1981	4 979	869	69	102 974	6 613	1 048
Haga	PO	Haga 8:3	Haga Nygata	1993	5 636	579	65	129 547	9 226	1 369
Haga	PO	Haga 10:10	Landsvägsgatan	1985	8 307	941	107	178 482	11 782	1 205
Haga	PO	Haga 10:11	Frigångsgatan	1985	4 711	670	50	96 062	6 104	1 069
Haga	PO	Haga 12:6	Haga Nygata	1989	2 968	344	51	57 503	-	1 238
Haga	PO	Haga 12:11	Haga Nygata	1989	2 715	244	43	52 714	3 637	1 185
Haga	PO	Haga 12:13	Frigångsgatan	1989	2 110	-	21	40 800	2 499	1 184
Haga	PO	Haga 13:15	Haga Nygata	1984	2 088	487	34	41 938	3 358	1 141
Haga	PO	Haga 13:16	Frigångsgatan	1984	5 830	173	80	114 268	-	1 248
Haga	PO	Haga 15:10	Landsvägsgatan	1986	4 795	253	74	96 923	6 160	1 263
Haga	PO	Haga 16:4	Bergsgatan	1989	11 452	1 112	155	256 402	16 879	1 286
Haga	PO	Haga 16:8	Bergsgatan	2007	2 479	260	24	66 323	4 370	1 458
Haga	PO	Haga 17:6	Bergsgatan	1983	5 650	1 775	78	138 000	10 262	1 188
Haga	BB	Haga 19:16	Pilgatan 1	1983	9 063	530	117	182 139	11 789	1 232
Haga	BB	Haga 20:19	Husargatan 31	1985	6 572	284	86	133 097	-	1 266
Haga	BB	Haga 20:20	Husargatan 43	1984	1 041	139	19	19 946	1 221	985
Haga	BB	Haga 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	16 941	1 325	1 146
Haga	BB	Haga 23:10	Pilgatan 22	1989	-	105	-	10 210	-	-
Haga	BB	Haga 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	19 609	-	1 306
Haga	BB	Haga 24:3	Haga Nygata 27C	1987	943	481	12	22 356	1 793	1 191
Haga	BB	Haga 24:7	Husargatan 23	1989	2 203	51	32	45 666	-	1 364
Haga	BB	Haga 24:15	Haga Nygata 25A	1986	591	510	11	14 661	1 505	1 383
Haga	BB	Haga 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1 362	431	25	32 208	2 580	1 281
Haga	BB	Haga 25:19	Pilgatan 4	1986	8 030	335	104	161 373	-	1 249
Olivedal	PO	Kommendantsängen 716:8	Landsvägsgatan	1971	706	326	13	16 159	1 234	989
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:7	Birgittagatan 4	1973	592	13	12	7 902	652	1 096
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	2 633	590	41	38 207	3 414	1 030
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	1966	3 828	388	76	51 142	4 546	1 036
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	7 232	589	137	95 829	7 869	1 004
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:2	Svanebäcksgatan 3	1992	429	-	8	6 568	536	1 250
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	1964	2 319	247	45	31 336	2 597	1 033
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5-9	1964	1 666	85	25	21 204	1 746	994
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	1965	6 469	253	109	83 241	7 070	1 058
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	1983	722	303	10	11 808	1 143	1 040
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:11	Svanebäcksgatan 29-33	1983	1 460	-	21	20 200	1 613	1 105
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	586	-	8	7 780	601	1 026
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	1 973	631	38	30 548	2 932	1 073
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	1960	1 425	57	27	18 442	1 511	1 009
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	1976	3 717	84	73	48 910	3 939	1 033
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	1961	5 694	223	99	74 390	6 053	1 024
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 11:23	Slottsskogsgatan 7-9	1966	3 805	-	78	49 800	4 006	1 053
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:16	Birgittagatan 9-17	1960	3 216	38	56	40 400	3 224	998
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	1 526	220	18	19 335	1 581	974
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:18	Svanebäcksg 12-14/ Ostindieg 11	1960	1 486	-	20	18 200	1 439	968
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:19	Svanebäcksgatan 2-10	1960	2 903	73	55	37 046	2 977	1 002
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	7 078	97	119	91 000	7 476	1 041
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:20	Silverkällegatan 7	1987	537	-	8	7 647	617	1 149
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:21	Silverkällegatan 9	1929	447	14	6	5 515	445	985
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:22	Majstångsg 38/ Silverkälleg 11	1967	692	-	11	8 806	712	1 028
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	8 086	958	148	142 000	11 444	1 308
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:31	Älvsborgsg 19/ Ostindieg 12-18	1967	2 381	131	31	30 613	2 460	976

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	5 389	559	83	72 020	6 152	1 013
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 17:2	Strandridaregatan 3	1963	436	-	9	5 722	454	1 041
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	687	61	11	10 021	856	1 140
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:7	Kennedygatan 20	1982	455	10	6	6 081	473	1 032
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	1982	964	8	14	12 600	1 007	1 042
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	533	47	14	7 973	711	1 201
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	616	302	12	8 388	799	1 121
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:14	Jordhyttegatan 3	1993	1 362	-	30	21 200	1 781	1 308
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:15	Mariagatan 31-33	1965	1 401	57	18	16 800	1 458	1 021
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 21:23	Majstångsgatan 9-11	1957	4 496	109	96	60 889	5 144	1 125
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:2	Stilla Gatan 4	1956	462	21	11	6 420	545	1 161
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	3 220	237	51	43 419	3 494	1 041
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	2 688	349	38	36 290	3 124	1 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	574	17	10	7 888	629	1 088
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	569	34	12	7 394	601	1 033
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	904	-	14	11 972	958	1 059
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	2 344	88	35	31 000	2 478	1 039
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	486	61	11	6 500	570	1 055
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	5 417	165	120	71 083	5 982	1 064
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:37	Lugnet 7	1981	586	5	9	7 813	630	1 036
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:38	Lugnet 5	1960	516	42	14	7 144	604	1 141
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	3 791	353	52	51 830	4 250	1 033
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	4 618	222	71	60 388	4 896	1 013
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:4	Mariag 3,6 /Svanebäcksg 22	1961	635	229	11	9 580	951	1 052
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:5	Mariagatan 4	1975	452	41	6	5 858	484	1 028
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	2 159	50	31	28 226	2 317	1 011
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 47:4	Oxhagsgatan 3	1940	-	1 866	-	-	-	-
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 47:5	Ståthållaregatan 19-23	1951	-	884	-	9 862	-	-
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 51:2	Fågelfängaregatan 15	1951	-	985	-	-	-	-
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 58:13	Svalebogatan 41	1948	2 358	369	42	31 448	2 611	1 004
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	554	15	12	7 280	578	1 035
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	649	57	11	8 823	732	1 093
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:12	Vänmötet 9	1987	476	18	12	6 330	494	1 030
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	11 207	1 159	178	148 406	12 359	1 009
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	702	35	11	9 471	764	1 044
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:15	Stjernsköldsgatan 2 m fl	2009	6 375	86	126	100 000	7 884	1 230
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 79:4	Lugnet 12	1981	583	-	9	8 111	602	1 033
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 79:10	Godhemsgatan 58-60	1981	2 291	46	34	30 389	2 385	1 027
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	852	58	11	11 089	948	980
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:6	Birgittagatan 16	1975	498	58	12	7 116	624	1 107
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	1990	1 055	113	15	16 063	1 356	1 199
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	1982	1 888	42	33	25 600	2 065	1 086
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1 617	32	30	20 647	-	1 007
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3 657	-	68	45 959	3 892	1 010
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1 962	21	36	25 238	1 980	1 005
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2 172	675	37	30 305	2 601	1 005
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1 908	-	36	24 200	2 017	1 011
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3 339	45	61	41 642	3 480	1 007
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6 495	180	120	80 123	7 028	1 016
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1 617	21	30	20 242	1 639	1 008
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1 086	-	18	13 400	1 158	1 007
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1 935	158	36	24 316	2 120	1 028
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1 299	-	24	16 400	1 361	1 021
Kungsladugård	FB	Majorna 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	1973	7 838	424	128	102 165	8 321	1 012
Majorna	FB	Majorna 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	513	93	9	8 069	704	1 180
Majorna	FB	Majorna 111:7	Hellstedtsgatan 3-7	1986	2 643	1 964	43	63 008	5 148	1 131
Majorna	FB	Majorna 143:2	Ärlegatan 10	1987	525	-	7	7 354	588	1 119
Majorna	FB	Majorna 143:3	Ärlegatan 8	1987	459	71	6	6 897	577	1 106
Majorna	FB	Majorna 143:4	Ärlegatan 6	1980	590	-	13	8 242	702	1 190

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Majorna	FB	Majorna 143:5	Ärlegatan 4	1987	582	25	9	8 203	673	1 148
Majorna	FB	Majorna 143:6	Ärlegatan 2	1987	636	228	9	10 201	929	1 066
Majorna	FB	Majorna 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	796	127	13	11 805	1 013	1 106
Majorna	FB	Majorna 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	608	33	8	8 587	692	1 080
Majorna	FB	Majorna 144:5	Slottsskogsgatan 44-46	1976	1 228	1 171	17	24 340	2 685	990
Majorna	FB	Majorna 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	1 382	95	28	20 001	1 780	1 222
Majorna	FB	Majorna 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	1 364	251	24	19 808	1 754	1 130
Majorna	PO	Majorna 158:1	Kabelgatan	1969	4 936	922	93	71 402	6 679	1 241
Majorna	PO	Majorna 159:1	Märlspiksgatan	1986	1 135	-	22	17 200	1 437	1 266
Majorna	FB	Majorna 160:1	Ärlegatan 9-11	1979	2 454	55	46	34 803	2 933	1 174
Majorna	FB	Majorna 161:1	Ärlegatan 7	1986	1 433	85	26	19 800	1 664	1 110
Majorna	BB	Majorna 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	11 394	1 043	1 173
Majorna	BB	Majorna 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10 432	350	141	154 312	12 946	1 205
Majorna	BB	Majorna 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10 864	1 078	148	167 745	14 149	1 209
Majorna	BB	Majorna 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9 867	828	116	148 459	12 280	1 170
Majorna	BB	Majorna 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1 441	21	40 000	-	1 360
Majorna	BB	Majorna 213:14	Betzensgatan 1	1971	7 391	2 188	62	106 057	10 668	974
Majorna	BB	Majorna 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8 422	1 331	184	118 486	11 621	1 246
Majorna	BB	Majorna 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6 510	697	133	94 041	-	1 278
Majorna	PO	Majorna 217:1	Kustgatan	1991	3 352	2 574	99	72 923	-	1 460
Stigberget	FB	Majorna 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	7 070	452	98	93 595	7 655	1 025
Stigberget	FB	Majorna 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	571	-	9	6 779	495	868
Stigberget	FB	Majorna 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	912	-	12	13 800	1 122	1 230
Stigberget	FB	Majorna 305:20	Djurgårdsgatan 21-23	1980	1 286	-	17	16 800	1 303	1 013
Stigberget	FB	Majorna 305:25	Kommendörsgatan 16-20	1980	2 572	-	36	34 000	2 673	1 039
Stigberget	FB	Majorna 307:4	Koopmansgatan 9	2000	432	-	8	7 106	578	1 338
Stigberget	FB	Majorna 307:12	Koopmansg 11-15/ Amiral g 18-20	1950	3 056	63	56	40 024	3 255	1 041
Stigberget	FB	Majorna 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	1 406	45	20	18 200	1 477	1 019
Stigberget	FB	Majorna 309:30	Koopmansgatan 12	1979	480	37	12	6 768	583	1 149
Stigberget	FB	Majorna 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	1 851	-	36	26 000	2 281	1 160
Majorna	FB	Majorna 315:10	Galateagatan 13	1985	1 475	-	21	20 800	1 725	1 170
Majorna	FB	Majorna 317:9	Kabyssgatan 8	1985	1 242	-	21	18 509	1 583	1 181
Majorna	FB	Majorna 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	7 306	32	102	95 219	7 550	1 028
Stigberget	FB	Majorna 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	10 401	155	181	136 994	11 082	1 051
Stigberget	FB	Majorna 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	4 205	103	65	55 000	4 477	1 044
Stigberget	FB	Majorna 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	4 335	1 174	51	70 544	6 841	1 167
Stigberget	FB	Majorna 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	10 222	327	181	133 499	11 208	1 074
Stigberget	FB	Majorna 323:9	Ankargatan 1-55	1965	7 327	35	121	96 222	7 881	1 069
Stigberget	FB	Majorna 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	440	-	7	5 748	450	1 022
Stigberget	FB	Majorna 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	451	-	6	6 096	494	1 095
Stigberget	FB	Majorna 325:6	Klareborgsgatan 18-20	1960	1 040	-	16	13 400	1 096	1 054
Stigberget	FB	Majorna 326:10	Vingagatan 7	1960	535	-	8	6 992	551	1 030
Stigberget	FB	Majorna 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	5 895	271	94	79 754	6 561	1 073
Stigberget	FB	Majorna 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6-8	1962	846	294	12	12 155	1 209	1 088
Stigberget	FB	Majorna 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	580	90	12	8 037	694	1 093
Majorna	FB	Majorna 328:10	Buskärsgatan 1	1984	978	-	14	13 600	1 136	1 162
Stigberget	FB	Majorna 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	1 035	4	17	15 200	1 247	1 203
Stigberget	FB	Majorna 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	886	-	18	12 475	1 063	1 200
Majorna	FB	Majorna 331:2	Såggatan 69	1950	531	-	8	6 671	584	1 017
Majorna	FB	Majorna 331:6	Paternostergatan 6	1977	-	1 319	-	7 493	-	-
Majorna	FB	Majorna 331:9	Paternostergatan 24-32	1957	6 966	79	103	91 321	7 754	1 075
Majorna	FB	Majorna 333:9	Godhemsgatan 16-30	1980	6 703	65	97	90 000	7 313	1 074
Majorna	FB	Majorna 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	677	57	12	9 122	772	1 085
Majorna	FB	Majorna 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	8 087	308	120	107 231	8 669	1 040
Stigberget	FB	Majorna 336:1	Hålekärrsgatan 14/ Bangatan 67	1980	779	-	12	10 955	932	1 095
Stigberget	FB	Majorna 337:5	Spetsbergsgatan 6	1980	701	137	15	10 262	916	1 166
Stigberget	FB	Majorna 337:6	Spetsbergsgatan 4	1981	742	61	15	10 283	885	1 133
Stigberget	FB	Majorna 337:7	Vitögatan 1-5/Bangatan 65	1937	1 558	52	29	21 317	1 873	1 156

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Stigberget	FB	Majorna 338:7	Söderlingsgatan 6-8	1987	987	115	21	15 727	1 397	1 313
Stigberget	FB	Majorna 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	808	-	11	11 244	923	1 142
Stigberget	FB	Majorna 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	589	-	6	8 238	661	1 122
Stigberget	FB	Majorna 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	579	-	9	8 185	683	1 180
Stigberget	FB	Majorna 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	505	168	10	7 668	657	1 115
Stigberget	FB	Majorna 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	496	42	8	7 123	606	1 148
Stigberget	FB	Majorna 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	644	92	9	9 486	808	1 117
Stigberget	FB	Majorna 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	726	10	14	10 995	917	1 255
Stigberget	FB	Majorna 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	878	-	18	14 031	1 184	1 349
Stigberget	FB	Majorna 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	433	909	9	-	-	1 427
Stigberget	FB	Majorna 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	1 983	70	31	29 965	2 640	1 226
Stigberget	FB	Majorna 344:4	Dahlströmsgatan 5	2000	636	-	13	10 898	926	1 455
Stigberget	FB	Majorna 345:1	Dahlströmsgatan 6	1992	-	781	-	-	-	-
Stigberget	FB	Majorna 345:2	Dahlströmsgatan 4	1938	961	42	23	11 600	945	957
Majorna	FB	Majorna 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	588	44	10	7 734	618	962
Stigberget	FB	Majorna 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	550	-	11	8 014	657	1 195
Stigberget	FB	Majorna 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	1980	717	115	9	10 240	854	1 049
Majorna	FB	Majorna 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	629	-	7	8 458	604	960
Kungsladugård	FB	Majorna 720:344	Klippan 8-24	1960	1 629	20	37	21 000	1 496	906
Majorna	BB	Majorna 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6 851	469	89	102 636	-	1 192
Stigberget	FB	Majorna 305:22	Allmänna Vägen 20	1989	-	358	-	-	227	-
Stigberget	FB	Majorna 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	315	50	5	3 787	281	809
Olivedal	PO	Olivedal 2:6	Plantagegatan	1985	2 287	134	26	37 392	-	1 037
Olivedal	PO	Olivedal 2:12	Plantagegatan	1986	8 207	379	105	147 160	-	1 232
Masthugget	FB	Olivedal 22:38	Sjömansgatan 8	1976	1 024	-	16	14 400	1 141	1 074
Masthugget	FB	Olivedal 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	1965	6 320	209	111	86 318	6 966	1 085
Masthugget	FB	Olivedal 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	1980	3 966	218	56	54 584	4 321	1 042
Masthugget	FB	Olivedal 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	967	150	20	14 674	1 213	1 127
Masthugget	FB	Olivedal 31:13	Flaggatan 3	1974	498	40	11	7 355	603	1 144
Masthugget	FB	Olivedal 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	1970	4 267	-	59	58 000	4 527	1 061
Masthugget	BB	Olivedal 27:12	Jungmansgatan 39	1968	6 701	1 029	103	95 124	8 276	1 029
Sanna	FB	Sandarna 2:3	Asperögatan 4	1958	768	15	16	11 024	988	1 234
Sanna	FB	Sandarna 2:8	Jordhyttegatan 12	1991	1 008	75	16	15 406	1 259	1 228
Sanna	PO	Sandarna 3:1	Jordhyttegatan	1939	4 960	169	111	68 265	6 222	1 214
Sanna	FB	Sandarna 4:5	Donsögatan 1	1993	952	248	16	16 949	1 548	1 264
Sanna	PO	Sandarna 5:8	Donsögatan	1986	6 346	537	103	93 311	7 865	1 183
Sanna	PO	Sandarna 6:7	Brännögatan	1984	3 539	38	65	48 469	-	1 113
Sanna	PO	Sandarna 7:2	Brännögatan	1986	1 152	22	24	16 473	-	1 178
Sanna	PO	Sandarna 8:10	Orustgatan	1968	3 820	88	80	53 185	4 635	1 205
Sanna	PO	Sandarna 8:11	Donsögatan	1986	2 280	9	40	33 631	-	1 215
Sanna	FB	Sandarna 10:2	Orustgatan 12	1993	1 008	187	24	16 925	1 510	1 320
Sanna	FB	Sandarna 12:4	Jordhyttegatan 11	1993	460	194	9	8 268	735	1 228
Sanna	FB	Sandarna 12:6	Jordhyttegatan 7	1997	614	46	11	9 179	735	1 171
Sanna	FB	Sandarna 14:2	Öckerögatan 3	1983	1 176	37	24	18 200	1 578	1 300
Sanna	PO	Sandarna 14:4	Orustgatan	1986	1 129	-	24	17 200	1 402	1 242
Sanna	FB	Sandarna 15:1	Öckerög 6/Karl Johansg 160	1971	1 116	369	24	18 261	1 664	1 252
Sanna	FB	Sandarna 15:2	Öckerögatan 4	1975	1 652	14	28	24 000	2 078	1 182
Sanna	FB	Sandarna 15:3	Öckerögatan 2	1987	1 047	19	24	16 001	1 382	1 230
Sanna	FB	Sandarna 15:6	Karl Johansgatan 162	1966	1 176	76	24	15 086	1 367	1 139
Sanna	FB	Sandarna 26:1	Öckerögatan 5	1984	1 140	36	24	17 600	1 513	1 305
Masthugget	PO	Stigberget 34:24	Fjärde Långgatan	1989	3 941	126	51	65 070	-	1 270
Änggården	FB	Änggården 14:2	Lillängsgatan 1-7	1970	-	3 432	-	-	-	-
Änggården	FB	Änggården 15:2	Lillängsgatan 2-6	1970	-	3 156	-	-	-	-
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	1 438	70	20	20 007	1 637	1 068
Stigberget	FB	Majorna 344:8	Stenklevsg 6-10/ Fredbergsg 1	1978	3 000	43	51	41 602	3 423	1 132
Majorna	FB	Majorna 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	3 049	85	44	41 917	3 381	1 079
Stigberget	FB	Majorna 346:8	Ekedalsgatan 11-23	1985	5 261	292	88	75 294	6 384	1 177
Majorna	FB	Majorna 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	1985	5 347	212	80	75 125	6 152	1 121

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Majorna	FB	Majorna 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	4 631	217	67	65 154	5 394	1 117
Haga	BB	Haga 23:22	Husargatan 22	1988	3 914	389	53	82 479	-	1 289
Stigberget	FB	Majorna 338:9	Spetsbergsgatan 1-3	1989	2 308	-	32	35 000	2 919	1 265
Majorna	FB	Majorna 143:16	Slottsskogsgatan 18-36	1990	4 919	1 350	62	82 653	7 357	1 194
Kungsladugård	FB	Majorna 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	2 072	230	32	28 909	2 431	1 062
Haga	PO	Haga 11:15	Frigångsgatan	1990	8 856	290	115	183 945	11 871	1 291
Haga	BB	Haga 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	9 930	-	1 349
Haga	BB	Haga 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	9 191	-	1 244
Sanna	PO	Sandarna 9:2	Orustgatan 16	1991	1 484	396	17	24 516	-	1 169
Haga	PO	Haga 9:6	Järntorget	1993	6 087	2 692	63	174 400	13 304	1 286
Sanna	FB	Sandarna 1:8	Jordhyttegatan 2-4	1993	1 276	152	31	20 086	1 772	1 271
Majorna	FB	Majorna 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	1 624	79	32	26 970	2 368	1 406
Stigberget	FB	Majorna 330:5	Såggatan 60-62	1990	1 862	29	29	27 400	2 223	1 189
Stigberget	FB	Majorna 329:18	Vargögatan 4-6	1990	1 511	-	22	16 570	1 737	1 150
Stigberget	FB	Majorna 340:11	Söderlingsgatan 11-17	1985	2 626	58	49	38 581	3 238	1 210
Stigberget	FB	Majorna 343:14	Djurgårdsg 47/ Oljekvarnsg 8-12	1991	2 573	77	45	40 450	3 517	1 325
Stigberget	FB	Majorna 341:14	Söderlingsg 1-9/Ekedalsg 4-8	1985	6 020	516	99	91 465	7 862	1 208
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 34:46	Svanebäckgatan 45 m fl	1980	6 513	158	96	86 126	6 837	1 032
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:12	Älvsborgsgatan 48-52	1983	1 536	131	16	20 960	1 701	1 029
Majorna	FB	Majorna 145:8	Slottsskogsgatan 52-54	1998	2 327	164	52	40 269	3 477	1 414
Stigberget	FB	Majorna 345:5	Ekedalsgatan 7-9	1997	1 586	-	38	26 800	2 294	1 446
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	3 834	275	56	53 533	4 395	1 081
Stigberget	FB	Majorna 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	2 896	60	49	42 263	3 477	1 175
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	4 656	757	77	64 743	5 689	1 091
Majorna	FB	Majorna 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	9 239	50	133	129 556	10 593	1 141
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	8 258	661	112	112 209	9 152	1 057
Sanna	PO	Sandarna 11:8	Jordhyttegatan	1962	2 776	55	52	37 029	3 152	1 120
Stigberget	FB	Majorna 329:19	Klareborgsgatan 24-26	1960	1 181	-	24	16 000	1 346	1 140
Stigberget	FB	Majorna 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	2 536	60	52	44 226	3 686	1 432
Masthugget	FB	Olivedal 28:11	Eldaregatan 3	2006	6 541	119	114	104 000	7 776	1 159
Kungsladugård	BB	999990100	Parkeringsfast. distrikt 1	1948	-	-	-	16 899	7 637	-
MAJORNA-LINNÉ					**689 867**	**73 737**	**11 009**	**10 736 620**	**763 265**	**1 134**
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO										
Järnbrott	PO	Järnbrott 2:1	Flygradiogatan	1991	3 380	156	54	31 342	4 042	1 144
Järnbrott	BB	Järnbrott 3:1	Bildradiogatan 14	1963	3 496	222	57	28 736	-	1 036
Järnbrott	BB	Järnbrott 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4 524	209	84	44 400	-	1 251
Järnbrott	PO	Järnbrott 5:1	Bildradiogatan	1987	5 730	686	96	52 827	6 755	1 069
Järnbrott	PO	Järnbrott 6:1	Rundradiogatan	1990	7 413	158	120	70 047	8 710	1 148
Järnbrott	PO	Järnbrott 7:3	Rundradiogatan	1982	6 300	-	112	52 800	7 311	1 119
Järnbrott	BB	Järnbrott 8:2	Modulatorsgatan 1	1990	3 629	23	62	33 827	4 478	1 202
Järnbrott	PO	Järnbrott 9:1	Bildradiogatan	1988	2 918	117	48	25 614	3 370	1 075
Järnbrott	PO	Järnbrott 10:1	Televisionsgatan	1970	1 083	71	18	8 658	1 140	1 003
Järnbrott	PO	Järnbrott 11:1	Televisionsgatan	1986	3 939	72	66	33 732	4 269	1 048
Järnbrott	BB	Järnbrott 12:2	Kondensatorsgatan 3	1986	4 645	95	85	39 983	5 222	1 057
Järnbrott	BB	Järnbrott 13:1	Relägatan 8	1953	1 755	58	27	12 830	1 711	939
Järnbrott	BB	Järnbrott 14:2	Relägatan 1	1952	3 300	90	60	25 299	3 728	992
Järnbrott	BB	Järnbrott 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3 810	202	66	33 398	-	1 095
Järnbrott	BB	Järnbrott 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2 080	-	32	15 582	2 132	958
Järnbrott	BB	Järnbrott 19:2	Antenngatan 7	1953	218	2 185	7	9 261	1 810	1 122
Järnbrott	PO	Järnbrott 19:3	Flygradiogatan	1991	3 197	45	57	30 144	-	1 177
Järnbrott	BB	Järnbrott 20:1	Antenngatan 10	1954	384	806	12	6 448	1 031	1 081
Högsbotorp	FB	Järnbrott 65:1	Dollargatan 2-10	1952	1 788	105	30	14 557	1 979	1 044
Högsbotorp	FB	Järnbrott 66:1	Riksdalersgatan 7-21	1953	3 146	633	54	27 073	4 104	1 055
Högsbotorp	FB	Järnbrott 67:1	Riksdalersgatan 1-5	1953	2 710	111	50	20 672	3 031	1 074
Högsbotorp	FB	Järnbrott 67:2	Sterlingsgatan 2-10	1977	2 508	93	42	19 203	2 721	1 027
Högsbotorp	FB	Järnbrott 68:3	Örtugsgatan 1-23	1972	4 029	239	78	34 659	4 765	1 072
Högsbotorp	FB	Järnbrott 75:2	Järnmyntsgatan 2-8	1990	1 430	52	26	12 715	1 601	1 083

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Högsbotorp	FB	Järnbrott 76:1	Järnmyntsgatan 1-7	1972	1 524	55	26	12 691	1 836	1 046
Högsbotorp	FB	Järnbrott 77:2	Nickelmyntsgatan 1-11	1977	2 328	10	39	21 107	2 898	1 206
Högsbotorp	FB	Järnbrott 78:4	Penninggatan 1-15	1954	3 284	-	58	25 808	3 516	1 034
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:4	Bankogatan 12-38	1992	4 682	699	80	46 808	6 627	1 248
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:6	Markmyntsgatan 16	1953	1 812	31	30	13 717	1 745	944
Högsbotorp	FB	Järnbrott 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	2 858	927	54	32 528	4 567	1 235
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:1	Skiljemyntsgatan 2-14	1972	2 868	144	48	26 347	3 649	1 188
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:5	Markmyntsgatan 19	1985	-	409	-	1 719	-	-
Högsbotorp	FB	Järnbrott 86:8	Bankogatan 35-43	1953	1 922	103	32	14 524	1 930	944
Högsbotorp	FB	Järnbrott 87:1	Bankogatan 19-33	1954	2 994	-	50	23 145	3 423	1 070
Högsbotorp	FB	Järnbrott 88:1	Skiljemyntsgatan 16-18	1954	3 148	86	57	22 800	3 210	963
Högsbotorp	FB	Järnbrott 90:1	Riksdalersgatan 48-52	1953	990	48	18	7 675	1 152	1 102
Högsbotorp	FB	Järnbrott 91:1	Riksdalersgatan 23-45	1953	8 718	949	168	68 315	10 759	1 126
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:1	Sikelgatan 2-8	1953	1 350	78	24	10 406	1 607	1 098
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:3	Riksdalersgatan 42-46	1953	990	18	18	7 628	1 149	1 116
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:1	Bankogatan 7	1953	1 869	-	31	15 106	2 000	1 061
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:2	Bankogatan 9	1953	1 679	-	28	11 988	1 811	1 079
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:3	Bankogatan 11	1953	1 625	-	27	11 726	1 789	1 091
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:4	Bankogatan 13	1953	1 625	13	27	11 726	1 869	1 134
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:5	Riksdalersgatan 30-38	1953	1 996	198	46	15 873	2 532	1 176
Högsbotorp	FB	Järnbrott 94:1	Riksdalersgatan 10-26	1953	3 435	326	78	27 501	4 392	1 169
Högsbotorp	FB	Järnbrott 108:2	Markmyntsgatan 3	1970	2 712	10	56	23 651	3 224	1 183
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:88	Idas Gård	2001	6 762	24	110	69 121	-	1 180
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:90	Amandas Gård	1999	7 337	-	130	80 400	10 168	1 347
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:91	Amandas Gård	1998	3 725	86	65	41 832	-	1 336
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:93	Fredrikas Gård	1997	4 632	-	70	44 420	5 526	1 158
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:95	Annas Gård	1996	7 028	473	114	70 720	-	1 180
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:96	Julianas Gård	1995	8 896	10	132	91 762	-	1 250
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:99	Idas Gård	2001	2 754	-	46	28 000	3 339	1 181
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:87	Elins Gård	2014	-	-	-	16 600	-	-
Högsbotorp	FB	Järnbrott 122:3	Skäpplandsgatan 7-11	1962	4 280	-	72	30 800	4 036	917
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:1	Spannlandsgatan 10-16	1961	5 954	-	96	44 143	5 764	963
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:2	Spannlandsgatan 5-9	1962	4 240	261	70	32 207	4 219	942
Högsbotorp	FB	Järnbrott 124:3	Marklandsgatan 17-19	1974	2 936	-	48	21 400	2 828	934
Tofta	BB	Järnbrott 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4 112	39	60	29 800	4 005	942
Tofta	BB	Järnbrott 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4 112	71	60	29 800	4 051	942
Tofta	BB	Järnbrott 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4 112	74	60	30 000	4 036	942
Tofta	BB	Järnbrott 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4 112	101	60	30 092	4 049	942
Tofta	BB	Järnbrott 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4 147	71	60	29 850	4 032	925
Tofta	BB	Järnbrott 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3 802	39	55	27 400	3 712	925
Tofta	BB	Järnbrott 133:10	Norra Dragspelsgatan 16	1963	5 571	331	88	60 641	-	1 241
Tofta	BB	Järnbrott 134:1	Norra Dragspelsgatan 9	1962	5 454	-	83	39 800	5 294	971
Tofta	BB	Järnbrott 134:3	Norra Dragspelsgatan 1	1962	5 373	40	82	39 660	5 229	971
Tofta	BB	Järnbrott 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4 117	-	60	29 800	3 853	936
Tofta	BB	Järnbrott 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3 774	1	55	27 413	-	936
Tofta	BB	Järnbrott 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3 774	-	55	27 400	3 533	936
Tofta	BB	Järnbrott 134:14	Pianogatan 18	1963	6 974	51	109	51 464	6 810	974
Tofta	BB	Järnbrott 134:15	Pianogatan 74	1968	3 125	12	43	23 013	3 006	961
Tofta	BB	Järnbrott 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4 117	39	60	30 078	3 871	936
Tofta	BB	Järnbrott 134:20	Pianogatan 50	1962	5 311	20	83	39 627	5 180	974
Tofta	BB	Järnbrott 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3 427	60	50	25 124	-	942
Tofta	BB	Järnbrott 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3 427	-	50	25 000	3 229	942
Tofta	BB	Järnbrott 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3 427	49	50	25 013	3 255	942
Tofta	BB	Järnbrott 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3 427	56	50	25 042	-	942
Tofta	BB	Järnbrott 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3 427	39	50	25 078	3 247	942
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:1	Mandolingatan	1961	9 072	317	156	69 358	9 251	1 003
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:2	Mandolingatan	1962	9 072	259	156	69 979	9 313	1 005
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:3	Mandolingatan	1962	9 072	356	156	70 388	9 327	1 006
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:4	Mandolingatan	1962	9 072	241	156	69 410	9 318	1 017

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:6	Mandolingatan	1962	9 072	204	156	69 093	9 162	1 000
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:4	Marconigatan	1964	7 315	620	97	80 037	7 959	951
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:5	Marconigatan	1964	7 302	680	98	80 917	7 855	959
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:6	Marconigatan	1970	7 092	862	92	86 065	7 956	959
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:1	Näverlursgatan	1964	7 899	104	102	60 905	-	943
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:2	Näverlursgatan	1964	7 825	293	101	61 213	7 821	931
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:3	Näverlursgatan	1964	7 887	41	102	59 650	7 434	941
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:4	Näverlursgatan	1965	6 962	1 034	90	58 124	7 519	942
Kaverös	PO	Järnbrott 154:1	Dirigentgatan	1981	20 674	337	304	192 166	24 829	1 180
Kaverös	PO	Järnbrott 155:1	Barytongatan	1965	11 644	333	172	88 749	11 593	988
Kaverös	PO	Järnbrott 156:1	Tunnlandsgatan	1965	11 695	370	180	90 199	11 893	991
Tofta	PO	Järnbrott 166:11	Frölunda Kyrkogata	1996	6 058	116	98	59 502	7 681	1 225
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:8	Markmyntsgatan 2-12	1954	3 837	1 294	64	37 291	5 478	1 046
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 758:71	Mandolingatan	1962	-	-	-	-	1 281	-
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 186:3	Mandolingatan	1985	-	-	-	1 195	668	-
Kaverös	FB	Järnbrott 91:2	Riksdalersgatan 47-53	2012	6 534	-	99	94 473	10 862	1 585
Kaverös	PO	Järnbrott 194:1	Kaverösporten	1999	2 639	-	36	42 900	5 908	1 481
Kaverös	PO	Järnbrott 155:4	Barytongatan	1996	1 854	522	22	27 431	-	1 486
Högsbotorp	FB	Järnbrott 758:114	Riksdalersgatan 21	1967	-	-	-	941	246	-
Frölunda Torg	PO	Rud 9:2	Gånglåten	2003	12 059	100	181	122 486	14 223	1 174
Frölunda Torg	PO	Rud 9:3	Gånglåten	2003	11 096	269	172	114 150	13 528	1 179
Frölunda Torg	PO	Rud 9:4	Gånglåten	2003	11 742	1 117	179	123 979	14 461	1 165
Frölunda Torg	PO	Rud 9:5	Gånglåten	2001	5 041	112	84	49 193	5 691	1 120
Frölunda Torg	PO	Rud 760:43	Gånglåten	1963	-	-	-	-	919	-
Frölunda Torg	PO	Rud 760:44	Gånglåten	1963	-	-	-	-	896	-
Högsbotorp	FB	Järnbrott S:94	Bankogatan 43	1953	-	-	-	-	792	-
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:89	Fyrktorget	2000	2 290	678	37	29 427	4 003	1 312
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:92	Fredrikas Gård	1997	4 324	233	65	44 873	5 625	1 191
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:94	Annas Gård	1996	4 632	120	69	47 247	-	1 214
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:97	Julianas Gård	1995	3 851	18	62	38 326	-	1 183
Högsbohöjd	PO	Järnbrott S:103	Växelmyntsgatan 55	2014	-	216	-	-	-	-
Högsbotorp	FB	Järnbrott 63:5	Bankogatan 3-5	1954	3 927	-	65	30 600	4 217	1 064
Högsbotorp	FB	Järnbrott 68:4	Riksdalersgatan 2-4	1953	1 988	153	34	15 429	2 386	1 045
Högsbotorp	FB	Järnbrott 89:6	Skiljemyntsgatan 3-19	1953	3 464	57	58	25 337	3 360	948
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:6	Markmyntsgatan 7-17	1977	6 204	68	108	47 796	6 423	1 030
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 758:66	Mandolingatan	1961	-	350	-	1 159	-	-
Högsbotorp	GS	Järnbrott 758:572	Axel Dahlströms Torg	1964	-	-	-	2 702	583	-
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO					**512 683**	**23 951**	**8 165**	**4 541 786**	**496 332**	**1 074**
VÄSTRA GÖTEBORG										
Styrsö	FB	Donsö 47:1	Ringkullevägen 1-5	1970	721	337	9	7 066	796	907
Ängås	BB	Järnbrott 164:3	Topasgatan 53	1966	5 558	8	75	39 013	5 138	924
Ängås	BB	Järnbrott 164:4	Topasgatan 5	1966	4 544	1 666	63	40 974	-	929
Ängås	BB	Järnbrott 164:5	Topasgatan 14	1967	6 650	91	94	46 120	6 206	929
Ängås	BB	Järnbrott 164:6	Topasgatan 27	1966	6 368	56	90	45 092	5 951	931
Ängås	BB	Järnbrott 164:7	Topasgatan 40	1966	3 430	18	49	25 477	3 259	948
Ängås	BB	Järnbrott 164:8	Topasgatan 49	1965	4 029	129	59	29 634	3 885	932
Ängås	BB	Järnbrott 164:14	Briljantgatan 37	1967	10 365	15	127	76 743	9 507	916
Ängås	BB	Järnbrott 164:15	Briljantgatan 51	1967	6 296	201	86	48 927	6 046	946
Ängås	BB	Järnbrott 164:17	Briljantgatan 66	1967	4 294	24	58	31 300	-	928
Ängås	BB	Järnbrott 164:19	Topasgatan 13A	1967	-	179	-	855	-	-
Ängås	BB	Järnbrott 164:20	Topasgatan 4	1966	-	1 481	-	7 059	2 364	-
Styrsö	FB	Styrsö 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	103	-	2	1 558	63	609
Styrsö	FB	Styrsö 3:335	Halsviksvägen 68-70	1952	186	-	2	2 502	140	755
Grevegården	FB	Tynnered 5:1	Grevegårdsvägen 2-40	1993	12 526	343	163	109 538	13 694	1 031
Grevegården	FB	Tynnered 6:3	Grevegårdsvägen 50-96	1994	14 892	198	202	135 622	16 151	1 039
Grevegården	FB	Tynnered 7:1	Grevegårdsvägen 100-194	1995	29 041	1 511	390	276 887	32 972	1 040
Kannebäck	FB	Önnered 45:1	Opalgatan 83-125	1966	-	-	-	-	526	-
Kannebäck	FB	Önnered 45:2	Opalgatan 109-125	1966	4 928	-	68	35 200	4 380	889

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Kannebäck	FB	Önnered 48:1	Opalgatan 1-75	1966	-	-	-	7 000	1 698	-
Kannebäck	FB	Önnered 48:4	Bronsåldersgatan 66-80	1966	4 175	192	57	30 095	3 834	891
Kannebäck	FB	Önnered 48:9	Opalgatan 1-19	1966	5 109	-	73	36 800	4 598	900
Önnered	BB	Önnered 102:1	Önnereds Byväg 2	1983	2 068	-	40	41 640	2 111	1 016
Styrsö	FB	Donsö 203:2	D Gärde 2-15/ Töttefällev 4-14	1986	1 468	-	20	17 056	1 464	997
Styrsö	FB	Styrsö 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	402	-	6	3 938	435	1 083
Önnered	PO	Fiskebäck 90:1	Kumleskärsgatan	1994	7 211	111	79	94 173	9 851	1 290
Kannebäck	FB	Önnered 45:13	Opalgatan 83-107	1966	6 996	1 298	95	53 811	7 103	891
Kannebäck	FB	Önnered 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	1966	4 786	415	68	36 590	4 691	893
Kannebäck	FB	Önnered 45:12	Grevegårdsvägen 218-242	1966	7 075	110	99	51 222	6 431	892
Kannebäck	FB	Önnered 48:10	Opalgatan 21-45	1966	6 614	79	97	47 898	5 986	898
Kannebäck	FB	Önnered 48:11	Bronsåldersgatan 40-64	1966	6 504	327	93	47 803	6 088	900
Kannebäck	FB	Önnered 48:12	Opalgatan 47-75	1966	7 149	224	106	51 450	6 568	898
Önnered	EH	Önnered 60:27	Kupeskärsgatan 54	1969	115	-	1	2 056	94	806
Önnered	EH	Önnered 61:29	Kupeskärsgatan 81	1970	84	-	1	1 620	77	904
Önnered	EH	Önnered 61:36	Kupeskärsgatan 101	1970	84	-	1	1 620	77	904
Önnered	EH	Önnered 61:59	Kupeskärsgatan 67	1970	84	-	1	1 620	77	904
Önnered	EH	Önnered 61:62	Kupeskärsgatan 61	1970	84	-	1	1 621	77	904
Önnered	EH	Önnered 62:25	Tanneskärsg 55	1970	115	-	1	2 069	94	806
Önnered	EH	Önnered 62:65	Tanneskärsg 127	1970	84	-	1	1 667	74	866
Önnered	EH	Önnered 62:70	Tanneskärsg 137	1970	84	-	1	1 670	77	904
Önnered	EH	Önnered 62:73	Tanneskärsg 149	1970	84	-	1	1 667	74	866
Önnered	EH	Önnered 62:80	Tanneskärsg 157	1970	84	-	1	1 670	77	904
Önnered	EH	Önnered 62:89	Tanneskärsg 175	1970	84	-	1	1 670	77	904
Önnered	EH	Önnered 63:14	Tanneskärsg 203	1970	116	-	1	2 182	99	844
Önnered	EH	Önnered 63:24	Tanneskärsg 229	1970	116	-	1	2 182	99	844
Önnered	EH	Önnered 63:29	Tanneskärsg 241	1970	116	-	1	2 144	95	809
Långedrag	EH	Rud 46:1	Riggatan 9	1969	190	-	1	2 984	152	802
VÄSTRA GÖTEBORG					**175 012**	**9 013**	**2 385**	**1 507 485**	**173 259**	**970**
LUNDBY										
Brämaregården	PO	Brämaregården 2:13	Rambergsvägen	1963	5 228	151	102	50 747	5 196	982
Brämaregården	PO	Brämaregården 3:16	Östra Stillestorpsgatan	1980	835	10	14	8 516	-	1 005
Brämaregården	PO	Brämaregården 3:25	Bergavägen	1983	566	141	9	6 588	710	978
Brämaregården	PO	Brämaregården 3:26	Rambergsvägen	1983	1 132	20	16	11 217	-	955
Brämaregården	PO	Brämaregården 3:27	Östra Stillestorpsgatan	1983	1 064	-	17	10 792	1 079	1 014
Brämaregården	PO	Brämaregården 20:11	Jägaregatan	2006	3 548	-	72	51 600	4 906	1 361
Brämaregården	PO	Brämaregården 25:13	Hisingsgatan	1969	2 667	90	58	27 610	-	1 013
Brämaregården	PO	Brämaregården 27:2	Brämaregatan	1951	678	259	13	8 515	951	1 015
Brämaregården	PO	Brämaregården 27:9	Brämaregatan	1972	3 720	249	68	37 178	3 654	922
Brämaregården	PO	Brämaregården 29:5	Myntgatan	1983	1 981	88	25	21 327	2 150	1 047
Rambergsstaden	FB	Brämaregården 75:1	Virvelsvindsgatan 16	2008	7 033	737	123	94 724	9 564	1 194
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 5:4	Vårlöksgatan 1	1953	1 194	66	20	11 500	1 756	1 354
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 5:5	Vårlöksgatan 3	1952	1 194	66	20	11 657	1 749	1 377
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 6:1	Smörbollsgatan 5	1952	1 184	52	20	11 537	1 693	1 336
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 6:4	Vårlöksgatan 2	1950	1 236	70	20	11 799	1 660	1 285
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 7:7	Smörbollsg 2-6/ Tjärblomsg 1-5	1997	7 776	16	209	90 200	9 030	1 151
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabbeleksg 1	1994	3 296	586	75	41 309	4 497	1 166
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5 773	35	161	53 313	5 664	948
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:5	Lundbygatan	1988	563	33	11	5 733	-	1 157
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:6	Lundbygatan	1988	1 050	136	17	10 814	1 328	1 096
Kyrkbyn	FB	Kyrkbyn 27:1	Inägogatan 27	1991	810	-	12	7 922	910	1 124
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:2	Inägogatan	1997	984	-	18	9 937	1 112	1 130
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:3	Inägogatan	1997	1 263	-	21	12 398	1 399	1 108
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 27:13	Inägogatan 19A	1986	1 816	-	32	16 470	1 914	1 040
Kyrkbyn	FB	Kyrkbyn 33:1	Inägogatan 29-33, Fyrväpplingsg 1-3	1972	4 350	82	66	39 327	4 891	1 099
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 34:1	Inägogatan	1997	2 681	12	49	29 000	-	1 193

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:1	Inägogatan	1997	1 370	-	25	14 252	1 769	1 198
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:2	Inägogatan	1997	1 320	-	24	13 735	1 574	1 193
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:3	Inägogatan	1997	1 320	5	24	14 335	-	1 191
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:1	Byalagsgatan	1997	2 173	174	39	22 205	2 645	1 125
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:2	Inägogatan	1974	2 177	217	39	20 412	2 500	1 082
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4 146	173	78	32 401	3 968	923
Kyrkbyn	FB	Kyrkbyn 89:1	Eketrägatan 22-24	1992	2 979	392	45	29 594	3 486	1 099
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:2	Eketrägatan	1995	4 338	224	78	44 451	5 092	1 127
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:3	Eketrägatan	1996	2 163	-	39	21 708	2 462	1 130
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:4	Eketrägatan	1979	1 383	-	24	13 180	1 583	1 120
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 89:7	Kyrkbytorget 1	1978	1 410	2 251	54	27 879	3 711	1 483
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:1	Eketrägatan	1996	2 640	-	48	27 600	3 301	1 191
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:2	Eketrägatan	1996	1 320	-	24	13 735	1 573	1 191
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 91:1	Byalagsgatan	1998	4 074	561	73	44 363	5 178	1 124
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3 661	985	90	35 835	4 565	1 007
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 93:2	Eketrägatan 5	1952	6 024	-	119	50 200	5 955	977
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 94:2	Inägogatan 6	1951	1 101	63	19	9 346	1 453	947
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 95:1	Eketrägatan 3	1952	4 642	1 399	87	38 293	-	942
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:1	Eketrägatan 10A	1955	2 236	105	54	19 225	2 339	1 004
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:2	Eketrägatan 4	1952	5 853	584	111	48 650	-	932
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 156:2	Inägogatan 17A	1987	1 816	-	32	16 376	1 933	1 041
Eriksberg	BB	Lindholmen 735:39	Gjutaregatan 10	1995	243	-	3	3 327	222	913
Eriksberg	BB	Lindholmen 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	842	-	13	14 600	1 194	1 418
Eriksberg	BB	Lindholmen 735:333	Lindholmsvägen 10	1929	-	291	-	1 133	-	-
Eriksberg	BB	Lindholmen 15:1	Arbetaregatan 5	1993	1 752	-	20	22 200	1 551	886
Eriksberg	BB	Lindholmen 12:1	Arbetaregatan 6	1993	3 435	-	40	44 400	3 020	879
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7 A	1946	4 308	124	91	39 024	4 180	962
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	6 451	-	1 024
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2 465	384	43	25 624	-	1 005
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	-	16	6 203	630	943
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	-	-	-	-	751	-
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2 057	-	57	27 800	2 791	1 357
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	-	70	23 343	2 644	1 312
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	23 446	-	1 316
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2 015	-	70	23 600	2 653	1 316
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2	1972	4 275	-	151	49 600	5 660	1 324
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	-	1 115	-	4 033	-	-
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:16	Gropegårdsgatan 1 A	1972	5 210	-	185	60 800	6 902	1 325
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1 044	45	14	9 019	925	854
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 29:2	Stataregatan 2	1985	1 271	108	23	13 773	-	1 082
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1 479	140	27	15 983	1 659	1 064
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1 049	183	21	12 213	1 296	1 101
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1 358	222	26	15 113	1 629	1 056
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1 089	47	21	11 200	1 160	1 034
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:4	Östra keillersgatan 4A	1986	1 071	14	21	11 648	1 185	1 098
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 40:1	Sunnanvindsgatan	1956	2 893	153	53	28 466	2 967	976
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 41:2	Wieselgrensgatan	1986	5 207	666	90	60 411	6 326	1 102
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 44:1	Sockenvägen	1956	2 461	226	48	24 207	2 619	1 009
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 57:1	Alice Bonthronsgatan	1976	1 609	-	32	14 226	1 325	824
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 58:1	Alice Bonthronsgatan	1968	1 694	341	35	16 271	-	825
Kyrkbyn	PO	Sannegården 16:1	Bautastensgatan	1983	5 415	135	113	50 118	6 005	1 070
Kyrkbyn	PO	Sannegården 17:2	Lambergsgatan	1969	543	-	17	-	465	804
Kyrkbyn	PO	Sannegården 19:1	Bautastensgatan	1983	681	100	12	6 935	-	1 101
Kyrkbyn	PO	Sannegården 20:1	Bautastensgatan	1986	1 086	350	30	11 453	1 399	1 288
Kvillebäcken	PO	Tolered 29:14	Gamla Björlandavägen	1983	3 656	32	52	34 600	-	1 068
Slätta Damm	BB	Tolered 147:3	Arvid lindmansgatan 11	1967	2 423	2 553	46	31 626	4 642	1 012
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:13	Douglasgatan	1975	4 810	319	73	42 406	5 036	994
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 8:7	Tjärblomsg 2-6/Konvaljeg 1-5	1979	7 149	515	137	73 786	7 721	1 000

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Eriksberg	BB	Lindholmen 735:487	Förmansgatan 1 A	1991	968	-	13	13 200	943	974
Eriksberg	BB	Lindholmen 16:1	Släggaregatan 1 A	1992	1 507	-	21	20 600	1 484	985
Eriksberg	BB	Lindholmen 19:1	Plåtslagaregatan 7	1995	172	-	2	4 612	181	884
Eriksberg	BB	Lindholmen 19:2	Gjutaregatan 8	1995	240	-	7	3 826	273	1 139
Eriksberg	BB	Lindholmen 15:3	Släggaregatan 6 A	1994	569	-	8	8 170	588	1 033
Lindholmen	FB	Sannegården 34:5	Miraallén 49-63	2002	6 076	497	87	119 487	10 093	1 595
Lindholmen	FB	Sannegården 33:1	Miraallén 65	2002	-	-	-	2 200	-	-
Eriksberg	BB	Sannegården 28:28	Manövergången 2	2001	4 259	72	46	75 116	6 610	1 338
Eriksberg	FB	Sannegården 28:29	Styrgången 6-10/ Styrfart 10-14	2000	4 254	173	65	87 503	7 806	1 627
Eriksberg	BB	Sannegården 28:30	Maskinkajen 13	2001	7 251	504	76	154 121	13 353	1 656
Eriksberg	FB	Sannegården 47:1	Östra Eriksbergsg 4-10	2004	3 968	56	52	81 779	7 028	1 622
Eriksberg	BB	Sannegården 55:1	Styrfarten 1	2005	9 878	109	163	206 242	-	1 625
Eriksberg	BB	Sannegården 56:1	Ostindiefararen 26	2009	7 058	118	105	141 172	-	1 521
Eriksberg	BB	Sannegården 57:1	Ostindiefararen 48	2008	8 545	113	121	181 472	-	1 679
Eriksberg	FB	Sannegården 38:1	Ångaren Ediths gata 10 mfl	2009	7 881	124	115	171 714	14 236	1 675
Eriksberg	BB	Sannegården 68:1	Monsungatan 56	2010	5 947	175	86	129 418	-	1 660
Eriksberg	BB	Sannegården 74:1	Ostindiefararen	1929	5 829	137	80	119 666	9 805	1 569
Eriksberg	FB	Sannegården 83:1	Skonarens Ingos Gata	2011	-	-	-	11 500	-	-
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 13:6	Rundbäcksgatan	2014	5 641	149	92	56 801	-	1 858
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 78:1	Rundbäcksgatan	2013	7 436	323	104	134 734	14 466	1 766
Eriksberg	FB	Sannegården 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	5 277	451	72	107 723	9 174	1 641
Eriksberg	EH	Sannegården 80:15	Pepitas Gata 5	2008	146	-	1	2 518	218	1 451
Eriksberg	EH	Sannegården 80:12	Pepitas Gata 11	2008	146	-	1	2 526	218	1 451
Eriksberg	EH	Sannegården 80:9	Pepitas Gata 17	2008	141	-	1	2 453	218	1 502
Eriksberg	EH	Sannegården 79:15	Rositas Gata 3	2010	146	-	1	2 543	218	1 451
Eriksberg	EH	Sannegården 79:12	Rositas Gata 9	2010	146	-	1	2 550	218	1 451
Eriksberg	EH	Sannegården 79:5	Astris Gata 18	2010	136	-	1	2 482	218	1 557
LUNDBY					**295 280**	**21 329**	**5 445**	**3 954 671**	**296 805**	**1 251**
VÄSTRA HISINGEN										
Jättesten	BB	Biskopsgården 5:1	Långströmsgatan 3	1967	-	163	-	2 917	1 288	-
Jättesten	BB	Biskopsgården 5:2	Långströmsgatan 5	1967	2 034	192	71	13 472	2 513	1 168
Jättesten	BB	Biskopsgården 5:3	Långströmsgatan 9	1967	2 111	-	74	13 701	2 460	1 166
Jättesten	BB	Biskopsgården 6:3	Långströmsgatan 11	1966	2 111	-	74	13 701	2 463	1 167
Jättesten	BB	Biskopsgården 6:4	Långströmsgatan 13	1967	2 111	-	74	13 701	2 460	1 166
Jättesten	BB	Biskopsgården 6:5	Långströmsgatan 15	1967	1 829	-	62	11 513	2 104	1 151
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:4	Blidvädersgatan 63	1972	2 508	1 542	36	19 737	-	1 060
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:5	Blidvädersgatan 57	1977	2 508	428	36	18 786	-	1 060
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:6	Blidvädersgatan 49A	1958	3 901	79	66	27 262	5 151	1 260
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:7	Blidvädersgatan 41A	1957	3 901	198	66	28 856	5 133	1 267
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:8	Blidvädersgatan 33A	1956	4 554	214	78	27 335	6 017	1 260
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:1	Vårvädersgatan 1	1967	5 287	152	109	33 579	-	1 106
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:2	Vårvädersgatan 5	1967	5 286	73	109	32 100	5 955	1 077
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:3	Vårvädersgatan 9	1967	5 287	109	109	32 327	5 912	1 074
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2 672	26	55	16 087	2 930	1 071
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:5	Vårvädersgatan 15	1968	5 099	72	105	30 709	5 697	1 072
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:6	Vårvädersgatan 19	1968	4 008	62	83	24 271	-	1 074
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:6	Blidvädersgatan 7	1957	3 847	158	66	21 479	5 133	1 266
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:7	Blidvädersgatan 13	1957	4 281	210	78	24 058	5 788	1 282
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:8	Blidvädersgatan 21	1957	5 241	128	90	29 429	6 911	1 264
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12 797	261	196	70 144	11 866	897
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10 485	149	163	58 051	-	898
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8 231	160	121	44 561	7 491	882
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9 089	517	147	52 144	-	922
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:10	Dimvädersgatan 19	1958	9 076	573	130	48 442	8 518	883
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:11	Godvädersgatan 25	1968	12 679	332	184	70 567	-	879
Norra Biskopsgården	PO	Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget	1986	5 395	1 458	99	37 791	5 767	853
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11 108	431	172	60 963	10 297	897

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8 373	838	128	49 515	8 096	893
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:2	Väderilsgatan	1996	4 725	584	84	37 279	5 522	1 105
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:4	Väderilsgatan	1982	3 206	-	47	21 479	3 333	976
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:5	Väderilsgatan	1979	1 548	162	18	10 402	-	921
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:6	Väderilsgatan	1981	3 069	164	45	21 303	-	1 005
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:7	Väderilsgatan	1995	1 680	-	24	12 683	1 846	993
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:9	Väderilsgatan	1996	4 725	154	84	36 204	-	1 115
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:10	Väderilsgatan	1981	6 107	-	110	41 200	6 997	1 102
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:13	Stackmolnsgatan	1965	9 236	413	150	57 861	9 786	1 000
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:14	Stackmolnsgatan	1975	4 708	167	77	33 925	5 586	1 007
Norra Biskopsgården	PO	Biskopsgården 60:2	Klarvädersgatan	1979	7 620	300	105	44 268	6 709	810
Norra Biskopsgården	PO	Biskopsgården 60:3	Klarvädersgatan	1969	9 028	509	126	52 944	8 231	807
Norra Biskopsgården	PO	Biskopsgården 61:6	Byvädersgången	1979	-	151	-	537	-	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 82:1	Daggdroppegatan	1973	2 308	58	30	14 173	-	947
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 84:1	Klimatgatan	1973	10 538	353	154	66 346	10 664	974
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 87:1	Klimatgatan	1974	8 876	389	142	57 234	9 028	997
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 87:2	Daggdroppegatan	1972	6 886	297	88	43 306	6 705	955
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4 691	3	63	26 800	4 307	896
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2 564	-	35	14 325	2 301	897
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8 017	-	117	45 000	7 287	909
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4 890	-	75	29 254	4 959	917
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1 565	190	24	9 196	1 590	916
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5 141	-	77	29 113	4 696	913
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4 108	-	63	23 200	3 769	918
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3 477	52	49	19 779	3 180	902
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3 316	130	49	19 242	-	909
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2 571	-	37	14 334	2 316	901
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2 939	47	43	16 439	2 670	901
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2 564	-	35	14 325	2 302	898
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:7	Norra Fjädermolnsgatan	1993	23 633	1 476	317	165 837	25 468	992
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:6	Bymolnsgatan	1993	5 138	12	57	39 359	6 328	1 034
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 730:369	Klimatgatan	1964	-	-	-	-	282	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:768	Klimatgatan	1966	-	-	-	1 693	499	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:847	Klimatgatan	1966	-	-	-	-	196	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:848	Daggdroppegatan	1966	-	-	-	1 646	-	-
Jättesten	PO	Kyrkbyn 81:1	Jättestensg	2001	1 184	513	19	14 476	1 688	826
Jättesten	PO	Kyrkbyn 123:1	Baltzersgatan	2002	9 082	117	165	97 180	-	1 135
Jättesten	PO	Kyrkbyn 125:1	Jättestensgatan	1962	-	947	-	3 425	712	-
Jättesten	PO	Kyrkbyn 125:2	Baltzersgatan	2004	10 443	517	193	114 462	12 610	1 144
Jättesten	PO	Kyrkbyn 128:2	Jättestensgatan	1985	8 459	205	155	83 872	10 126	1 148
Södra Biskopsgården	PO	Biskopsgården 24:5	Blidvädersgatan	1986	4 354	653	81	31 414	-	982
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:8	Bernhards Gränd	1993	4 059	71	50	32 301	-	1 065
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:5	Bernhards Gränd	1994	844	638	10	9 109	1 583	1 061
Nolered	BB	Torslanda 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1 960	-	30	24 861	2 973	1 416
Nolered	BB	Amhult 2:94	Olenas Lycka 1	2004	3 315	87	42	43 753	5 224	1 301
Nolered	BB	Amhult 2:95	Benjamins Lycka 1	2004	5 984	47	76	80 565	8 108	1 309
Nolered	BB	Amhult 2:96	Amhults Uppegård 1	2005	8 930	71	112	110 972	12 014	1 288
Nolered	BB	Amhult 2:97	Mörängens Lycka 1	2005	5 435	24	70	68 255	7 493	1 299
VÄSTRA HISINGEN					**378 726**	**18 021**	**6 109**	**2 662 529**	**329 039**	**1 018**
NORRA HISINGEN										
Skälltorp	FB	Backa 75:2	Gåsagången 29-32	1970	2 104	36	36	15 276	1 955	919
Skälltorp	FB	Backa 75:3	Gåsagången 39-42	1970	2 104	-	36	15 280	1 928	916
Skälltorp	FB	Backa 75:4	Gåsagången 48-51	1970	2 104	-	36	15 071	1 936	920
Skälltorp	FB	Backa 75:5	Gåsagången 52-56	1970	2 630	37	45	19 293	2 469	926
Skälltorp	FB	Backa 75:6	Gåsagången 33-38	1970	2 513	154	43	17 747	2 501	913

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

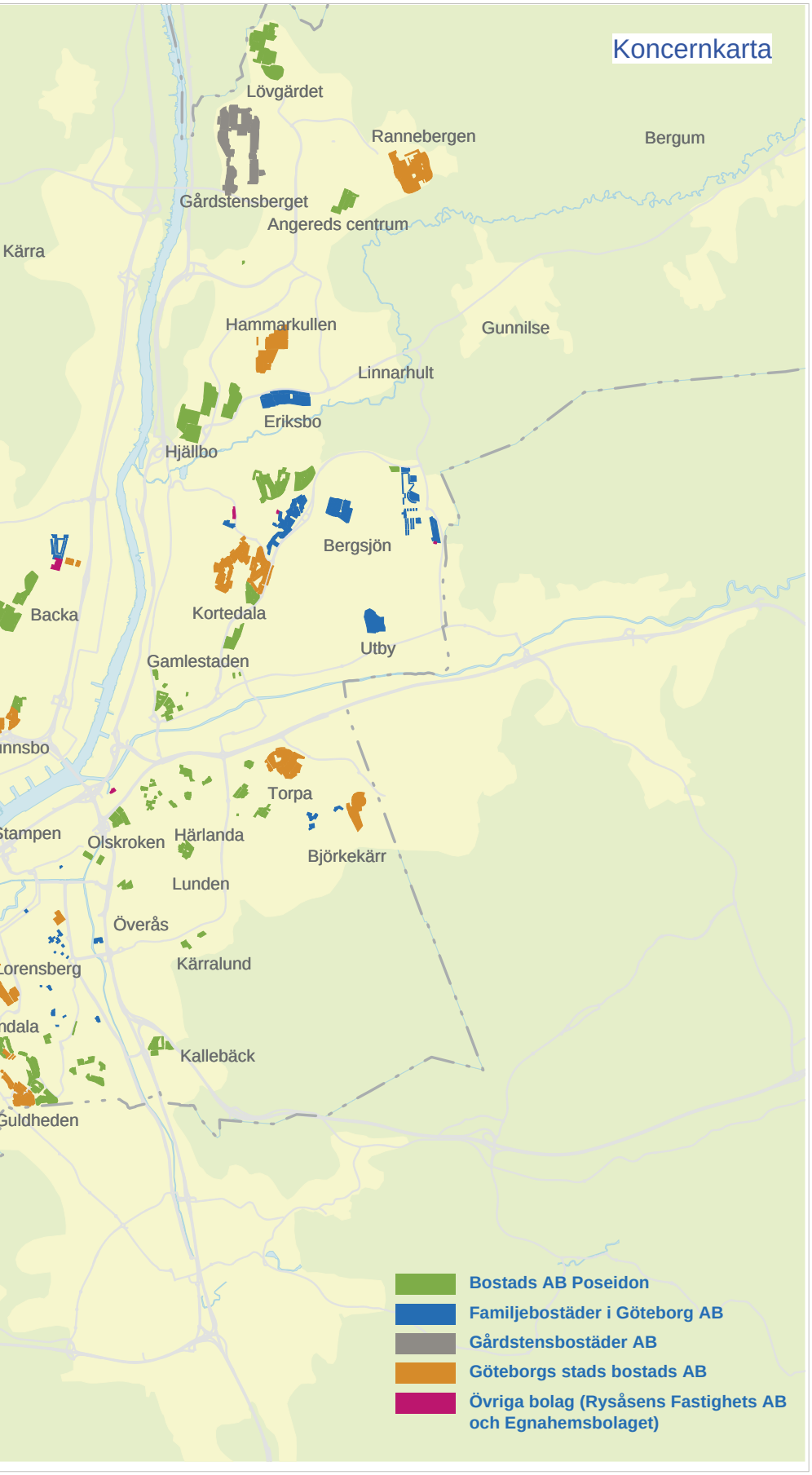
Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Skälltorp	FB	Backa 75:7	Gåsagången 43-47	1970	2 619	44	45	18 915	2 457	924
Skälltorp	FB	Backa 75:8	Gåsagången 57-60	1970	2 116	78	24	14 883	1 901	878
Skälltorp	FB	Backa 75:9	Gåsagången 1-4	1970	2 092	104	36	15 334	2 010	929
Skälltorp	FB	Backa 75:10	Gåsagången 10-13	1970	2 092	-	36	14 845	1 931	923
Skälltorp	FB	Backa 75:11	Gåsagången 18-21	1970	2 096	37	36	15 341	1 965	923
Skälltorp	FB	Backa 75:12	Gåsagången 5-9	1970	2 615	37	45	19 074	2 426	921
Skälltorp	FB	Backa 75:13	Gåsagången 14-17	1970	2 104	7	36	15 227	1 974	937
Skälltorp	FB	Backa 75:14	Gåsagången 22-28/ Akkas g 7-11	1970	3 661	392	42	26 463	3 462	875
Skälltorp	FB	Backa 75:19	Selma Lagerlöfs Torg 1-13	1971	-	5 311	-	104	-	-
Skälltorp	RY	Backa 75:20	Selma Lagerlöfs Torg	1970	-	7 213	-	41 600	7 456	-
Backa	PO	Backa 77:1	Markurellgatan	2000	5 204	150	72	49 150	-	1 107
Backa	PO	Backa 77:2	Markurellgatan	2006	5 084	-	72	49 652	5 774	1 108
Backa	PO	Backa 77:3	Markurellgatan	2006	5 084	-	72	49 355	5 844	1 108
Backa	PO	Backa 78:1	Baron Rogers Gata	1995	4 368	-	60	39 200	4 980	1 105
Backa	PO	Backa 78:2	Baron Rogers Gata	1985	8 443	248	119	66 737	8 657	976
Backa	PO	Backa 78:3	Baron Rogers Gata	1984	8 638	-	122	69 853	8 942	975
Backa	PO	Backa 78:4	Baron Rogers Gata	1970	4 492	18	64	31 200	4 226	855
Backa	PO	Backa 79:1	Katjas Gata	1971	11 499	12	159	76 440	-	843
Backa	PO	Backa 79:2	Julias Gata	1989	8 371	150	124	53 828	-	983
Backa	PO	Backa 79:3	Julias Gata	1971	4 272	59	57	31 715	-	828
Backa	PO	Backa 79:5	Jacobs Gata	1986	5 917	359	83	36 343	6 716	1 003
Backa	PO	Backa 79:6	Blendas Gata	2002	4 311	318	124	50 826	-	1 398
Backa	PO	Backa 79:7	Blendas Gata	1970	4 386	150	64	29 613	-	830
Backa	PO	Backa 79:8	Blendas Gata	1970	4 446	-	66	29 400	3 715	836
Backa	PO	Backa 79:9	Blendas Gata	1970	7 618	-	114	50 000	6 982	917
Backa	PO	Backa 79:10	Hjalmar Bergmans Gata	1992	4 760	299	76	35 620	-	1 136
Backa	PO	Backa 79:11	Hjalmar Bergmans Gata	1994	4 688	-	74	38 782	5 628	1 126
Backa	PO	Backa 79:12	Hjalmar Bergmans Gata	1994	4 688	-	74	40 800	5 521	1 124
Skälltorp	BB	Backa 104:2	Lisa Sass Gata 10	1971	-	113	-	2 452	680	-
Skälltorp	BB	Backa 104:3	Lisa Sass Gata 18	1971	2 867	538	101	28 282	4 346	1 324
Skälltorp	BB	Backa 104:4	Lisa Sass Gata 16	1976	2 740	710	94	27 491	-	1 300
Skälltorp	BB	Backa 104:5	Lisa Sass Gata 14	1971	3 205	250	105	27 549	-	1 346
Brunnsbo	BB	Backa 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2 483	31	37	17 439	2 639	1 059
Brunnsbo	BB	Backa 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8 553	340	129	67 318	9 332	1 063
Brunnsbo	BB	Backa 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5 700	691	88	46 550	6 431	1 045
Brunnsbo	BB	Backa 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5 714	445	96	45 972	-	1 079
Brunnsbo	BB	Backa 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6 008	-	100	45 600	6 512	1 084
Brunnsbo	BB	Backa 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5 451	5	90	39 400	5 882	1 078
Brunnsbo	PO	Backa 7:1	Folkvisegatan	1977	6 912	1 142	96	53 418	7 774	1 022
Brunnsbo	PO	Backa 7:2	Memoargatan	1977	6 912	553	96	52 908	7 819	1 021
Brunnsbo	BB	Backa 7:3	Memoargatan	1965	6 422	43	112	49 846	6 939	1 073
Brunnsbo	BB	Backa 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5 700	62	88	43 285	-	1 045
Brunnsbo	BB	Backa 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 618	60	32	19 797	2 715	1 014
Brunnsbo	BB	Backa 7:6	Kåserigatan 3	1965	2 618	59	32	19 469	2 694	1 011
Brunnsbo	BB	Backa 7:8	Kåserigatan 4	1965	2 618	59	32	19 672	2 706	1 015
Brunnsbo	BB	Backa 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 618	11	32	19 239	2 664	1 015
Brunnsbo	PO	Backa 7:10	Balladgatan	1964	4 688	381	80	35 744	5 049	986
Brunnsbo	PO	Backa 7:11	Balladgatan	1963	4 688	328	80	36 682	-	988
Brunnsbo	BB	Backa 866:578	Humoreskgatan 1	2005	-	413	-	2 997	-	-
Brunnsbo	PO	Backa 866:580	Folkvisegatan	1996	-	721	-	3 385	427	-
Brunnsbo	BB	Backa 866:704	Anekdotgatan 4	2014	1 020	-	58	9 953	3 843	2 603
Skälltorp	FB	Backa 866:724	Nils Holgerssons Gata	1970	-	-	-	6 742	1 193	-
Skälltorp	FB	Backa 866:725	Akkas Gata 1/Gåsagången 21	1970	-	-	-	-	149	-
Skälltorp	FB	Backa 866:727	Akkas Gata 60	1970	-	-	-	-	-	-
Tuve	BB	Tuve 9:61	Norumshöjd 52	1979	17 375	151	227	127 643	16 607	945
Tuve	BB	Tuve 9:63	Norumshöjd 78	1968	4 124	1	56	29 200	-	949
Tuve	BB	Tuve 9:64	Norumshöjd 24	1967	12 547	79	169	88 246	11 923	945
Tuve	BB	Tuve 9:65	Norumshöjd 85	1979	12 445	78	157	89 633	11 917	938

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Tuve	BB	Tuve 10:140	Norumshöjd 45	1967	4 194	5	56	29 608	3 970	946
Tuve	BB	Tuve 10:141	Norumshöjd 1	1966	2 377	-	31	16 800	2 289	941
Tuve	BB	Tuve 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	-	32	17 200	2 318	949
Tuve	BB	Tuve 10:143	Glöstorpsvägen 1 A	1966	-	263	-	2 397	1 150	-
Tuve	BB	Tuve 10:144	Norumshöjd 9	1966	2 443	-	32	17 000	2 297	940
Tuve	BB	Tuve 10:145	Norumshöjd 13	1967	2 443	10	32	17 222	2 314	945
Tuve	BB	Tuve 10:146	Norumshöjd 17	1968	3 795	327	50	27 996	3 846	942
Skogome	EH	Backa 210:2	S:t Jörgens v 4	1991	-	170	-	1 136	146	-
Skogome	EH	Backa 210:3	S:t Jörgens v 2	1992	-	1 300	-	8 560	1 580	-
Tuve	BB	999990200	Parkeringsfast. distrikt 2	1960	-	-	-	12 919	4 811	-
NORRA HISINGEN					**290 842**	**24 551**	**4 512**	**2 299 717**	**248 317**	**1 005**
SUMMA KONCERN					**4 495 838**	**318 017**	**70 942**	**45 771 355**	**5 181 607**	**1 054**

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, RY=Rysåsen, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2014 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2015 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Karta över koncernens fastighetsbestånd 2014


Koncernkarta
Lövgärdet
Rannebergen
Bergum
Gårdstensberget
Angereds centrum
Kärra
Hammarkullen
Gunnilse
Linnarhult
Eriksbo
Hjällbo
Bergsjön
Backa
Kortedala
Utby
Gamlestaden
Torpa
Olskroken
Härlanda
Björkekärr
Lunden
Överås
Kärralund
Kallebäck
Bostads AB Poseidon
Familjebostäder i Göteborg AB
Gårdstensbostäder AB
Göteborgs stads bostads AB
Övriga bolag (Rysåsens Fastighets AB och Egnahemsbolaget)

Årsredovisningen är tryckt på miljövänligt papper.
Inlaga: Arctic volume highwhite 150 g
Omslag: Arctic volume highwhite 250 g
Repro/Tryck: Sjuhäradsbygdens Tryckeri AB

Framtidenkoncernen

Bostads AB Poseidon
Box 1, 424 21 Angered
031-332 10 00
info@poseidon.goteborg.se
www.poseidon.goteborg.se

Göteborgs stads bostadsaktiebolag
Box 5044, 402 21 Göteborg
031-731 50 00
info@bostadsbolaget.se
www.bostadsbolaget.se

Familjebostäder i Göteborg AB
Box 5151, 402 26 Göteborg
031-731 67 00
kundtj@familjebostader.se
www.familjebostader.se

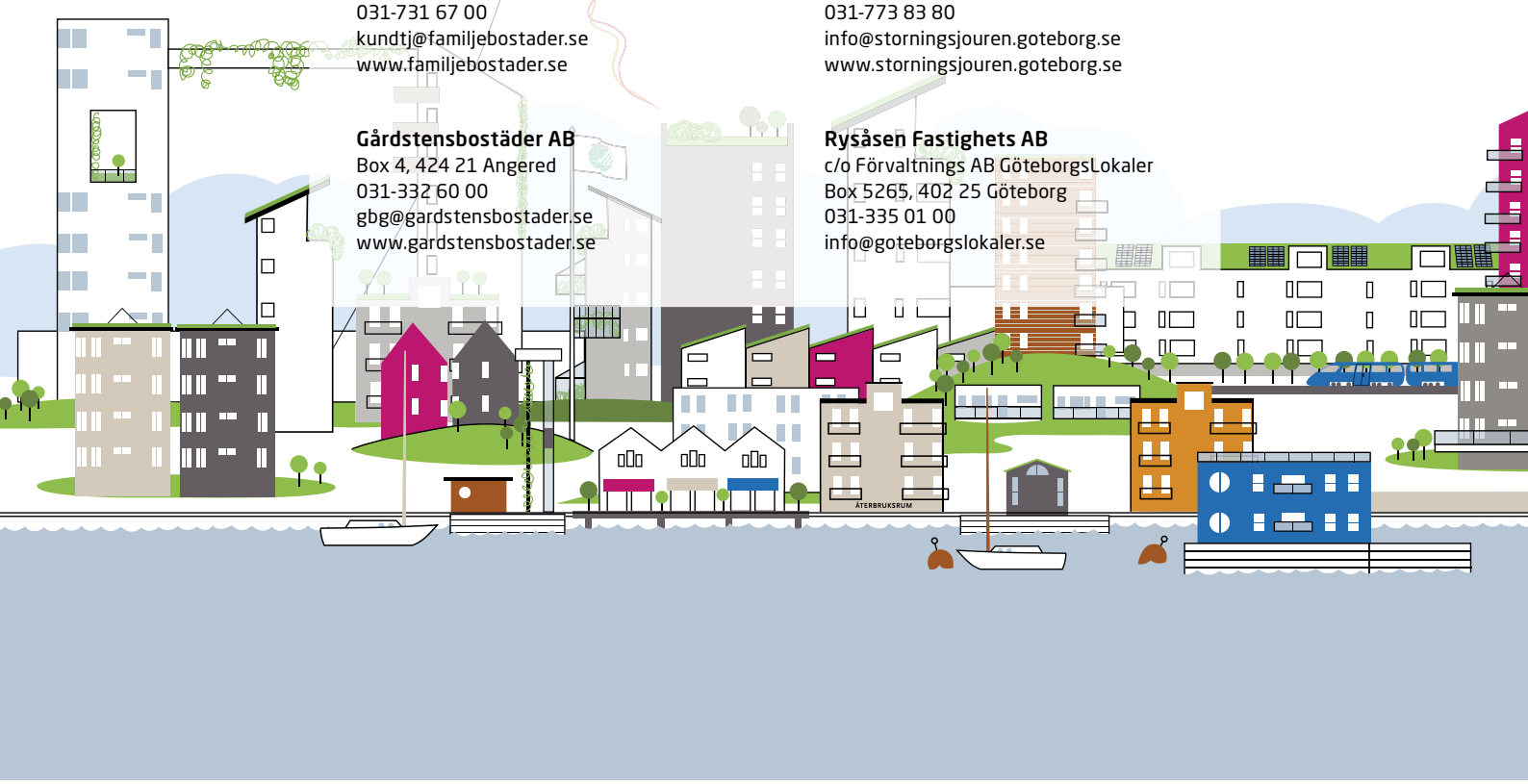
Gårdstensbostäder AB
Box 4, 424 21 Angered
031-332 60 00
gbg@gardstensbostader.se
www.gardstensbostader.se

Göteborgs Egnahems AB
Box 4034, 422 04 Hisings Backa
031-707 70 00
egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se
www.egnahemsbolaget.se

Bygga Hem i Göteborg AB
Sankt Jörgens väg 2
422 49 Hisings Backa
031-55 86 90
www.egnahemsbolaget.se

Störningsjouren i Göteborg AB
Gårdavägen 1, 412 50 Göteborg
031-773 83 80
info@storningsjouren.goteborg.se
www.storningsjouren.goteborg.se

Rysåsen Fastighets AB
c/o Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
Box 5265, 402 25 Göteborg
031-335 01 00
info@goteborgslokaler.se



Framtiden
Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

Förvaltnings AB Framtiden · Box 111 · 401 21 Göteborg · Besök Åvägen 40 · 031-773 75 50
framtiden@framtiden.se · www.framtiden.se · organisationsnummer 556012-6012

Framtidenkoncernen ingår i Göteborgs Stad