Framtiden

Årsredovisning 2016

Ekonomisk information

Förvaltnings AB Framtiden lämnar årligen 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:
Förvaltnings AB Framtiden, Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg,
031-773 75 50
framtiden@framtiden.se
eller hämtas från www.framtiden.se

Omslagsbild: En skissbild på nya Kvibergshuset i skymningen. **Bild:** Tengbom
Vid Beväringsgatan i Kviberg planerar Poseidon ett modernt och spektakulärt hus med 200 lägenheter. Under sommaren vann detaljplanen laga kraft och nu börjar förberedelserna för att kunna starta bygget under 2017.

Innehåll

Vision och affärsidé	4
2016 i sammandrag	5
VD-ord	6
Detta är Framtidenkoncernen	8
Våra dotterbolag	11
Nyproduktion	19
Våra fastigheter	23
Hållbarhet	29
Våra medarbetare	33
Förvaltningsberättelse	
Årets verksamhet	35
Årets resultat	39
Fem år i sammandrag	42
Definitioner	43
Risk- och känslighetsanalys	44
Förslag till vinstdisposition och Utblick 2017	47
Bolagsstyrning	48
Finansiella rapporter och noter	
Rapport över totalresultat, koncernen	52
Rapport över finansiell ställning, koncernen	53
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	55
Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen	56
Resultaträkningar och rapport över totalresultat, moderbolaget	57
Balansräkningar, moderbolaget	58
Förändringar i eget kapital, moderbolaget	60
Kassaflödesanalyser, moderbolaget	61
Noter	62
Revisionsberättelse	92
Granskningsrapport för år 2016	95
Koncernens fastighetsbestånd	
Fastighetsförteckning	97
Karta över koncernens fastighetsbestånd	120

Vision

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

Vision av skola på Frihamnen, bild: White Arkitekter

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.

Läxhjälp, foto: Läxhjälpen

Bouleturnering på trygghetsboende, foto: Cecilia von Elern

Framtidens Fastighetslabb, foto: Sofia Sabel

Sommarvikarier, foto: Familjebostäder

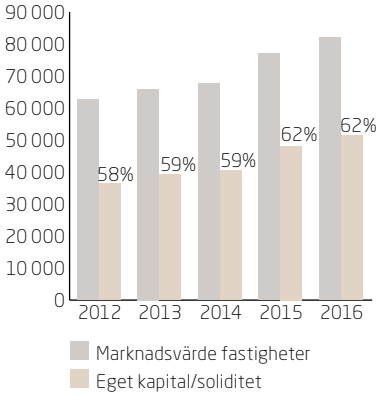
2016 i sammandrag

Antal lägenheter	Fastighetsvärde	Nyproduktion
72 338	82 010 mnkr	345 bostäder
(71 345)	(77 141)	(450)

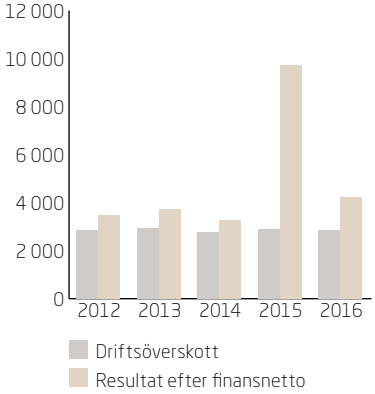
Driftsöverskott	Fastighetsinvesteringar	Soliditet
2 871 mnkr	3 029 mnkr	62 procent
(2 881)	(2 406)	(62)

Total energimängd fjärrvärme + el, köpt energi	Motiverad MedarbetarIndex	Serviceindex
167 kWh/kvm	70	79
(166)	(69)	(78)
	Siffrorna som redovisas avser år 2014 samt 2013	Siffrorna som redovisas avser år 2016 samt 2014

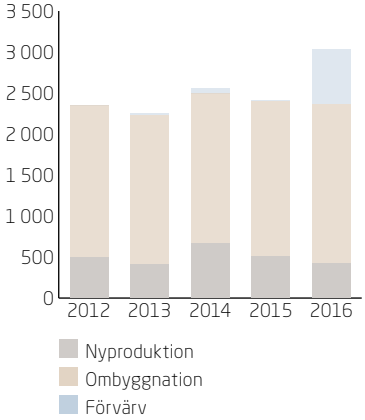
Marknadsvärde fastigheter och eget kapital/soliditet, mnkr



Driftsöverskott och resultat efter finansnetto, mnkr



Fastighetsinvesteringar, mnkr



VD-ord

När vi ser tillbaka på 2016 tror jag vi kommer att se att det var då vi lade grunden till ett helt nytt Förvaltnings AB Framtiden. En koncern utifrån en tydligare styrning från vår ägare. Utmaningarna gällande bostadsbristen, kravet att renovera smart och vårt sociala ansvar samt övriga utmaningar i branschen fick oss att verkställa ett antal beslut om förändringar som jag är övertygad om kommer visa sig vara avgörande för vår framtid.

Moderbolaget har fortsatt arbeta med att utveckla och renodla organisationen genom en större omorganisation som inneburit att många medarbetare har lämnat för att ge plats åt elva nya. Strukturen i koncernen har också förändrats då en ny koncernledning bildats. Den består av vd för Förvaltnings AB Framtiden, Poseidon, Familjebostäder, Bostadsbolaget, Framtiden Byggutveckling samt kommunikationschefen i moderbolaget och har uppdraget att styra och leda samt ansvara för koncernövergripande frågor. Moderbolagets ledningsgrupp ansvarar för att driva och samordna frågor och arbeten gällande koncernens tre fokusområden:

- Öka nyproduktionen
- Renovera varsamt så att våra hyresgäster kan bo kvar
- Öka våra sociala insatser i de sex utvecklingsområdena

Koncernen har en fortsatt god ekonomisk utveckling och levererar ett stabilt men något sämre driftsöverskott. För övrigt så sker förvaltningen av våra fastigheter enligt plan och vi fortsätter att fokusera på våra tre fokusområden även i vår ekonomiska plan. Vi ser dock ett behov att göra en långsiktig känslighetsanalys under 2017 när det gäller intäkterna och driftskostnaderna. Detta för att även klara de ekonomiska utmaningar vi står inför när det gäller de planerade volymökningarna i nyproduktionen som kommunfullmäktiges mål innebär.

Framtiden Byggutveckling AB är nu igång och vid årsskiftet har i princip alla nyproduktionsprojekt flyttats över från dotterbolagen. Med Framtiden Byggutveckling i full drift ökar vi nu takten för att under kommande år nå kommunfullmäktiges mål om en produktion på 1 400 bostäder. Framgångsfaktorn för att lyckas med detta är att vi nu har en tätare samverkan mellan oss och tjänstemän i olika förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad. Alla med samma syfte att färdigställa fler bostäder i Göteborg.

Under 2016 har vi färdigställt 345 bostäder, varav de flesta är förtätningsprojekt på egen mark. Därför är det en av våra utmaningar under 2017 att ta fram större projekt för att nå upp till målen samt effektivisera nyproduktionen och kostnaderna. Koncernen har under året fått flera markanvisningar vilket ger oss bättre förutsättningar att nå en ökad volym när det gäller nyproduktion under kommande åren.

Koncernen fick under 2016 erfara hur säkerheten och tryggheten sattes ur spel i samband med en planerad avhysning, då tre medarbetare i koncernen utsattes för personliga brandhot. Händelsen fick oss att lyfta trygghet och säkerhetsarbetet i hela koncernen. Ett viktigt arbete som föranlett koncernledningen att utse en grupp att utveckla och driva trygghets- och säkerhetsfrågorna i koncernen utifrån både medarbetarperspektiv och hyresgästperspektiv.

Under året har vi startar ett otroligt spännande och viktigt projekt tillsammans med Arbetsförmedlingen och Arbetsmarknad och vuxenutbildningen i Göteborgs Stad, "Välkommen till Framtiden". Det är ett projekt som ska hjälpa nyanlända till innanförskap och som förenar affärsnytta med branschnytta och samhällsnytta. 300 personer ingår i satsningen som börjar med en tio veckor lång utbildning. Vi öppnar våra arbetsplatser så att fler får möjlighet att komma ut och arbeta i riktiga viktiga jobb. Vi är övertygade om att arbete och en egen bostad som man kan betala själv är en del i att snabbare komma in i samhället och ett första steg att bryta segregationen.
Ett annat nytt beslut för att öka tillgängligheten och minska utanförskapet är att vi under 2016 beslutade om en ny uthyrningspolicy. Vi har tagit bort inkomstkraven på de som ska få hyra. Tidigare krävdes en bruttolön på tre gånger hyran. Då

"Min roll kommer att handla om att fortsätta att tydliggöra och staka ut företagets inriktning utifrån ägarnas krav och allmänhetens nytta."

Foto: Sofia Sabel

utestängdes såväl arbetslösa, som studenter och pensionärer. Nu får var och en ta ansvar för vilken hyra man anser sig ha råd med. Vi är allmännyttan i Göteborg och med det uppdraget öppen för alla.

Aldrig har bostadsbristen varit påtagligare, samtidigt som samhällssituationen kräver helt nya grepp och lösningar. Detta innebär att våra utmaningar för 2017 är att ta fram större projekt med många bostäder som gör att vi kan effektivisera i flera led. Att vi tillsammans med samarbetspartners hittar nya sätt att renovera smart så att våra hyresgäster kan bo kvar och att vi tillsammans fortsätter att arbeta med trygghetsfrågan i våra utvecklingsområden så att både medarbetare och hyresgäster kan känna sig trygga i sin vardag.

Mariette Hilmersson
VD

Detta är Framtidenkoncernen

Framtidenkoncernen är en del av Göteborgs Stad där vi har ett stort ansvar och viktigt uppdrag när det gäller stadsutvecklingen av Göteborg. Vårt uppdrag som allmännytta innebär att vi ska agera långsiktigt på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad. Koncernen ska dessutom vara en strategisk aktör i syfte att både stärka Göteborgs roll som regioncentrum och bidra till stadens utveckling i övrigt.

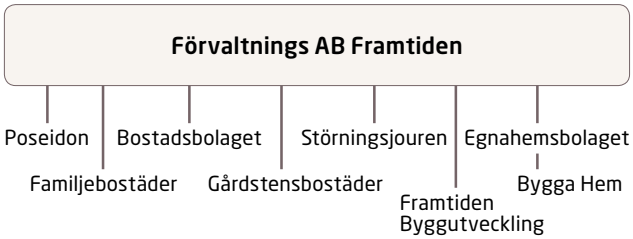
Bankogatan i Högsbo, foto: Erik Linder

Organisation

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare och ägs av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Antalet lägenheter uppgår till drygt 72 300 (71 300) och koncernen har en stark ekonomisk ställning med en soliditet som uppgår till 62 procent (62). I koncernen, där Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag, ingår förutom fyra allmännyttiga bostadsföretag även bolag för produktion av hyresrätter och bostadsrätter/egna hem samt störningsservice.

För att kraftsamla kompetensen och därigenom nå en högre produktionstakt beslutades 2015 att nyproduktionen av hyresrätter skulle samordnas i ett byggherrebolag, Framtiden Byggutveckling AB. Under 2016 har bolaget byggts upp och hade vid årsskiftet 26 medarbetare. Merparten av de projekt som pågått i bostadsföretagen tas från och med januari 2017 över av Byggutveckling. Tidiga skeden, det vill säga utredningar och utvecklingsarbete fram till planstart, är sedan 2016 en del av moderbolagets organisation.

Organisation 31 december 2016



Under året fattade styrelsen beslut om att ByggaHem ska ägas direkt av moderbolaget och att de temporära bostäder som koncernen har fått i uppdrag att bygga ska ägas av ByggaHem och förvaltas av Gårdstensbostäder. Denna organisationsförändring träder i kraft 7 mars 2017.

Uppdrag enligt ägardirektivet

Förvaltnings AB Framtiden styrs av ägaren bland annat via ett bolagsspecifikt ägardirektiv. I ägardirektivet, som beslutades av kommunfullmäktige i juni 2015, tydliggörs att det är moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden, som ansvarar och beslutar om nyproduktion av bostäder i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen. Ägaren beslutade även att det ska finnas ett särskilt byggherrebolag inom koncernen som agerar på moderbolagets uppdrag.

Av ägardirektivet framgår också att ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och helhetstänkande ska vara vägledande. Vi ska aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer vid nyproduktion, ombyggnation och förvaltning.

Framtidenkoncernen ska främja integration och motverka diskriminering. Tillsammans med andra aktörer och hyresvärdar i staden ska vi bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Vi ska bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. De boendes egna resurser och vilja att påverka sitt boende ska tas tillvara genom att de ges inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning. Vi ska arbeta aktivt för att öka tillgången till kooperativa hyresrätter och andra alternativboenden för att på så sätt ge de boende möjligheter att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden.

Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Fyra riktade uppdrag i stadens budget

Ägarens viktigaste styrdokument är den budget som beslutas av kommunfullmäktige varje år. I budget för Göteborgs Stad 2016 gav ägaren fyra riktade uppdrag till Framtidenkoncernen som sammanfattas här:

- Utred möjligheten att sänka de ekonomiska kraven för att bli hyresgäst och att dela på kontrakt genom att analysera och se över regler och krav i uthyrningspolicyn.
- Många bostäder är i behov av upprustning och energieffektivisering. Ambitionen är att människor inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökning.
- Ta fram modeller för att bygga lägenheter med låg hyra.
- Från 2018 ska Framtidenkoncernen färdigställa 1 400 lägenheter per år.

Ny uthyrningspolicy

Under 2016 har styrelsen fattat beslut om en omarbetad uthyrningspolicy för bostäder. Policyn gäller från och med 9 januari 2017. Den största förändringen är att inkomstkravet är borta vilket innebär att många fler har en möjlighet att söka bostad hos oss än tidigare. Inhämtande av referenser från tidigare boenden tas bort för sökande via Boplats. Detta blir mer rättvist då exempelvis ungdomar, nyanlända och de som säljer sin villa inte har några boendereferenser. Kreditkravet har ändrats till att max tre betalningsanmärkningar de senaste 24 månaderna accepteras. Det tidigare kravet kring oreglerade skulder tas bort. Eftersom förändringarna är stora, jämfört med tidigare uthyrningspolicy, ska effekterna av den nya policyn följas upp löpande. Möjligheten att dela på kontrakt kommer att utredas under 2017.

Renovering av befintliga bostäder

Ett arbete pågår för att se vilka olika modeller som ska användas vid renovering och energieffektivisering av befintliga bostäder. Bostadsbolaget har fått i uppdrag av sin styrelse att pröva en modell som innebär att man i samma fastighet erbjuder olika grader av renovering och standardhöjning, vilket i sin tur leder till olika hyreshöjning beroende på vad den enskilda hyresgästen har valt. Gårdstensbostäder har sedan många år valt att arbeta med varsam renovering och en modell som innebär att lägenheterna renoveras efter ett koncept som kallas ”hel och ren”. Energieffektivisering sker oftast i samband med att klimatskalet renoveras.

Nyproduktion

Under 2016 har totalt 345 bostäder färdigställts av koncernen. Av dessa är 139 nybyggda hyresrätter. Ett intensivt arbete pågår för att nå upp till målet 2018. För närvarande görs bedömningen att målet nås 2019. Samtidigt arbetar vi med att se över vad som kan göras för att sänka produktionskostnaderna. De projekt vars byggstart ligger närmast i tiden startades för flera år sedan och det är svårt att påverka kostnaderna för dessa i någon större omfattning. En översyn görs av upphandlingsstrategier, gemensam standard i nyproduktion, koncepthus med mera. Detta är även en del i det arbete som pågår för att ta fram modeller för att bygga bostäder med lägre hyra.

I Frihamnsområdet pågår ett arbete kring en ny hyresmodell där koncernen är delaktig. I markanvisningen finns ett uttalat mål om att olika hyresnivåer ska uppnås. Modellen är inte helt klar då det pågår en diskussion om det till den lägsta hyresnivån ska kopplas ett krav på maxinkomst. Argumentet för detta är att säkerställa att lägenheterna når dem som har störst behov av en lägenhet med lägre hyra.

Fokusområden

För att nå en högre måluppfyllelse kommer koncernen att inför 2017 kraftsamla kring tre fokusområden: nyproduktion, renovering/ombyggnation samt utvecklingsområden. Utöver dessa kommer koncernen även att fokusera på området attraktiv arbetsgivare.

Våra bostadsföretag fortsätter att arbeta aktivt med sin kundnöjdhet och hur inflytandet från hyresgästerna ska öka. En viktig del i kundnöjdheten är den upplevda tryggheten och trivseln i bostadsområdena.

Genom att utveckla värdet på våra fastigheter, effektivisera verksamheten och ha en god soliditet, säkerställs en stabil ekonomisk utveckling som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Koncerngemensamma mål

	Mål 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
Hyresgäster					
Serviceindex	>80	79	-	78	79
Inflytandeindex	>75	72	-	70	-
Verksamhet					
Nyproduktion, färdigställda bostäder *	286	345	450	392	333
Total energimängd fjärrvärme + el, köpt energi, kWh/kvm	minska 1 %	167	166	169	174
Medarbetare					
Motiverad medarbetarindex [1]	>70	-	-	70	69
Frisknärvaro [2], %	>65	60	67	-	-
Ekonomi					
Soliditet [3], %	>40	62	62	59	59
Fastighetsresultat före underhåll [4], mnkr	2 952	2 831	2 805	2 712	-
Totalavkastning exkl. förändringar i avkastningskrav [5], %	>4,9	2,8	4,7	-	-

** Målet är att successivt nå en produktion om 1 400 färdigställda bostäder per år, från och med 2018. [1] Ingår i Göteborgs Stads mätning från 2016. [2] Nytt mål från 2015. [3] Enligt IFRS. [4] Prognos baserad på årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2012:1 (K3). [5] Nytt mål från 2015. Totalavkastningen ska, över tid (5-10 år), nå en genomsnittlig nivå på 4,9 procent.*

Ledning och styrning i staden

Kommunfullmäktiges budget är, efter bolagsordning och ägardirektiv i bolagssektorn, det viktigaste styrdokumentet för stadens nämnder och bolag. I budgetens anges kommunfullmäktiges prioriterade mål och inriktningar med tillhörande uppdrag. Målen ska brytas ned och omsättas i praktisk handling av nämnderna och styrelserna.

Uppdrag i budget 2016

I budgeten för 2016 finns även ett antal inriktningar och uppdrag som är riktade till styrelserna/nämnderna. Vissa av uppdragen ska utföras under innevarande år och andra gäller under mandatperioden. Nedanstående uppdrag är riktade till Framtidenkoncernen.

- Alla förvaltningar och bolag ska ta fram likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur såväl personal- som invånarperspektiv.
- Den normkritiska kompetensen ska höjas i stadens verksamheter.
- Alla enkelt avhjälpta hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.
- Modell för att bygga lägenheter med låg hyra ska tas fram och användas.
- Göteborgs Stads modell och annat arbete för social hänsyn i offentlig upphandling ska fortsätta utvecklas och användas i ökad omfattning för att skapa sysselsättning för personer långt ifrån arbetsmarknaden.
- Antalet ferieplatser i staden ska öka.
- Andelen födda utanför Norden samt andelen kvinnor ska öka på chefsnivå. En aktiv uppföljning ska ske utifrån framtagen handlingsplan.
- En handlingsplan för att förbättra arbetsmiljön för de grupper som har högst sjukfrånvaro ska tas fram, med fokus på de grupper som i medarbetarenkäten inte definierade sig som kvinna eller man.
- Minst 50 procent av stadens tjänsteupphandlingar görs med social hänsyn.

Prioriterade mål i Göteborgs Stads budget 2016 med anknytning till koncernens verksamhet

- Göteborgs ska vara en jämlik stad.
- Alla stadens verksamheter ska genomsyras av mänskliga rättigheter och främja likabehandling.
- Den strukturella könsdiskrimineringen ska motverkas.
- Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka.
- Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.
- Äldres livsvillkor ska förbättras.
- Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.
- Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.
- Det hållbara resandet ska öka.
- Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.
- Samverkan för fler hållbara innovationer och jobbtillväxt ska öka.
- Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.
- Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar.

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.

Under året har Framtiden Byggutveckling AB startats. Bolaget ansvarar för koncernens nyproduktion av hyresrätter. Detta ansvar har historiskt sett legat hos de förvaltande bolagen. Rysåsen Fastighets AB har under 2016 fusionerats med moderbolaget.

Här presenterar dotterbolagen några aktuella projekt och händelser från året som gått. Mer information finns på respektive bolags webbplats.

2016 grundades Framtiden Byggutveckling, foto: Niklas Maupoix

Poseidon

www.poseidon.goteborg.se

Backa Röds pärlor – årets renoveringsprojekt

Poseidons lågenergihus Backa Röds pärlor belönades med SABO:s pris för Bästa renoveringsprojekt 2016. I projektet har Poseidon byggt om fem energislukande punkthus från miljonprogram till färg- och formstarka lågenergihus och minskat energianvändningen med 70 procent. Dessutom tillfördes 60 nya lägenheter genom en påbyggnad av husen. ”Företaget har genom långsiktigt målinriktat arbete lyckats omvandla ett problemfyllt bostadsområde. Området beskrivs nu som ett attraktivt och tryggt boende med höjd status. Genom stort miljöfokus, forskningssamarbete och gedigen boende-dialog har projektet lyckats skapa hållbara och moderna hus”, skriver juryn i sin motivering.

Tillvalsbutik för större inflytande

I maj öppnade tillvalsbutiken Poseidon+ vid Olskrokstorget. Här kan de hyresgäster som funderar på att göra sitt hem mer personligt genom tillval se och känna på samtliga Poseidons tillvalsalternativ. Med hjälp av en tydlig utställning och samlad information om tillval erbjuds fler hyresgäster möjlighet till inflytande över den egna lägenhetens utrustning och standard.

Tryggare på äldre da’r

Under året invigdes ytterligare 60 lägenheter i trygghets-boende – den här gången i Lövgärdet och Högsbohöjd. Med enkla anpassningar av lägenheten och en gemensam aktivitets-lokal är målsättningen att hyresgäster över 70 år ska kunna bo kvar längre och känna sig trygga i sin lägenhet. Poseidons trygghetsboenden drivs i samarbete med stadsdelsförvalt-ningen och bygger till stor del på de boendes egna engagemang och önskemål.

Foto 1: Poseidon, Foto 2: Bodil Bergqvist, Foto 3: Poseidon

Nyckeltal Poseidon	2016	2015	2014	2013	2012
Hyres- och förvaltningsintäkter, mnkr	2 021	1 989	1 937	1 898	1 844
Resultat efter finansnetto, mnkr*	12	186	69	103	45
Antal lägenheter	26 840	26 856	26 603	26 464	26 378
Lokalyta, kvm tusental	97	102	102	101	100
Fastighetsvärden, mnkr	33 427	31 680	27 113	25 303	23 965
Justerad soliditet, %	63	62	60	59	56
Färdigställda bostäder (inklusive konverterade lokaler till lägenheter)	21	253	139	100	136
Antalet tillsvidareanställda, 31 dec	258	251	237	237	228
Motiverad medarbetarindex**	-	-	73	71	-
Produktindex***	75	-	75	76	-
Serviceindex***	78	-	79	79	-

*Från 2013 och framåt enligt K3-regelverket. **Ingen mätning 2012, 2015 och 2016. *** Ingen mätning 2012 och 2015.

BOSTADS AB POSEIDON

Bostadsbolaget

www.bostadsbolaget.se

Bostadsområden i utveckling

Hammarkullen och Norra Biskopsgården är Bostadsbolagets två utvecklingsområden där vi satsar lite extra genom bland annat mer personal och ökade öppettider. I februari förvärvade vi dessutom ytterligare 890 lägenheter i Hammarkullen.

I september beslutade bolagets styrelse att gå vidare med planerna på att köpa Fastighetsbolaget Willhems hus på Friskväderstorget i Norra Biskopsgården och samtidigt sälja en fastighet i Södra Biskopsgården till dem. Kommunfullmäktige beräknas ta upp ärendet våren 2017. Syftet är att möjliggöra ett långsiktigt socialt helhetsgrepp, effektivare förvaltningsområden och bättre lokal service.

Nytt och renoverat

Hösten 2016, efter nästan ett års renovering, fylldes Kalendervägen 20 med åter- och nyinflyttade hyresgäster. Samtidigt som huset har fått många moderna egenskaper och lösningar har man på olika sätt behållit husets tidstypiska karaktär från 1950-talet. 2016 stod också 70 nybyggda lägenheter inflyttningsklara på Egnahemsvägen i Landala. Lägenheterna är fördelade på tre hus varav ett är helt rökfritt.

Samtliga foton: Sofia Sabel

Hyresgästerna visar vägen

Varje år genomförs en kundundersökning för att veta vad hyresgästerna tycker om sitt boende och bolagets service. 2016 års mätning visar att hela 81 procent av hyresgästerna är nöjda eller mycket nöjda. Bolaget satte ett utmanande mål, att höja Serviceindex med en procentenhet per år i fem år. Redan första året ökade vi med två enheter. Ökningen gav en nominering i den prestigefulla branschtävlingen Kundkristallen i kategorin störst lyft Serviceindex 2016.

Nyckeltal Bostadsbolaget	2016	2015	2014	2013	2012
Hyres- och förvaltningsintäkter, mnkr	1 739	1 659	1 624	1 583	1 519
Resultat efter finansnetto, mnkr*	151	209	165	137	32
Antal lägenheter	24 167	23 327	23 322	23 162	23 047
Lokalyta, kvm tusental	95	92	94	97	96
Fastighetsvärden, mnkr	26 621	24 957	22 120	21 187	20 195
Justerad soliditet, %	60	60	58	57	56
Färdigställda bostäder (inklusive konverterade lokaler till lägenheter)	73	5	237	115	138
Antalet tillsvidareanställda, 31 dec	313	283	271	258	264
Motiverad medarbetarindex**	-	-	72	73	-
Produktindex***	77	-	76	77	-
Serviceindex***	81	-	79	80	-

*Från 2013 och framåt enligt K3-regelverket. **Ingen mätning 2012, 2015 och 2016. *** Ingen mätning 2012 och 2015.

Bostads bolaget

Familjebostäder

www.familjebostader.se

Dialog i Bergsjön

Förutom att Familjebostäder genomför en stor förnyelse på Tellusgatan i dialog med de som bor i Bergsjön jobbar bolaget aktivt tillsammans med andra aktörer för att skapa bra sammanhang och olika nya möjligheter för de som bor här. Ett spännande projekt är paviljongen på Siriusgatan som har byggts av och för hyresgästerna tillsammans med arkitekter och studenter från Chalmers. Ett annat exempel är samarbetet med Göteborg Film Festival där ungdomar får möjlighet att prova olika yrken inom filmbranschen. Första filmen visas på filmfestivalen 2017.

Nya laddplatser för elbilar

Som en del i Familjebostäders arbete med att underlätta för hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val verkar bolaget för en omställning till mer hållbar mobilitet. Under 2016 har Familjebostäder sökt och fått klimatstödsmedel från Naturvårdsverket och satt upp tio nya laddplatser. Den viktigaste platsen för laddning av elfordon är i närheten av hemmet. Om fler hyresgäster kan byta till elbil bidrar det till att minska utsläpp av koldioxid och luftkvaliteten i Göteborg förbättras.

Nischat boende i Kungsladugård

Under hösten lanserade Familjebostäder "nischen" som en kvalitet i de kommande moderna landshövdingehusen i Kungsladugård utifrån behovet av större lägenheter. Nischen är en yteffektiv alkov på cirka tre kvadratmeter i anslutning till vardagsrummet som kan användas som sovplats, hemmakontor eller läxläsningshörna beroende på vad man för ögonblicket har mest behov av.

Foto 1: Familjebostäder, Foto 2: Sofia Sabel, Foto 3: OkiDoki

Nyckeltal Familjebostäder	2016	2015	2014	2013	2012
Hyres- och förvaltningsintäkter, mnkr	1 296	1 267	1 238	1 219	1 182
Resultat efter finansnetto, mnkr*	44	50	78	108	35
Antal lägenheter	18 548	18 402	18 257	18 260	18 259
Lokalyta, kvm tusental	98	88	89	91	92
Fastighetsvärden, mnkr	20 214	18 896	16 972	15 723	15 026
Justerad soliditet, %	63	64	62	59	58
Färdigställda bostäder (inklusive konverterade lokaler till lägenheter)	65	145	0	1	90
Antalet tillsvidareanställda, 31 dec	224	226	234	231	226
Motiverad medarbetarindex**	-	-	64	58	-
Produktindex***	75	-	74	74	-
Serviceindex***	78	-	76	77	-

*Från 2013 och framåt enligt K3-regelverket. **Ingen mätning 2012, 2015 och 2016. *** Ingen mätning 2012 och 2015.

Familjebostäder i Göteborg

Gårdstensbostäder

www.gardstensbostader.se

Gårdstensbostäder – 20 år av utveckling

För tjugo år sedan rankades Gårdsten som ett av Sveriges mest nedgångna miljonprogramsområden: 1 000 tomma lägenheter och hög omflyttning talade sitt tydliga språk. Idag är situationen en helt annan: 1 000 sökande i kö samt en väl utvecklad grann-gemenskap. 2017 firar Gårdstensbostäder 20-årsjubileum. Arbetet med jubiléet pågår och det kommer att ha delaktighet som ett centralt värde.

Foto 1: Magnus Rönnkvist, Foto 2: Gårdstensbostäder, Foto 3: Martin Goodwin

Ekologisk och social hållbarhet i praktiken

Bostadshusen i Västra Gårdsten har sedan år 2000 solfångare och solceller för uppvärmning och elproduktion. Arbetet har gjorts i tre etapper och nu har den fjärde, med 14 hus, startat. När hela Solhusprojektet är klart 2017 – 2018, kommer cirka 1 000 lägenheter att få en stor del av sitt el- och värmebehov tillgodosett från solceller.

Jobbskapande aktiviteter har under 2016 gett 254 nya jobb, varav cirka 150 sommarjobb. Ungdomar får tillfälliga jobb under hela året och 15 har skapats genom social upphandling.

Vision Gårdsten 2025 – flera steg närmare målet

Visionen, som antogs 2015, innehåller 1 000 nya bostäder fram till 2025 och vi har kommit en bit på vägen. Samtliga 26 villor för Myresjöhus och 18 för Riksbyggen är sålda och de flesta är inflyttade. Markarbetet för Egnahemsbolagets 34 radhus är snart klart. Robert Dicksons Stiftelses bygger tre flerfamiljshus med totalt cirka 130 lägenheter. Inflyttning beräknas till våren 2018. Två hus med cirka 50 lägenheter generationsboende planeras öster om Kaneltorget. 2016 presenterades all planerad nybyggnation i Gårdsten i en utställning i Gårdstens Centrum.

Nyckeltal Gårdstensbostäder	2016	2015	2014	2013	2012
Hyres- och förvaltningsintäkter, mnkr	197	195	192	187	180
Resultat efter finansnetto, mnkr*	19	20	16	17	0
Antal lägenheter	2 758	2 734	2 734	2 734	2 736
Lokalyta, kvm tusental	20	21	21	21	21
Fastighetsvärden, mnkr	1 625	1 483	1 225	1 130	1 078
Justerad soliditet, %	1	67	62	60	62
Färdigställda bostäder (inklusive konverterade lokaler till lägenheter)	18	0	0	0	0
Antalet tillsvidareanställda, 31 dec	30	29	29	29	27
Motiverad medarbetarindex**	-	-	77	72	-
Produktindex***	77	-	75	77	-
Serviceindex***	81	-	80	81	-

*Från 2013 och framåt enligt K3-regelverket. **Ingen mätning 2012, 2015 och 2016. *** Ingen mätning 2012 och 2015.

Egnahemsbolaget

www.egnahemsbolaget.se

Yimby-priset 2016 gick till Litteraturgatans projektgrupp

En del av motiveringen till priset var "Backa Grön är en plan och ett stadsprojekt som kan bli en inspiration för framtiden." Området ligger längs Litteraturgatan och kommer att förtätas med cirka 650 nya bostäder. Den nya utformningen av gator, torg, byggnader och gårdar skapar en levande, trygg och rolig stad för många olika människor. Här planerar Egnahemsbolaget 150-200 bostadsrätter i olika storlekar.

BoStad2021 - del av jubileumssatsningen

Egnahemsbolaget deltar aktivt i stadsutvecklingen och bland annat delaktiga i fem projekt inom BoStad2021: Saffransgatan (Gårdsten), Merkuriusgatan (Bergsjön), Norra Fjädermolnsgatan (Länsmansgården), Smörslottsgatan (Björkekärr) och Frihamnen.

Illustrationsbild 1 och 3: Okidoki Arkitekter, Bild 2: Gårdstensbostäder

Toppläge nära naturen - 34 radhus på Kryddhyllan

På toppen av bergen i västra Gårdsten ligger Kryddhyllan, med nära till kommunikationer, förskolor, skolor och annan service. Här bygger Egnahemsbolaget 34 radhus med bostadsrätt.

Nyckeltal Egnahemsbolaget	2016	2015	2014	2013	2012
Omsättning, mnkr	487	177	77	227	257
Soliditet, %	19	27	42	59	37
Resultatavräknade bostäder, antal	167	56	16	111	120
Färdigställda bostäder, antal	168	57	16	117	114
Antal tillsvidareanställda, 31 dec	27	29	29	25	23
Motiverad medarbetarindex*	-	-	59	81	-

*Ingen mätning under 2012, 2015 och 2016.

EGNAHEMSBOLAGET
HJÄRTAT I GÖTEBORG SEDAN 1933

Störningsjouren

www.storningsjouren.se

Oriktiga hyresförhållanden

På uppdrag av först Bostadsbolaget, och senare under 2016 också Familjebostäder, har Störningsjouren jurister som sedan hösten 2015 arbetar med oriktiga hyresförhållanden. Från och med 2017 köper även Poseidon tjänsten. Juristerna arbetar specifikt för de olika bolagen, men arbetssätt och process ser ut på samma sätt. Sedan starten har runt 570 utredningar gjorts och 141 lägenheter har frigjorts och kommit ut på marknaden.

Nya lokaler

Verksamheten har under åren blivit allt större och bolaget växte slutligen ur sina lokaler. I september flyttade Störningsjouren därför till större lokaler. Vikten av snabb inställelsetid styr valet av geografisk plats och man landade återigen i Gårda, nu i moderbolagets tidigare lokaler.

Trygghet och säkerhet

Kärnan i Störningsjourens arbete är att genom insatser för trygghet och säkerhet skapa en god livsmiljö och ett sammanhållet Göteborg. Alla ska kunna känna trygghet i sitt boende, oavsett var i Göteborg man bor. Störningsjouren arbetar därför likvärdigt över hela stan och trygghet är ett ständigt mantra. Bolaget tar stort ansvar för den sociala dimensionen och ett socialt hållbart Göteborg.

Foto 1: Carina Gran, Foto 2: Störningsjouren, Foto 3: Lena M Fredriksson

Nyckeltal Störningsjouren	2016	2015	2014	2013	2012
Omsättning, mnkr	24	21	20	19	18
Resultat efter finansnetto, mnkr*	0	0	1	0	-1
Antalet tillsvidareanställda, 31 dec	26	27	27	27	24
Motiverad medarbetarindex**	-	-	78	78	-

*Från 2013 och framåt enligt K3-regelverket. **Ingen mätning 2012, 2015 och 2016.

Störningsjouren

Framtiden Byggutveckling

www.framtiden.se

Etablerade och rustade

Efter ett intensivt och utmanande första år har nybildade Framtiden Byggutveckling etablerat sig på Göteborgsmarknaden. Bolaget är väl rustat för att ta sig an utmaningen att mer än fördubbla nyproduktionen av hyresrätter. Framtiden Byggutveckling ska vara marknadens ledande byggaktör för hyresrätter inom allmännyttan och ansvara för all nyproduktion av hyresrätter inom Framtidenkoncernen. Uppdraget är att kraftigt öka byggtakten och årligen bygga 1 400 bostäder med kvalitet till rimliga priser där projektportföljen med över 6 000 hyresrätter ska färdigställas till 2021.

Vi ska bygga kostnadseffektivt, resurssnålt och innovativt för att bidra till en positiv samhällsutveckling i Göteborg. Under året har bolaget huvudsakligen fokuserat på att rekrytera, bygga upp bolaget, starta nya och ta över pågående projekt inom koncernen.

Foto 1: Niklas Maupoix, Foto 2: Framtiden

Utveckling för prisvärda hyresrätter

Vid byggnation av prisvärda hyresrätter finns en tydlig inriktning där utvecklingsprojekt, ständiga förbättringar och koncepthus samt industriellt byggande är viktiga framgångsfaktorer. Utvecklingsprojekten ska säkra att vi testar nytt och tar viktiga större steg för prisvärda hyresrätter och stimulerande livsmiljöer. Koncepthus och industriellt byggande ska säkra att vi tydligt tar ställning och drar nytta av industriell byggnation som är på stark frammarsch i branschen.

I en stark högkonjunktur, med stegrade produktionskostnader och begränsad tillgång på resurser och kompetens har vi med tydlighet öppnat upp för koncepthus, industriellt byggande och utländska entreprenörer. Med nytänkande, långsiktighet och mod fortsätter arbetet under 2017 med att bredda marknaden, pressa priserna för att kunna bygga prisvärda hyresrätter.

Nyckeltal Framtiden Byggutveckling	2016	2015
Omsättning, mnkr	30	2
Soliditet, %	2	21
Balansomslutning, mnkr	31	3
Antal tillsvidareanställda, 31 dec	26	6

Nyproduktion

Ett av Framtidenkoncernens viktigaste mål är att öka takten i nyproduktionen. Uppdraget från kommunfullmäktige i budget 2016 är att färdigställa 1 400 bostäder per år från 2018. Efterfrågan på bostäder är hög och staden planerar en fortsatt förtätning och utbyggnad med 3 000–4 000 bostäder per år.

Koncernen har också som mål att bygga till rimliga hyror. För att nå detta pågår ett arbete kring många delar av byggprocessen. Vi vill bygga på ett sådant sätt och på sådan mark som i slutändan kan ge rimliga hyror. Det kräver ett aktivt arbete i detaljplaneskedet och vid val av mark.

Beslut har fattats om att all nyproduktion inom koncernen ska utföras av Framtiden Byggutveckling AB. Bolaget har byggts upp under året och kommer från januari 2017 att svara för koncernens nyproduktion. Flertalet projekt som pågår i de övriga allmännyttiga bolagen tas över av Byggutveckling. Funktionen tidiga skeden ligger på moderbolaget och är idag bemannad med fyra personer och ytterligare en person börjar våren 2017. Koncernen arbetar med ett antal större markanvisningar.

Arbete vid Egnahemsvägen, foto: Niklas Maupoix

Nya bostäder 2016

Framtidenkoncernen har under året tillfört 345 (450) bostäder till bostadsmarknaden. 139 (385) färdigställda lägenheter i nyproduktion, 168 (57) bostadsrätter/småhus och genom konverteringar/delning av lägenheter har det tillkommit ytterligare 38 (8) lägenheter. De totala investeringarna för nyproduktion av hyresrätter uppgick till 421 mnkr (505).

Färdigställda bostäder i nyproduktion 2016

Näverlursgatan, etapp 1	Askim-Frölunda-Högsbo	10
Egnahemsvägen	Centrum	70
Bankogatan	Askim-Frölunda-Högsbo	59
Antal hyresrätter		139
Källehöjden	Norra Hisingen	38
Brf Trädgårdsmästeriet	Olofstorp	30
Brf Arenaläktaren	Kviberg	18
Brf Lergöken	Grimmered	72
Torpagatan	Björkekärr	10
Antal bostads- och äganderätter		168
Totalt antal bostäder		307

Vid årsskiftet 2016/2017 hade Framtidenkoncernen pågående nyproduktion av totalt 1 076 (954) bostäder, varav 914 (697) hyresrätter samt 162 (172) bostadsrätter och egnahem.

Nyproduktion på egen mark

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.

Markanvisningar

Koncernen har sökt och fått direktanvisning av fastighetsnämnden för 2 500 bostäder fördelade enligt följande: Söder om Skattegårdsvägen, Fiskebäck (400), vid Härlanda Tjärn (200), i Kärra Centrum (500), vid Gnistgatan, Frölunda (250), Nya Carlbergsgatan, Örgryte (250), vid Övre Hallegatan, Lundby (70), vid Vintergatan, Bergsjön (50) samt tillskottsmark för kompletteringsbebyggelse på egen mark (650 bostäder).

Koncernen har även tilldelats en direktanvisning för bostäder vid Titteridammsvägen i Angered med anledning av att fastighetsnämnden önskar få en snabbare byggstart. Framtiden har tilldelats del av byggrätterna inom detaljplanen, vilket ger uppskattningsvis 150 hyresrätter.

Framtidenkoncernen har dessutom förvärvat mark av Göteborg Kyrkliga Samfällighet i Järnbrott som beräknas ge ett framtida tillskott av 130 bostäder.

Huvudparten av markanvisningarna är hyresrätter och en mindre andel är bostadsrätter.

Pågående planer

I stadens planprocess pågår arbete med detaljplaner för Framtidenkoncernens räkning. Bland annat pågår arbete med följande områden.

Frihamnen

När Frihamnen omvandlas växer Göteborgs stadskärna samman över älven och blir dubbelt så stor. Frihamnen ska vara en blandad stadsdel med plats för alla, oavsett ålder, bakgrund och inkomst. Här planeras för ett socialt blandat boende med olika hyresnivåer där hälften ska vara hyresrätter. Framtidenkoncernen ska bygga minst 600 lägenheter i första etappen. Under 2016 pågick samråd och utställning. Projektets första etapp ska vara klar 2021. Första detaljplanen planeras vara färdig 2017.

Selma stad

Den stora omvandlingen av Selma Lagerlöfs Torg har startat under hösten 2016 då trafikkontoret inlett sitt förberedande arbete inför bostadsbolagens byggstarter. 800 nya bostäder, stadsdelshus med rum för kultur, handelshus, idrottshall och lokaler för vård och service kommer att byggas tillsammans med torg- och parkstråk. Framtidenkoncernen kommer att bygga över 400 bostäder i den första etappen. Detaljplanen för nästa etapp längs Litteraturgatan väntar på att bli antagen av byggnadsnämnden. Planen inrymmer ytterligare 700 bostäder som ska byggas av Framtidenkoncernen.

Bostad 2021 – 7 000 bostäder klara för inflyttning 2021

Jubileumssatsningen Bostad 2021 är ett gemensamt projekt mellan Göteborgs Stad, Framtidenkoncernen och privata byggherrar i syfte att pröva nya former för samverkan. Tanken är att få fram nya bostäder på kortare tid och pröva processer och samarbete. Målet med satsningen är att till 2021 färdigställa 7 000 bostäder utöver normal produktion. Framtidenkoncernen har i dagsläget 12 projekt för över 2 000 bostäder i satsningen. Första detaljplanen antogs i november 2016, för 125 lägenheter i tre punkthus på Adventsvägen i Kortedala, som ska byggas av Poseidon.

Exempel på nyproduktionsprojekt 2016 – hyresrätter

Majstångsgatan, Majorna

63 nya tillgängliga lägenheter som ska bli ett bra komplement till Familjebostäders befintliga fastigheter. Huvuddelen av lägenheterna är 3-4 rum och kök. Inflyttning planeras under våren 2018.

Grevegårdsvägen, Tynnered

150 nya tillgängliga lägenheter i tre huskroppar ska byggas i direkt anslutning till Familjebostäders befintliga bestånd. Merparten av lägenheterna är 1,5-2 rum och kök. Medelstorleken är cirka 60 kvm. Inflyttning kommer att ske etappvis.

Uggleberget, Hovås

Beslutat har fattats om att uppföra 13 punkthus samt tre radhuslängor på Uggleberget i Hovås. Totalt beräknas projektet omfatta 369 hyresrätter. Genomsnittsstorleken på lägenheterna beräknas till 68 kvm. Inflyttning beräknas ske i etapper mellan 2018 och 2021.

Örgryte Torp

Vid Delsjövägen, där tv-huset tidigare låg, bygger Poseidon och flera andra bolag ett nytt bostadsområde med sammanlagt 500 nya bostäder. I en första etapp bygger Poseidon 64 hyresrätter med inflyttning sommaren 2017. I etapp 2, som byggstartade sommaren 2016, byggs ytterligare 155 hyresrätter. Inflyttning är planerad till slutet av 2018.

Selma Lagerlöfs Torg omvandlas till

Selma stad

Bild: White Arkitekter

Bild Keywe

Nyproduktionsprojekt, hyresrätter, avslutade 2016

Adress	Fastighet	Bolag	Antal lgh	Slutkostnad, mnkr
Näverlursgatan*	Järnbrott 184:1	Poseidon	20	155
Skolspåret BMSS	Hjällbo 6:8	Poseidon	8	15
Egnahemsvägen	Landala 40:1,41:1	Bostadsbolaget	70	125
Bankogatan 10, Markmyntsgatan 18	Järnbrott 81:6	Familjebostäder	59	121

*Projektkostnaden avser både nyproduktion och ombyggnation av 155 lägenheter.

Nyproduktionsprojekt, hyresrätter, pågående 2016-12-31

Adress	Fastighet	Bolag	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr
Dr Dahlströms gata	Guldheden 64:4	Poseidon	49	93
Näverlursgatan*	Järnbrott 184:2	Poseidon	20	151
Örgryte Torp etapp I	Torp 50:6	Poseidon	64	197
Örgryte Torp etapp II	Torp 50:6	Poseidon	155	450
Svalebogatan 41 A-C	Del av Kungsladugård 58:13	Bostadsbolaget	18	21
Allmänna vägen 18-20	Majorna 305:22	Familjebostäder	26	79
Majstångsgatan 1 och 3 Ostindiegatan 20 och 22 Kennedygatan 2 och 4	Kungsladugård 21:25	Familjebostäder	63	187
Grevegårdsvägen 100-194	Tynnered 7:1	Familjebostäder	150	350
Uggleberget och Berguven	Skintebo 525:1 m fl	Familjebostäder	369	1 048

*Projektkostnaden avser både nyproduktion och ombyggnation av 155 lägenheter.

Exempel på nyproduktion av bostadsrätter och äganderätter

Grimmered
Egnahemsbolaget har uppfört 72 bostäder i fyra trevåningshus i Södra Grimmered. Brf Lergöken ligger granne med Ruddalen, nära Frölunda Torg. Bostadsrättslägenheterna var klara för inflyttning 2016.

Källehöjden, Hisings Backa
På höjden mellan Stora Arödsgatan och Källehöjdsgatan i Hisings Backa bygger Egnahemsbolaget sammanlagt 75 nya bostäder med äganderätt. Inflyttning 2016 och 2017.

Kryddhyllan, Gårdsten
På Kryddyllan i Gårdsten har Egnahemsbolaget tidigare byggt villor och fortsätter nu med cirka 30 bostadsrättsradhus för inflyttning 2017.

Temporära bostäder
Koncernen har i uppdrag av Göteborgs Stad att bygga, äga och förvalta temporära bostäder. Fastighetsnämnden beslutar om vilka platser som ska bebyggas med dessa bostäder och byggnadsnämnden beviljar bygglov. Bygglov har beviljats för två platser, Askimsviken med 57 bostäder samt Kärralundsvallen med 44 bostäder. Ytterligare en bygglovsansökan har lämnats in för Lemmingvallen i Utby med 57 bostäder. Fastighetskontoret ska hyra bostäderna av Framtidenkoncernen via ett blockhyresavtal. Avtalet kommer att gälla på 10 år plus en möjlighet att förlänga i 5 år.

Brf Lergöken i Grimmered, bild: Gårdstensbostäder

Våra fastigheter

Framtidenkoncernen tar en aktiv roll för att möta den stora efterfrågan på bostäder, genom att både bygga nytt och förädla befintliga fastigheter. Vi ska erbjuda attraktiva och kvalitativa bostäder till rimlig hyra åt olika slags bostadskonsumenter. Utbudet av bostäder ska vara brett med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild, belägenhet och boendeform. Därigenom ges hyresgästen en möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden.

Trevlig samverkan i Kortedala, foto: Niklas Maupoix

Göteborgs bostadsmarknad och utveckling

I Göteborg finns omkring 275 000 bostäder, varav cirka 18 procent är småhus och resten finns i 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 knappt 150 000 hyreslägenheterna i Göteborg äger Framtidenkoncernen nästan hälften. De största privata ägarna av hyresfastigheter i Göteborg är Stena Fastigheter med cirka 7 800 lägenheter och Wallenstam med cirka 3 300 lägenheter.

Göteborg har en stor inflyttning och en stark befolkningstillväxt. Befolkningen ökade med cirka 8 000 personer under 2016 och uppgick vid årsskiftet till 556 000 personer. Efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket stor.

Priserna på bostadsrätter och småhus har under 2016 ökat med 12 respektive 11 procent. Fortsatt låga räntor tillsammans med en stor efterfrågan bidrar till de stigande bostadspriserna.

Behovet av nyproduktion av bostäder beräknas av Fastighetskontoret till 3 000–4 000 per år. Under 2016 färdigställdes 2 680 nya bostäder i Göteborg jämfört med 2 553 bostäder 2015. Nyproduktionen fördelar sig på 414 småhus, 1 535 lägenheter i flerbostadshus (1 221 bostadsrätter och 314 hyresrätter) samt 452 specialbostäder. Under 2016 påbörjades totalt 2 800 bostäder i Göteborg.

Framtidenkoncernen har under året färdigställt 345 bostäder varav 139 hyresrätter i nyproduktion, 38 konverteringar från lokal till bostad/delning av lägenheter samt 168 bostadsrätter/egnahem.

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 2016 annonserades totalt 7 241 hyreslägenheter på Boplats, vilket är 591 färre än 2015. Antalet registrerade sökande var 193 139 vid årets utgång, en ökning med 27 873 jämfört med förgående år.

Fastighetsmarknaden

Intresset för den svenska fastighetsmarknaden har varit starkt med höga transaktionsvolymer till följd av den goda marknadssituationen med låg ränta och tillgång till kapital. Fastighetsinvesteringar har också gett en högre avkastning jämfört med andra tillgångsslag. Störst aktivitet har varit inom kontors- och bostadsmarknaden.

Enligt NAI Svefas analys görs transaktionerna avseende flerbostadshus av lokala aktörer inom respektive kommun. Vid större rikstäckande investeringar av bostadsfastigheter görs dessa främst av fonder och institutionella investerare och de institutionellt ägda fastighetsbolagen som exempelvis Rikshem och Willhem. Vidare har intresset ökat för bostäder inom miljonprogrammet samt för att köpa hyresrätter som är under uppförande.

Hög efterfrågan och lågt utbud av bostadsfastigheter i Göteborg har därför fortsatt att pressa upp priserna. Baserat på genomförda transaktioner under 2016 av bostadsfastigheter i Göteborg är marknadens syn på direktavkastningskraven att de varierar mellan 1,5 till drygt 4 procent.

Koncernens fastigheter

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare med drygt 72 300 bostadslägenheter och 316 000 kvm lokaler. Av koncernens totalt 4 904 000 kvm utgörs 94 procent av bostäder och 6 procent av lokaler. Det beräknade hyresvärdet för 2017 uppgår till drygt 5,4 mdkr, varav bostäderna står för cirka 4,9 mdkr vilket motsvarar 92 procent.

Bostäderna

Hos koncernens bostadsföretag bor omkring en fjärdedel av Göteborgs befolkning. Under året fick 7 294 hushåll (7 854) en ny bostad i något av koncernens bostadsföretag genom att antingen flytta till eller byta bostad inom koncernen. Det motsvarar en av- och omflyttning på cirka 10 procent (11).

Vid slutet av 2016 hade koncernen cirka 72 300 lägenheter, vilket är cirka 1 000 fler än vid föregående årsskifte, varav 890 lägenheter förvärvades i Hammarkullen i februari. Flest lägenheter har koncernen i Angered, Majorna-Linné, Centrum, Kortedala (del av Östra Göteborg) och Högsbo (del av Askim-Frölunda-Högsbo). Här finns sammantaget drygt 50 procent av beståndet.

Den 1 april 2016 genomfördes en geografisk samordning av beståndet där totalt 58 fastigheter köptes och såldes koncerninternt mellan de tre stora bostadsföretagen för att uppnå en effektivare förvaltning.

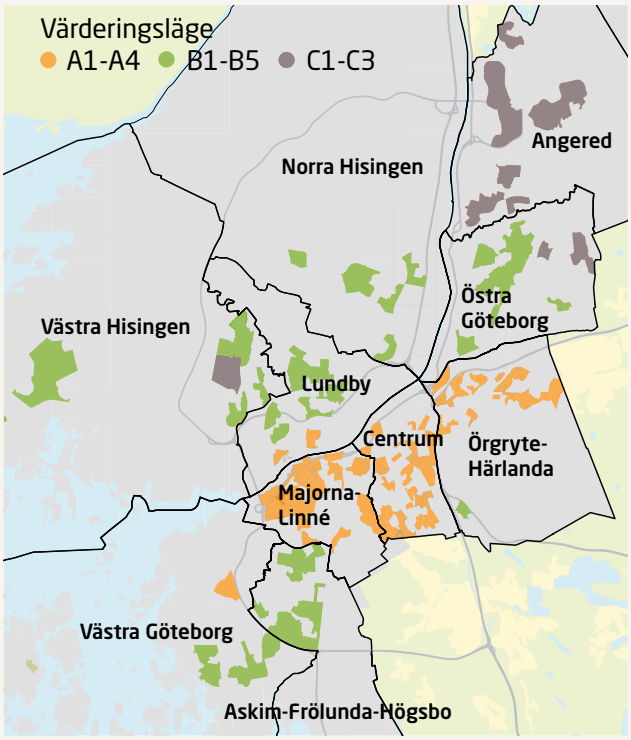
Det genomsnittliga värdeåret var 1973 (1976). Närmare 40 procent av fastigheterna är folkhemsfastigheter byggda från slutet av 1940-talet och ett drygt decennium framåt. Drygt 30 procent av koncernens lägenheter är från miljonprogrammet och byggdes 1965-1975. Med över 8 700 bostäder i landshövdingehus 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 finns i not 17, Förvaltningsfastigheter.

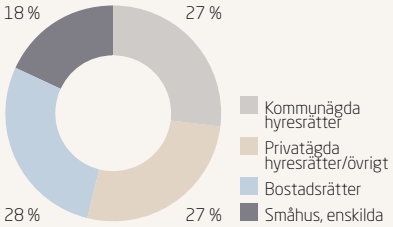
Av koncernens totala bostadsyta finns 35 procent i A-lägen, 41 procent i B-lägen och 24 procent i C-lägen. Av de drygt 30 procent av beståndet som räknas till miljonprogrammet ligger 2 procent i A-läge, 12 procent i B-läge och 17 procent i C-läge.

Av koncernens totala marknadsvärde finns 53 procent i A-lägen, 37 procent i B-lägen och 10 procent i C-lägen.

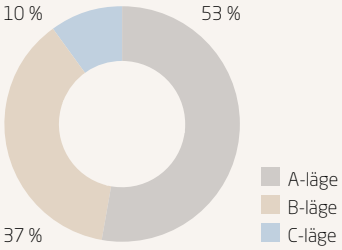
Lägenheterna ligger ofta i stora förvaltningsenheter i områden utanför stadskärnan och har prisvärda hyresnivåer. Här finns stora delar av det som brukar räknas till miljonprogrammet. De flesta lägenheterna i koncernen består av 2 rum och kök (43 procent), en andel som varit konstant under många år. Medelstorleken på lägenheterna är 63 kvm.
Den genomsnittliga hyresnivån i värderingen för 2017 beräknas bli 1 075 kr/kvm och år. Omräknat till en vanlig lägenhet, till exempel en tvåa på 57 kvm, innebär det en månadshyra på 5 106 kr.



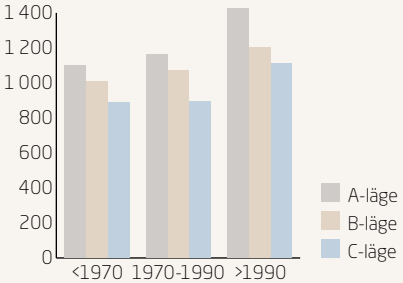
Marknadsandelar – Hela bostadsmarknaden Göteborgs Stad



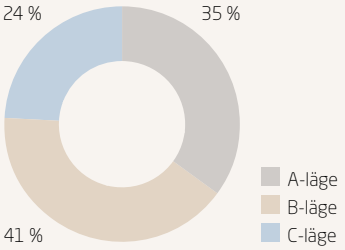
Marknadsvärde per läge



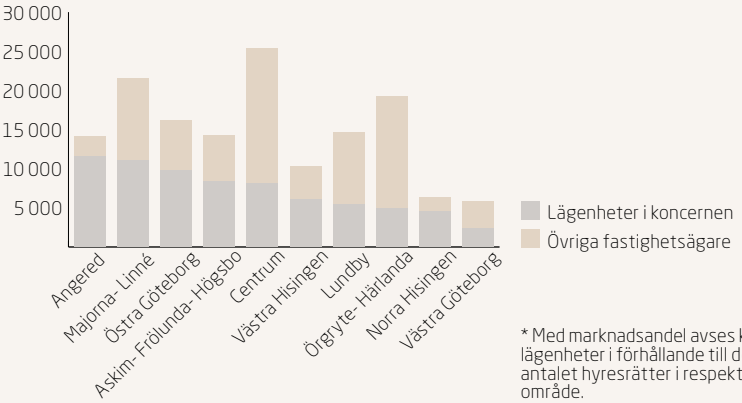
Hyra efter värdeår och marknadsläge, kr/kvm/år



Bostadsyta per marknadsläge



Marknadsandel* – Antal lägenheter



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

Återkoppling från hyresgästerna

Genom dagliga kontakter med hyresgäster och kunder får våra medarbetare kunskap om önskemål och förväntningar samt om hur bolagens tjänster uppfattas. Detta kompletteras med regelbundna kundenkäter som ger möjlighet att identifiera förbättringsområden och ta emot goda idéer. Koncerngemensamma kundundersökningar har under flera år visat att hyresgästerna tycker att koncernens bostäder och lokaler håller en god kvalitet. 2013 bytte koncernen kundmätningsmetod och sedan dess har tre undersökningar gjorts med 18 månaders mellanrum, 2013 och 2014 och 2016.

Serviceindex mäter den upplevda tryggheten, om man tycker att det är rent och snyggt, hur man blir bemött och om man får den hjälp man behöver. Hyresgästerna får också frågor om lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön och de svaren resulterar i ett produktindex. I kundmätningen 2016 uppgick serviceindex till 79 (78) och produktindex till 75 (75) vilket är goda resultat.

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

Lokaler och parkering

Koncernen äger cirka 316 000 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 35 procent av koncernens lokalyta och 30 procent av bruttohyran. Andra stora hyresgäster är ICA samt Närhälsan inom Västra Götalandsregionen. Framtidenkoncernen äger cirka 39 000 parkeringsplatser varav cirka 7 000 i centrala lägen.

Investeringar och underhåll av befintliga fastigheter

En betydande del av koncernens fastigheter är byggda under efterkrigstiden fram till och med miljonprogrammets slut. Räknat på antalet bostäder utgör dessa fastighetstyper nästan 80 procent av beståndet. Framtidenkoncernen arbetar strukturerat med fleråriga underhållsplaner. Varje fastighet och dess hyresgäster är unika och det fordras erfarenhet och kunskap om fastigheten och området för att välja rätt ombyggnadsnivå.

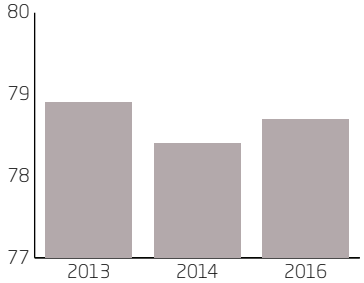
Underhållet ligger väl i fas med underhållsplanerna. Majoriteten av folkhemsbebyggelsen och mer än hälften av miljonprogramsbebyggelsen har genomgått större åtgärder. Under 2016 har underhåll och investeringar gjorts med i genomsnitt 397 kr/kvm (393), totalt 1 946 mnkr (1 896).

Hyresgästens delaktighet vid större underhåll och ombyggnader

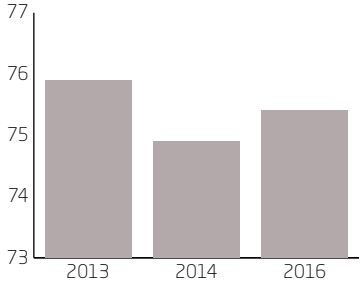
I en del områden görs större ombyggnader med både inre och yttre upprustning. Ibland är det nödvändigt att evakuera hyresgästerna under en tid. Större ombyggnader kräver flera års framförhållning för att klara av tekniska utredningar, projektering, upphandling och dialog/delaktighet samt evakuering.

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 hyresgästerna blir berörda av tas fram. Den ska godkännas av samtliga hyresgäster. Hyresnivån fastställs i förhandlingar med Hyresgästföreningen.

Serviceindex



Produktindex



Ombyggnader > 15 mnkr, färdigställda 2016

Adress	Fastighet	Antal lgh	Bolag	Slutkostnad, mnkr	Åtgärd
Balladgatan Memoargatan Folkvisegatan	Backa 7:1,2:7, 7:10, 7:11	352	Poseidon	176	Klimatskal, mark
Övre Lövgärdet etapp III	Gårdsten 62:3, 62:6, 62:8, 62:11-13	314	Poseidon	167	Klimatskal stammar
Näverlursgatan	Järnbrott 184:1	102	Poseidon	155	Ombyggnad
Kalendervägen 20	Kortedala 13:1	35	Bostadsbolaget	44	Total ombyggnad med energi-effektivisering
Gregorianska gatan 1-15 Skottårsgatan 2-16	Kortedala 27:2 Kortedala 31:4	97	Bostadsbolaget	20	Stam- och badrumsrenovering
Eketrägatan/Äringsgatan	Kyrkbyn 95:1 Kyrkbyn 96:2	120	Bostadsbolaget	24	Fasadupprustning
Vidkärrsallén 1, 2, 3, 5	Sävenäs 65:1, 64:2	78	Bostadsbolaget	21	Fasadupprustning
Tjärblomsgatan 1, 3, 5 Smörblomsgatan 6	Kvillebäcken 7:7	134	Familjebostäder	64	Förnyelseprojekt, etapp 3
Rymdtorget	Bergsjön 2:26, 2:27	62	Familjebostäder	20	Stambyte och ombyggnation av marklägenheter
Grevegårdsvägen 2-96, 100-194	Tynnered 5:1, 6:3, 7:1	755	Familjebostäder	18	Byte samlingsledningar
Skiljemyntsgatan 3–19	Järnbrott 89:6	58	Familjebostäder	16	Stambyte och el
Skiljemyntsgatan 16, 18	Järnbrott 88:1	57	Familjebostäder	16	Stambyte och el
Bankogatan 35-43, Markmyntsgatan 16	Järnbrott 81:6, 86:8	62	Familjebostäder	17	Stambyte
Klippan 8-14, 20-24	Majorna 720:344	37	Familjebostäder	32	Hussvamp, stambyte
Muskotgatan 10	Gårdsten 6:3	27	Gårdstensbostäder	37	Ombyggnation av lokal till 27 lägenheter

Ombyggnader > 15 mnkr, pågående 2016-12-31

Adress	Fastighet	Antal lgh	Bolag	Projektkostnad, mnkr	Åtgärd
Näverlursgatan	Järnbrott 184:2	102	Poseidon	151	Ombyggnation
Zachrissonsgatan	Kålltorp 105:1, 106:1, 108:1	136	Poseidon	73	Badrum och stambyte
Marconigatan	Järnbrott 142:4, 142:5, 142:6	300	Poseidon	40	Stambyte m m
Kv Skäppan Parmätaregatan, Tunnbindaregatan, Brämaregatan	Brämaregården 27:2, 27:9	81	Poseidon	72	Klimatskal m m
Eketrägatan 6, 8, 10 / Äringsgatan 6	Kyrkbyn 94:2, 96:1, del av 96:2	151	Bostadsbolaget	72	Rot-renovering
Landalabergen 17-19	Landala 12:28	60	Bostadsbolaget	20	Fasad-, fönster- och balkong-renovering
Äringsgatan 1/Eketrägatan 1, 2	Kyrkbyn 95:1, del av 96:2	120	Bostadsbolaget	53	Stam- och badrumsrenovering
Tellusgatan 6-30	Bergsjön 2:44	169	Familjebostäder	238	Förnyelseprojekt
Merkuriusgatan/Tellusgatan	Bergsjön 2:9, 2:45,2:13, 2:12, 2:4	383	Familjebostäder	50	Klimatskal
Konvaljegatan 1, 3, 5 Tjärblomsgatan 2, 4, 6	Kvillebäcken 8:7	137	Familjebostäder	103	Förnyelseprojekt, etapp 4
Opalgatan 47-75, 83-107	Önnered 48:12, 45:13	201	Familjebostäder	41	Klimatskal
Bankogatan 5-13	Järnbrott 63:5, 93:1-4	145	Familjebostäder	48	Klimatskal
Skäpplandsgatan 7-11	Järnbrott 122:3	72	Familjebostäder	72	Förnyelseprojekt
Konvaljegatan 2, 4, Kabbeleksgatan 1 Smörbollsgatan 2, 4	Kvillebäcken 9:6 Kvillebäcken 7:7	150	Familjebostäder	58	Förnyelseprojekt, etapp 5
Muskotgatan 1-7	Gårdsten 6:3	–	Gårdstensbostäder	51	Renovering garage

Fastighetsvärdering

Vid utgången av 2016 uppgick det samlade fastighetsvärdet till 82,0 mdkr (77,1). 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.

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 och beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling till grund för nedskrivningsprövning enligt årsredovisningslagen för dotterbolagens årsredovisningar samt koncernens rapportering till kommunen.

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 CB Richard Ellis (CBRE) och NAI Svefa har haft i uppdrag att värdera hälften var. De externt värderade fastigheterna utgör 8,1 procent av marknadsvärdet på koncernens bestånd. Det bedömda värdet på de externvärderade bostadsfastigheterna överstiger internvärderingen på samma fastigheter med 13,5 procent (8,7). Anledningen till värdeskillnaden beror på att värderingsinstituten har lägre direktavkastningskrav i främst de mest centrala A-lägena, där en betydande andel av bostadsfastigheterna förvärvas av bostadsrättsföreningar, men även i B- och C-lägen.

Fastigheternas värde

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 82 010 mnkr (77 141) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 56 142 mnkr (50 611). Det totala värdet på 82 010 mnkr motsvarar 16 722 kr/kvm (15 968).

Samtliga fastigheter, mnkr	
Ingående värde 2016-01-01	77 141
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	3 029
Försäljningar	-4
Övrig värdeförändring	1 844
Utgående värde 2016-12-31	**82 010**

Det genomsnittliga direktavkastningskravet på koncernens bestånd i den interna värderingen uppgick till 3,9 procent (4,1).

Det genomsnittliga avkastningskravet för bostäder uppgick till 3,7 procent (4,0) och varierade mellan 2,5 och 5,3 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter i hela Göteborg, har värderingsmodellens direktavkastningskrav sänkts i läge A3-A5 samt i alla B- och C-lägen. Jämfört med årsskiftet 2015/2016 har avkastningskraven sänkts med mellan 0,10 och 0,45 procentenheter.

För lokaler och övriga ytor varierade direktavkastningskravet mellan 5,8 och 9,3 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående år.

Värdeförändring

Koncernens fastigheter har i genomsnitt ökat i värde med 6,3 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.

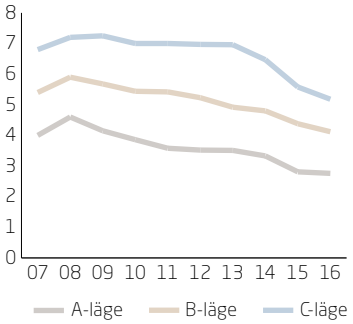
Värdeförändring, %	
Förändrade avkastningskrav	3,3
Ökade normaliserade kassaflöden	2,6
Värdeförändring på projektfastigheter m.m.	2,0
Ökade drifts- och underhållskostnader	-1,2
Ökad fastighetsskatt	-0,4
Summa	**6,3**

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 2016-12-31	1 219	1 102	915	**1 099**
Hyresbortfall, kr/kvm	Baseras på outhyrda kontrakt per 2016-12-31	10	29	20	**20**
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	441	455	498	**461**
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2017	26	24	20	**24**
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	743	594	377	**595**
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	3,0	4,0	5,2	**3,6**
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingsmodellen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	25 071	15 024	7 273	**16 722**
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingsmodellen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	43 382	30 128	8 500	**82 010**

Alla beräkningar i tabellen avser genomsnittet för respektive indata och läge.

Direktavkastningskrav bostäder, %



Direktavkastningskravet är vägt med hänsyn till andelen bostadsyta i respektive undergrupp A1-A5, B1-B5 och C1-C3.

Hållbarhet

Framtidenkoncernen har i uppdrag från Göteborgs Stad att skapa förutsättningar för en hållbar stad. Vi bygger för framtiden. Vår förvaltning ska vara långsiktig och uthållig. Vi ska agera här och nu så att framtida generationers livsmiljö inte äventyras.

Därför finns de tre perspektiven, ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet, alltid med, både i det dagliga arbetet och när vi planerar för framtiden. God ekonomi, byggande och sociala frågor går hand i hand. Genom att bygga bra bostäder och skapa trivsamma områden, bidra till ökad sysselsättning och trygghet, åstadkomma minimal påverkan på miljö och klimat är vi med och skapar ett hållbart Göteborg.

Många gröna fingrar i Hjällbo, foto: Dick Gillberg

Ekonomisk hållbarhet – en god ekonomi

Ekonomisk hållbarhet är en förutsättning för att kunna bedriva en sund affärsmässig verksamhet och arbeta med alla resultatområden, såväl nyproduktion som trygghet och trivsel. En god ekonomi ger oss möjligheter att långsiktigt underhålla våra fastigheter och skapa goda livsmiljöer. Det är viktigt att bevara och utveckla fastigheternas värde, effektivisera verksamheten och upprätthålla en god soliditet.

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.

Social hållbarhet – socialt ansvar

Med uppdraget som allmännyttigt bolag följer ett stort socialt ansvar. Koncernen bidrar till social hållbarhet genom att aktivt arbeta för ökad mångfald, minskad segregation och en ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. Mycket av detta arbete sker som en integrerad del av fastighetsförvaltningen, medan annat drivs i gemensamma projekt.

För att medverka till att skapa ett mer jämlikt Göteborg har styrelsen beslutat att koncernen ska ha extra fokus på, i första hand, sex bostadsområden i Göteborg – Norra Biskopsgården, Hammarkullen, Bergsjön, Hjällbo, Lövgärdet samt Gårdsten. Ambitionen att etablera ett nära samarbete med bland annat stadsdelsförvaltningarna, andra byggbolag och långsiktiga förvaltare och föreningslivet i dessa områden. Det område som vi har kommit längst med är Gårdsten.

I moderbolaget har en utvecklingschef för social hållbarhet tillsatts, som ett led i att öka det gemensamma arbetet med social hållbarhet i koncernen. Styrelseledamöter i koncernens bolag har tillsammans besökt de olika områdena för att på plats få se och höra om de utmaningar och möjligheter som finns i respektive område. Ett beslut har under hösten fattats om att öka bolagens närvaro kvällstid och helger. Ett arbete har startats för att se hur denna närvaro ska utformas i respektive område, för att bli så effektiv som möjligt och för att bland annat öka tryggheten.

Praktik och feriejobb

Under många år har koncernen arbetat för att på olika sätt bidra till ökad sysselsättning. En viktig del är praktik- och feriejobb som under året uppgick till nästan 700. Dessa är ett sätt att både engagera ungdomar som bor i bostadsområdena och erbjuda sysselsättning som ger erfarenhet inför framtiden.

Upphandlingar med social hänsyn

Gårdstensbostäder har länge arbetat med social upphandling som ett sätt att hjälpa sina hyresgäster till egenförsörjning och därigenom skapa ett mer hållbart bostadsområde, ett arbetssätt som vi fortsätter med där. Sedan ett par år tillbaka har Göteborgs Stad en modell för hur stadens bolag och nämnder ska arbeta med social hänsyn i sina upphandlingar. Den innebär bland annat att nämnden för Arbetsmarknad och vuxenutbildning tar fram de personer som ska tilldelas de arbetstillfällen som skapas i tjänsteupphandlingar. Under 2016 har upphandling med social hänsyn skapat 70 arbetstillfällen, varav 32 har skapats hos Familjebostäder.

Vägen till viktiga riktiga jobb

Välkommen till Framtiden – Vägen till viktiga riktiga jobb är ett samarbetsprojekt mellan Framtidenkoncernen, Arbetsmarknad och vuxenutbildning och Arbetsförmedlingen. Projektet startade 2016, ska pågå i tre år och omfattar 300 nyanlända personer. Varje individ ska under den tvååriga etableringsfasen varva praktik med studier i svenska, samhällsorientering samt service och bemötande. Efter sex månader väljer personen inriktning mot till exempel trädgårdsarbete, lokalvård, fastighetsskötsel eller något annat jobb som våra samarbetspartners och entreprenörer har behov av. Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder har förberett arbetsplatser och handledare för att ta emot de första 50 deltagarna under vecka 2, 2017.

Inflytande på många sätt

I bolagen pågår åtskilliga projekt och aktiviteter för att öka hyresgästernas inflytande. Ett exempel är att de bjuds in till dialog vid långsiktiga satsningar, förändringar och underhåll. Ett annat är att de uppmuntras att ta aktiv del i gårdsföreningar med olika inriktningar. Grunden är att stödja lokala initiativ och

Exemplet Gårdsten

Gårdstensbostäder har sedan bolaget bildades 1997 arbetat på ett strukturerat och målinriktat sätt för att utveckla bostadsområdet. Antalet anmälda brott har minskat, samtidigt som hyresgästerna känner sig relativt trygga i sitt bostadsområde. I den senaste kundundersökningen uppmättes trygghetsindex 78 (77), vilket är något högre än det samlade trygghetsindexet för Framtidenkoncernen som var 76 (76).

Gårdstensbostäder har sedan starten av bolagets trygghetsgrupp 2002 varit närvarande i området kvällar och helger, ända fram till kl 00.30 på lördagar och söndagar, vilket är en av framgångsfaktorerna. I Gårdsten pågår nyproduktion av nästan 200 bostäder och här byggs även verksamhetslokaler. Allmännyttan har dominerat, men idag vill andra aktörer vara med och utveckla Gårdsten tillsammans med oss. En nyckel för att få andra till området är att Gårdstensbostäder under lång tid har arbetat systematiskt med trygghet och trivsel.

Det finns idag många olika familjekonstellationer utöver kärnfamiljen som idag har svårt att hitta en bostad som passar. Med nya Generationsboendet hoppas vi på Gårdstensbostäder kunna tillgodose det behovet. Idéen med Generationsboendet kommer från en irakisk arkitektstudent från Chalmers som heter Behnam Sharo. Idéen från 2007 har sedan bearbetats och utvecklats med hjälp av arkitekt Nisse Hassellöf på arkitektkontoret QPG.

alltid utgå från hyresgästens önskemål och behov. Dotterbolagen stödjer också det lokala föreningslivet, framför allt de som arbetar för barn och unga.

I kundundersökningen 2016 mättes boinflytandeindex för andra gången och uppgick då till 72, vilket är 2 enheter högre än vid mätningen 2014.

Trygghet och säkerhet

Den fysiska miljön ute och inne, belysning, trygghetsvandringar med boende och samverkansparter är viktiga för trygghet och säkerhet, liksom fungerande skalskydd, säkerhetsdörrar, låssystem och bokning av tvättstugor. I kundmätningarna mäter vi hur våra hyresgäster upplever tryggheten i bland annat sitt bostadsområde. Totalt ställs åtta frågor om trygghet och säkerhet. 2016 uppmättes 76, vilket är samma resultat som i 2014 års mätning.

Störningsjouren hjälper bostadsföretagen med att hantera störningar, både akut och med förebyggande insatser.

Oriktiga hyresförhållanden

Genom Störningsjouren har vi påbörjat ett strukturerat arbete kring oriktiga hyresförhållanden, bland annat olovlig andrahandsuthyrning. Bostadsbolaget startade sitt samarbete med Störningsjouren 2015 och 2016 anslöt sig även Familjebostäder. Arbetssättet har visat sig vara en bra metod för att komma till rätta med oriktiga hyresförhållanden och det kommer att användas i hela koncernen. Under 2016 har cirka 220 lägenheter kommit ut på den ordinarie bostadsmarknaden. 103 av dessa kommer via Störningsjourens arbete.

Bostäder till utsatta grupper

Framtiden ingår i Göteborgs Stads ledningsgrupp för bostadsförsörjning. I den samverkar berörda förvaltningar och bolag kring bostadsförsörjning för utsatta grupper och hemlösa som av olika skäl är utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Sedan flera år finns ett samarbetsavtal mellan kommunala respektive privata fastighetsägare och Göteborgs Stad om att ordna bostäder till hushåll som av medicinska eller sociala skäl remitteras till stadens fastighetskontor. Koncernen lämnade under året ca 390 lägenheter till fastighetskontoret för dessa grupper. Koncernen har förbundit sig att leverera 480 lägenheter till fastighetskontoret under 2017.

En särskild satsning på 500 barnfamiljer som bor osäkert inleddes i december 2015. Under 2016 har cirka 190 hushåll fått förstahandskontrakt. Totalt har satsningen hittills resulterat i att över 400 barn har fått ordnat boende. Satsningen avslutas vid årsskiftet 2017/2018.

Bostäder till nyanlända

Framtidenkoncernen ingår i stadens strategiska ledningsgrupp för att lösa bostadssituationen för nyanlända personer. Moderbolaget har i uppdrag att bygga ett 100-tal bostäder riktade till nyanlända. Detta ska göras på mark med tillfälliga bygglov och bostäder upphandlas i form av modulbyggnader. I oktober tog styrelsen investeringsbeslut om att bygga 57 lägenheter vid Askimsviken. Ytterligare 101 bostäder planeras vid Kärralundsvallen i Örgryte samt Lemmingvallen i Utby.

I slutet av 2016 beslutade styrelsen att ge dotterbolagen i uppdrag att undersöka om det går att få fram tillfälliga bostäder på fler sätt. Läget i staden bedömdes som kritiskt eftersom det endast erbjöds sovsalar till de nyanlända med uppehållstillstånd som kommunen har ansvar för. Under tre månader ska koncernen bidra med cirka 100 lägenheter. Det handlar om renoveringslägenheter (där renoveringen skjuts upp), paviljonger (evakueringsbostäder som används vid större renoveringar) samt ett fåtal lägenheter från Boplats.

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.

I koncernen finns 482 godkända trygghetsbostäder, en boendeform som riktar sig till personer som är minst 70 år. Ytterligare 160 lägenheter beräknas tillkomma under 2017.

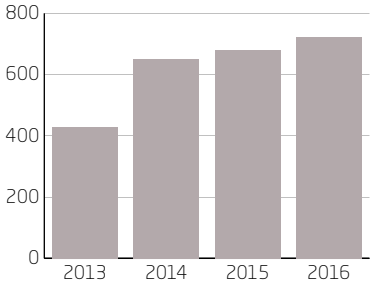
Ekologisk hållbarhet – miljö och klimat

En utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov är en hållbar utveckling. Koncernen arbetar för att minimera påverkan på miljö och klimat på olika sätt, bland annat genom att:

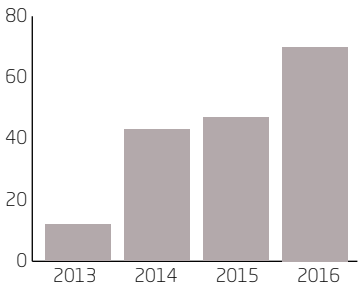
- minska energiförbrukningen
- öka kompetens och fokus på miljöfrågorna
- välja miljöanpassade material och produkter
- öka kretslopp/återvinning
- minska miljöpåverkan i leverantörsleden
- bidra till biologisk mångfald och "den gröna staden"
- minska radon, buller och andra störningar i våra fastigheter.

I moderbolaget har en utvecklingschef för ekologisk hållbarhet tillsatts, som ett led i att utveckla arbetet med ekologisk hållbarhet i koncernen.

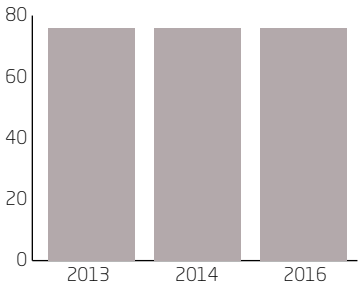
Praktik- och ferieplatser, antal



Arbetstillfällen skapade genom upphandling med social hänsyn



Trygghetsindex



Minskad påverkan på miljö och klimat

Dotterbolagen har miljö- och energiansvariga som fokuserar på att utveckla och stödja verksamheten i miljö- och energifrågor. Det finns ett stort engagemang hos medarbetare och hyresgäster för miljöfrågorna. Genom att skapa förutsättningar för hyresgästerna att exempelvis kunna källsortera eller resa mer hållbart kan vi ge dem möjligheter att ta eget ansvar för miljön. Ett exempel är Familjebostäder som har sökt och fått klimatstödsmedel från Naturvårdsverket för att sätta upp 10 nya laddplatser för elbilar. Hyresgästen får betala en hyra för laddstolpen och elen mäts och debiteras separat. Den viktigaste platsen för laddning av elfordon är i närheten av hemmet.

I samband med renoveringar kan stora insatser göras för miljö och klimat. Exempelvis har Bostadsbolaget renoverat fasader bland annat i Kyrkbyn och Gamla Torpa för att minska energiförbrukningen. Gemensamt för båda områdena är att det är 1950-talshus som inte genomgått något större underhåll sedan de byggdes. Förutom att de gamla fasaderna har haft problem med vatteninträngningar vid långvarigt regn har de också läckt värme. Husen haft hög energiförbrukning och dålig inomhuskomfort. I Gamla Torpa har fasadrenoveringen inneburit en energibesparing på cirka 40 procent. Även i Kyrkbyn har det lett till energibesparingar på 40-45 procent då man både renoverat fasaderna, bytt fönster och installerat ny ventilation med värmeåtervinning.

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 och vatten syns resultaten av genomförda förändringar snabbare.

Fjärrvärme för uppvärmning och varmvatten

Fjärrvärmen är en avgörande del av koncernens miljöpåverkan med koldioxid. Fjärrvärmeleveransen till alla fastigheter mäts för att åtgärder för att reducera energianvändningen ska kunna vidtas. Eftersom varmvattenförbrukningen mäts i endast ett fåtal fastigheter uppskattas att cirka 30 procent av koncernens fjärrvärmeförbrukning går till varmvatten. I takt med individuell mätning och debitering för varmvatten byggs ut, så kallad IMD, kommer nyckeltalet för varmvattenanvändning och därmed även fjärrvärme att bli säkrare.

Nyckeltalet för 2016 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 2016 till 145 kWh/kvm (144).

Fastighetsel

Fastighetsel är den el som används till gemensamma utrymmen, till exempel tvättstugor, trapphus, utomhusbelysning, hissar, pumpar och ventilation.

Under 2016 har dotterbolagen fortsatt att arbeta med att genomföra eleffektiviseringar för att minska elanvändningen för bland annat pumpar, fläktar, trapphusbelysning och tvättstugor. Bolagen har även installerat solcellsanläggningar vilka minskat andelen köpt el.

Under året förbrukades 19 kWh/kvm (19) fastighetsel.

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen i fastigheterna är jämn sett över tid. Arbete pågår ständigt med vattenbesparande åtgärder vid stambyten, badrums- och köksrenoveringar. Årets förbrukning var 1,8 m³/kvm att jämföra med 1,8 m³/kvm 2015.

Minskade koldioxidutsläpp

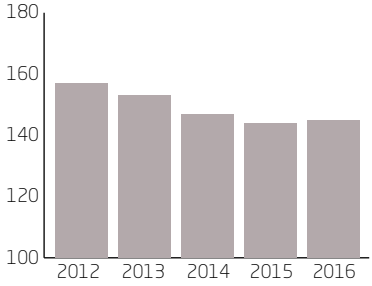
Framtidenkoncernens faktiska koldioxidutsläpp består till nästan 100 procent av utsläpp från fjärrvärmeproduktionen vid Göteborg Energi. De koldioxidutsläpp som inte kommer från fjärrvärme kan härledas till bilkörning och andra resor samt en minimal påverkan från fastighetsel. Inom koncernen har vi ökat tillgången till cyklar och elbilar och uppmuntrar till kollektivresande.

Framtidenkoncernen köper till största delen el som Bra miljöval, vilket ger mycket låga utsläpp av koldioxid då merparten är specificerat som vatten- eller vindkraft.

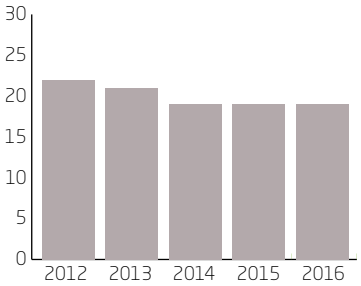
En ny beräkning av basåret 1990 har gjorts under året vilket gett nya verifierade siffror. De beräkningarna visar att utsläppen av koldioxid minskat med 80 procent mellan 1990 och 2015.

Den beräknade mängden koldioxidutsläpp från koncernens verksamheter var cirka 35 ton 2015. Beräkningsgrunden och siffror för 2016 blir klara under första kvartalet 2017.

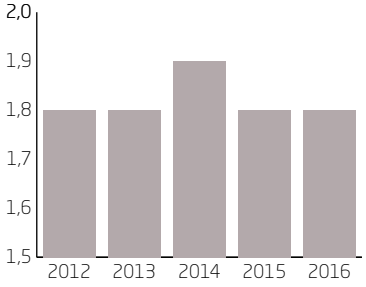
Normalårskorrigerad fjärrvärmeförbrukning, kWh/kvm



Förbrukning av fastighetsel, kWh/kvm



Vattenförbrukning, m³/kvm



Våra medarbetare

Medarbetarna är våra viktigaste ambassadörer och hur medarbetarna trivs, utvecklas och lyckas i sina uppdrag är helt avgörande för vår möjlighet att rekrytera kompetens till koncernen. Att attrahera och behålla medarbetare är en stor utmaning för alla organisationer inom samhällsbyggnadssektorn idag och många år framöver.

Glada sommarjobbare, foto: Familjebostäder

Vara delaktiga och utvecklas som medarbetare

Kontakter med hyresgäster, kunder och fastighetsförvaltning är arbetsuppgifter för merparten av koncernens anställda. Många beslut fattas nära hyresgästerna.

Koncernen fokuserar på ett aktivt medarbetarskap. Alla ska vara delaktiga i att diskutera och utveckla medarbetarskapet. Några viktiga nyckelord för gott medarbetarskap är 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.

Framtidenkoncernen har under många år gjort medarbetarundersökningar. Den senaste gjordes 2014 och då hade koncernens MMI, motiverad medarbetarindex, ökat vid tre mätningar i rad, och uppgick till 70. Enkäten visade att koncernens medarbetare trivdes med arbetsuppgifterna, kände sig motiverade, delaktiga, välinformerade och hade förtroende för ledningen. Resultatet låg högt i spannet för bra MMI och över genomsnittet i jämförelse med andra arbetsgivare.

Från och med 2016 ingår Framtidenkoncernen i Göteborgs Stads medarbetarundersökningar. Årets enkät genomfördes under senhösten 2016 och resultatet redovisas i början av 2017.

Attraktiv arbetsgivare

Framtidenkoncernen ska vara en attraktiv arbetsgivare för en mångfald av människor; både kvinnor och män, för de som är födda i Sverige och de som inte är det, för äldre och för yngre, för personer med funktionsnedsättningar. Vi utgår ifrån deklarationen om mänskliga rättigheter och principen om alla människors lika värde.

Framtidenkoncernen ingår i en glödhet bransch och konkurrensen om arbetskraft är stor, framför allt i de yrkesgrupper som kräver teknisk kompetens. Bolag och fackförvaltningar inom samhällsbyggnadssektorn i Göteborgs Stad startade ett gemensamt projekt hösten 2016 som syftar till att säkerställa försörjningen av teknisk kompetens på kort och lång sikt, till exempel erfarna ingenjörer, projektledare, tekniska specialister och chefer för tekniska förvaltningar och bolag.

Vi arbetar aktivt med att få unga personer att söka sig till fastighetsbranschen. Vi deltar i utvecklingen av vidareutbildningar i Göteborg med inriktning på olika typer av jobb inom fastighetsförvaltning för att öka tillgången på utbildad arbetskraft. Vi jobbar nära Göteborgsregionens komvuxutbildningar och Fastighetsbranschens utbildningsnämnd.

Under året startade vi Framtidens Fastighetslabb som syftar till att öka kunskapen om branschen inför gymnasieval och framtida yrkesval. Framtidens Fastighetslabb består av tre delar – en plats för studiebesök, pedagogiskt skolmaterial och en spelapplikation. Under året har en webbplats byggts upp och hösten 2017 öppnar en lokal vid Opaltorget där besökarna bland annat får pröva på yrken i branschen genom praktiska övningar. Ett spel för mobiltelefon och läsplatta lanseras i mars.

För att stödja intresset för branschen tar vi emot ett stort antal praktikanter samt traineer från olika utbildningar.

Ambitionen är att öka antalet anställda med utländsk bakgrund för att åstadkomma en ökad mångfald. Till exempel arbetar vi med det treåriga projektet "Vägen till viktiga riktiga jobb" som ska ge 300 nyanlända både utbildning och praktik för fortsatt jobb inom fastighetsbranschen.

Medarbetarna i Framtidenkoncernen

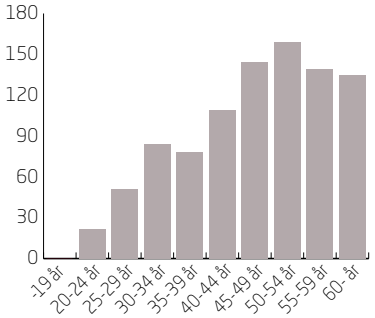
Framtidenkoncernen hade vid årsskiftet 921 anställda (865). Ökningen beror främst på att koncernen har bildat ett nytt bolag, Framtiden Byggutveckling AB, dit cirka 20 nya medarbetare rekryterats under 2016. Dessutom har Bostadsbolaget gjort ett förvärv som medfört fler anställda och utökat bemanningen i sina utvecklingsområden samt bildat en bolagsgemensam kundtjänst.

43 procent (45) av medarbetarna är kvinnor. En fördelning mellan män och kvinnor där båda könen är representerade med minst 40 procent kan sägas vara en balanserad könsfördelning. Arbetet med att öka representationen av det underrepresenterade könet i vissa befattningsgrupper fortsätter. Andelen kvinnliga chefer och ledare uppgick vid årsskiftet till 39 procent (47).

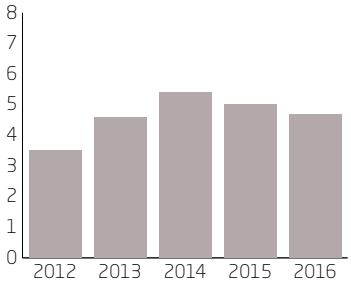
Åldersstrukturen i koncernen stämmer väl överens med hur det ser ut i fastighetsbranschen i övrigt. En fjärdedel av medarbetarna är yngre än 40 år. Inom fem år uppnår cirka 14 procent pensionsålder.

Frisknärvaron i Framtidenkoncernen uppgick till 60 procent (67), sjukfrånvaron har minskat för andra året i rad och uppgår till 4,7 procent (5,0). Det konsekventa arbetet med att öka frisktalen och behålla en låg nivå på sjukfrånvaron pågår ständigt.

Åldersstruktur, antal



Sjukfrånvaro, %



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årets verksamhet

Ägarförhållanden

Förvaltnings AB Framtiden ägs till 100 procent av Göteborgs Stadshus AB, org nr 556537-0888, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad. Göteborgs Stadshus AB äger 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. Koncernen omfattar, förutom fyra allmännyttiga bostadsbolag, även bolag för produktion av hyresrätter och 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.

Under året har arbetet fortskridit med att samla koncernens nyproduktion av hyresrätter i ett gemensamt bolag, Framtiden Byggutveckling AB. Fokus har varit på att rekrytera, bygga upp bolaget samt starta nya och ta över pågående projekt.

Styrning

Framtidenkoncernens verksamhet är målstyrd och ett antal områden har definierats som beskriver vår roll i byggandet av den hållbara staden. På kort och lång sikt ska vi åstadkomma goda och bättre resultat inom områdena livsmiljö, arbetsförhållanden, bostadsutbud, miljöpåverkan, ett sammanhållet Göteborg samt ekonomi. Koncerngemensamma mätetal som fastställs med utgångspunkt i ägarens mål följs upp i planerade kontinuerliga avstämningsmöten med dotterbolagen och rapporteras i koncernens system och avrapporteringar till kommunen.

Styrelsen och vd bedömmer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

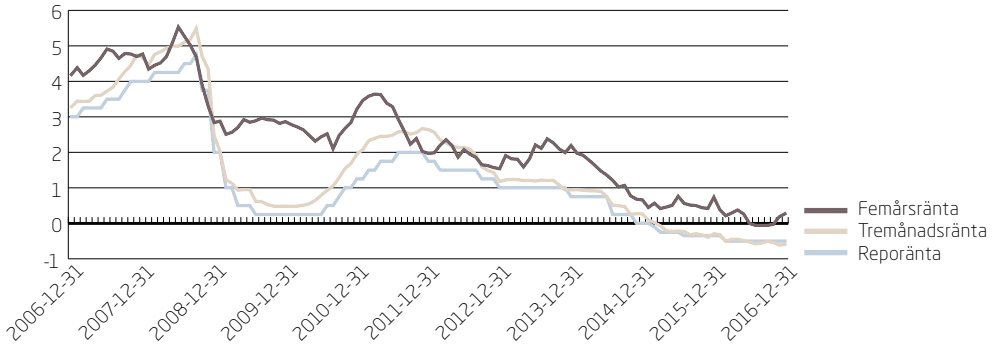
Marknaden

Finansmarknaden

Årets stora händelser på de finansiella marknaderna var utan tvekan Storbritanniens folkomröstning om utträde ur EU i juni och det amerikanska presidentvalet i november. Resultatet av den brittiska folkomröstningen skapade initialt stora rörelser med börsfall, ränteras och ökad politisk osäkerhet. Börserna återhämtade sig redan efter några dagar medan det internationella ränteläget förblev kvar på en mycket låg nivå. Reaktionerna efter Donald Trumps seger i USA däremot blev de motsatta då de långa marknadsräntorna kraftigt steg till följd av en befarad ökad risk i den amerikanska ekonomin efter Trumps löften om skattesänkningar och stora infrastruktursatsningar. Under 2016 började penningpolitiken i USA och Europa röra sig i olika riktningar. Den amerikanska centralbanken FED höjde styrräntan igen efter stabil ekonomisk utveckling och stark arbetsmarknad. Eurozonens utveckling var långsammare och präglades av flyktingkris och terrordåd. Den europeiska centralbanken ECB förde en fortsatt expansiv penningpolitik med nollränta och ett stort stödköpsprogram för obligationer som förlängdes mot slutet av året men med en lägre volym.

Utvecklingen av den svenska ekonomin var god under året men med en tillväxttakt som bromsade upp efter den snabba uppgången förra året. Tillväxten drevs främst av en starkare export, bostadsinvesteringar samt ökad privat och offentlig konsumtion. Sysselsättningen ökade också under året, framförallt i den offentliga sektorn bland annat till följd av flyktingströmmarna. Kronan försvagades kraftigt mot dollarn och euron som vid slutet av året uppgick till cirka 9,10 kr mot dollarn och till cirka 9,55 kr mot euron. Den svaga kronan gynnade den svenska exportindustrin vilket var positivt för Göteborgsregionen som är beroende av exportmarknaden och där både USA och Storbritannien är bland de största marknaderna.

Reporäntan, tremånadsräntan och femårsräntan 2006-2016, %



För att säkerställa att inflationen fortsätter stiga mot tvåprocentmålet sänkte Riksbanken styrräntan till -0,50 procent i februari och i december förlängdes programmet för obligationsköp i ett halvår med ytterligare 30 mdkr. Trots det låga ränteläget och den svaga kronan var inflationen låg under året. Till följd av den negativa reporäntan har tremånadsräntan varierat mellan cirka -0,3 procent i början av året till cirka -0,6 procent mot senare delen av året vilket påverkade lån med kort räntebindning positivt. De längre räntorna föll kraftigt efter den brittiska folkomröstningen där även den femåriga räntan blev negativ. Efter det amerikanska valet steg de längre räntorna kraftigt och femårsräntan återvände till positiva nivåer och uppgick till cirka 0,30 procent mot slutet av året.

Fastighetsmarknaden

Intresset för den svenska fastighetsmarknaden har varit starkt med höga transaktionsvolymer till följd av den goda marknadssituationen med låg ränta och tillgång till kapital. Fastighetsinvesteringar har också gett en högre avkastning jämfört med andra tillgångsslag. Störst aktivitet har varit inom kontors- och bostadsmarknaden.

Enligt NAI Svefas analys sker transaktionerna avseende flerbostadshus av lokala aktörer inom respektive kommun. Vid större rikstäckande investeringar av bostadsfastigheter sker dessa främst av fonder och institutionella investerare och de institutionellt ägda fastighetsbolagen som t ex. Rikshem och Willhem. Vidare har intresset ökat för bostäder inom miljonprogrammet samt för att köpa bostadshyresrätter som är under uppförande.

Hög efterfrågan och lågt utbud av bostadsfastigheter i Göteborg har därför fortsatt att pressa upp priserna. Baserat på genomförda transaktioner under 2016 av bostadsfastigheter i Göteborg är marknadens syn på direktavkastningskraven att de varierar mellan 1,5 till drygt 4 procent.

Efterfrågan på bostäder i Göteborg har varit fortsatt hög. Drygt 193 000 personer var registrerade som sökande på Boplats i slutet av 2016. Under året steg priserna på bostadsrätter och villor i Storgöteborg med 12 respektive 11 procent.

Fastigheterna

Fastighetsbeståndet uppgår till 4,9 miljoner kvm varav 4,6 miljoner kvm är bostäder och 0,3 miljoner kvm är lokaler. Antalet lägenheter är 72 338 och drygt hälften ligger i Angered, Majorna-Linné, Centrum, Kortedala (del av Östra Göteborg) och Högsbo (del av Askim-Frölunda-Högsbo). 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 2017 på 1 075 kr/kvm och år. Omräknat till en vanlig lägenhet, till exempel en tvåa på 57 kvm, innebär det en månadshyra på 5 106 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 39 000 parkeringsplatser varav cirka 7 000 ligger i centrala staden.

Investeringar i fastigheter

Under 2016 har 3 029 mnkr (2 406) investerats i förvärv, ny- och ombyggnader inklusive värdebevarande underhåll. Av detta avsåg 421 mnkr (510) nyproduktion, 1 945 mnkr (1 896) ombyggnation och 663 mnkr (0) förvärv.

Under året färdigställdes 139 (385) hyresrätter i nyproduktion. Några exempel på pågående nyproduktion är Näverlursgatan i Frölunda, Dr Forselius backe på Guldheden, Örgryte Torp i Örgryte, Allmänna vägen i Majorna och Uggleberget i Billdal. Genom konverteringar har det netto tillkommit ytterligare 32 (8) lägenheter.

Den 1 februari tillträdde Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag 10 fastigheter i Hammarkullen med totalt 890 lägenheter.

Försäljningar

Under året har totalt fastigheter för 3,8 mnkr (50) sålts, vilket avsåg en mindre fastighet i Bergsjön och del av en fastighet i Kungsladugård.

Annan byggverksamhet

Egnahemsbolaget har färdigställt 168 bostadsrätter, varav 167 har avyttrats under året. Under 2016 byggstartades 140 nya bostäder. Områden där byggproduktion pågår vid december månads utgång är Kyrkbytorget och Källehöjden på Hisingen, Torpagatan i Björkekärr, Olofstorp, Gårdsten, Torslanda och Hovås.

Fastigheternas värde

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 82 010 mnkr (77 141) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 56 142 mnkr (50 611). Det totala värdet på 82 010 mnkr motsvarar 16 722 kr/kvm (15 968).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den totala interna värderingen uppgick till 3,9 procent (4,1). Det genomsnittliga avkastningskravet för bostäder uppgick till 3,7 procent (4,0).

Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,5 och 5,3 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter i hela Göteborg, har värderingsmodellens direktavkastningskrav sänkts i läge A3-A5 samt i alla B- och C-lägen. Jämfört med föregående årsskifte har avkastningskraven sänkts med mellan 0,10 – 0,45 procentenheter.

För lokaler och övriga ytor varierade direktavkastningskravet mellan 5,8 och 9,3 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående år.

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 13,5 procent (8,7) högre än samma fastigheter värderade i den interna modellen. Anledningen till värdeskillnaden beror på att värderingsinstituten har lägre direktavkastningskrav i främst de mest centrala A-lägena, där en betydande andel av bostadsfastigheterna förvärvas av bostadsrättsföreningar, men även i B- och C-lägen.

Finansiering

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. All finansiell verksamhet och riskhantering är samordnad inom koncernen och hanteras av moderbolaget. Uppföljning och kontroll av att de finansiella riktlinjerna efterlevs sker kontinuerligt. I enlighet med Göteborgs Stads beslut ska upplåning i första hand ske via stadens internbank. Staden har därmed finansieringsrisken för koncernens lån och kapitalbehov.

Berättelsegatan, foto: Niklas Maupoix

De finansiella anvisningarna reglerar bland annat nedanstående risker:

Risker	Anvisningar	Utfall 2016
Refinansieringsrisk Kreditlöptid	Koncernens likviditets- och kapitalbehov tryggas av Göteborgs Stad	 1,9 år
Ränterisk Ränteförfall inom 12 månader Räntebindningstid	 max 30 % 3,0–5,0 år	 27 % 3,3 år
Kredit- och motpartsrisk	Lägsta kreditbetyg för finansiell motpart; A3 Moodys/A- Standard & Poor's	Uppfyllt
Valutarisk	Valutarisk ska elimineras genom valutaderivat-kontrakt	Endast lån i SEK

För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se not 48.

Kreditbetyg

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

Finansiell ställning

Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgick vid årsskiftet till 51 405 mnkr (48 108) vilket gav en soliditet på 62 procent (62). Utifrån beräknade fastighetsvärden på 82 010 mnkr och en kreditportfölj på 15 843 mnkr innebär detta en belåningsgrad på 19 procent (20).

Finansiella nyckeltal	2016	2015
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS	2,7	1,4
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, ÅRL och K3	2,4	3,0
Ränteexponering, netto, mnkr	-15 841	-15 157
Kreditvolym, mnkr	-15 843	-15 160
Kreditportföljens marknadsvärde, mnkr	-15 848	-15 172
Derivatportföljens marknadsvärde, mnkr	-597	-532
Räntetäckningsgrad, ggr	7,5	6,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3
Soliditet, %	62	62
Belåningsgrad, %	19	20

Kreditportfölj

Den nominella lånevolymen uppgick vid årets slut till 15 843 mnkr (15 160). Under året har investeringar i förvaltningsfastigheter gjorts med 3 029 mnkr.

Lån via bank- och MTN-marknaden har successivt ersatts av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall. Vid utgången av året uppgick koncernens banklån till 700 mnkr (1 200), lån hos Göteborgs Stad till 11 593 mnkr (9 365) och 3 550 mnkr (4 595) var utestående på den svenska MTN-marknaden.

Under 2017 förfaller externa krediter på sammanlagt 3 150 mnkr till återbetalning varav 700 mnkr utgörs av banklån och 2 450 mnkr av lån via MTN-marknaden. Därutöver förfaller lån hos Göteborgs Stad med 3 343 mnkr. Refinansiering av samtliga lån kommer att ske genom Göteborgs Stad.

Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var per den 31 december 2016 enligt denna värderingsmetod 15 848 mnkr (15 172), vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 15 843 mnkr (15 160).

Ränteexponering

Styrning av ränterisk utgår från begreppet nettoexponering, det vill säga lånevolymen med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar. Den genomsnittliga löptiden för ränteexponeringen, liksom exponeringens fördelning tidsmässigt, har stor betydelse för koncernens räntekostnader. Vid utgången av 2016 uppgick den genomsnittliga räntelöptiden till 3,3 år (3,2) och andelen lån med ränteförfall inom tolv månader till 27 procent (23) . För löpande justering av ränteriskerna används derivatinstrument, främst ränteswappar. 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.

Nettoexponeringen uppgick vid slutet av 2016 till 15 841 mnkr, vilket är en ökning med 684 mnkr. Genomsnittlig räntesats avseende nettoexponeringen uppgick till 2,1 procent vid årets utgång, att jämföras med 2,4 procent vid utgången av 2015.

Finansnettot 2016
Framtidenkoncernens finansnetto uppgick under 2016 till -422 mnkr (-197). Skillnaden på -225 mnkr består till största delen på att värdet på derivatinstrumenten förändrats från en värdeökning med 207 mnkr till en värdeminskning på -65 mnkr vilket ger en negativ påverkan på finansnettot med -272 mnkr mellan åren. Värdeförändringen beror främst på lägre räntenivåer under året. Resterande skillnad är främst hänförlig till lägre räntekostnader på lån med rörlig ränta samt minskade räntekostnader på nya ingångna derivatavtal till lägre ränta vilket sammantaget har påverkat finansnettot positivt med 49 mnkr.

Derivatportfölj
Värdet av derivatportföljen var vid utgången av året -597 mnkr (-532). Derivatportföljens kontrakterade räntenivåer är högre än de räntor som gällde vid värderingstillfället vilket speglas i det negativa värdet.

Finansiella åtaganden
Koncernens kvarvarande banklån är säkerställda med pantbrev. Vid utgången av 2016 var 700 mnkr (1 200) av den totala kreditportföljen säkerställd med pantbrev, vilket motsvarar 3 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Låneavtal omfattas ofta av olika typer av åtaganden, så kallade "covenants", som kredittagaren ska uppfylla. I 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.

Likviditet och kreditlöften
Kombinationen av ett stabilt kassaflöde och en relativt lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. Likviditetsförsörjningen tryggas av Göteborgs Stad enligt stadens finanspolicy och finansiella anvisningar. Outnyttjade krediter och kreditlöften uppgick den 31 december till 540 mnkr (393). Totalt uppgick koncernens likvida medel inklusive outnyttjade krediter och kreditlöften till 540 mnkr (398).

Miljö
Den verkliga förbrukningen av fjärrvärme för värme och varmvatten är 685 GWh att jämföra med föregående år på 648 GWh. Efter normalårskorrigering med energiindex ökade fjärrvärmeförbrukningen från 691 till 715 GWh. Normalårskorrigering görs för att eliminera vädrets påverkan på den faktiska byggnadens behov och förbrukning och därmed kan förbrukningen jämföras mellan åren. Underlag för beräkning tas fram av SMHI.

Personal
Koncernen har haft 921 (865) tillsvidareanställda under året, varav 394 kvinnor (385) och 527 män (480). Sjukfrånvaron uppgick till 4,7 procent (5,0).

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 koncernens respektive 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 2016 återrapportering av uppföljning och utvärdering av 2016 års åtgärds- respektive internkontrollplan. Vid samma möte beslutade styrelsen om anvisning för intern styrning och kontroll i Framtidenkoncernen. Styrelsen har också informerats om riskanalys 2016, inklusive åtgärds- och övervakningsplan för moderbolaget och koncernen.

Årets resultat

Resultat

Koncernens totalresultat för året uppgår till 3 060 mnkr att jämföra med 7 502 mnkr för 2015, en sänkning med 4 442 mnkr.

Hyresintäkter

De samlade hyresintäkterna i koncernen uppgick under 2016 till 5 186 mnkr (5 047). Av dessa var 92,6 procent hyresintäkter från bostäder som uppgick till 4 800 mnkr (4 675). Ökningen består av effekter av hyresförhandlingar där bostadshyrorna ökade i respektive bolag med mellan 0,45 och 0,50 procent, samt förhandlingar avseende ny- och ombyggnation.

Intäkterna för lokaler redovisas till 225 mnkr (218). Övriga hyresintäkter, som till största delen avser uthyrning av parkeringsplatser, ökade med 8 mnkr till 161 mnkr (153).

Vid årets slut fanns 40 (37) vakanta lägenheter, av totalt 72 338. Det motsvarar en vakansgrad, uttryckt i procent av antal lägenheter, på 0,1 procent (0,1).

Vakansgraden för lokaler var vid årsskiftet 7,2 procent (7,4) vilket motsvarar en yta på cirka 23 000 kvm (23 000).

Förvaltningsintäkter

Förvaltningsintäkterna redovisas till 76 mnkr (74). Som förvaltningsintäkter redovisas främst förvaltningsuppdrag och intäkter hänförda till Framtidens Bredband.

Driftskostnader

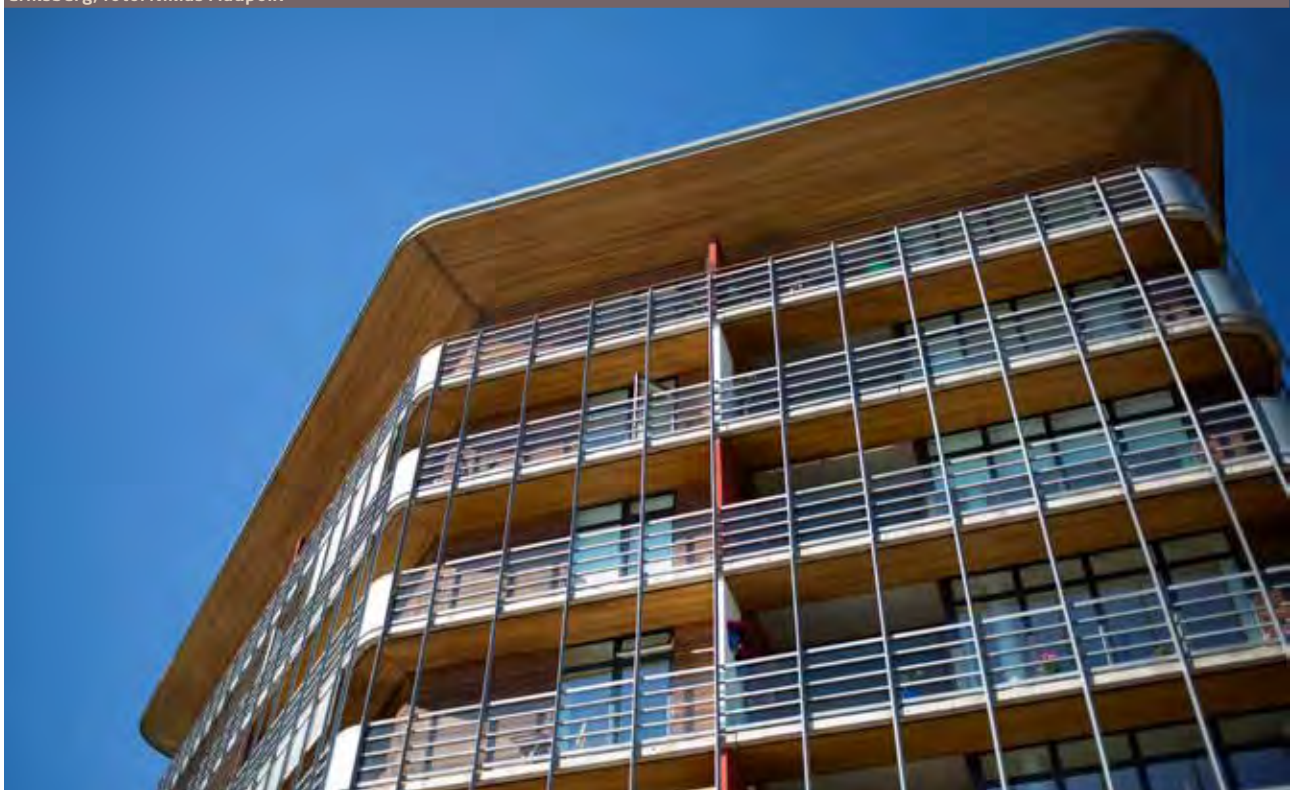
Driftskostnaderna uppgick till 2 281 mnkr (2 139).

De taxebundna kostnaderna för värme, el, vatten och renhållning står för drygt 42 procent av driftskostnaderna. Sammantaget ökade de taxebundna kostnaderna med 70 mnkr jämfört med 2015 och beror främst på ökade taxor för värme. Fastighetsskötseln ökade med 28 mnkr. Ökningar finns i ett flertal bolag och är främst relaterad till ökade köpta skötseltjänster samt personalkostnader i form av löneökning och ökad personaltäthet.

I driftskostnader ingår även reparationer med 271 mnkr, vilket är en ökning med 22 mnkr jämfört med 2015. Ökningar finns i flertalet bolag och beror på ökat antal reparationer och fler köpta tjänster. Övriga driftskostnader har minskat med 17 mnkr jämfört med 2015.

Driftskostnader kr/kvm	2016	2015
Värme	-100	-92
El och gas	-26	-26
VA	-40	-38
Renhållning	-29	-27
Fastighetsskötsel	-107	-103
Reparationer	-55	-52
Driftsadministration	-81	-75
Övriga driftskostnader	-27	-31
Summa driftskostnader	-465	-444

Eriksberg, foto: Niklas Maupoix



Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften/skatten uppgick till 110 mnkr, vilket är 9 mnkr högre än 2015. De flesta av koncernens lägenheter har en fastighetsavgift som uppgår till schablonbeloppet 1 268 kr (1 243) per lägenhet. 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 2015.

Driftsöverskott/bruttoresultat

Koncernens driftsöverskott uppgick vid årsskiftet till 2 871 mnkr (2 881), en minskning med 10 mnkr. Det är ökade driftskostnader till följd av ökad kostnad för främst värme och driftsadministration som är de underliggande orsakerna.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under året uppgick värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna till 1 859 mnkr (7 201). Bakom värdeförändringen ligger sänkta direktavkastningskrav i flera lägen för bostäder samt ökade intäkter på både bostäder och parkeringsplatser. Värdeförändringen har dessutom påverkats negativt av för högt antagen hyreshöjning i föregående års värdering jämfört med utfall. I genomsnitt har direktavkastningskravet för bostäder sjunkit med 0,3 procentenheter till 3,7 procent (4,0). Se not 17, Förvaltningsfastigheter.

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 134 mnkr (116), vilket motsvarar 29 kr/kvm (24).

Byggverksamhet

Resultatet för byggverksamheten redovisas till 49 mnkr och är en förbättring med 109 mnkr i jämförelse med 2015. I och med Högsta domstolens dom i december, T916-13, gällande uppförande av putsfasader har Egnahemsbolaget gjort en ytterligare avsättning om 15 mnkr. Avsättningen avser främst bedömda regresskrav från försäkringsbolag. Under året har 166 bostäder med äganderätt (56) resultatavräknats.

Finansnetto

Framtidenkoncernens finansnetto uppgick under 2016 till -422 mnkr (-197). Skillnaden på -225 mnkr består till största delen på att värdet på derivatinstrumenten förändrats från en värdeökning med 207 mnkr till en värdeminskning på -65 mnkr vilket ger en negativ påverkan på finansnettot med -272 mnkr mellan åren. Värdeförändringen beror främst på lägre räntenivåer under året. Resterande skillnad är främst hänförlig till lägre räntekostnader på lån med rörlig ränta samt minskade räntekostnader på nya ingångna derivatavtal till lägre ränta vilket sammantaget har påverkat finansnettot positivt med 49 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden var under året 2,4 procent, att jämföra med 2,6 procent under 2015 enligt ÅRL och K3. Vid beräkning enligt IFRS (inklusive värdeförändring i derivatportföljen) var den genomsnittliga finansieringskostnaden under året 2,7 procent, att jämföra med 1,4 procent under 2015. Räntebindningstiden under året har i genomsnitt varit som lägst 3,0 år och som högst 3,4 år.

Skatt på årets resultat

Kostnaden för bolagsskatt, aktuell skatt, beräknas för koncernen till 5 mnkr (6). Uppskjuten skattekostnad för året redovisas till 856 mnkr (2 115). Total skattekostnad för året redovisas till 861 mnkr (2 121).

Eget kapital

Vid slutet av året uppgick koncernens egna kapital till 51 405 mnkr (48 108). Soliditeten uppgick till 62 procent (62).

Ställda säkerheter

Koncernen har under året löst säkerställda lån som ersatts av lån via Göteborgs Stad. Ställda säkerheter uppgår till 702 mnkr (1 202).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet utgörs främst av koncernledningsfunktioner. Intäkterna uppkommer genom att koncerngemensamma kostnader faktureras dotterbolagen. Faktureringen uppgick under 2016 till 44,1 mnkr (42,1) och rörelseresultatet uppgick till -0,1 mnkr (-2,3).

Som bokslutsdispositioner redovisas koncernbidrag, både lämnade och erhållna. Som ett led i en skattedisposition, där Göteborgs Stadshus AB har ett uppdrag att inom Göteborgs Stads bolagssfär samla skattemässiga resultat, lämnar moderbolaget 304 mnkr i koncernbidrag till Stadshus AB. Ett aktieägartillskott erhålls från Stadshus AB på 237 mnkr, vilket motsvarar koncernbidraget med avdrag för skatt, 22 procent.

Inom koncernen har bolagens skattemässiga resultat utjämnats genom att Poseidon, Bostadsbolaget, Gårdstensbostäder och Egnahemsbolaget lämnat koncernbidrag till moderbolaget och erhåller sedan aktieägartillskott tillbaka enligt modellen ovan. Moderbolaget lämnar koncernbidrag till Familjebostäder och erhåller sedan utdelning tillbaka, som motsvarar 78 procent av koncernbidraget. Nettot av de skattemässiga dispositionerna inom koncernen uppgår till 291 mnkr. Sammantaget redovisas 13 mnkr (9) som bokslutsdisposition.

I finansnettot ingår anteciperad utdelning med 62,5 mnkr (91,8). Av dessa är 61,6 mnkr (89,7) hänförbara till skattemässiga de transaktioner som gjorts inom koncernen och kommer från Familjebostäder. Resterande 0,9 mnkr (2,1) är utdelning från dotterbolagen Bostadsbolaget och Familjebostäder och motsvarar 1,34 procent av respektive bolags aktiekapital.

Det egna kapitalet uppgick till 1 734 mnkr (1 447). Förändringen i eget kapital under året hänförs till aktieägartillskottet på 237,1 mnkr, fusionsdifferens på 3,9 mnkr samt årets resultat på 53,6 mnkr (99,9). Soliditeten uppgick till 9 procent (8).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut men före undertecknande av årsredovisningen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång. Årsredovisning och koncernredovisning kommer att framläggas på årsstämman den 7 mars 2017.

Elins Gård

Foto: Niklas Maupoix

Foto: Poseidon

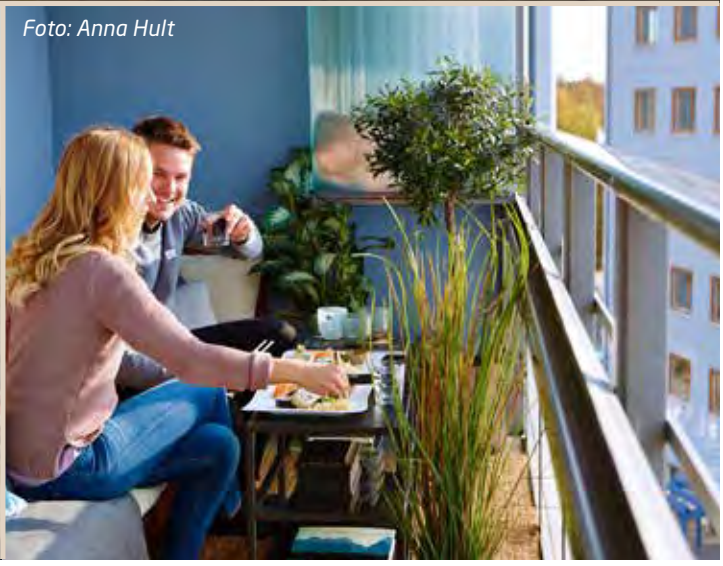


Foto: Anna Hult

Fem år i sammandrag, koncernen

(Belopp i mnkr om ej annat anges)	2016	2015	2014	2013	2012
Resultaträkning					
Hyresintäkter	5 186	5 047	4 937	5 129	4 988
Driftskostnader	-2 281	-2 139	-2 123	-2 324	-2 240
varav reparation	-271	-249	-243	-234	-237
Fastighetsavgift-/skatt	-110	-101	-97	-108	-124
Driftsöverskott	2 871	2 881	2 788	2 957	2 862
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 859	7 201	1 543	1 128	1 344
Centrala kostnader, inkl. avskrivningar	-134	-116	-96	-106	-106
Finansnetto	-422	-197	-950	-257	-668
Resultat före skatt	3 909	9 621	3 273	3 742	3 460
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	82 010	77 141	67 587	65 926	62 593
Övriga anläggningstillgångar	282	268	260	187	317
Omsättningstillgångar	817	569	316	327	386
Eget kapital	51 405	48 108	40 536	39 288	36 363
Avsättningar	13 488	12 620	10 456	10 138	9 298
Låneskulder (räntebärande)	15 843	15 160	14 989	15 310	15 458
Rörelseskulder (ej räntebärande)	2 373	2 090	2 182	1 827	2 117
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 588	4 521	4 496	4 480	4 466
Lokalyta, kvm tusental	316	310	318	550	552
Lägenheter, antal	72 338	71 345	70 942	70 641	70 442
Parkeringsplatser, antal	38 834	38 638	38 531	48 218	47 861
Fastighetsinvesteringar, mnkr	3 029	2 406	2 562	2 247	2 354
Finansiellt					
Soliditet, %	62	62	59	59	58
Räntetäckningsgrad, ggr	7,5	6,9	6,0	5,6	4,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4
Belåningsgrad, %	19	20	22	23	25
Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, %, IFRS	2,7	1,4	6,4	1,7	4,3
Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, % ***	2,4	2,6	3,0	3,3	3,6
Kassaflöde	-3	4	0	-1	-162
Avkastning på totalt kapital, %	5,8	13,6	6,3	6,2	6,7
Avkastning på eget kapital, %	8,5	21,9	8,2	9,9	10,1
Personal					
Medelantal anställda	976	924	905	986	969
Frisknärvaro, % *****	60	67	-	-	-
Sjukfrånvaro, %	4,7	5,0	5,4	4,6	3,5
Förvaltning					
Medelhyra brutto lägenheter, kr/kvm	1 061	1 051	1 031	1 011	984
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	14	14	12	12	12
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	786	782	773	774	769
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	71	80	85	72	65
Driftskostnader, kr/kvm	465	436	442	463	447
varav reparation, kr/kvm	55	52	51	47	47
Centrala kostnader inkl. avskrivningar, kr/kvm	27	23	20	21	21
Driftsöverskott, kr/kvm	586	606	580	589	571
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler, %	7,2	7,4	9,6	7,9	7,1
Nyckeltal					
Serviceindex *	79	-	78	79	-
Produktindex *	75	-	75	76	-
MMI, Motiverad medarbetarindex **	-	-	70	69	-
Fastighetsresultat före underhåll ***	2 831	2 805	2 712	-	-
Fastighetsresultat (exkl. utökat underhåll) ****	-	-	-	2 167	2 039

* Ingen mätning under 2012 och 2015 **Ingen mätning 2012, 2015 och 2016 ***Baserat på ÅRL och K3 ****Baserat på ÅRL och RR ***** Nytt mätetal

Definitioner

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

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

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

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

Fastigheter
Färdigställda fastigheter plus mark och markanläggningar.

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.

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

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

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.

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.

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

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

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

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.

Soliditet
Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

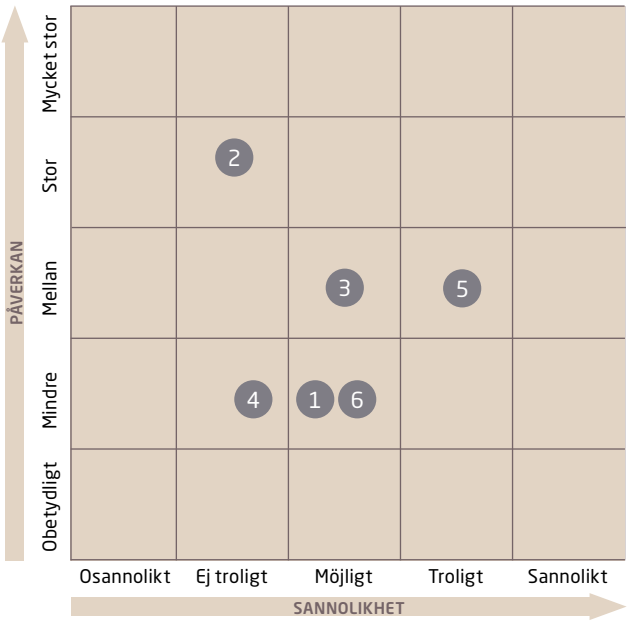
Vakansgrad, lägenheter
Antal vakanta lägenheter i procent av antal uthyrningsbara lägenheter vid årets slut.

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

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 marknadens krav på direktavkastning och kalkylräntor samt det förväntade driftsöverskottet. 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.

Det finns få lediga lägenheter och risken för ökade vakanser bedöms som liten, eftersom Göteborg har haft brist på bostäder under många år. 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 sett 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 organisationens utformning 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. Göteborgs Stad har beslutat att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. Koncernens likviditets- och kapitalbehov tryggas härigenom av Göteborgs Stad.

Koncernens gemensamma finansiella anvisningar, som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer, uppdateras och fastställs årligen av styrelsen och ligger till grund för hanteringen av de finansiella riskerna. All finansförvaltning är centraliserad till moderbolaget. Hanteringen av ränterisken i koncernens skuldportfölj sker inom det riskmandat som styrelsen ger i de finansiella anvisningarna. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntelöptiden 3,3 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

Värmekostnaderna utgör 22 procent av de totala driftskostnaderna. 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 %	-/+ 0,7 %	-/+ 0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+/-1 %-enhet	-/+ 22,0 %	- 4,4 %-enhet/ + 2,9 %-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.

Nedanstående tabell visar att förändringar av fastigheternas marknadsvärde med +/- 10 respektive 25 procent endast får en mindre påverkan på soliditeten som enligt koncernens mål långsiktigt bör uppgå till lägst 40 procent.

Förändring av marknadsvärde förvaltningsfastigheter

	-25 %	-10 %	+/-0	10 %	25 %
Värde, mnkr	61 508	73 809	82 010	90 211	102 513
Belåningsgrad, %	26	21	19	18	15
Soliditet, %	57	60	62	63	65

Koncernens resultat påverkas av flera faktorer. Förändringar av nedanstående parametrar ger följande påverkan på årets resultat.

Effekter på resultatet	Förändring	Effekt på årsresultat
Hyra	+/- 1 %	+/- 53 mnkr
Vakans	1%	- 53 mnkr
Driftskostnader	+/- 1 %	-/+ 23 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, 62 procent (62), och låg belåningsgrad, 19 procent (20). 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. Sedan 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 MTN-marknaden och banklån har successivt ersatts av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall. Koncernens totala kreditportfölj uppgick vid årsskiftet till 15 843 mnkr (15 160), varav 700 mnkr (1 200) i utestående banklån, 11 593 mnkr (9 365) i lån hos Göteborgs Stad och 3 550 mnkr (4 595) 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 3,0 år och högst 5,0 år. Löptiden i ränteportföljen har under året varierat mellan 3,0 och 3,4 år. Fokus har varit på att binda låga räntenivåer. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntelöptiden 3,3 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 2016 uppgick till 2,1 procent och förväntas inte stiga markant under 2017 då det låga ränteläget väntas bestå under stor del av året.

Hjällbo, foto: Niklas Maupoix

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 2016 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2017-2019, mnkr, koncernen:

Effekter på finansnettot	2016	2017	2018	2019
Räntenivå 2016-12-31	-370	-300	-260	-245
Ränta + 1%-enhet		-345	-319	-323

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2016-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet, har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med 1 procentenhet för hela avkastningskurvan.

Kredit- och derivatportföljens räntekänslighet 2016-12-31, mnkr, koncernen:

	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
Ränteantagande	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2016-12-31	-15 843	-15 848	-12 100	-597
Ränta + 1%-enhet	-15 843	-15 824	-12 100	-103

Skuldportföljers räntekänslighet, mnkr, koncernen:

Ränteantagande	Räntenettots förändring under 2017	Förändring av marknadsvärde derivat på balansdagen
Ränta +1%-enhet	-45	493

Förslag till vinstdisposition

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

Ingående balanserade vinstmedel	1 434 654 697
Erhållet aktieägartillskott	237 120 000
Fusionsdifferens	-3 879 772
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	-279 282
Årets resultat	53 605 583
SUMMA	**1 721 221 226**

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

I ny räkning balanseras	**1 721 221 226**

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

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeförändringen

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. Någon värdeöverföring har inte skett från bolaget då det lämnade koncernbidraget kompenseras av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt. 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 2017

Under 2017 är det effekterna av Donald Trumps ekonomiska politik och Storbritanniens utträde ur EU som kan få betydelse för den globala utvecklingen i samband med en fortsatt expansiv penningpolitik.

Tillväxten i svensk ekonomi har bromsat upp något och väntas växa med cirka 2,5 procent under 2017, där den inhemska ekonomin fortfarande är dragloket för tillväxten. Den svaga kronan väntas gynna utvecklingen på den svenska exportmarknaden.

Göteborgs befolkning ökade under 2016 med cirka 8 000 till 556 000 invånare vid årsskiftet. Befolkningsökningen drivs dels av en stor nettoinflyttning, 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.

Driftskostnaderna beräknas följa den allmänna prisutvecklingen under 2016 och investeringarna beräknas öka med cirka 500 mnkr jämfört med 2016 års nivå.

Finansnetto, exklusive värdeförändring i derivatinstrument, beräknas minska något jämfört med föregående år bland annat beroende på en beräknad lägre finansieringskostnad jämfört med 2016, trots en högre lånevolym till följd av ökande investeringar.

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 fortsatt öka takten och skapa fler nya bostäder. I Göteborgs Stads budget för 2015 fick koncernen i uppdrag att från och med 2018 färdigställa 1 400 bostäder per år. För närvarande görs bedömningen att målet nås 2019.

Bolagsstyrning

Framtidenkoncernen har under 2016 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.

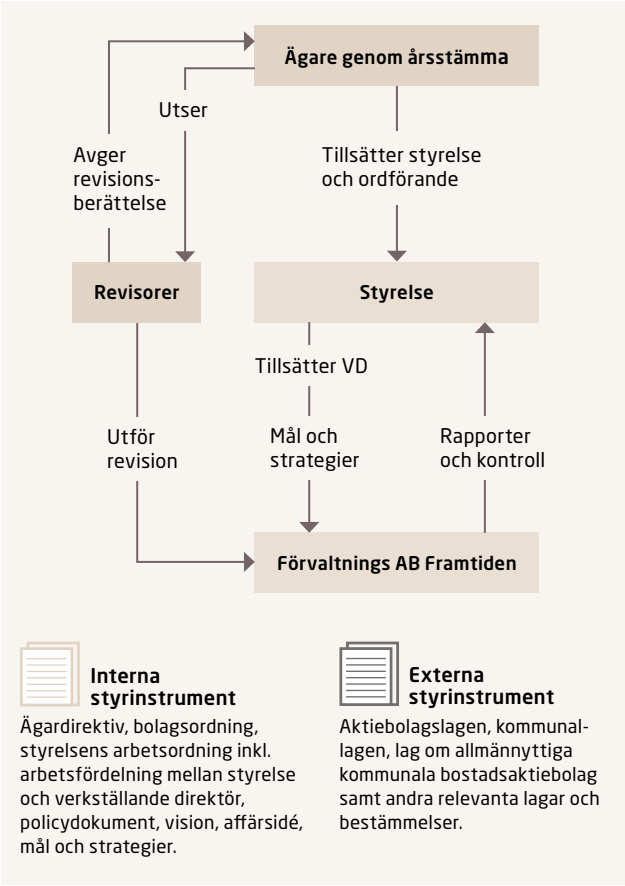
Ägare genom årsstämma

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 ägardirektiv.

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. 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 2016 har styrelsen i moderbolaget haft elva sammanträden utöver årsstämman. Vid styrelsemötet i mars fastställdes styrelsens arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. I februari och augusti fastställdes årsbokslut respektive delårsbokslut. Affärsplanen beslutades vid styrelsemöte i augusti. Budget för 2017 beslutades i oktober.

Styrelseordförande och de två vice ordföranden 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.

Foto: Helene Bernstone

Ledamöter och suppleanter stående från vänster: Rustan Hälleby, Gunnar Ekeroth och Lars Johansson. Sittande från vänster: Shadie Heydari, Kjell Björkqvist, Johan Pettersson, Endrick Schubert, Marie Lindén, Andreas Sjöö, Christina Backman och Ann-Louise Hulter.

Ledamöter

Lars Johansson (S)
Ordförande fr.o.m. 2013-12-31
Född 1950
Ledamot sedan 2013

Gunnar Ekeroth (MP)
1:e vice ordförande
Född 1976
Ledamot sedan 2015

Kjell Björkqvist (L)
2:e vice ordförande
Född 1941
Ledamot sedan 2015

Christina Backman (M)
Född 1960
Ledamot sedan 2015

Shadiye Heydari (S)
Född 1967
Ledamot sedan 2015
Suppleant mellan 2012-2015

Marie Lindén (V)
Född 1962
Ledamot sedan 2015

Rustan Hälleby (M)
Född 1946
Ledamot sedan 2015

Endrick Schubert (S)
Född 1944
Ledamot sedan 2014
Suppleant 2011-2014

Suppleanter

Ann-Louise Hulter (S)
Född 1976
Suppleant sedan 2015

Johan Pettersson (KD)
Född 1969
Suppleant sedan 2015

Andreas Sjöö (S)
Född 1986
Suppleant sedan 2015

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)

Foto: Helene Bernstone

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

Revisionsutskott

Under hösten 2016 har styrelsen bildat ett revisionsutskott. Utskottet består av tre ledamöter, Gunnar Ekeroth, Christina Backman och Andreas Sjöö. Utskottets arbetsordning är fastställd av styrelsen. Utskottet har under 2016 haft två möten.

Koncernledning

Moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden ansvarar för övergripande strategiska frågor i koncernen samt samordning av koncerngemensamma aktiviteter. En ny koncernledning utsågs under 2016 och började sitt arbete i september. Koncernledningen består av vd för Förvaltnings AB Framtiden, Poseidon, Familjebostäder, Bostadsbolaget, Framtiden Byggutveckling och koncernens kommunikationschef.

Med den nya koncernledningen görs avsteg ifrån nuvarande ledningspolicy då det tidigare vd-rådet upphört. 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 ingår inte som ledamot, men är föredragande i styrelsen och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. Verkställande direktören ansvarar även för att beslut som fattas av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning. Som stöd för verkställande direktören sammanträder koncernledningen var fjortonde dag och behandlar strategiska och koncern- och företagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor.

Vid utgången av 2016 ingick följande personer i koncernledningen:
Mariette Hilmersson, vd moderbolaget
Anders Söderman, vd Poseidon
Kicki Björklund, vd Bostadsbolaget
Per-Henrik Hartmann, vd Familjebostäder
Martin Blixt, vd Framtiden Byggutveckling
Ann Törnblom, kommunikationschef moderbolaget

Dotterbolag

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

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.

Information om arvode till valda revisorer återfinns i not 8.

Lekmannarevisorer
Hans Aronsson (S), sedan 2015
Claes-Göran Lans (M), sedan 2015, lekmannarevisorsuppleant 2001-2014

Lekmannarevisorsuppleanter
Vivi-Ann Nilsson (S), sedan 2015
Sven Andersson (M), sedan 2015

Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB sedan 2007
Huvudansvarig revisor, Karin Olsson

Foto: Sofia Sabel

Från vänster: Per-Henrik Hartmann, vd Familjebostäder, Mariette Hilmersson, vd moderbolaget, Kicki Björklund, vd Bostadsbolaget, Anders Söderman, vd Poseidon, Ann Törnblom, kommunikationschef moderbolaget samt Martin Blixt, vd Framtiden Byggutveckling.

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, information och 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 riskreducerande 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 kontrollaktiviteter är analytiska uppföljningar av verksamhet och resultat på olika nivåer i koncernen, avstämningar, behörighetskontroller, 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 stabsfunktioner 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 gemensam informationspolicy och riktlinje för informations- och kommunikationsarbetet inom Göteborgs Stad. Det finns 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 verksamheten 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. Erfarenheter från utvärderingen av den interna styrningen och kontrollen ska dels användas löpande för att förbättra hanteringen av risker i verksamheten och driva verksamhetsförbättringar, dels nyttjas i den årliga riskvärderingen.

Rapport över totalresultat, koncernen

tkr	Not	2016	2015
Hyresintäkter	4	5 186 179	5 046 793
Förvaltningsintäkter	5	75 944	74 196
		5 262 123	5 120 989
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	6, 11	-2 280 506	-2 139 233
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-110 123	-100 557
		-2 390 629	-2 239 790
Driftsöverskott/Bruttoresultat	7	**2 871 494**	**2 881 199**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	17	1 859 020	7 201 377
Centrala administrationskostnader	8, 11	-133 549	-115 920
Byggverksamhet	9, 11	48 815	-60 218
Övriga rörelseintäkter		-10 103	751
Rörelseresultat	10, 12	**4 635 677**	**9 907 189**
Finansiella intäkter		2 576	4 693
Finansiella kostnader		-425 041	-201 999
Finansnetto	13	-422 465	-197 306
Resultat efter finansiella poster		**4 213 212**	**9 709 883**
Bokslutsdispositioner	14	-304 000	-89 000
Resultat före skatt		**3 909 212**	**9 620 883**
Skatt på årets resultat	15	-860 661	-2 120 686
Årets resultat		**3 048 551**	**7 500 197**
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen			
Aktuariell vinst/förlust på pensionsförpliktelse	33	14 881	2 465
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust		-3 274	-542
Koncernens totalresultat för året		**3 060 158**	**7 502 120**
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		3 060 158	7 502 120
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Totalresultat för året		**3 060 158**	**7 502 120**
Resultat per aktie för resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare under året (uttryckt i kr per aktie)		30 602	75 021

Rapport över finansiell ställning, koncernen

tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	29 834	22 480
		29 834	22 480
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	82 010 336	77 140 911
Bostadsmoduler	18	70 749	78 033
Inventarier	19	71 141	57 694
Övriga anläggningstillgångar	20	12 763	13 281
		82 164 989	77 289 919
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	4 721	339
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	4 291	3 991
Derivatinstrument	25	68 137	77 631
Andra långfristiga fordringar	26	14 351	9 380
		97 100	96 941
Summa anläggningstillgångar		82 291 923	77 409 340
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	28	225 668	222 039
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	29	104 034	25 429
Aktuella skattefordringar		94 581	84 489
Derivatinstrument	25	1 750	1 599
Fordran moderbolag		237 120	69 420
Övriga fordringar		123 349	114 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	28 439	45 724
		589 273	341 592
Kassa och bank	46	2 481	5 170
Summa omsättningstillgångar		817 422	568 801
SUMMA TILLGÅNGAR		83 109 345	77 978 141

Rapport över finansiell ställning, koncernen

tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
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		51 295 073	47 997 790
		51 405 073	48 107 790
Summa eget kapital		51 405 073	48 107 790
Långfristiga skulder	35, 36		
Avsättningar för pensioner	32	312 716	324 266
Avsättningar för uppskjutna skatter	33	13 076 276	12 213 146
Övriga avsättningar	34	99 136	83 056
MTN-program	36	1 099 740	3 550 264
Skulder till kreditinstitut	37	0	700 000
Derivatinstrument	25	642 767	577 111
Skulder till Göteborgs Stad	38	11 433 000	9 158 000
		26 663 635	26 605 843
Kortfristiga skulder	35, 36		
Skulder till kreditinstitut	37	700 000	500 000
MTN-program	36	2 450 078	1 045 022
Skulder till Göteborgs Stad	38	162 272	206 568
Leverantörsskulder	39	464 672	406 091
Aktuella skatteskulder		25 573	6 643
Skulder till moderbolag		304 000	89 000
Övriga ej räntebärande skulder		42 766	40 771
Derivatinstrument	25	23 666	34 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	867 610	936 251
		5 040 637	3 264 508
Summa skulder		31 704 272	29 870 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 109 345	77 978 141

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 2015-01-01	10 000	100 000	40 426 251	40 536 251	0	40 536 251
Aktieägartillskott	-	-	69 420	69 420	-	69 420
Övrigt	-	-	-1	-1	-	-1
Totalresultat	-	-	7 502 120	7 502 120	-	7 502 120
Utgående balans 2015-12-31	**10 000**	**100 000**	**47 997 790**	**48 107 790**	**0**	**48 107 790**
Ingående balans 2016-01-01	10 000	100 000	47 997 790	48 107 790	0	48 107 790
Aktieägartillskott	-	-	237 120	237 120	-	237 120
Övrigt	-	-	5	5	-	5
Totalresultat	-	-	3 060 158	3 060 158	-	3 060 158
Utgående balans 2016-12-31	**10 000**	**100 000**	**51 295 073**	**51 405 073**	**0**	**51 405 073**

Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen

tkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 635 677	9 907 189
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	43	-1 758 656	-7 315 210
Erhållen ränta		2 501	3 852
Erlagd ränta	44	-376 305	-413 146
Betald skatt		-21 899	-30 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 481 318**	**2 152 533**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	45	-49 571	24 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 431 747**	**2 177 283**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-15 073	-9 752
Investering i dotterbolag		-318 026	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-7 327	-4 966
Försäljning/amortering av finansiella anläggningstillgångar		8 785	23 391
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/pågående nyanläggningar		-2 561 357	-2 397 187
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark		4 961	21 896
Erhållna investeringsbidrag		1 546	-
Förändring av långfristiga fordringar		-4 609	1 098
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-38 230	-34 549
Försäljning av andra anläggningstillgångar		1 924	30 489
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 927 406**	**-2 369 580**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 228 651	2 420 175
Amortering av räntebärande skulder		-1 716 101	-2 223 819
Aktieägartillskott		69 420	-
Koncernbidrag		-89 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**492 970**	**196 356**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-2 689**	**4 059**
Likvida medel vid årets början	46	**5 170**	**1 111**
Årets förändring av likvida medel		-2 689	4 059
Likvida medel vid årets slut	46	**2 481**	**5 170**
Outnyttjade kreditlöften	35	539 781	393 432
Summa disponibla medel		**542 262**	**398 602**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	47		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-15 478 950	-15 307 866
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-683 183	-170 588
Ökning av avsättningar		11 550	-4 555
Ökning/minskning av likvida medel		-2 689	4 059
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**-16 153 272**	**-15 478 950**

Resultaträkningar, moderbolaget

tkr	Not	2016	2015
Förvaltningsintäkter	5	44 057	42 109
Bruttoresultat		**44 057**	**42 109**
Centrala administrationskostnader	8, 11	-44 179	-44 442
Rörelseresultat	10	**-122**	**-2 333**
Finansiella intäkter		439 931	492 160
Finansiella kostnader		-375 647	-396 311
Finansnetto	13	64 284	95 849
Resultat efter finansiella poster		**64 162**	**93 516**
Bokslutsdispositioner	14	-13 000	9 000
Skatt på årets resultat	15	2 444	-2 610
Årets resultat		**53 606**	**99 906**

Rapport över totalresultat, moderbolaget

tkr	Not	2016	2015
Årets resultat		53 606	99 906
TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		53 606	99 906

Balansräkningar, moderbolaget

tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	664	385
		664	385
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	19	1 274	727
		1 274	727
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	1 216 206	943 271
Fordringar hos koncernföretag		15 582 000	15 060 000
		16 798 206	16 003 271
Summa anläggningstillgångar		16 800 144	16 004 383
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1	-
Fordringar hos koncernföretag		1 562 523	1 110 519
Skattefordran		736	1 494
Fordran moderbolag		237 120	69 420
Övriga fordringar		2 087	1 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	39 960	58 966
		1 842 427	1 242 023
Kassa och bank		22	16
Summa omsättningstillgångar		1 842 449	1 242 039
SUMMA TILLGÅNGAR		18 642 593	17 246 422

Balansräkningar, moderbolaget

tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Fond för utvecklingsutgifter		279	-
		12 279	12 000
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		1 667 616	1 334 749
Årets resultat		53 606	99 906
		1 721 222	1 434 655
Summa eget kapital		1 733 501	1 446 655
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	31	9 200	4 900
		9 200	4 900
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	33	412	2 890
		412	2 890
Långfristiga skulder	35, 36		
MTN-program	36	1 099 740	3 550 264
Skulder till kreditinstitut	37	0	700 000
Skulder till Göteborgs Stad	38	11 433 000	9 158 000
		12 532 740	13 408 264
Kortfristiga skulder	35, 36		
Skulder till kreditinstitut	37	700 000	500 000
MTN-program	36	2 450 078	1 045 022
Skulder till Göteborgs Stad	38	161 863	206 568
Leverantörsskulder	39	5 843	2 742
Skulder till koncernföretag		602 740	377 251
Skulder till moderbolag		304 000	89 000
Övriga ej räntebärande skulder		588	423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	141 628	162 707
		4 366 740	2 383 713
Summa skulder		16 899 480	15 791 977
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		18 642 593	17 246 422

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utveck-lingsutgifter	Fritt eget kapital
Ingående balans 2015-01-01	10 000	2 000	-	1 265 329
Aktieägartillskott	-	-	-	69 420
Årets resultat	-	-	-	99 906
Utgående balans 2015-12-31	**10 000**	**2 000**	**0**	**1 434 655**
Ingående balans 2016-01-01	10 000	2 000	-	1 434 655
Fusionsdifferens	-	-	-	-3 880
Aktieägartillskott	-	-	-	237 120
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	-	-	279	-279
Årets resultat	-	-	-	53 606
Utgående balans 2016-12-31	**10 000**	**2 000**	**279**	**1 721 222**

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

Kassaflödesanalyser, moderbolaget

tkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-122	-2 333
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	43	218	218
Erhållen ränta		381 507	401 996
Erlagd ränta	44	-382 827	-411 981
Betald skatt		724	-1 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-500**	**-13 926**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	45	-23 486	21 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-23 986**	**7 778**
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-279	-213
Investeringar i inventarier		-1 095	-133
Försäljning av inventarier		330	-
Förändring av fordringar		-692 683	-1 432 700
Fusion av dotterföretag		16 085	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-677 642**	**-1 433 046**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 242 982	2 448 934
Amortering av räntebärande skulder		-1 545 468	-1 025 819
Aktieägartillskott		-96 720	-
Erhållen utdelning		91 840	9 141
Erhållna koncernbidrag		9 000	-7 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**701 634**	**1 425 256**
ÅRETS KASSAFLÖDE		6	-12
Likvida medel vid årets början	46	**16**	**28**
Årets förändring av likvida medel		6	-12
Likvida medel vid årets slut	46	**22**	**16**
Outnyttjade kreditlöften	35	539 781	393 432
Summa disponibla medel		**539 803**	**393 448**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	47		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-15 255 725	-13 832 598
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-697 514	-1 423 115
Minskning/ökning av likvida medel		6	-12
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**-15 953 233**	**-15 255 725**

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 Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg.

Moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta är svenska kronor.

Styrelsen har den 10 februari 2017 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

Ingen av de nya standarder och tolkningar som för första gången är obligatoriska för räkenskapsår som började 1 januari 2016 har haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

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 2016 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. 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. IFRS 9 träder i kraft 1 januari 2018. Koncernen har ännu inte utvärderat den fulla effekten på de finansiella rapporterna.

IFRS 15 ”Intäkter från avtal med kunder” 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. Grundprincipen i IFRS 15 är att ett företag redovisar en intäkt på det sätt som bäst speglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden. Denna redovisning sker med hjälp av en femstegsmodell. IFRS 15 träder i kraft 1 januari 2018. Koncernen har ännu inte utvärderat den fulla effekten på de finansiella rapporterna, men en preliminär bedömning visar på en begränsad påverkan.

IFRS 16 ”Leases” kommer innebära att nästan samtliga leasingkontrakt kommer att redovisas i balansräkningen, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. IFRS 16 träder ikraft 1 januari 2019. Vid balansdagen uppgår koncernens icke uppsägningsbara operationella leasingavtal till 61 653 tkr, se not 12. Koncernen har ännu inte utvärderat i hur stor utsträckning dessa åtaganden kommer att redovisas som tillgång och skuld och hur detta kommer att påverka koncernens resultat och klassificering av kassaflöden.

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 avkastningen 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 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.

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.

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 valutakursförluster 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.

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.

Bostadsmoduler, inventarier och övriga anläggningstillgångar

Dessa anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. För 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
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.

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 i koncernkontot 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 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 och andra insatser 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 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. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år är:

Enstegstätade putsfasader
Egnahemsbolaget har en risk i de cirka 350 bostäder som byggts med enstegstätade putsfasader under åren 1997-2005. Sedan 2010 har bolaget gjort avsättningar för detta ändamål. Ytterligare avsättning har gjorts under året med 15 mnkr. Se även not 34.

Förmånsbestämda pensionsförpliktelser
Vid beräkning av den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen har antaganden gjorts avseende bland annat diskonteringsränta och inflation. Se vidare not 32.

Fastighetsvärdering
Modellen för marknadsvärdering av koncernens fastighetsbestånd inom bostadsföretagen bygger på en tioårig kassaflödeskalkyl samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. För beräkning av kassaflödet/driftsnettot år 1 används bedömda hyror för 2017, kontrakterat hyresbortfall vid 2016-11-30, 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 utgår ifrån 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 %	-/+ 0,7 %	-/+ 0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+/-1 %-enhet	-/+ 22,0 %	- 4,4 %-enhet/ +2,9 %-enhet

Not 4 – Hyresintäkter

Koncernen	2016	2015
Bostäder	4 800 425	4 675 371
Lokaler	225 038	218 416
Övriga hyresintäkter	160 716	153 006
	5 186 179	5 046 793

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 om vanligtvis 6-12 månader.

Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.

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

Koncernen	2016	2015
Inom ett år	187 779	146 408
Mellan 1-5 år	316 133	287 087
Över 5 år	8 150	60 649
	512 062	494 144

Not 5 – Förvaltningsintäkter

Koncernen	2016	2015
Förvaltningsuppdrag	4 570	3 676
Övriga förvaltningsintäkter	71 374	70 520
	75 944	74 196

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

Moderbolaget	2016	2015
Koncernarvode	40 250	40 000
Övrigt	3 807	2 109
	44 057	42 109

Not 6 - Driftskostnader

Koncernen	2016	2015
Värme	-492 274	-444 062
El	-125 267	-126 418
Vatten och avlopp	-194 896	-183 025
Renhållning	-139 782	-128 952
Fastighetsskötsel	-526 609	-498 311
Reparationer	-271 413	-249 482
Driftsadministration	-398 347	-359 632
Övrigt	-131 918	-149 351
	-2 280 506	-2 139 233

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.

2016-12-31

mnkr	Poseidon	Bostads-bolaget	Familje-bostäder	Övriga bolag	Eliminering	Totalt
Intäkter *	2 023	1 742	1 297	322	-67	5 317
Förvaltningskostnader	-1 308	-1 144	-955	-222	67	-3 562
Fastighetsresultat	**715**	**598**	**342**	**100**	**0**	**1 755**
Övriga poster	-429	-268	-190	-37	-15	-939
Finansnetto	-152	-131	-77	53	-62	-369
Resultat efter finansnetto enligt intern rapportering	**134**	**199**	**75**	**116**	**-77**	**447**
Justering förvaltningsfastigheter **	1 540	1 196	957	115	11	3 819
Justering finansiella instrument	-	-	-	-53	-	-53
Resultat efter finansnetto enligt IFRS	**1 674**	**1 395**	**1 032**	**178**	**-66**	**4 213**
Summa tillgångar enligt intern rapportering	**12 525**	**8 650**	**5 992**	**19 908**	**-18 458**	**28 617**
Justering till marknadsvärde förvaltningsfastigheter	21 081	18 045	14 295	1 117	-103	54 435
Justering till marknadsvärde finansiella instrument	-	-	-	70	-	70
Övriga poster	-3	-	-	76	-86	-13
Summa tillgångar enligt IFRS	**33 603**	**26 695**	**20 287**	**21 171**	**-18 647**	**83 109**

* Inkluderar även övriga rörelseintäkter/kostnader på totalt 55 mnkr.
** Justering förvaltningsfastighet avser värdeförändring förvaltningsfastighet samt återläggning av avskrivningar och underhåll på förvaltningsfastighet.

2015-12-31

mnkr	Poseidon	Bostads-bolaget	Familje-bostäder	Övriga bolag	Eliminering	Totalt
Intäkter *	1 990	1 662	1 268	261	-62	5 119
Förvaltningskostnader	-1 267	-1 057	-918	-216	62	-3 396
Fastighetsresultat	**723**	**605**	**350**	**45**	**0**	**1 723**
Övriga poster	-375	-257	-214	-54	-24	-924
Finansnetto	-163	-139	-87	88	-91	-392
Resultat efter finansnetto enligt intern rapportering	**185**	**209**	**49**	**79**	**-115**	**407**
Justering förvaltningsfastigheter **	4 305	2 780	1 777	231	15	9 108
Justering finansiella instrument	-	-1	-	196	-	195
Övriga poster	-	-	-	-	-	0
Resultat efter finansnetto enligt IFRS	**4 490**	**2 988**	**1 826**	**506**	**-100**	**9 710**
Summa tillgångar enligt intern rapportering	**12 380**	**8 048**	**5 787**	**18 432**	**-17 330**	**27 317**
Justering till marknadsvärde förvaltningsfastigheter	19 445	17 143	13 219	1 002	-198	50 611
Justering till marknadsvärde finansiella instrument	-	-	-	79	-	79
Övriga poster	-5	-	-1	47	-70	-29
Summa tillgångar enligt IFRS	**31 820**	**25 191**	**19 005**	**19 560**	**-17 598**	**77 978**

* Inkluderar även övriga rörelseintäkter/kostnader på totalt -2 mnkr.
** Justering förvaltningsfastighet avser värdeförändring förvaltningsfastighet samt återläggning av avskrivningar och underhåll på förvaltningsfastighet.

Not 8 – Arvode till valda revisorer

Koncernen	2016	2015
Arvode till PwC		
Revisionsuppdrag	-2 077	-1 943
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-155	-238
Skatterådgivning	-40	-
Övriga tjänster	-198	-
	-2 470	-2 181

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 1 121 tkr (1 084).

Moderbolaget	2016	2015
Arvode till PwC		
Revisionsuppdrag	-410	-436
Revisionsverksamhet utöver revisions-uppdraget	-76	-56
	-486	-492

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 125 tkr (118).

Not 9 – Byggverksamhet

Koncernen	2016	2015
Intäkter byggverksamhet	481 258	170 093
Kostnader byggverksamhet	-432 443	-230 311
Summa byggverksamhet	48 815	-60 218

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

Resultatavräkning sker vid slutbesiktning. Under året har 167 bostäder (56) resultatavräknats.

I kostnaderna ingår även avsättning gällande uppförande av putsfasader. Se vidare not 34.

Not 10 – Personal

KONCERNEN

	2016	2015
Medelantal anställda		
Kvinnor	412	396
Män	564	528
	976	924
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelse-suppleanter, vd och vice vd	-10 704	-13 453
Övriga anställda	-384 025	-359 852
	-394 729	-373 305

I löner till vd ingår avgångsvederlag samt lön under uppsägningstid med 0 tkr (3 962).

Not 10, fortsättning

	2016	2015
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelse-suppleanter, vd och vice vd	-2 517	-3 058
Övriga anställda	-46 237	-42 345
	-48 754	-45 403

I pensionskostnader till vd ingår pensionskostnader under uppsägningstid med 0 tkr (475).

Övriga sociala kostnader	-134 246	-122 494
Summa personalkostnader	-577 729	-541 202

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 mellan 1-6 månader och vid uppsägning från bolagens sida utgår avgångsvederlag på mellan 6-18 månader. Avtal finns med andra ledande befattningshavare inom koncernen gällande uppsägningstider på mellan 6 och 12 månader. 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

2016	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	374	-	-	374
Övriga styrelseledamöter	1 166	-	-	1 166
Styrelsesuppleanter	252	-	-	252
Verkställande direktörer och vice verkställande direktör	8 912	108	2 517	11 537
Övriga ledande befattningshavare	35 909	574	7 049	43 532
Totalt	46 613	682	9 566	56 861

2015	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	293	-	-	293
Övriga styrelseledamöter	1 005	-	-	1 005
Styrelsesuppleanter	180	-	-	180
Verkställande direktörer och vice verkställande direktör*	11 975	93	3 058	15 126
Övriga ledande befattningshavare	32 856	534	6 050	39 440
Totalt	46 309	627	9 108	56 044

* I lön, förmåner och pensionskostnad för verkställande direktör ingår kostnader under uppsägningstid och för avgångsvederlag med totalt 4 437 tkr.

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

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 44 personer (40) totalt i koncernen.

Företagsledningens könsfördelning

Koncernen, %	Kvinnor	Män
2016		
Styrelse	39	61
Vd och övriga ledande befattningshavare	41	59
2015		
Styrelse	38	62
Vd och övriga ledande befattningshavare	47	53

MODERBOLAGET

	2016	2015
Medelantal anställda		
Kvinnor	12	15
Män	3	3
	15	18
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	-1 976	-3 559
Övriga anställda	-10 578	-11 565
	-12 554	-15 124
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	-459	-641
Övriga anställda	-2 561	-2 315
	-3 020	-2 956
Övriga sociala kostnader	-4 661	-5 428
Summa personalkostnader	-20 235	-23 508

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. Den verkställande direktören har ett sexårigt förordnande med start från 20 oktober 2015.

Tidigare verkställande direktörens anställning upphörde 16 mars 2015 och enligt avtal utlöstes ett avgångsvederlag på 18 månadslöner. Villkor för tidigare verkställande direktören framgår av årsredovisning 2014, not 10.

Pensioner
Moderbolagets vd har premiebestämd pension på 30 procent av ordinarie lön. Den pensionsgrundande lönen begränsas till högst 30 inkomstbasbelopp. För övriga befattningshavare motsvarar pensionsförmånerna ersättning enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag
Med verkställande direktören har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid på en månad samt ett avgångsvederlag på 6 månadslöner. Om anställningstiden är längre än 6 år är avgångsvederlaget 12 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

2016	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	91	-	-	91
Övriga styrelseledamöter	275	-	-	275
Styrelsesuppleanter	93	-	-	93
Verkställande direktör	1 517	20	459	1 996
Övriga ledande befattningshavare	3 629	47	1 380	5 056
Totalt	5 605	67	1 839	7 511

2015	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	70	-	-	70
Övriga styrelseledamöter	252	-	-	252
Styrelsesuppleanter	42	-	-	42
Verkställande direktör *	3 195	29	641	3 865
Övriga ledande befattningshavare	3 965	88	1 044	5 097
Totalt	7 524	117	1 685	9 326

* I lön, förmåner och pensionskostnad för verkställande direktör ingår kostnader under uppsägningstid och för avgångsvederlag med totalt 2 082 tkr.

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 7 personer (3).

Not 10, fortsättning

Företagsledningens könsfördelning

Moderbolaget, %	Kvinnor	Män
2016		
Styrelse	38	62
Vd och övriga ledande befattningshavare	50	50
2015		
Styrelse	38	62
Vd och övriga ledande befattningshavare	100	0

Not 11 – Avskrivningar

Koncernen	2016	2015
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen inom driftskostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	-7 618	-9 676
Bostadsmoduler	-7 284	-7 284
Inventarier	-23 590	-20 541
Övriga anläggningstillgångar	-782	-592
	-39 274	**-38 093**
Planenliga avskrivningar inom centrala administrationskostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	-55	-41
Inventarier	-356	-308
	-411	**-349**
Planenliga avskrivningar inom byggverksamhet		
Inventarier	-227	-162
	-227	**-162**
Summa avskrivningar	**-39 912**	**-38 604**

Moderbolaget	2016	2015
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Inventarier	-218	-218
	-218	**-218**

Not 12 – Kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen	2016	2015
Kostnader för ersättningar till anställda	-581 741	-549 986
Avskrivningar	-39 912	-38 604
Material/tjänster	-2 216 427	-1 876 741
Lokalkostnader	-22 689	-19 552
Övriga kostnader	-123 117	-119 467
	-2 983 886	**-2 604 350**

Not 12, fortsättning

Operationella leasingkostnader
Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Koncernen	2016	2015
Inom ett år	-23 646	-18 193
Mellan 1-5 år	-38 007	-23 792
Över 5 år	-	-
	-61 653	**-41 985**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-25 917	-22 955

I koncernen utgörs den operationella leasingen främst av lokalhyra. Avtalen är indexreglerade och följer utvecklingen av KPI. De har normalt en löptid på tre år. Uppgifterna i denna not inkluderar även finansiella leasingavtal, vilka redovisas som operationella. Dessa avtal består av bilar och kontorsmaskiner som normalt leasas på mellan ett till fem år.

Not 13 – Resultat från finansiella poster

Koncernen	2016	2015
Finansiella intäkter		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Realisationsvinster	0	2 517
Utdelning	4	4
	4	2 521
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	2 572	2 172
	2 572	2 172
Summa finansiella intäkter	**2 576**	**4 693**
Finansiella kostnader		
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	-371 019	-419 153
Värdeförändring derivatinstrument netto	-64 503	207 068
Övriga finansiella kostnader	-1 535	-2 068
	-437 057	-214 153
Aktiverad ränta i projekt	12 016	12 154
Summa finansiella kostnader	**-425 041**	**-201 999**
Finansnetto	**-422 465**	**-197 306**

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

Finansieringskostnad
Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad uppgick 2016 till 2,36 procent (2,63) enligt ÅRL och K3. Den genomsnittliga finansieringskostnaden inklusive värdeförändring av derivatportföljen uppgick 2016 till 2,69 procent (1,35).

Moderbolaget	2016	2015
Finansiella intäkter		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Anteciperade utdelningar	62 524	91 840
	62 524	91 840
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	377 400	400 320
	377 400	400 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	7	-
	7	0
Summa finansiella intäkter	439 931	492 160
Finansiella kostnader		
Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag		
Räntekostnader	-1	-232
	-1	-232
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	-366 778	-387 231
Övriga finansiella kostnader	-8 868	-8 848
	-375 646	-396 079
Summa finansiella kostnader	-375 647	-396 311
Finansnetto	64 284	95 849

Not 14 – Bokslutsdispositioner

Koncernen	2016	2015
Lämnade koncernbidrag		
Göteborgs Stadshus AB	304 000	89 000
	304 000	89 000

Moderbolaget	2016	2015
Erhållna koncernbidrag	494 582	213 000
Lämnade koncernbidrag	-507 582	-204 000
	-13 000	9 000
Erhållna koncernbidrag		
Poseidon	205 000	81 000
Familjebostäder	124 582	-
Bostadsbolaget	132 000	132 000
Egnahemsbolaget	31 000	-
Gårdstensbostäder	2 000	-
	494 582	213 000
Lämnade koncernbidrag		
Göteborgs Stadshus AB	304 000	89 000
Poseidon	51 191	-
Familjebostäder	79 000	39 000
Bostadsbolaget	73 391	-
Egnahemsbolaget	-	59 000
Gårdstensbostäder	-	17 000
	507 582	204 000

Not 15 – Skatt på årets resultat

Koncernen	2016	2015
Aktuell skattekostnad	-4 819	-6 261
Uppskjuten skatt	-855 842	-2 114 425
	-860 661	-2 120 686

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen/ totalresultatet

Koncernen	2016	2015
Obeskattade reserver	2 553	-6 428
Underskott	0	-19
Finansiella instrument	14 159	-45 610
Förvaltningsfastigheter	-875 135	-2 063 913
Avsättningar	883	1 390
Aktuariella resultat	-3 274	542
Övrigt	4 972	-387
	-855 842	-2 114 425

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

Koncernen	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	3 905 199	9 620 883
Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	-859 144	-2 116 594
Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-2	-17
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	326	1
Ej skattepliktiga intäkter	123	72
Ej avdragsgilla kostnader	-1 184	-1 160
Schablonintäkt periodiseringsfond	-287	-418
Justering avseende tidigare period	-493	-2 570
Årets skattekostnad	**-860 661**	**-2 120 686**

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 22,0 procent (22,0).

Moderbolaget	2016	2015
Aktuell skattekostnad	-34	-113
Uppskjuten skatt	2 478	-2 497
	2 444	**-2 610**

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

Moderbolaget	2016	2015
Finansiella instrument	2 478	-2 497
	2 478	**-2 497**

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

Moderbolaget	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	51 162	102 516
Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	-11 256	-22 554
Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Ej skattepliktiga intäkter	13 757	20 205
Ej avdragsgilla kostnader	-47	-254
Schablonintäkt periodiseringsfond	-10	-7
Årets skattekostnad	**2 444**	**-2 610**

Not 16 – Övriga immateriella anläggningstillgångar

Koncernen	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	71 761	62 009
Inköp	15 073	9 752
Försäljningar/utrangeringar	-206	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**86 628**	**71 761**
Ingående avskrivningar	-49 281	-39 564
Försäljningar/utrangeringar	160	-
Årets avskrivningar	-7 673	-9 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-56 794**	**-49 281**
Utgående planenligt restvärde	**29 834**	**22 480**

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

Moderbolaget	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	385	172
Inköp	279	213
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**664**	**385**
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**664**	**385**

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

Not 17 – Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde (tkr)	2016	2015
Ingående balans 1 januari	77 140 911	67 586 915
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	3 028 990	2 405 627
Fastighetsförsäljningar	-3 827	-50 175
Övrig icke realiserad värdeökning	1 844 262	7 198 544
Utgående balans 31 december	**82 010 336**	**77 140 911**

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 8,1 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, baserat på driftsnettot 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 läge och 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.

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 utgår ifrån 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 2016-12-31, 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 i läge A3-A5 samt i alla B- och C-lägen. Jämfört med årsskiftet 2015 har avkastningskraven sänkts med mellan 0,10–0,45 procentenheter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostäder uppgick till 3,7 procent (4,0). Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,50 och 5,30 procent beroende på läge. För lokaler och övriga ytor har direktavkastningskravet varierat mellan 5,80 och 9,30 procent.

		Läge			
Indata	Huvudsaklig informationskälla	A	B	C	Summa
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12-2016	1 219	1 102	915	**1 099**
Hyresbortfall, kr/kvm	Baseras på outhyrda kontrakt per 31/12-2016	10	29	20	**20**
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	441	455	498	**461**
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2017	26	24	20	**24**
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	743	594	377	**595**
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	3,0	4,0	5,2	**3,6**
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingsmodellen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	25 071	15 024	7 273	**16 722**
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingsmodellen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	43 382	30 128	8 500	**82 010**

Alla beräkningar i tabellen avser genomsnittet för respektive indata och läge.

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 1,4 procent sedan föregående års värdebedömning. Då ingår även ombyggda och nyproducerade fastigheter. Från och med 2017 och framåt antas att bostadshyran räknas upp med 1,0 procent. Bruttohyror för lokaler har ökat med 2,3 procent och hyran för parkering ökat med 4,1 procent. För lokaler antas att löpande kontrakt gäller under 2017 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 0,9 procent av bruttointäkterna. Den faktiska hyresförlusten på grund av vakanser, rabatter och annat bortfall uppgick vid värdetidpunkten till 1,8 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 455 kr/kvm. Kostnaden har ökat med 0,9 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 1 268 kr per lägenhet.

Marknadsvärde på pantsatta fastigheter uppgår till 2 163 mnkr (3 517). Lån med pantbrev som säkerhet har under året lösts. Istället sker upplåning via Göteborgs Stad.

Koncernen	2016	2015
Taxeringsvärde mark	25 047 057	15 634 820
Taxeringsvärde byggnad	37 194 251	30 589 019
	62 241 308	46 223 839

Not 18 – Bostadsmoduler

Koncernen	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	119 490	119 490
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**119 490**	**119 490**
Ingående avskrivningar	-41 457	-34 173
Årets avskrivningar	-7 284	-7 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-48 741**	**-41 457**
Utgående planenligt restvärde	**70 749**	**78 033**

Not 19 – Inventarier

Koncernen	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	262 850	244 720
Inköp	38 608	30 015
Försäljningar/utrangeringar	-27 272	-10 031
Omklassificeringar	-248	-1 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**273 938**	**262 850**
Ingående avskrivningar	-205 156	-194 073
Försäljningar/utrangeringar	26 516	9 928
Omklassificeringar	16	-
Årets avskrivningar	-24 173	-21 011
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-202 797**	**-205 156**
Utgående planenligt restvärde	**71 141**	**57 694**

Moderbolaget	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	3 284	3 151
Inköp	1 095	133
Utrangeringar/försäljningar	-2 543	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 836**	**3 284**
Ingående avskrivningar	-2 557	-2 339
Årets avskrivningar	-218	-218
Utrangeringar/försäljningar	2 213	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-562**	**-2 557**
Utgående planenligt restvärde	**1 274**	**727**

Not 20 – Övriga anläggningstillgångar

Koncernen	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	154 651	150 889
Inköp	32	198
Utrangeringar/försäljningar	-1	-
Omklassificeringar	248	3 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**154 930**	**154 651**
Ingående avskrivningar	-141 370	-140 778
Årets avskrivningar	-782	-592
Omklassificeringar	-16	-
Utrangeringar/försäljningar	1	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-142 167**	**-141 370**
Utgående planenligt restvärde	**12 763**	**13 281**

Övriga anläggningstillgångar avser till största delen investeringar i annans fastighet.

Not 21 – Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2016	2015
Ingående redovisat värde	943 271	777 131
Fusion	-15 665	-
Aktieägartillskott	288 600	166 140
Utgående redovisat värde	**1 216 206**	**943 271**

Koncernföretag	Organisations-nummer	Antal andelar	Bokfört värde
Bostads AB Poseidon	556120-3398	13 600	401 808
Göteborgs stads bostadsaktiebolag	556046-8562	400 000	313 188
Familjebostäder i Göteborg AB	556114-3941	27 500	268 710
Gårdstensbostäder AB	556536-0277	10 000	138 784
Göteborgs Egnahems AB	556095-3829	160 000	92 716
-Bygga Hem i Göteborg AB	556643-7934		
Framtiden Byggutveckling AB	556731-5170	5 000	500
Störningsjouren i Göteborg AB	556657-1443	5 000	500
			1 216 206

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

Under året har det helägda dotterbolaget Rysåsen Fastighets AB, 556711-1520, fusionerats med moderbolaget. I moderbolaget resultaträkning för 2016 ingår 0 tkr i nettoomsättningen och 0 tkr rörelseresultatet som hänför sig till bolagets resultaträkning för tiden före fusionen. Det koncernmässiga värdet på tillgångarna som övertogs av moderbolaget var, vid tidpunkten för fusionen, 3 tkr. Skulderna uppgick till 0 tkr.

Not 22 – Andelar i intresseföretag

Koncernen	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	3 179	3 163
Inköp	4 382	16
Omklassificering	-10	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 551**	**3 179**
Ingående nedskrivningar	-2 840	-2 840
Omklassificering	10	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-2 830**	**-2 840**
Utgående planenligt restvärde	**4 721**	**339**

Indirekt ägda	Antal andelar	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Bokfört värde
Ellesbokomplementären AB	340	33	33	34
Boplats Göteborg AB	210	30	30	210
Gärdsås Utvecklings AB	490	49	49	49
Gärdsås Torgbolag KB	1	56	49	0
KB Ellesbo 2	-	33	33	0
Berguvens samfällighetsförening	1	-	-	4 382
V Sandarna Fastighets-utveckling AB	460	46	46	46
Summa aktier och andelar				**4 721**

Indirekt ägda	Organisations-nummer	Årets resultat	Eget kapital
Ellesbokomplementären AB	556432-9810	-	102
Boplats Göteborg AB	556467-7390	237	4 595
Gärdsås Utvecklings AB	556599-9694	-	111
Gärdsås Torgbolag KB	969673-5233	100	4 294
KB Ellesbo 2	916844-6442	-26	5 999
Berguvens samfällighetsförening	717917-1355	-	-
V Sandarna Fastighets-utveckling AB	556707-2409	0	100

Samtliga intresseföretag och gemensamt styrda företag har sitt säte i Göteborg.

Not 23 – Fordringar hos intresseföretag

Koncernen	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	5 600	5 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 600**	**5 600**
Utgående planenligt restvärde	**5 600**	**5 600**

Not 24 – Andra långfristiga värdepapper

Koncernen	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	5 490	2 637
Omklassificering	300	22 107
Försäljning	-	-19 254
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 790**	**5 490**
Ingående nedskrivningar	-1 499	-1 129
Omklassificering	-	-3 447
Försäljning	-	3 077
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 499**	**-1 499**
Utgående planenligt restvärde	**4 291**	**3 991**

Andra långfristiga värdepapper består mestadels av andelar i bostadsrättsföreningar.

Not 25 – Derivatinstrument

Derivatinstrument används för att reducera för ränteriskexponering. Koncernens riskhantering beskrivs i not 48 Finansiell riskhantering.

Redovisat värde fördelar sig enligt nedan:

	2016-12-31		2015-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga				
Fristående derivat				
-räntederivat	68 137	-642 767	77 631	-577 111
Kortfristiga				
Fristående derivat				
-räntederivat	1 750	-23 666	1 599	-34 162

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Not 26 – Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2016	2015
Ingående fordran	9 380	29 996
Omklassificering	-793	-22 107
Tillkommande/avgående andelar	5 764	1 491
Utgående fordran	**14 351**	**9 380**

Not 27 – Finansiella instrument per kategori

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

2016-12-31	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella tillgångar	Summa tillgångar
Tillgångar i balansräkningen			
Derivatinstrument	69 887	-	69 887
Kundfordringar och andra fordringar	-	464 503	464 503
Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar	-	24 242	24 242
Likvida medel	-	2 481	2 481
	69 887	**491 226**	**561 113**

2016-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa skulder
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	-	-15 843 037	-15 843 037
Derivatinstrument	-666 433	-	-666 433
Leverantörsskulder	-	-464 672	-464 672
Övriga skulder	-	-312 319	-312 319
	-666 433	**-16 620 028**	**-17 286 461**

2015-12-31	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella tillgångar	Summa tillgångar
Tillgångar i balansräkningen			
Derivatinstrument	79 230	-	79 230
Kundfordringar och andra fordringar	-	209 658	209 658
Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar	-	18 971	18 971
Likvida medel	-	5 170	5 170
	79 230	**233 799**	**313 029**

2015-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa skulder
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	-	-15 159 854	-15 159 854
Derivatinstrument	-611 273	-	-611 273
Leverantörsskulder	-	-406 091	-406 091
Övriga skulder	-	-89 000	-89 000
	-611 273	-15 654 945	-16 266 218

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 28 – Varulager m.m.

Koncernen	2016	2015
Varulager	8 222	-
Pågående arbeten för annans räkning	217 446	222 039
	225 668	222 039

Not 29 – Kundfordringar

Koncernen	2016	2015
Kundfordringar	125 935	43 877
Avgår osäkra fordringar	-21 901	-18 448
Kundfordringar netto	104 034	25 429
varav kundfordringar inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	8 039	3 626

Per den 31 december 2016 var kundfordringar uppgående till 8 522 tkr (15 312) förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga. Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

Koncernen	2016	2015
Mindre än 3 månader	6 987	12 829
3-6 månader	306	437
Mer än 6 månader	1 229	2 046
	8 522	15 312

Per den 31 december 2016 har koncernen redovisat kundfordringar där nedskrivningsbehov föreligger på 21 901 tkr (18 448). Åldersanalysen av de osäkra kundfordringarna ser ut enligt följande:

Koncernen	2016	2015
Mindre än 3 månader	-1 148	-825
3-6 månader	-1 603	-1 504
Mer än 6 månader	-19 150	-16 119
Summa osäkra kundfordringar	-21 901	-18 448

Förändring i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

Koncernen	2016	2015
Ingående balans 1 januari	-18 448	-17 434
Reservering för osäkra fordringar	-12 688	-8 515
Fordringar som skrivits bort under året	9 550	7 467
Nettoförändring köpta bolag	-315	-
Återförda outnyttjade belopp	-	34
Utgående balans 31 december	-21 901	-18 448

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 30 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2016	2015
Förutbetalda hyreskostnader	3 889	4 218
Förutbetalda försäkringspremier	249	2 065
Förutbetalda PRI-kostnader	3 212	3 383
Förutbetalda licenser	3 248	3 008
Förubetalda arrendekostnader	1 590	1 271
Upplupna hyresintäkter	1 260	1 042
Upplupna förvaltningsintäkter	-	13 108
Förutbetalda finansiella kostnader	672	1 728
Övrigt	14 319	15 901
	28 439	45 724

Moderbolaget	2016	2015
Förutbetalda hyreskostnader	1 084	372
Förutbetalda finansiella kostnader	672	1 728
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	28 383	32 482
Balanserad ränta derivatinstrument	9 355	23 386
Övrigt	466	998
	39 960	58 966

Not 31 – Obeskattade reserver

Moderbolaget	2016	2015
Periodiseringsfond, 2013	3 700	3 700
Periodiseringsfond, 2014	1 200	1 200
Periodiseringsfond, 2015	4 300	-
	9 200	4 900

Periodiseringsfonden på 4 300 tkr togs över i samband med fusionen av Rysåsen Fastighets AB.

Not 32 – 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.

Durationen på förpliktelsen, som används som grund för att fastställa diskonteringsräntan, uppgår till 16 år.

Återstående livslängd för en 65-årig kvinna bedöms uppgå till 24 år och för en man till 22 år.

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

Koncernen, %	2016	2015
Diskonteringsränta, den 1 januari	3,25	3,25
Diskonteringsränta, den 31 december	3,00	3,25
Framtida årliga löneökningar	3,00	3,00
Framtida årliga pensionsökningar	3,00	3,00
Personalomsättning	2,00-10,00	2,00-6,00
Inflation	2,00	2,00

Not 32, fortsättning

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

Koncernen	2016	2015
Förpliktelsens nuvärde den 31 december	294 827	304 255
Löneskatt	17 889	20 011
Skuld som redovisas i balansräkningen den 31 december	312 716	324 266

Nedanstående tabell förklarar pensionsskuldens förändring, exkl. löneskatt:

Koncernen	2016	2015
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	304 255	300 730
Intjäning under året	7 784	6 578
Pensionsutbetalningar	-15 129	-14 514
Flytt ITPK	-	-35
Ränta	9 875	9 716
Aktuariell vinst (-)/förlust (+)	-11 958	1 780
Nuvärde av pensionsskuld vid årets slut	294 827	304 255

Avstämning av förändring av pensionsskulden:

Koncernen	2016	2015
Nettoskuld i balansräkningen vid årets ingång*	324 266	300 730
Aktuariell vinst (-)/förlust (+) att redovisa i övrigt totalresultat	-14 881	1 780
Periodens pensionskostnad	18 460	16 294
Pensionsutbetalningar	-15 129	-14 514
Flytt ITPK	-	-35
Nettoskuld vid årets slut	312 716	304 255

*I beloppen för 2016 ingår löneskatt.

Den aktuariella vinsten om 14 881 tkr består av:
- vinst på grund av erfarenhetsbaserade justeringar på 891 tkr
- förlust beroende på effekter av förändrade finansiella antaganden på 14 201 tkr
- vinst beroendepå förändringar i de demografiska antagandena om 28 191 tkr

Periodens pensionskostnad avseende förmånsbestämda planer:

Koncernen	2016	2015
Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande år	7 784	6 578
Ränta på förpliktelsen	10 323	9 716
Justeringspost löneskatt	353	-
Pensionskostnader för förmånsbestämda planer	18 460	16 294

Koncernen förväntas att betala 14 874 tkr till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

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

Diskonteringsränta, +/- 0,5 %-enheter:	2,50 %	3,00 %	3,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	340 980	312 716	287 612
Lön +/- 0,5 %-enheter	2,50 %	3,00 %	3,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	303 901	312 716	323 024
Inflation, +/- 0,5 %-enheter	1,50 %	2,00 %	2,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	292 342	312 716	335 025
Livslängd, +/- 1 år	- 1 år	DUS 14	+ 1 år
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	297 855	312 716	327 703

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 29 807 tkr (26 511).

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 10 är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2016 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 2016 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå för förmånsbestämda försäkringar till 149 procent (153). 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 10 790 tkr (9 087). 2017-års premier beräknas uppgå till 9 362 tkr.

Koncernens andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta för 2016 uppgår till 0,053 procent. Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 per 31 december 2016 uppgår till 0,071 procent.

Not 33 – Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

Koncernen	2016	2015
Uppskjutna skatteskulder		
- Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter	13 128 531	12 253 396
- Obeskattade reserver	97 085	99 638
-Övriga temporära skillnader	2 069	-
Uppskjutna skattefordringar		
- Finansiella instrument	-131 251	-117 092
- Avsättningar	-20 158	-22 549
-Övriga temporära skillnader	-	-247
Utgående balans	13 076 276	12 213 146

Moderbolaget	2016	2015
Uppskjutna skatteskulder		
- Finansiella instrument	412	2 890
Utgående balans	412	2 890

Förändring avseende uppskjuten skatt, koncernen

2016	Obeskattade reserver	Förvaltnings-fastighet	Underskott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	99 638	12 253 396	-	-117 092	-22 549	-247	12 213 146
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-2 553	875 135	-	-14 159	-883	2 316	859 856
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	-	3 274	-	3 274
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-	-	-	-	-	-	0
Utgående balans	97 085	13 128 531	0	-131 251	-20 158	2 069	13 076 276

2015							
Ingående balans	93 210	10 189 483	-19	-162 702	-21 159	-632	10 098 181
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	6 428	2 063 913	19	45 610	-848	385	2 115 507
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	-	-542	-	-542
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-	-	-	-	-	-	0
Utgående balans	99 638	12 253 396	0	-117 092	-22 549	-247	12 213 146

Förändring avseende uppskjuten skatt, moderbolaget

2016	Obeskattade reserver	Förvaltnings-fastighet	Underskott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	-	-	-	2 890	-	-	2 890
Uppskjuten skatt redovisad i totalresultatet	-	-	-	-2 478	-	-	-2 478
Utgående balans	0	0	0	412	0	0	412

2015	Obeskattade reserver	Förvaltnings-fastighet	Underskott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	-	-	-	393	-	-	393
Uppskjuten skatt redovisad i totalresultatet	-	-	-	2 497	-	-	2 497
Utgående balans	0	0	0	2 890	0	0	2 890

Not 34 – Övriga avsättningar

Koncernen

2016	Garanti-åtaganden	Övrigt	Totalt
Ingående balans	83 056	-	83 056
Avsättning under året	21 959	-	21 959
Avsättning tagen i anspråk	-6 586	-	-6 586
Omklassificering/övrigt	707	-	707
Utgående balans	**99 136**	**0**	**99 136**

2015			
Ingående balans	36 729	971	37 700
Avsättning under året	56 555	-	56 555
Avsättning tagen i anspråk	-4 048	-971	-5 019
Omklassificering/övrigt	-6 180	-	-6 180
Utgående balans	**83 056**	**0**	**83 056**

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. Under året har ytterligare avsättning gjorts med 15 041 tkr.

Not 35 – Skuldernas förfallotider

Koncernen	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2016-12-31					
Skulder till kreditinstitut	700 000	-	-	-	700 000
MTN-program	2 450 078	1 099 740	-	-	3 549 818
Skulder till Göteborgs Stad	170 591	-	-	11 433 000	11 603 591
Skulder till moderbolag	304 000	-	-	-	304 000
Leverantörsskulder	464 672	-	-	-	464 672
Övriga rörelseskulder	60 020	-	-	-	60 020
Interimsskulder	867 610	-	-	-	867 610
Derivatinstrument	23 666	67 357	389 228	186 182	666 433
Summa skulder	**5 040 637**	**1 167 097**	**389 228**	**11 619 182**	**18 216 144**

Moderbolaget	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2016-12-31					
Skulder till kreditinstitut	700 000	-	-	-	700 000
MTN-program	2 450 078	1 099 740	-	-	3 549 818
Skulder till koncernföretag	602 740	-	-	-	602 740
Skulder till Göteborgs Stad	161 863	-	-	11 433 000	11 594 863
Skulder till moderbolag	304 000	-	-	-	304 000
Leverantörsskulder	5 843	-	-	-	5 843
Övriga rörelseskulder	588	-	-	-	588
Interimsskulder	141 628	-	-	-	141 628
Summa skulder	**4 366 740**	**1 099 740**	**0**	**11 433 000**	**16 899 480**

Koncernen/moderbolaget har erhållit bindande kreditlöften på 539 781 tkr (393 432). I beloppet ingår kreditlöften från Göteborgs Stad med 539 781 tkr (393 432).

Not 36 – Finansiella skulder

Göteborgs Stad har beslutat att upplåning i första hand ska ske via Stadens internbank. Lånen via MTN-marknaden samt banklån har därför successivt ersatts av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall.

Räntebärande skulder, mnkr

	Koncernen/moderbolaget			
	2016		2015	
	Nominellt/ redovisat värde	Marknads-värde	Nominellt/ redovisat värde	Marknads-värde
MTN-program	3 550	3 582	4 595	4 670
Skulder till kredit-institut	700	701	1 200	1 207
Skulder till Göteborgs Stad	11 593	11 565	9 365	9 295
Totalt	15 843	15 848	15 160	15 172

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.

Not 36, fortsättning

Kreditportföljens förfallostruktur (inkl. kreditlöften) 2016-12-31

	Koncernen/ moderbolaget	
År	Belopp, mnkr	Andel, %
2017	6 494	43
2018	3 350	20
2019	1 700	10
2020	2 250	14
2021	1 500	9
2022	550	3
Summa	15 843	100

Koncernen har ingen refinansieringsrisk då kreditförsörjningen tryggas av Göteborgs Stad i enlighet med stadens finanspolicy och finansiella riktlinjer. I ovanstående tabell redovisas kreditportföljens faktiska förfallostruktur. I de fall då kortfristiga lån upptas eller då lån förfaller täcks dessa av Göteborgs Stads outnyttjade långsiktiga kreditavtal varför även dessa betraktas som långfristiga.

Koncernens kreditportfölj hade vid utgången av 2016 en genomsnittlig återbetalningstid på 1,9 år (1,9). Inklusive kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 1,9 år (1,9). Kreditlöften avser outnyttjad del av intern checklimit, 540 mnkr, inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Moderbolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2016 en genomsnittlig återbetalningstid på 1,9 år (1,9). Inklusive kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 1,9 år (1,9). Kreditlöfte avser outnyttjad del av intern checklimit, 540 mnkr, inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Not 37 – Skulder till kreditinstitut

Koncernen/moderbolaget	2016	2015
Övriga lån	700 000	1 200 000
	700 000	1 200 000
Beviljat belopp, checkkredit	0	0

Not 38 – Skulder till Göteborgs Stad

Koncernen/Moderbolaget	2016	2015
Långfristigt lån hos Göteborgs Stad	11 433 000	9 158 000
Kortfristigt lån hos Göteborgs Stad	162 272	206 568
	11 595 272	9 364 568

Not 39 – Leverantörsskulder

Koncernen	2016	2015
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	73 277	42 834
Leverantörsskulder, övriga	391 395	363 257
	464 672	406 091

Moderbolaget	2016	2015
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	3 528	1 711
Leverantörsskulder, övriga	2 315	1 031
	5 843	2 742

Not 40 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2016	2015
Upplupna räntekostnader	131 903	148 900
Upplupna sociala avgifter	21 302	18 840
Upplupna personalkostnader	40 304	35 677
Upplupna kostnader för underhåll	36 974	44 198
Upplupna kostnader för el, värme o likn.	125 880	118 807
Förutbetalda hyresintäkter	425 172	412 988
Upplupna ombyggnadskostnader	33 100	118 847
Upplupen fastighetsskatt	0	416
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	20 847	14 855
Övrigt	32 128	22 723
	867 610	936 251

Moderbolaget	2016	2015
Upplupna räntekostnader	130 253	148 896
Upplupna sociala avgifter	772	640
Upplupna personalkostnader	1 765	1 666
Balanserad ränta derivatinstrument	7 485	10 252
Övrigt	1 353	1 253
	141 628	162 707

Not 41 – Ställda säkerheter

Koncernen	2016	2015
För egna skulder och avsättningar		
Avseende skulder till kreditinstitut		
- Fastighetsinteckningar	702 120	1 202 488
Summa ställda säkerheter	**702 120**	**1 202 488**

Moderbolaget	2016	2015
För dotterbolags skulder		
- Pantsatta fordringar dotterbolag	700 000	1 200 000
	700 000	1 200 000

Not 42 – Eventualförpliktelser

Koncernen	2016	2015
Ansvarsförbindelse PRI	4 422	4 647
Ansvarsförbindelse Fastigo	7 389	7 073
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	10 226	10 226
Övriga ansvarsförbindelser	861	861
	22 898	22 807

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

Moderbolaget	2016	2015
Borgensåtaganden, koncernföretag	221 088	221 769
Ansvarsförbindelse Fastigo	289	260
	221 377	222 029

Moderbolaget har gått i borgen för koncernföretag avseende pensionsskuld.

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

Koncernen	2016	2015
Avskrivningar, nedskrivningar och återföring nedskrivningar avseende immateriella, materiella och finansiella anläggningstillgångar	31 990	38 604
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 859 020	-7 201 377
Värdeförändring finansiella instrument	52 896	-195 505
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	-870
Avsättningar	15 399	43 591
Övrigt	79	347
	-1 758 656	-7 315 210

Moderbolaget	2016	2015
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella och finansiella anläggningstillgångar	218	218
	218	218

Not 44 – Erlagda räntor

Koncernen	2016	2015
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-376 505	-413 146
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-12 016	-12 154
	-388 521	-425 300

Moderbolaget	2016	2015
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-382 827	-411 981
	-382 827	-411 981

Not 45 – Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital

Koncernen	2016	2015
Förändring av varulager	-3 629	-49 273
Förändring av kortfristiga fordringar	-89 363	-252 084
Förändring av rörelseskulder	43 421	326 107
	-49 571	24 750

Moderbolaget	2016	2015
Förändring av kortfristiga fordringar	55 565	12 926
Förändring av rörelseskulder	-79 051	8 778
	-23 486	21 704

Not 46 – Likvida medel

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

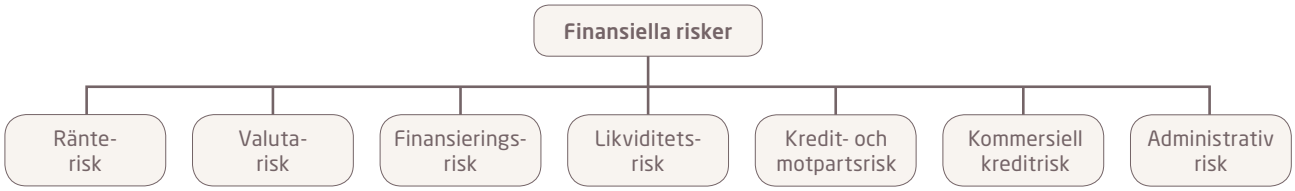
Not 47 – Nettolåneskuld

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

Not 48 – Finansiell riskhantering

Framtidenkoncernen har 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. Efter beslut hos ägaren Göteborgs Stad sker upplåning i första hand via stadens internbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för koncernens lån och kapitalbehov.



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 3,0 år (2,5) och 5 år (5). Högst 30 procent (30) 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 2016 var den genomsnittliga räntelöptiden för koncernens nettoexponering 3,3 år (3,2) med 27 procent (23) av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod. Räntelöptiden har under året varierat mellan 3,0 och 3,4 år.

Den genomsnittliga räntelöptiden för moderbolagets nettoexponering var 3,3 år med 27 procent av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod.

Nedanstående tabeller visar nettoexponeringens räntefördallostruktur och genomsnittliga ränta.

Nettoexponering avseende lån, placeringar och derivatinstrument, 2016-12-31, koncernen/moderbolaget

	Belopp, mnkr	Nominell ränta, %
2017:1	-2 441	3,9
2017:2	-600	2,3
2017:3	-300	2,0
2017:4	-1 000	2,2
2018	-1 850	1,8
2019	-1 600	2,6
2020	-1 800	1,5
2021	-1 700	2,1
2022	-1 700	1,1
2023	-1 450	1,4
2024	-800	1,2
2025	-500	0,9
2026-	-100	0,6
Totalt	-15 841	2,1

Genomsnittlig effektiv räntesats avseende kreditportföljen inkl. derivat uppgår till 2,1 procent (2,4).

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 2016 fanns ingen valutaexponering.

Finansieringsrisk

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

Finansiella anvisningar

Göteborgs Stad har 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 2016 uppgick den genomsnittliga kreditlöptiden till 1,9 år (1,9). Inklusive kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 1,9 år (1,9).

Likviditetsrisk

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

Finansiella anvisningar

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

Den 31 december 2016 uppgick koncernens likvida tillgångar till 2 mnkr (5). Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2016 till 540 mnkr (393). Utestående kreditavtal avser outnyttjad intern checkkredit i Göteborgs Stads koncernkonto.

Moderbolagets likvida tillgångar uppgick till 0 mnkr (0) vid utgången av 2016. Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2016 till 540 mnkr (393). 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 och nyproduktionen av bostäder. Kassaflödet från den löpande verksamheten är och förväntas förbli positivt och är jämnt fördelat över året. Kombination av detta kassaflöde samt en relativ lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. 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 2016 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 2016.

Finansiella motparter med lång rating	Löptidsvägd derivatvolym, %
AAA/Aaa	-
AA+/Aa1	-
AA-/Aa3	43
A+/A1	16
A/A2	38
A-/A3	3

Kommersiell kreditrisk

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

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 15 848 mnkr per den 31 december 2016 enligt denna värderingsmetod, vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 15 843 mnkr. Vid motsvarande värdering den 31 december 2015 översteg marknadsvärdet det nominella värdet med 12 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.

Nominella belopp och marknadsvärde för derivatportföljen, mnkr, koncernen/moderbolaget

	2016-12-31		2015-12-31	
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Ränteswappar, netto	-12 100	-597	-11 135	-519
FRA:s, netto	0	0	0	0
Strukturerade swapavtal	0	0	-100	-13
Cap:s, netto	0	0	0	0
Totalt	-12 100	-597	-11 235	-532

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 2016 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2017 – 2019, mnkr, koncernen

	2016	2017	2018	2019
Räntenivå 2016-12-31	-370	-300	-260	-245
Ränta +1 %-enhet		-345	-319	-323

Finansnettots räntekänslighet 2017 – 2019, mnkr, moderbolaget

	2016	2017	2018	2019
Räntenivå 2016-12-31	2	0,3	-0,3	0,1
Ränta +1 %-enhet		6	5	6

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet
"De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2016-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med en procentenhet.

Kredit- och derivatportföljers räntekänslighet 2016-12-31, mnkr, koncernen/moderbolaget

	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
Ränteantagande	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2016-12-31	-15 843	-15 848	-12 100	-597
Ränta +1 %-enhet	-15 843	-15 824	-12 100	-103

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	2016	2015
Intäkter, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	3	3
Kostnader, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	32	33
Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	62 796	23 229
Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	30	34 700

Moderbolaget	2016	2015
Intäkter, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	98	100
Kostnader, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2,0	1,1
Göteborgs Stads nämnder och bolag	34,6	30,1
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	305	-
Göteborgs Stads nämnder och bolag	25	-

Vid köp och försäljning mellan bolag i Framtidenkoncernen 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.

För upplysning om lån hos Göteborgs Stad se not 38.

Not 50 – Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande:

Ingående balanserade vinstmedel	1 434 655
Erhållet aktieägartillskott	237 120
Fusionsdifferens	-3 880
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	-279
Årets resultat	53 606
Summa	**1 721 222**

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:	
I ny räkning balanseras	**1 721 222**

Not 51 – Händelser efter balansdagen

Det har inte inträffat någon väsentlig händelse att redogöra för 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 10 februari 2017

Lars Johansson
ordförande

Gunnar Ekeroth
1:e vice ordförande

Kjell Björkqvist
2:e vice ordförande

Christina Backman
ledamot

Endrick Schubert
ledamot

Shadiye Heydari
ledamot

Rustan Hälleby
ledamot

Marie Lindén
ledamot

Mariette Hilmersson
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 13 februari 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 10 februari 2017.

Hans Aronsson
av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Claes-Göran Lans
av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Framtiden **Org. nr. 556012-6012**

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förvaltnings AB Framtiden (publ) för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48-51 i detta dokument. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 35-91 i detta dokument.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48-51. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där den verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och den verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Koncernens verksamhet är uppdelad i fyra allmännyttiga bostadsbolag; Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB, Bostadsaktiebolaget Poseidon samt Gårdstensbostäder AB. I koncernen ingår därutöver Framtiden Byggutveckling AB, Göteborgs Egnahems AB, Störningsjouren i Göteborg AB samt Bygga Hem AB. Samtliga bolag har reviderats som underlag för koncernrevisionen. Tillsammans med revision av moderbolaget och konsolidering utgör detta underlag för vår koncernrevision och revisionsberättelse.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller fel. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning samt utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. Vi har definierat en specifik materialitet för revisionen av resultat från fastighetsförvaltningen i dotterbolagen.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Värdering av förvaltningsfastigheter För bolagets beskrivning av området hänvisas till not 3 Uppskattningar och bedömningar, avsnittet Fastighetsvärdering samt not 17 Förvaltningsfastigheter. Koncernens fastighetsbestånd består huvudsakligen i bostadsfastigheter. Redovisning av dessa fastigheter sker till verkligt värde. Koncernens fastighetsbestånd är redovisat till ett värde om 82 010 Mkr per 2016-12-31. Verkligt värde för koncernens fastighetsbestånd beräknas i enlighet med en intern värderingsmodell i enlighet med beskrivning i not 17. Referensvärderingar av externa värderingsinstitut sker för ett urval fastigheter som underlag och kvalitetssäkring av antaganden i intern värdering. Koncernens värderingsmodell baseras på antaganden som innehåller en hög grad av bedömning och osäkerhet vilket gör området till en komplex och väsentlig fråga.	Inför årsbokslutet har vi i möte med bolaget gått igenom och bedömt underlag och rutiner för årets omvärdering. Vi har även diskuterat modell och antaganden för årets värdering. Vi låter våra specialister ta del av underlag för antaganden och utfall i form av beräkningsmodell samt externa referensvärderingar och andra underlag för att bedöma rimligheten i gjorda antaganden. Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa: • Bedömning av modellens matematiska beräkningar stickprovsvis samt uppföljning av oväntade poster för specifika förklaringar med hjälp av våra specialister • Avstämning av fastighetsdata och hyresnivåer på stickprovsbasis mot hyresinformation i respektive bolags system för att bekräfta riktigheten och fullständigheten i indata • Avstämning av redovisningen på koncernnivå mot värderingsmodell för att säkerställa att värderingsresultat har redovisats på ett korrekt sätt Vi har slutligen analyserat och utvärderat värderingsutfall och särskilt känsligheten i gjorda antaganden och att dessa känsligheter beskrivs på ett riktigt sätt i årsredovisningen samt är förenliga med krav enligt IFRS.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen, koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-34 samt 96-123. Utöver annan information i detta dokument så rapporterar bolaget till ägaren i rapporten Årsrapport 2016 Förvaltnings AB Framtiden. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och den verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning för Förvaltnings AB Framtiden (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna på sidorna 48-51 i detta dokument och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 13 februari 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2016

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

Vi, av fullmäktige i Göteborgs Stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Förvaltnings AB Framtiden:s verksamhet under år 2016.

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, 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 verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Vi har i granskningen inte gjort några iakttagelser som visar att bolagets verksamhet inte har bedrivits i enlighet med ändamålet i bolagsordning och ägardirektiv.

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 10 februari 2017

Hans Aronsson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Claes-Göran Lans
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Gregorianska gatan, foto: Niklas Maupoix

Fastighetsförteckning

Angered	98
Östra Göteborg	100
Örgryte-Härlanda	103
Centrum	104
Majorna-Linné	107
Askim-Frölunda-Högsbo	112
Västra Göteborg	114
Västra Hisingen	115
Lundby	116
Norra Hisingen	118
Totalt koncernen	119
Koncernkarta	120

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	35 200	5 018	872
Rannebergen	BB	Angered 81:3	Fjällviolen 5	1974	5 681	16	91	35 255	4 958	871
Rannebergen	BB	Angered 82:12	Fjällhavren 2	1973	3 661	1	59	23 000	-	870
Rannebergen	BB	Angered 82:13	Fjällhavren 5	1973	5 019	-	80	31 200	4 363	869
Rannebergen	BB	Angered 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3 984	-	60	32 800	3 524	884
Rannebergen	BB	Angered 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5 226	-	79	32 800	4 579	876
Rannebergen	BB	Angered 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3 956	27	59	25 066	3 497	881
Rannebergen	BB	Angered 82:2	Fjällglimmen 8	1973	-	948	-	-	3 120	-
Rannebergen	BB	Angered 82:21	Fjällnejlikan 4	1973	5 787	22	87	36 432	5 108	881
Rannebergen	BB	Angered 82:22	Fjällnejlikan 1	1972	4 563	-	69	28 800	4 045	886
Rannebergen	BB	Angered 82:23	Fjällsippan 4	1972	4 550	-	68	28 400	3 997	879
Rannebergen	BB	Angered 82:24	Fjällsippan 1	1972	4 563	120	69	28 864	4 053	884
Rannebergen	BB	Angered 82:25	Fjällsyran 4	1973	4 273	-	68	26 600	3 718	870
Rannebergen	BB	Angered 82:26	Fjällsyran 1	1973	4 281	-	69	26 800	3 750	876
Rannebergen	BB	Angered 82:27	Fjällveronikan 4	1973	5 787	18	87	36 424	5 112	882
Rannebergen	BB	Angered 82:28	Fjällveronikan 1	1973	3 957	-	59	24 800	3 464	875
Rannebergen	BB	Angered 82:29	Fjällveronikan 9	1975	-	313	-	319	160	-
Rannebergen	BB	Angered 82:3	Fjällbinkan 8	1975	3 411	191	56	22 071	3 074	871
Rannebergen	BB	Angered 82:4	Fjällbinkan 5	1975	3 751	25	63	23 642	3 245	862
Rannebergen	BB	Angered 82:5	Fjällbinkan 2	1975	4 523	-	75	32 200	3 944	872
Rannebergen	BB	Angered 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4 019	-	64	25 400	3 488	868
Rannebergen	BB	Angered 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5 965	17	96	37 835	-	868
Rannebergen	BB	Angered 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4 485	-	68	28 600	3 951	881
Rannebergen	BB	Angered 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5 477	1	82	34 800	-	874
Angereds centrum	PO	Angered 85:1	Länkharvsgatan	1980	2 286	-	28	14 914	2 070	905
Angereds centrum	PO	Angered 86:1	Fjäderharvsgatan	1982	546	-	6	4 182	968	983
Angereds centrum	PO	Angered 87:1	Fjäderharvsgatan	1980	-	-	-	773	132	-
Angereds centrum	PO	Angered 90:1	Fjäderharvsgatan	1980	3 776	-	46	23 430	3 538	937
Angereds centrum	PO	Angered 90:2	Fjäderharvsgatan	1979	4 546	-	54	27 279	4 167	917
Angereds centrum	PO	Angered 91:1	Fjäderharvsgatan	1979	10 714	-	132	65 551	10 001	933
Angereds centrum	PO	Angered 92:1	Länkharvsgatan	1980	3 776	-	46	23 230	3 551	940
Angereds centrum	PO	Angered 92:2	Länkharvsgatan	1979	4 471	309	60	34 439	5 454	936
Angereds centrum	PO	Angered 92:3	Länkharvsgatan	1978	4 627	-	58	28 760	4 368	944
Angereds centrum	PO	Angered 93:2	Angereds Torg	1978	4 681	1 429	59	47 802	6 189	920
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 1:4	Kanelgatan	1984	18 717	-	255	126 200	17 981	944
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 10:10	Salviagatan	1980	32 831	3 827	447	221 140	32 085	890
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 12:15	Kanel- och Peppargatan	1971	52 697	5 723	736	337 104	54 093	913
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 2:1	Timjansgatan 51	1971	-	430	-	1 080	180	-
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 3:13	Saffrans- och Timjansgatan	1971	52 441	1 390	734	333 882	50 029	891
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:16	Muskotgatan	1980	39 473	1 019	541	258 112	37 706	895
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:14	Rosmaringatan	1976	-	-	-	3 462	981	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:15	Mejramgatan	1976	-	-	-	1 613	460	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:16	Mejramgatan	1998	-	-	-	730	275	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:17	Paprikagatan	2000	-	-	-	500	157	-
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:18	Paprikagatan	1975	-	-	-	8 348	1 958	-
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 45:9	Peppargatan	1971	-	-	-	-	462	-
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 6:3	Gårdsten Centrum	1989	2 245	6 435	45	52 566	9 159	1 264
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:11	Mejramgatan	1981	8 861	-	126	59 200	9 142	1 032
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:12	Mejramgatan	1974	9 906	317	140	64 326	10 151	994
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:13	Mejramgatan	1973	8 687	30	129	56 581	8 959	1 013
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:16	Rosmaringatan	1977	9 765	-	130	56 800	7 661	784
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:3	Rosmaringatan	1976	9 605	127	138	56 800	-	882
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:6	Paprikagatan	1976	8 952	-	128	52 400	8 121	907
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:7	Paprikagatan	1975	6 135	45	84	35 934	-	796
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:8	Paprikagatan	1983	6 496	811	96	44 914	-	1 050

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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 62:9	Paprikagatan	1975	8 019	55	110	57 745	-	1 023
Lövgärdet	PO	Gårdsten 63:1	Kaprisgatan	1988	22 552	151	283	162 171	-	964
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 7:2	Salviagatan	2000	-	930	-	3 528	817	-
Agnesberg	PO	Gårdsten 81:3	Schottisvägen	1962	1 100	-	19	6 366	885	804
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:1	Parkeringsfastighet	1988	-	-	-	389	381	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:2	Parkeringsfastighet	1988	-	-	-	396	337	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:3	Parkeringsfastighet	1988	-	-	-	389	474	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:4	Eriksbo Östergärde vid 10, 12	1988	-	-	-	432	213	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:5	Eriksbo Östergärde vid 23, 36	1988	-	-	-	432	526	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:1	Hjällbogärdet 1-2	1986	-	1 077	-	3 101	-	-
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:2	Hjällbogärdet 3-13, 31-33	1988	7 330	456	98	49 759	6 725	869
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:3	Hjällbogärdet 14-30	1984	9 600	430	127	63 754	8 530	864
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:1	Eriksbo Västergärde 2-14	1983	7 430	557	103	50 600	6 966	879
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:2	Eriksbo Västergärde 15-24	1985	6 203	36	76	40 000	5 313	850
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:3	Eriksbo Västergärde 25-34	1984	6 286	36	84	40 200	5 492	866
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:5	Eriksbo Östergärde 1-20	1984	10 808	816	155	72 849	9 999	878
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:6	Eriksbo Östergärde 21-43	1984	14 267	80	199	91 000	12 611	877
Hammarkullen	BB	Hjällbo 31:8	Gropens Gård 2-6	1968	15 477	505	204	96 090	13 833	857
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:10	Bredfjällsgatan 62-66	1969	4 853	138	79	34 240	5 054	1 041
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:11	Bredfjällsgatan 68	1969	-	387	-	-	-	-
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:2	Bredfjällsgatan 2-6	1969	5 768	-	92	36 200	5 186	899
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:3	Bredfjällsgatan 8-12	1979	6 126	91	85	41 464	5 797	946
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:4	Bredfjällsgatan 14-18	1979	5 841	383	84	41 059	5 491	940
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:5	Bredfjällsgatan 20-24	1974	5 745	557	82	40 441	5 514	960
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:6	Bredfjällsgatan 26-34	1974	8 483	623	125	58 538	8 067	937
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10 128	1 275	142	66 021	9 384	858
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:8	Bredfjällsgatan 50-54	1974	5 045	-	70	32 600	4 640	920
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:9	Bredfjällsgatan 56-60	1974	5 093	-	69	32 800	4 627	909
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	-	622	-	5 801	1 428	-
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:11	Hammarkulletorget 36	1970	5 007	1	69	31 600	-	880
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4 904	-	71	30 800	4 328	883
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4 793	-	69	30 000	4 214	879
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	-	334	-	605	-	-
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5 452	1	93	34 800	-	897
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4 630	-	80	29 600	4 156	898
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5 758	-	83	35 200	5 041	876
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5 954	-	82	37 600	5 348	898
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4 505	-	61	28 800	4 052	899
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5 900	-	84	37 400	5 327	903
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:2	Sandeslätt 39	1969	3 393	20	50	20 851	2 990	878
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:3	Sandeslätt 44	1969	4 197	-	60	26 000	3 690	879
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:4	Sandeslätt 51	1970	5 465	-	78	33 800	4 809	880
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:5	Sandeslätt 1	1970	3 970	-	58	25 000	3 502	882
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:6	Sandeslätt 8	1970	4 064	-	57	25 400	3 550	874
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:7	Sandeslätt 15	1970	4 580	12	64	28 832	4 056	884
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:8	Sandeslätt 23	1970	4 455	257	65	28 661	4 041	883
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:9	Sandeslätt 30	1970	4 998	-	75	31 600	4 437	888
Hjällbo	PO	Hjällbo 5:14	Bergsgårdsgärdet	1973	49 951	1 643	651	325 956	48 139	913
Hjällbo	PO	Hjällbo 6:8	Skolspåret	1967	45 622	6 955	591	305 674	48 673	907
Hjällbo	PO	Hjällbo 7:7	Sandspåret	1984	33 518	811	429	224 275	31 329	898
Hjällbo	PO	Hjällbo 9:4	Bondegärdet	1968	43 455	1 430	618	278 274	42 443	914
ANGERED					**829 632**	**44 260**	**11 592**	**5 478 453**	**807 599**	**905**

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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 GÖTEBORG										
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:12	Tellusgatan 42-48	1967	2 468	443	28	15 787	2 364	822
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:13	Tellusgatan 32-40	1967	3 732	325	42	22 674	3 279	791
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:16	Rymdtorget 1	1968	2 850	100	40	16 859	2 393	807
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:17	Rymdtorget 2	1968	2 832	100	40	16 996	2 365	806
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:18	Rymdtorget 3	1968	2 832	100	40	16 600	2 364	807
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:19	Rymdtorget 4	1968	2 832	85	40	16 850	2 332	807
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:20	Rymdtorget 5	1968	2 832	58	40	16 602	2 314	802
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:25	Rymdtorget 16-21	1968	2 632	-	41	15 677	2 187	831
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:26	Rymdtorget 22-27	1968	2 632	-	41	15 677	2 406	914
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:27	Rymdtorget 34-39	1968	2 632	-	41	15 677	2 418	919
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:28	Rymdtorget 46-51	1968	2 632	-	41	15 877	2 236	850
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:29	Rymdtorget 64-69	1968	2 632	-	41	15 877	2 236	849
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:30	Rymdtorget 28-33	1968	2 504	146	39	15 173	2 121	807
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:31	Rymdtorget 40-45	1968	2 632	-	41	15 677	2 160	821
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:32	Rymdtorget 52-57	1968	2 632	-	41	15 677	2 159	820
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:33	Rymdtorget 70-75	1968	2 632	-	41	15 677	2 181	829
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:34	Rymdtorget 58-63	1969	2 632	-	41	15 877	2 195	834
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:35	Rymdtorget 76-81	1969	2 632	-	41	16 077	2 236	849
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:38	Rymdtorget 6-7	1980	981	554	16	8 405	1 673	872
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:4	Tellusgatan 50-62	1967	3 772	-	49	21 800	3 068	813
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:44	Tellusgatan 6-30	1968	14 702	-	169	84 800	13 452	912
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:45	Merkuriusgatan 25-73	1967	13 407	-	177	79 600	11 183	834
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:9	Merkuriusgatan 1-23	1967	6 864	-	87	40 000	5 811	847
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:1	Siriusgatan 30-54	1970	-	-	-	6 117	1 541	-
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:2	Siriusgatan 24-28	1970	5 073	-	71	30 800	4 181	824
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:3	Siriusgatan 16-22	1970	6 282	453	92	38 535	5 492	813
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:4	Siriusgatan 38-42	1970	4 860	-	72	29 200	3 963	815
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:5	Siriusgatan 30-36	1970	6 390	130	96	38 628	5 361	820
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:6	Siriusgatan 60-64	1970	4 770	300	69	30 162	4 221	832
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:7	Siriusgatan 54-58	1971	4 610	495	67	29 960	4 347	831
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:8	Siriusgatan 72-76	1970	4 860	-	72	29 400	4 013	824
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:9	Siriusgatan 66-70	1970	4 860	20	72	29 400	4 098	820
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:10	Siriusgatan 98-106	1972	9 023	19	146	55 600	7 562	838
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:6	Siriusgatan 78-120	1971	-	20	-	6 598	2 471	-
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:7	Siriusgatan 78-88	1971	10 772	709	160	66 691	9 530	829
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:8	Siriusgatan 90-96	1971	6 331	392	102	39 784	5 649	839
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:9	Siriusgatan 108-120	1971	12 667	186	189	77 696	10 598	830
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 4:1	Rymdtorget 10-15	1968	2 632	-	41	15 677	2 179	828
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	4 071	-	141	31 200	5 141	1 263
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:3	Saturnusgatan 1, 2 ,3	1969	3 773	153	127	31 223	4 868	1 270
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:4	Saturnusgatan	1970	-	-	-	-	152	-
Östra Bergsjön	EH	Bergsjön 60:2	Jupitergatan 6	2013	119	-	1	1 779	132	1 110
Östra Bergsjön	EH	Bergsjön 60:3	Jupitergatan 8	2013	119	-	1	1 771	129	1 085
Östra Bergsjön	EH	Bergsjön 60:4	Jupitergatan 10	2013	119	-	1	1 764	129	1 085
Östra Bergsjön	EH	Bergsjön 60:5	Jupitergatan 12	2013	119	-	1	1 758	129	1 085
Östra Bergsjön	EH	Bergsjön 60:6	Jupitergatan 14	2013	119	-	1	1 769	129	1 085
Östra Bergsjön	EH	Bergsjön 60:9	Jupitergatan 20	2013	119	-	1	1 764	145	1 222
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:210	Merkuriusgatan	1986	-	-	-	1 009	390	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:261	Tellusgatan	1967	-	-	-	3 935	845	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:279	Merkuriusgatan	1967	-	30	-	540	60	-
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 11:23	Brahegatan	1985	8 582	154	130	97 692	8 949	1 024
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 12:28	Brahegatan	1976	9 196	708	144	99 776	9 112	958
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 13:21	Holländaregatan	1983	966	20	20	10 865	-	1 046
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 13:27	Gamlestadsvägen	1983	5 730	467	79	65 823	5 988	983
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 14:11	Lars Kaggsgatan	1936	4 162	58	84	43 732	4 178	1 001
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 15:8	Måns Bryntessonsgatan	1948	1 727	70	30	18 821	-	1 029
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 20:21	Måns Bryntessonsgatan	1982	3 179	10	60	32 236	-	846

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 30:1	Gamlestadsvägen	1938	3 226	66	65	34 838	-	1 016
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 30:2	Måns Bryntessonsplatsen	1937	-	-	-	-	-	-
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:1	Gamlestadsvägen	1938	1 450	-	24	14 800	1 408	957
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:3	Lars Kaggsgatan	1938	1 790	-	36	19 000	1 989	1 005
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:6	Nylösegatan	1981	2 981	57	41	31 922	2 813	940
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 4:9	Brahegatan	1989	5 993	3 172	175	117 727	13 348	1 446
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 51:5	Batterigatan	1985	1 092	12	18	12 768	1 161	1 057
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:22	Holländareplatsen	2015	3 081	194	53	63 573	-	1 870
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:30	Holländareplatsen	1980	3 881	30	48	44 606	-	1 071
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:11	Artillerigatan	1983	3 750	1 075	60	48 677	4 747	1 008
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:18	Holländareplatsen	1981	3 262	51	49	36 305	-	986
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:20	Banérsgatan	1981	1 416	-	18	14 800	1 301	919
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:3	Banérsgatan	1981	430	-	6	4 614	402	935
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 9:18	Banérsgatan	1981	952	-	22	9 811	844	886
Södra Kortedala	PO	Kortedala 1:1	Månadsgatan	1992	3 045	181	51	33 641	3 563	1 112
Södra Kortedala	BB	Kortedala 10:1	Kalendervägen 5	1953	2 131	92	36	19 922	2 212	1 003
Norra Kortedala	PO	Kortedala 101:2	Aprilgatan	1989	10 328	355	172	78 694	13 573	1 242
Norra Kortedala	PO	Kortedala 102:1	Decembergatan	1988	14 948	251	245	158 710	16 693	1 076
Norra Kortedala	PO	Kortedala 103:1	Aprilgatan	1988	3 415	646	58	38 956	4 364	1 076
Norra Kortedala	PO	Kortedala 105:6	Allhelgonagatan	1978	2 586	293	39	26 135	-	1 001
Södra Kortedala	BB	Kortedala 11:1	Kalendervägen 17	1966	2 115	41	36	19 777	2 147	997
Södra Kortedala	BB	Kortedala 12:1	Kalendervägen 6	1954	7 614	-	140	69 600	7 334	932
Södra Kortedala	BB	Kortedala 12:4	Tusenårsgatan 28	1979	1 231	72	21	12 897	1 411	1 059
Södra Kortedala	BB	Kortedala 13:1	Kalendervägen 16	1954	5 710	1	105	52 400	-	1 088
Södra Kortedala	BB	Kortedala 13:2	Tusenårsgatan 2	1974	8 412	374	149	82 524	8 627	978
Södra Kortedala	BB	Kortedala 14:2	Tusenårsgatan 18	1979	1 581	29	27	15 341	1 617	989
Södra Kortedala	BB	Kortedala 140:2	Tideräkningsgatan 6	1964	8 388	124	109	80 374	-	959
Södra Kortedala	BB	Kortedala 15:2	Tusenårsgatan 7	1979	1 794	52	26	17 423	1 921	998
Södra Kortedala	BB	Kortedala 16:3	Tusenårsgatan 17	1986	2 227	123	36	23 549	2 497	1 047
Södra Kortedala	BB	Kortedala 19:2	Hundraårsgatan 5	1993	2 500	189	44	26 650	2 761	1 051
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:1	Månadsgatan	1992	8 714	132	137	96 827	10 342	1 116
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:2	Timgatan	1991	4 427	5	68	50 200	-	1 161
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:3	Timgatan	1991	2 209	37	34	25 935	2 877	1 161
Södra Kortedala	BB	Kortedala 23:1	Hundraårsgatan 8	1992	3 757	57	66	41 093	4 272	1 099
Södra Kortedala	BB	Kortedala 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4 372	87	65	45 340	4 683	1 051
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13 890	122	231	148 910	-	1 075
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:2	Halvsekelsgatan 2	1990	3 365	193	54	35 041	3 622	1 034
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	-	1 955	-	-	-	-
Södra Kortedala	BB	Kortedala 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4 024	412	78	39 296	4 654	1 056
Södra Kortedala	BB	Kortedala 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5 167	-	96	48 274	4 981	938
Södra Kortedala	BB	Kortedala 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3 838	-	72	36 529	3 820	938
Södra Kortedala	BB	Kortedala 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2 163	113	42	20 000	2 142	956
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5 878	-	114	54 817	5 720	948
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:3	Julianska gatan 10	1956	11 269	1	165	104 000	11 685	1 026
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:4	Skottårsgatan 2	1955	2 564	72	49	24 466	2 830	1 056
Södra Kortedala	BB	Kortedala 5:1	Kalendervägen 2	1990	1 542	742	18	14 929	2 025	954
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:10	Kalendervägen 28	1970	2 154	-	35	22 400	2 444	1 082
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:14	Kalendervägen 22	1953	-	417	-	1 011	169	-
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:2	Kalendervägen 36	1968	2 152	-	36	22 000	2 355	1 083
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:3	Kalendervägen 34	1969	2 152	21	36	22 000	2 394	1 081
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:4	Kalendervägen 32	1978	2 152	-	36	22 400	2 370	1 085
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:5	Kalendervägen 30	1969	2 154	18	36	22 800	2 464	1 077
Södra Kortedala	FB	Kortedala 54:2	Kalendervägen 83-91	1971	1 923	171	39	20 236	2 319	1 084
Södra Kortedala	FB	Kortedala 55:2	Kalendervägen 38	1968	2 152	-	36	22 000	2 432	1 083
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:1	Kalendervägen 109	1974	2 317	31	45	24 008	2 542	1 078
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:2	Kalendervägen 107	1954	2 162	-	40	21 800	2 419	1 066
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:5	Kalendervägen 103-105	1976	3 412	619	65	35 596	4 230	1 064

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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	FB	Kortedala 57:1	Kalendervägen 125	1954	1 124	73	23	11 320	1 203	1 028
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:3	Kalendervägen 123	1954	1 508	109	33	15 161	1 656	1 011
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:4	Kalendervägen 121	1954	1 586	50	35	15 425	1 659	1 016
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:5	Kalendervägen 119	1954	1 581	-	35	15 400	1 637	1 021
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:7	Kalendervägen 115	1963	1 772	21	34	18 098	1 921	1 052
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:8	Kalendervägen 113	1955	1 682	-	33	16 400	1 701	997
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:9	Kalendervägen 111	2007	822	-	14	8 901	860	958
Norra Kortedala	FB	Kortedala 58:1	Petrifängsgatan 1-13	1977	2 482	151	46	25 448	2 701	1 032
Norra Kortedala	FB	Kortedala 59:2	Sjusovaregatan 1-11	1955	2 300	61	43	23 460	2 547	1 044
Södra Kortedala	BB	Kortedala 6:1	Kalendervägen 1	1953	2 726	99	48	26 840	2 858	1 012
Norra Kortedala	FB	Kortedala 60:1	Sjusovaregatan 13-17	1955	1 177	76	23	12 180	1 309	1 041
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	1955	4 100	51	81	40 200	4 250	1 025
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:2	Sjusovaregatan 4-10	1975	1 558	45	26	15 797	1 660	973
Södra Kortedala	FB	Kortedala 62:1	Östra Midvintersgatan 28-42	1967	3 341	90	61	33 645	3 694	1 037
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:1	Kalendervägen 54-56	1955	2 070	944	36	25 871	3 304	1 104
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:12	Vårmånadsgatan 2-18	1955	3 873	24	73	40 400	4 264	1 094
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:2	Kalendervägen 52	1968	2 088	-	36	21 910	2 346	1 109
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:3	Kalendervägen 50	1965	2 070	-	36	21 400	2 310	1 091
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:4	Kalendervägen 48	1969	2 070	-	36	21 778	2 336	1 104
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:5	Kalendervägen 46	1968	2 176	30	38	22 910	2 513	1 100
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:6	Kalendervägen 44	1969	2 176	78	38	23 629	2 561	1 105
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:8	Vårmånadsgatan 20-30	1955	2 731	-	48	24 693	2 446	878
Södra Kortedala	FB	Kortedala 64:2	Vårmånadsgatan 11-17	1955	1 743	33	31	15 654	1 582	886
Norra Kortedala	PO	Kortedala 67:2	Adventsvägen	1990	-	-	-	-	222	-
Södra Kortedala	FB	Kortedala 763:29	Vårmånadsgatan 20-30	1955	-	-	-	-	108	-
Norra Kortedala	FB	Kortedala 763:90	Sjusovareg 1-11	1955	-	-	-	-	70	-
Södra Kortedala	GS	Kortedala 763:95	Vårmånadsg/Östra Midvintersg	1981	-	-	-	398	174	-
Södra Kortedala	BB	Kortedala 8:1	Kalendervägen 29	1965	7 077	247	120	71 197	7 584	1 000
Norra Kortedala	PO	Kortedala 83:1	Vårfrugatan	1995	2 732	52	43	29 022	-	1 040
Norra Kortedala	PO	Kortedala 84:1	Vårfrugatan	1995	1 773	-	33	20 298	2 260	1 149
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:2	Adventsvägen	1956	5 424	-	96	52 310	5 493	982
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:3	Adventsvägen	1990	3 600	-	64	36 158	3 640	983
Norra Kortedala	PO	Kortedala 87:1	Adventsvägen	1956	-	-	-	-	157	-
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:2	Adventsvägen	1996	2 106	-	36	24 004	2 554	1 121
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:3	Annandagsgatan	1994	3 092	222	48	35 519	-	1 105
Södra Kortedala	BB	Kortedala 9:1	Månadsgatan 10	1953	4 929	69	90	46 530	5 153	1 025
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:4	Annandagsgatan	1993	5 366	131	82	58 878	-	1 093
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:5	Julaftonsgatan	1993	4 895	68	72	54 082	5 770	1 075
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:6	Julaftonsgatan	1992	5 048	77	75	54 636	-	1 105
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:8	Adventsvägen	1994	6 077	20	100	66 670	-	1 110
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:9	Adventsvägen	1994	1 917	-	36	20 600	2 057	1 073
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:3	Brittsommargatan	1970	8 765	30	127	85 434	9 122	1 007
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:4	Årstidsgatan	1980	2 744	45	56	29 668	-	1 125
Norra Kortedala	PO	Kortedala 94:1	Allhelgonagatan	1978	3 270	62	54	34 498	-	1 061
Norra Kortedala	PO	Kortedala 95:1	Allhelgonagatan	1981	1 986	62	36	20 407	-	1 083
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:2	Allhelgonagatan	1979	3 716	-	79	40 583	4 529	1 132
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:3	Brittsommargatan	1976	2 148	-	36	22 364	2 395	1 067
Norra Kortedala	PO	Kortedala 97:1	Allhelgonagatan	1979	2 902	-	51	31 764	3 423	1 072
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:10	Beväringsgatan	1959	3 419	127	50	36 692	-	953
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:6	Beväringsgatan	1959	6 864	215	102	76 086	7 350	955
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:7	Beväringsgatan	1959	6 892	198	102	72 802	6 943	959
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:8	Beväringsgatan	1959	6 892	292	102	72 982	-	964
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:9	Beväringsgatan	1959	6 892	247	102	73 334	6 916	963
Gamlestaden	PO	Kviberg 741:184	Hinderbanan	2014	5 976	562	83	116 964	-	1 735
Utby	FB	Utby 129:2	Fjällbo Park	1996	6 251	9 896	95	76 390	-	1 144
ÖSTRA GÖTEBORG					**596 905**	**33 547**	**9 766**	**5 590 353**	**641 889**	**997**

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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
ÖRGRYTE-HÄRLANDA										
Torpa	BB	999990400	Parkeringsfast. distrikt 4	1947	-	150	-	15 972	7 702	-
Redbergslid	PO	Bagaregården 2:10	Uddevallagatan	1976	5 140	121	85	90 799	5 609	1 067
Redbergslid	PO	Bagaregården 3:5	Falkgatan	1977	4 973	303	74	91 617	5 598	1 077
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:2	Lefflersgatan	1986	5 655	179	109	110 365	-	1 220
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:3	Nordåsgatan	2013	4 324	-	67	115 000	7 657	1 771
Bagaregården	PO	Bagaregården 35:7	Kobergsgatan	1986	5 076	63	80	98 228	7 054	1 177
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:12	Frödingsgatan	1986	738	-	12	13 800	850	1 151
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:13	Frödingsgatan	1971	2 523	-	60	39 400	2 360	935
Bagaregården	PO	Bagaregården 38:15	Frödingsgatan	1986	738	-	12	13 800	849	1 151
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:20	Kungälvsgatan	1985	1 274	305	16	24 358	-	1 021
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:6	Falkgatan	1976	1 052	-	21	16 400	918	872
Bagaregården	PO	Bagaregården 40:4	Sulitelmagatan	1980	1 743	45	21	31 286	-	1 064
Bagaregården	PO	Bagaregården 42:4	Sulitelmagatan	1970	2 379	10	39	43 800	-	1 129
Redbergslid	PO	Bagaregården 51:1	Ejdergatan	1982	2 186	121	34	40 230	-	1 101
Redbergslid	PO	Bagaregården 6:5	Ejdergatan	1979	4 784	341	67	84 680	5 173	1 030
Redbergslid	PO	Bagaregården 9:8	Bagaregårdsgatan	1990	7 122	246	115	139 631	8 725	1 194
Kallebäck	PO	Kallebäck 8:1	Kallebäcksvägen	1932	2 360	8	72	34 204	-	1 153
Kålltorp	PO	Kålltorp 103:1	Zachrissonsgatan	1980	1 226	246	25	21 662	1 278	878
Kålltorp	PO	Kålltorp 105:1	Zachrissonsgatan	1960	2 737	124	53	48 859	3 197	1 063
Kålltorp	PO	Kålltorp 106:1	Zachrissonsgatan	1960	2 228	306	47	41 193	-	1 086
Kålltorp	PO	Kålltorp 107:1	Zachrissonsgatan	1970	1 851	-	39	30 000	1 619	875
Kålltorp	PO	Kålltorp 108:5	Ättehögsgatan	1960	1 881	27	36	33 436	2 007	1 063
Kålltorp	PO	Kålltorp 36:13	Stobéegatan	1983	934	-	15	16 800	1 042	1 115
Kålltorp	PO	Kålltorp 56:9	Qvidingsgatan	1982	814	57	15	15 110	955	1 144
Kålltorp	PO	Kålltorp 57:4	Qvidingsgatan	1977	604	-	12	11 074	722	1 165
Kålltorp	PO	Kålltorp 58:5	Qvidingsgatan	1937	2 139	-	36	37 000	2 278	1 065
Kålltorp	PO	Kålltorp 59:12	Qvidingsgatan	1938	2 969	203	60	51 246	3 546	1 108
Kålltorp	PO	Kålltorp 59:13	Forsstenagatan	1938	2 497	675	48	46 494	3 181	1 089
Kålltorp	PO	Kålltorp 60:1	Björcksgatan	1970	3 928	439	75	75 237	5 125	1 169
Kålltorp	PO	Kålltorp 65:1	Intagsgatan	1978	1 240	-	30	20 000	1 059	854
Kålltorp	PO	Kålltorp 93:1	Ahrenbergsgatan	1970	5 212	10	93	93 000	-	1 091
Lunden	PO	Lunden 42:1	Hogenskildsgatan	1950	5 564	344	118	102 161	6 771	1 142
Lunden	PO	Lunden 52:1	Stavhopparegatan	1977	1 508	22	25	27 270	-	1 108
Lunden	PO	Lunden 53:3	Häcklöparegatan	1939	1 687	60	32	31 290	-	1 203
Lunden	PO	Lunden 53:4	Stavhopparegatan	1960	1 969	41	40	36 594	-	1 173
Lunden	PO	Lunden 54:1	Valåsgatan	1940	1 676	112	35	31 800	2 205	1 236
Lunden	PO	Lunden 56:4	Trestegsgatan	1939	2 482	45	56	46 736	-	1 281
Lunden	PO	Lunden 57:1	Skogshyddegatan	1939	2 272	313	44	43 333	3 079	1 215
Lunden	PO	Lunden 61:4	Blekeslänten	1963	13 108	1 668	178	243 000	15 971	1 066
Lunden	PO	Lunden 61:5	Överstegatan	1950	2 120	15	48	38 422	-	1 149
Lunden	PO	Lunden 61:6	Ulfsparregatan	1951	1 200	12	24	21 827	-	1 156
Olskroken	PO	Olskroken 13:16	Falkgatan	1976	1 459	-	36	23 400	1 233	845
Olskroken	PO	Olskroken 13:17	Sparvgatan	1990	3 308	-	42	65 283	4 250	1 206
Olskroken	PO	Olskroken 13:8	Svangatan	1981	2 925	245	44	54 617	3 515	1 117
Olskroken	PO	Olskroken 29:11	Borgaregatan	1983	7 844	1 062	101	152 889	-	1 183
Olskroken	PO	Olskroken 30:11	Borgaregatan	1983	3 598	-	49	76 584	5 743	1 196
Olskroken	EH	Olskroken 35:17	Colin Campbells Plats 1	2005	-	4 343	-	-	4 074	-
Olskroken	PO	Olskroken 4:11	Borgaregatan	1983	11 636	96	155	215 264	-	1 132
Olskroken	PO	Olskroken 5:5	Borgaregatan	1983	7 321	3 538	100	169 800	14 185	1 146
Olskroken	PO	Olskroken 6:12	Bondegatan	1983	9 796	621	115	184 137	11 964	1 106
Olskroken	PO	Olskroken 7:14	Bondegatan	1983	2 639	6 709	33	51 106	11 974	1 114
Kallebäck	PO	Skår 50:1	Omvägen	1951	1 945	266	31	29 723	2 311	1 163
Kallebäck	PO	Skår 51:1	Omvägen	1951	7 629	348	142	111 002	9 156	1 118
Kallebäck	PO	Skår 52:2	Kallebäcksvägen	1970	5 152	605	76	79 636	6 498	1 112
Kallebäck	PO	Skår 54:1	Kallebäcksvägen	1980	4 507	89	77	69 054	5 264	1 165
Björkekärr	BB	Sävenäs 105:1	Rosendalsgatan 12	1991	3 317	642	44	56 154	-	1 257
Björkekärr	BB	Sävenäs 106:2	Stabbegatan 4	1977	1 779	217	33	25 935	2 330	1 101

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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
Björkekärr	BB	Sävenäs 106:3	Lådspikaregatan 26	1986	1 546	20	29	21 460	1 781	1 084
Björkekärr	BB	Sävenäs 116:9	Lådämnesgatan 18	1975	3 529	136	61	46 620	3 948	1 025
Björkekärr	BB	Sävenäs 131:3	Träkilsgatan 2	2004	-	-	-	640	362	-
Björkekärr	PO	Sävenäs 181:2	Torpagatan	2016	-	-	-	-	-	-
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:1	Träkilsgatan 53	1960	9 314	59	148	120 885	9 640	1 017
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:2	Träkilsgatan 3	1960	11 852	191	209	159 369	-	1 041
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:3	Spåntorget 3	1961	8 041	523	136	109 593	-	1 039
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12 742	407	216	168 293	13 865	1 035
Torpa	BB	Sävenäs 64:1	Kaggeledsgatan 39	2002	395	658	6	9 913	993	1 322
Torpa	BB	Sävenäs 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3 787	643	81	50 665	4 383	1 023
Torpa	BB	Sävenäs 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4 110	11	78	51 600	4 110	1 000
Torpa	BB	Sävenäs 66:1	Uddeholmsgatan 3A	1947	3 870	103	72	49 461	4 046	993
Torpa	BB	Sävenäs 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6 384	40	120	81 032	-	998
Torpa	BB	Sävenäs 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2 754	276	54	36 599	-	1 012
Torpa	BB	Sävenäs 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1 224	24	24	15 495	1 241	1 003
Torpa	BB	Sävenäs 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5 186	-	70	69 306	6 037	1 069
Torpa	BB	Sävenäs 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12 030	-	170	161 000	12 979	1 079
Torpa	BB	Sävenäs 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5 759	-	65	76 000	6 022	1 046
Torpa	BB	Sävenäs 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8 588	421	105	112 729	-	1 040
Torpa	BB	Sävenäs 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5 061	43	96	63 532	5 240	997
Torpa	BB	Sävenäs 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1 869	358	36	25 520	2 316	997
Torpa	BB	Sävenäs 74:1	Långedsgatan 1A	1948	1 836	-	36	23 000	1 846	1 005
Kärralund	PO	Torp 50:6	Gunn Wållgrens gata	2014	-	-	-	63 445	-	-
ÖRGRYTE-HÄRLANDA					**300 645**	**29 305**	**4 958**	**5 047 855**	**378 957**	**1 098**
CENTRUM										
Guldheden	PO	Guldheden 20:3	Doktor Saléns Gata	1950	2 186	544	24	40 134	2 763	1 080
Guldheden	PO	Guldheden 20:8	Doktor Heymans Gata	1951	2 566	-	38	44 800	-	1 136
Guldheden	PO	Guldheden 21:1	Doktor Saléns Gata	1995	3 234	119	48	63 818	-	1 288
Guldheden	PO	Guldheden 24:1	Doktor Belfrages Gata	1992	9 702	-	161	196 000	13 198	1 360
Guldheden	PO	Guldheden 25:1	Doktor Belfrages Gata	1995	4 914	76	76	97 565	-	1 298
Guldheden	PO	Guldheden 26:1	Doktor Saléns Gata	1950	1 700	1 052	30	36 484	2 994	1 109
Guldheden	PO	Guldheden 27:2	Doktor Heymans Gata	1951	10 094	48	146	172 440	11 558	1 079
Guldheden	PO	Guldheden 28:1	Doktor Billqvists gata	1976	7 561	223	213	150 634	10 702	1 363
Guldheden	PO	Guldheden 29:1	Doktor Billqvists Gata	1995	3 409	115	58	68 822	4 659	1 335
Guldheden	PO	Guldheden 30:1	Doktor Bondesons gata	1996	1 641	1 199	31	40 446	3 410	1 057
Guldheden	PO	Guldheden 31:1	Doktor Fries Torg	1992	1 208	861	12	26 392	2 152	957
Guldheden	PO	Guldheden 32:1	Syster Ainas Gata	1997	2 466	51	36	48 442	-	1 235
Guldheden	PO	Guldheden 32:2	Syster Ainas Gata	1997	2 328	-	34	44 600	2 959	1 233
Guldheden	PO	Guldheden 32:3	Syster Ainas Gata	1997	2 466	-	36	48 348	3 191	1 235
Guldheden	PO	Guldheden 34:3	Doktor Liborius Gata	1952	7 902	277	162	136 847	9 126	1 114
Guldheden	PO	Guldheden 36:3	Doktor Liborius Gata	1952	5 996	784	115	105 133	7 373	1 112
Guldheden	PO	Guldheden 36:4	Doktor Allards Gata	1992	4 091	54	47	89 001	6 548	1 320
Guldheden	PO	Guldheden 37:3	Doktor Liborius Gata 13	1995	2 466	-	36	48 184	3 247	1 234
Guldheden	PO	Guldheden 37:4	Doktor Liborius Gata	1995	-	500	-	-	-	-
Guldheden	PO	Guldheden 38:1	Doktor Liborius Gata	1997	2 604	-	38	50 324	3 330	1 233
Guldheden	PO	Guldheden 38:2	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	-	38	49 800	3 206	1 231
Guldheden	PO	Guldheden 38:3	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	-	38	49 800	3 286	1 234
Guldheden	PO	Guldheden 38:4	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	-	38	49 800	3 218	1 236
Guldheden	PO	Guldheden 38:5	Doktor Liborius Gata	1995	2 604	-	38	49 800	3 261	1 232
Guldheden	BB	Guldheden 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	41 377	2 717	1 161
Guldheden	BB	Guldheden 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11 605	11	228	205 072	13 734	1 182
Guldheden	BB	Guldheden 48:3	Syster Estrids Gata 2	1957	2 209	4	30	39 064	2 853	951
Guldheden	BB	Guldheden 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1950	1 620	52	30	28 570	-	1 144
Guldheden	BB	Guldheden 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1969	1 628	-	24	26 581	1 750	1 055
Guldheden	BB	Guldheden 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1968	1 628	22	24	26 364	1 756	1 054
Guldheden	BB	Guldheden 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6 438	822	120	116 334	7 998	1 140
Guldheden	BB	Guldheden 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4 063	148	72	71 762	-	1 146

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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
Guldheden	BB	Guldheden 54:4	Doktor Wengbergsgata 8	2005	5 813	-	66	126 949	9 236	1 466
Guldheden	BB	Guldheden 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1951	9 631	528	185	173 874	-	1 159
Guldheden	BB	Guldheden 56:1	Syster Emmas Gata 1	1964	1 836	-	36	33 407	2 239	1 192
Guldheden	BB	Guldheden 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3 366	134	66	60 738	-	1 222
Guldheden	BB	Guldheden 57:5	Doktor Westringsgata 14A	2003	1 811	471	23	39 749	-	1 324
Guldheden	PO	Guldheden 59:1	Doktor Sydows Gata	1952	1 836	44	32	31 511	-	1 086
Guldheden	PO	Guldheden 60:1	3Dr Sydows Gata	1952	3 916	100	69	67 750	-	1 107
Guldheden	PO	Guldheden 61:3	Doktor Sydows Gata	1952	7 905	657	145	138 082	9 064	1 101
Guldheden	PO	Guldheden 63:1	Doktor Forselius Backe	1977	6 189	276	136	119 552	8 642	1 267
Guldheden	PO	Guldheden 63:2	Doktor Forselius Backe	1975	7 165	770	133	135 584	9 230	1 227
Guldheden	PO	Guldheden 63:3	Doktor Forselius Backe	1980	4 633	39	97	87 126	-	1 243
Guldheden	PO	Guldheden 64:1	Doktor Forselius Backe	1960	4 261	109	57	74 355	5 098	1 182
Guldheden	PO	Guldheden 64:2	Doktor Forselius Backe	1977	4 375	79	74	80 331	-	1 229
Guldheden	PO	Guldheden 64:3	Doktor Forselius Backe	1976	5 108	7	100	97 768	-	1 294
Heden	FB	Gårda 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	585	111	18	11 800	669	1 028
Heden	FB	Gårda 31:12	Underåsgatan 6-8	1960	777	43	19	15 672	789	987
Heden	FB	Gårda 31:13	Underåsgatan 4	1960	347	-	6	6 998	341	983
Heden	FB	Gårda 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	1931	623	-	14	11 571	528	847
Heden	FB	Gårda 31:15	Åvägen 30	1960	501	104	10	11 157	568	1 035
Heden	FB	Gårda 31:16	Åvägen 28	1960	525	39	11	10 674	535	974
Heden	FB	Gårda 31:17	Gudmundsgatan 1	1972	471	57	13	9 623	538	1 038
Heden	FB	Gårda 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	633	32	17	12 800	658	1 020
Heden	FB	Gårda 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	605	35	16	12 570	648	1 009
Heden	FB	Gårda 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	604	-	17	12 200	627	1 038
Heden	FB	Gårda 31:21	Fabriksgatan 39	1960	481	-	11	9 629	474	985
Heden	FB	Gårda 31:22	Fabriksgatan 41	1960	481	-	11	9 646	473	984
Heden	FB	Gårda 31:23	Underåsgatan 10-12	1960	890	30	20	17 800	889	983
Heden	FB	Gårda 31:24	Underåsgatan 14-16	1960	893	-	18	17 800	871	975
Heden	FB	Gårda 31:5	Fabriksgatan 43	1960	647	71	13	13 758	713	986
Heden	FB	Gårda 31:6	Underåsgatan 20	1960	526	72	13	11 123	589	998
Heden	FB	Gårda 31:7	Underåsgatan 18	1960	335	-	6	6 726	329	981
Stampen	PO	Gårda 71:8	Anders Personsgatan	2012	23 978	446	317	694 777	41 206	1 596
Heden	FB	Heden 16:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	1996	2 142	48	20	63 152	3 119	1 370
Heden	BB	Heden 22:12	Engelbrektsgatan 36	1989	16 996	1 568	221	415 000	24 183	1 313
Heden	BB	Heden 22:13	Bohusgatan 3	1991	20 280	1 049	270	495 528	28 676	1 335
Heden	FB	Heden 25:15	Hedåsgatan 10	1979	1 195	100	12	31 469	1 421	1 039
Heden	FB	Heden 25:19	Sten Sturegatan 3-11	1993	5 615	-	100	166 000	8 212	1 436
Heden	FB	Heden 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	1988	1 969	153	21	53 319	2 485	1 114
Heden	FB	Heden 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	1960	1 991	157	17	51 391	2 356	1 036
Heden	FB	Heden 26:16	Wadmansgatan 8	1930	1 142	113	11	29 390	1 338	1 012
Heden	FB	Heden 26:8	Hedåsgatan 11	1980	1 429	21	16	37 437	1 588	1 092
Heden	FB	Heden 26:9	Hedåsgatan 13	1991	1 398	51	20	40 606	1 977	1 340
Heden	FB	Heden 27:20	Wadmansgatan 5-7	1991	2 835	128	34	79 650	3 772	1 281
Heden	FB	Heden 27:5	Wadmansgatan 3	1991	994	-	9	27 400	1 228	1 235
Heden	FB	Heden 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	2 099	1 348	30	77 800	4 952	1 368
Heden	FB	Heden 27:9	Wadmansgatan 11	1991	1 073	-	16	30 600	1 416	1 320
Heden	FB	Heden 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1982	3 694	-	41	100 000	4 417	1 196
Heden	FB	Heden 30:14	Södra Vägen 30	1994	1 812	285	21	56 960	2 409	1 065
Heden	FB	Heden 31:8	Södra Vägen 36	1979	1 815	212	16	54 190	2 329	1 079
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	57 635	-	1 238
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A	1970	1 118	37	13	27 778	1 117	989
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A	1970	1 225	-	13	30 200	1 213	990
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	23 885	-	1 089
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1 240	230	15	35 694	1 716	1 123
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 43:11	Kungsgatan 5	1960	2 436	1 185	35	72 200	3 677	1 009
Johanneberg	FB	Johanneberg 22:3	Richertsgatan 14	1939	1 403	-	28	36 400	1 660	1 183
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	2 691	93	48	78 722	4 012	1 382
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	1 625	25	28	47 315	2 261	1 384

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	1 673	-	27	48 200	2 285	1 340
Johanneberg	FB	Johanneberg 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	1 366	80	22	36 370	1 536	1 066
Johanneberg	PO	Johanneberg 40:3	Wallenbergsgatan	1950	1 550	-	27	37 600	1 892	1 176
Johanneberg	PO	Johanneberg 41:5	Engdahlsg, Wallenbergsg	1950	3 314	91	71	90 357	4 066	1 191
Johanneberg	PO	Johanneberg 43:3	Wallenbergsgatan	1950	1 416	-	24	38 000	1 672	1 132
Johanneberg	PO	Johanneberg 44:6	Wallenbergsgatan	1950	1 622	117	32	43 739	1 989	1 170
Johanneberg	FB	Johanneberg 46:7	Spaldingsgatan 13	1970	1 748	-	29	47 000	2 101	1 140
Kroklätt	PO	Kroklätt 156:1	Framnäsgatan	1989	1 149	82	21	28 310	-	1 379
Kroklätt	PO	Kroklätt 160:1	Solgårdsgatan	1938	2 994	14	60	54 818	-	1 302
Kroklätt	PO	Kroklätt 161:1	Stuxbergsgatan	1938	1 746	-	39	33 000	2 364	1 354
Kroklätt	PO	Kroklätt 179:1	Eklandagatan	1950	2 992	354	64	70 241	4 016	1 285
Kroklätt	PO	Kroklätt 54:3	Glasmästaregatan	2009	18 328	179	270	325 689	26 235	1 382
Kroklätt	PO	Kroklätt 69:3	Fridkullagatan	1950	3 914	298	86	68 482	4 807	1 114
Kroklätt	PO	Kroklätt 70:1	Brushanegatan	1989	4 846	138	76	116 012	6 413	1 293
Kroklätt	PO	Kroklätt 76:3	Glasmästaregatan	1992	7 131	1 602	88	184 267	11 343	1 282
Kroklätt	FB	Kroklätt 87:2	Ö Buråsliden 10/N Kroklättsg	1933	4 078	196	73	151 665	5 260	1 243
Kroklätt	PO	Kroklätt 99:1	Eklandagatan	1950	2 210	104	40	50 067	2 769	1 218
Landala	BB	Landala 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	-	197	-	14 108	-	-
Landala	BB	Landala 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7 915	12 144	198	231 084	21 361	1 399
Landala	BB	Landala 10:21	Kapellgången 3	1973	4 679	17	80	129 335	-	1 190
Landala	BB	Landala 10:22	Landalagången 8	1973	5 774	768	96	163 510	-	1 167
Landala	BB	Landala 10:23	Landalagången 11	1973	5 648	209	92	153 909	-	1 124
Landala	BB	Landala 10:24	Landalagången 5	1973	4 253	54	68	114 450	4 798	1 118
Landala	BB	Landala 12:16	Landalabergen 4	1971	2 755	153	45	73 198	-	1 080
Landala	BB	Landala 12:17	Landalabergen 6	1971	2 720	91	45	72 852	-	1 087
Landala	BB	Landala 12:18	Landalabergen 8	1971	3 916	478	59	108 257	4 663	1 075
Landala	BB	Landala 12:23	Landalabergen 35	1972	3 327	-	67	89 000	3 741	1 124
Landala	BB	Landala 12:24	Landalabergen 22	1972	3 740	-	60	99 000	4 068	1 088
Landala	BB	Landala 12:25	Landalabergen 20	1971	2 578	-	40	68 000	2 787	1 081
Landala	BB	Landala 12:26	Landalabergen 31	1972	4 140	-	80	111 000	4 640	1 121
Landala	BB	Landala 12:27	Landalabergen 28	1971	3 994	-	60	105 000	4 292	1 074
Landala	BB	Landala 12:28	Landalabergen 17	1971	3 994	-	60	105 000	4 286	1 073
Landala	BB	Landala 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	-	16	35 200	1 520	1 208
Landala	BB	Landala 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1 255	63	27	35 200	1 596	1 219
Landala	BB	Landala 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9	-	-	1 191
Guldheden	BB	Landala 40:1	Egnahemsvägen 1	2016	3 086	104	46	78 000	-	1 883
Guldheden	BB	Landala 41:1	Egnahemsvägen 9-11	2016	1 762	2	24	43 800	3 205	1 818
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	1938	1 507	-	18	40 338	1 844	1 153
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	1937	1 481	-	21	40 179	1 806	1 176
Lorensberg	FB	Lorensberg 25:3	Södra Vägen 45	1966	1 329	160	10	39 522	1 609	1 034
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5 568	658	74	161 932	8 023	1 228
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:12	Kronhusgatan 10	1985	664	163	9	19 607	947	1 171
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3 563	100	49	99 770	-	1 238
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3 471	529	48	101 075	5 102	1 231
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	209	26	44 576	-	1 234
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2 658	118	41	69 379	3 053	1 111
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 28:4	Kronhusgatan 2B	1982	799	182	12	23 567	-	1 264
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:1	Övre Spannmålsgatan 2A	1970	1 112	30	15	27 879	1 149	1 013
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	22 656	-	997
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	952	72	16	25 110	-	1 061
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:1	Mätaregatan 1	1984	2 886	-	34	78 000	3 638	1 221
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1 608	-	19	42 099	1 790	1 113
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	21 914	887	965
Stampen	PO	Stampen 16:13	Norra Ågatan	2004	10 454	-	149	297 000	17 635	1 559
Stampen	PO	Stampen 16:14	Norra Ågatan	2004	2 171	-	78	62 000	3 803	1 752
Stampen	PO	Stampen 16:15	Norra Ågatan	2004	2 390	-	35	66 000	3 703	1 550
Stampen	PO	Stampen 16:16	Norra Ågatan	2004	2 390	-	35	65 000	3 701	1 549
Stampen	PO	Stampen 16:17	Norra Ågatan	2004	2 390	-	35	66 000	3 767	1 576
Stampen	FB	Stampen 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsg 23	1955	2 054	207	39	50 282	2 986	1 306

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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
Vasastaden	BB	Vasastaden 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	40	9	21 514	-	1 165
Vasastaden	BB	Vasastaden 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	11 779	780	909
Vasastaden	BB	Vasastaden 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	26 043	-	860
Vasastaden	BB	Vasastaden 15:13	Viktoriagatan 20	1982	1 070	314	15	32 794	1 643	1 141
Vasastaden	BB	Vasastaden 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3 285	399	32	95 437	4 300	1 156
Vasastaden	BB	Vasastaden 19:1	Engelbrektsgatan 3	1980	1 408	127	19	39 578	-	1 140
Vasastaden	BB	Vasastaden 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1 259	99	16	34 122	-	1 082
Vasastaden	BB	Vasastaden 7:14	Viktoriagatan 10	1980	789	243	9	24 031	-	1 078
Vasastaden	BB	Vasastaden 7:3	Storgatan 15A	1986	860	116	11	25 607	-	1 216
Vasastaden	BB	Vasastaden 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1 278	493	16	39 030	-	1 098
Vasastaden	BB	Vasastaden 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	55 789	-	1 324
Vasastaden	BB	Vasastaden 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1 673	110	21	47 462	-	1 163
CENTRUM					**503 063**	**41 827**	**8 123**	**11 816 350**	**686 314**	**1 250**
MAJORNA-LINNÉ										
Kungsladugård	BB	999990100	Parkeringsfast. distrikt 1	1948	-	-	-	22 038	7 064	-
Haga	PO	Haga 10:10	Landsvägsgatan	1985	8 307	941	107	249 587	11 899	1 218
Haga	PO	Haga 10:11	Frigångsgatan	1985	4 711	670	50	135 304	6 149	1 078
Haga	PO	Haga 11:15	Frigångsgatan	1990	8 856	290	115	253 359	12 065	1 304
Haga	PO	Haga 12:11	Haga Nygata	1987	2 715	244	43	75 751	3 693	1 202
Haga	PO	Haga 12:13	Frigångsgatan	1989	2 110	-	21	56 400	2 531	1 199
Haga	PO	Haga 12:6	Haga Nygata	1989	2 968	344	51	77 683	-	1 253
Haga	PO	Haga 13:15	Haga Nygata	1984	2 088	487	34	56 926	3 347	1 155
Haga	PO	Haga 13:16	Frigångsgatan	1984	5 830	173	80	161 414	-	1 266
Haga	PO	Haga 15:10	Landsvägsgatan	1986	4 795	253	74	134 048	6 226	1 276
Haga	PO	Haga 16:4	Bergsgatan	1989	11 452	1 112	155	349 202	17 331	1 298
Haga	PO	Haga 16:8	Bergsgatan	2007	2 479	260	24	86 336	4 356	1 452
Haga	PO	Haga 17:6	Bergsgatan	1983	5 650	1 775	78	184 000	10 435	1 202
Haga	BB	Haga 19:16	Pilgatan 1	1983	9 063	530	117	252 702	-	1 246
Haga	BB	Haga 2:1	Mellangatan 2A	1962	1 991	257	17	52 077	2 413	1 063
Haga	BB	Haga 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	1 824	742	19	53 003	3 055	1 082
Haga	BB	Haga 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1 244	177	14	32 544	1 445	1 024
Haga	BB	Haga 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	29 501	1 728	1 036
Haga	BB	Haga 20:19	Husargatan 31	1985	6 572	284	86	185 307	-	1 280
Haga	BB	Haga 20:20	Husargatan 43	1984	1 041	138	19	27 461	1 232	996
Haga	BB	Haga 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	22 923	1 335	1 159
Haga	BB	Haga 23:10	Pilgatan 22	1989	-	105	-	17 284	-	-
Haga	BB	Haga 23:22	Husargatan 22	1988	3 914	389	53	112 892	-	1 304
Haga	BB	Haga 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	13 489	-	1 364
Haga	BB	Haga 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	12 893	-	1 258
Haga	BB	Haga 24:15	Haga Nygata 25A	1986	591	510	11	22 333	1 515	1 399
Haga	BB	Haga 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	27 116	-	1 320
Haga	BB	Haga 24:3	Haga Nygata 27C	1987	942	481	12	30 701	1 807	1 204
Haga	BB	Haga 24:7	Husargatan 23	1989	2 202	51	32	63 518	-	1 379
Haga	BB	Haga 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1 362	431	25	44 029	2 600	1 295
Haga	BB	Haga 25:19	Pilgatan 4	1986	8 030	335	104	225 062	-	1 263
Haga	BB	Haga 5:10	Haga Nygata 10	1981	4 979	869	69	136 503	6 674	1 059
Haga	PO	Haga 8:3	Haga Nygata	1993	5 636	579	65	174 220	9 305	1 375
Haga	PO	Haga 9:6	Järntorget	1993	6 087	2 692	63	222 600	13 223	1 299
Olivedal	PO	Kommendantsängen 716:8	Landsvägsgatan	1971	706	326	13	21 924	1 248	1 016
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	2 633	590	41	48 884	3 479	1 054
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:7	Birgittagatan 4	1973	592	13	12	10 336	668	1 122
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	1961	5 694	223	99	96 430	6 197	1 049
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 11:23	Slottsskogsgatan 7-9	1966	3 805	-	78	65 000	4 122	1 083
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:16	Birgittagatan 9-17	1960	3 216	38	56	53 000	3 298	1 022
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	1 526	220	18	25 638	1 624	993
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:18	Svanebäcksg 12-14/ Ostindieg 11	1960	1 486	-	20	24 200	1 468	988

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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 12:19	Svanebäcksgatan 2-10	1960	2 903	73	55	48 677	3 027	1 018
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	7 078	97	119	120 000	7 619	1 061
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:20	Silverkällegatan 7	1987	537	-	8	9 894	626	1 166
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:21	Silverkällegatan 9	1929	447	14	6	7 238	462	1 023
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	1967	692	-	11	11 600	722	1 043
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	8 086	958	148	180 000	11 605	1 328
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:31	Älvsborgsg 19/Ostindieg 12-18	1967	2 381	131	31	40 043	2 507	995
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	5 389	559	83	94 154	6 283	1 036
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 17:2	Strandridaregatan 3	1963	436	-	9	7 447	460	1 056
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	1982	964	8	14	16 600	1 022	1 058
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	687	61	11	12 866	873	1 159
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:7	Kennedygatan 20	1982	455	10	6	7 867	480	1 046
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	533	47	14	10 043	724	1 223
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	616	302	12	10 928	818	1 150
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	4 656	757	77	82 943	5 857	1 110
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:14	Jordhyttegatan 3	1993	1 362	-	30	27 200	1 811	1 330
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:15	Mariagatan 31-33	1965	1 401	57	18	23 000	1 479	1 036
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 21:23	Majstångsgatan 9-11	1957	4 496	109	96	78 298	5 253	1 149
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	3 834	220	56	68 570	4 450	1 099
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	8 258	639	112	146 379	9 295	1 075
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:2	Stilla Gatan 4	1956	462	21	11	8 332	573	1 221
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	3 220	237	51	55 849	3 548	1 058
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	1966	3 828	388	76	66 192	4 676	1 067
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	2 688	349	38	46 919	3 188	1 017
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 34:46	Svanebäckgatan 45 m fl	1980	6 513	158	96	111 060	6 961	1 050
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	574	17	10	10 195	641	1 107
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	569	34	12	9 550	626	1 077
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	904	-	14	15 600	974	1 077
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	2 344	88	35	40 200	2 521	1 057
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	486	61	11	8 504	581	1 074
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	5 417	165	120	94 061	6 175	1 098
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	1 438	70	20	25 734	1 666	1 087
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:37	Lugnet 7	1981	586	5	9	10 091	641	1 051
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:38	Lugnet 5	1960	516	42	14	9 128	619	1 169
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	3 791	353	52	67 163	4 380	1 051
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	7 232	589	137	124 923	8 006	1 026
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	4 618	258	71	77 345	4 985	1 032
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:4	Mariag 3,6/Svanebäcksg 22	1961	635	229	11	12 077	916	1 071
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:5	Mariagatan 4	1975	452	41	6	7 759	493	1 047
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	2 159	50	31	36 838	2 363	1 031
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 47:4	Oxhagsgatan 3	1940	-	1 866	-	-	-	-
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 47:5	Ståthållaregatan 19-23	1951	-	884	-	-	-	-
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	1964	2 319	247	45	40 617	2 659	1 059
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5-9	1964	1 666	85	25	27 839	1 785	1 013
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:2	Svanebäcksgatan 3	1992	429	-	8	8 420	544	1 268
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 51:2	Fågelfängaregatan 15	1951	-	985	-	-	-	-
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 58:13	Svalebogatan 41	1948	2 358	369	42	40 426	-	1 012
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	1965	6 469	253	109	109 322	7 209	1 079
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:11	Svanebäcksgatan 29-33	1983	1 460	-	21	26 000	1 640	1 123
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:12	Älvsborgsgatan 48-52	1983	1 536	131	16	26 305	1 726	1 044
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	1983	722	303	10	14 668	1 177	1 060
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:12	Vänmötet 9	1987	476	18	12	8 276	502	1 045
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	11 207	1 159	178	192 958	12 657	1 029
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	554	15	12	9 435	590	1 056
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	649	57	11	11 305	746	1 109
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	702	35	11	12 414	774	1 059
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:15	Stjernsköldsgatan 2 m fl	2009	6 375	86	126	128 000	8 000	1 248
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 79:10	Godhemsgatan 58-60	1981	2 291	46	34	39 614	2 428	1 043

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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 79:4	Lugnet 12	1981	583	-	9	10 065	611	1 048
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	1 973	631	38	38 578	2 705	1 107
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	1960	1 425	57	27	24 052	1 547	1 034
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	586	-	8	10 091	611	1 043
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	852	58	11	14 302	967	1 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	1990	1 055	113	15	20 466	1 380	1 220
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	1982	1 888	42	33	33 400	2 100	1 105
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:6	Birgittagatan 16	1975	498	58	12	9 355	633	1 125
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1 617	32	30	26 695	1 706	1 015
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3 657	-	68	59 634	3 936	1 018
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	1976	3 717	90	73	63 541	4 024	1 055
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1 962	20	36	32 436	1 996	1 013
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2 172	675	37	38 276	2 611	1 013
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1 908	-	36	31 400	2 062	1 031
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3 339	45	61	53 638	3 553	1 027
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6 495	180	120	106 113	7 105	1 029
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1 617	21	30	26 245	1 682	1 028
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1 086	-	18	17 600	1 172	1 015
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1 935	183	36	32 639	2 156	1 037
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1 299	-	24	21 400	1 375	1 029
Kungsladugård	FB	Majorna 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	1973	7 883	379	129	134 342	8 521	1 035
Kungsladugård	FB	Majorna 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	2 072	230	32	37 587	2 491	1 091
Majorna	FB	Majorna 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	513	93	9	10 160	713	1 197
Majorna	FB	Majorna 111:7	Hellstedtsgatan 3-7	1986	2 604	1 978	42	81 217	5 225	1 152
Majorna	FB	Majorna 143:16	Slottsskogsgatan 18-36	1990	4 919	1 350	62	103 093	7 389	1 214
Majorna	FB	Majorna 143:2	Ärlegatan 10	1987	525	-	7	9 398	598	1 139
Majorna	FB	Majorna 143:3	Ärlegatan 8	1987	459	71	6	8 792	585	1 122
Majorna	FB	Majorna 143:4	Ärlegatan 6	1980	590	-	13	10 916	714	1 211
Majorna	FB	Majorna 143:5	Ärlegatan 4	1987	582	25	9	10 659	685	1 167
Majorna	FB	Majorna 143:6	Ärlegatan 2	1987	636	228	9	12 753	947	1 089
Majorna	FB	Majorna 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	796	127	13	15 087	1 026	1 122
Majorna	FB	Majorna 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	608	33	8	10 911	704	1 100
Majorna	FB	Majorna 144:5	Slottsskogsgatan 44-46	1976	1 228	1 171	17	29 756	2 747	1 005
Majorna	FB	Majorna 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	1 382	95	28	26 815	1 821	1 241
Majorna	FB	Majorna 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	1 624	79	32	34 366	2 402	1 427
Majorna	FB	Majorna 145:8	Slottsskogsgatan 52-54	1998	2 327	164	52	50 957	3 525	1 434
Majorna	FB	Majorna 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	1 364	251	24	25 515	1 795	1 154
Majorna	FB	Majorna 158:1	Märlspiksgatan 4A-F/ Kabelgatan 27-31	1969	4 936	898	93	94 699	6 972	1 252
Majorna	FB	Majorna 159:1	Märlspiksgatan 2A-C	1986	1 135	-	22	21 800	1 449	1 276
Majorna	FB	Majorna 160:1	Ärlegatan 9-11	1979	2 454	55	46	45 068	2 989	1 195
Majorna	FB	Majorna 161:1	Ärlegatan 7	1986	1 433	85	26	25 800	1 689	1 127
Majorna	BB	Majorna 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	13 960	1 051	1 186
Majorna	BB	Majorna 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6 851	469	89	130 750	-	1 205
Majorna	BB	Majorna 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10 432	350	141	196 947	13 087	1 218
Majorna	BB	Majorna 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10 864	1 078	148	212 119	14 302	1 222
Majorna	BB	Majorna 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9 867	828	116	188 006	12 438	1 183
Majorna	BB	Majorna 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1 441	21	49 800	-	1 375
Majorna	BB	Majorna 213:14	Betzensgatan 1	1971	7 391	2 219	62	141 261	10 902	985
Majorna	BB	Majorna 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8 422	1 331	184	163 714	12 043	1 295
Majorna	BB	Majorna 214:27	Karl Johansgatan 47F	1967	6 510	696	133	127 126	-	1 338
Majorna	FB	Majorna 217:1	Kustgatan 3A-B	1991	3 352	2 574	99	87 000	-	1 478
Stigberget	FB	Majorna 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	7 070	452	98	122 828	7 793	1 044
Stigberget	FB	Majorna 305:20	Djurgårdsgatan 21-23	1980	1 286	-	17	21 800	1 332	1 036
Stigberget	FB	Majorna 305:22	Allmänna Vägen 20	1989	-	-	-	8 806	-	-
Stigberget	FB	Majorna 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	912	-	12	17 600	1 139	1 249
Stigberget	FB	Majorna 305:25	Kommendörsgatan 16-20	1980	2 572	-	36	44 400	2 714	1 055
Stigberget	FB	Majorna 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	571	-	9	8 895	503	880

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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 307:12	Koopmansg 11-15/ Amiralg 18-20	1950	3 056	63	56	51 834	3 320	1 062
Stigberget	FB	Majorna 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	1 406	45	20	23 800	1 499	1 034
Stigberget	FB	Majorna 307:4	Koopmansgatan 9	2000	432	-	8	9 056	588	1 360
Stigberget	FB	Majorna 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	2 896	60	49	54 495	3 551	1 200
Stigberget	FB	Majorna 309:30	Koopmansgatan 12	1979	480	37	12	8 760	592	1 166
Stigberget	FB	Majorna 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	1 851	-	36	33 800	2 324	1 181
Majorna	FB	Majorna 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	9 239	50	133	169 362	10 813	1 165
Majorna	FB	Majorna 315:10	Galateagatan 13	1985	1 475	-	21	27 400	1 748	1 185
Majorna	FB	Majorna 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	4 631	217	67	85 499	5 500	1 140
Majorna	FB	Majorna 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	7 306	32	102	124 227	7 694	1 048
Majorna	FB	Majorna 317:9	Kabyssgatan 8	1985	1 242	-	21	23 722	1 607	1 198
Stigberget	FB	Majorna 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	10 401	155	181	179 027	11 334	1 075
Stigberget	FB	Majorna 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	4 205	103	65	71 000	4 560	1 063
Stigberget	FB	Majorna 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	4 335	1 174	51	89 406	6 484	1 184
Stigberget	FB	Majorna 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	10 222	331	181	172 471	11 566	1 096
Stigberget	FB	Majorna 323:9	Ankargatan 1-55	1965	7 327	35	121	126 237	8 078	1 096
Majorna	FB	Majorna 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	1985	5 347	212	80	97 172	6 275	1 145
Stigberget	FB	Majorna 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	440	-	7	7 486	478	1 086
Stigberget	FB	Majorna 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	451	-	6	8 005	501	1 111
Stigberget	FB	Majorna 325:6	Klareborgsgatan 18-20	1960	1 040	-	16	17 600	1 112	1 070
Stigberget	FB	Majorna 326:10	Vingagatan 7	1960	535	-	8	9 088	559	1 045
Stigberget	FB	Majorna 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	5 895	271	94	103 799	6 679	1 093
Stigberget	FB	Majorna 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6-8	1962	846	294	12	16 149	1 232	1 104
Stigberget	FB	Majorna 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	580	90	12	10 378	718	1 127
Majorna	FB	Majorna 328:10	Buskärsgatan 1	1984	978	-	14	18 000	1 157	1 183
Majorna	FB	Majorna 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	3 049	85	44	53 748	3 446	1 100
Stigberget	FB	Majorna 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	886	-	18	16 200	1 080	1 219
Stigberget	FB	Majorna 329:18	Vargögatan 4-6	1990	1 511	-	22	28 000	1 767	1 169
Stigberget	FB	Majorna 329:19	Klareborgsgatan 24-26	1960	1 181	-	24	21 000	1 386	1 174
Stigberget	FB	Majorna 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	1 035	-	17	19 600	1 265	1 223
Stigberget	FB	Majorna 330:5	Såggatan 60-62	1990	1 862	29	29	35 400	2 255	1 206
Majorna	FB	Majorna 331:2	Såggatan 69	1950	531	-	8	8 908	599	1 042
Majorna	FB	Majorna 331:6	Paternostergatan 6	1977	-	1 317	-	8 384	-	-
Majorna	FB	Majorna 331:9	Paternostergatan 24-32	1957	6 966	79	103	119 460	7 957	1 099
Majorna	FB	Majorna 333:9	Godhemsgatan 16-30	1980	6 703	65	97	117 000	7 438	1 092
Majorna	FB	Majorna 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	677	57	12	11 800	791	1 105
Majorna	FB	Majorna 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	8 087	348	120	140 272	8 895	1 062
Stigberget	FB	Majorna 336:1	Hålekärrsgatan 14/ Bangatan 67	1980	779	-	12	14 295	946	1 112
Stigberget	FB	Majorna 337:5	Spetsbergsgatan 6	1980	701	137	15	13 243	934	1 186
Stigberget	FB	Majorna 337:6	Spetsbergsgatan 4	1981	742	61	15	13 200	903	1 156
Stigberget	FB	Majorna 337:7	Vitögatan 1-5/Bangatan 65	1937	1 558	52	29	27 942	1 912	1 175
Stigberget	FB	Majorna 338:7	Söderlingsgatan 6-8	1987	987	115	21	20 345	1 418	1 334
Stigberget	FB	Majorna 338:9	Spetsbergsgatan 1-3	1989	2 308	-	32	44 400	2 962	1 283
Stigberget	FB	Majorna 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	808	-	11	14 800	953	1 179
Stigberget	FB	Majorna 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	589	-	6	10 710	671	1 139
Stigberget	FB	Majorna 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	579	-	9	10 833	697	1 204
Stigberget	FB	Majorna 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	726	10	14	14 000	942	1 289
Stigberget	FB	Majorna 340:11	Söderlingsgatan 11-17	1985	2 626	58	49	49 404	3 308	1 237
Stigberget	FB	Majorna 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	505	168	10	9 826	669	1 139
Stigberget	FB	Majorna 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	496	42	8	9 225	618	1 165
Stigberget	FB	Majorna 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	644	92	9	12 008	823	1 141
Stigberget	FB	Majorna 341:14	Söderlingsg 1-9/Ekedalsg 4-8	1985	6 020	516	99	117 543	8 021	1 231
Stigberget	FB	Majorna 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	878	-	18	18 000	1 203	1 370
Stigberget	FB	Majorna 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	2 536	60	52	56 639	3 739	1 453
Stigberget	FB	Majorna 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	433	909	9	-	-	1 448
Stigberget	FB	Majorna 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	1 983	70	31	39 016	2 695	1 249
Stigberget	FB	Majorna 343:14	Djurgårdsg 47/Oljekvarnsg 8-12	1991	2 573	77	45	51 857	3 596	1 345

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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 344:4	Dahlströmsgatan 5	2000	636	-	13	13 800	939	1 477
Stigberget	FB	Majorna 344:8	Stenklevsg 6-10/Fredbergsg 1	1978	3 000	43	51	54 212	3 488	1 154
Stigberget	FB	Majorna 345:1	Dahlströmsgatan 6	1992	-	781	-	-	-	-
Stigberget	FB	Majorna 345:2	Dahlströmsgatan 4	1938	961	42	23	15 200	968	983
Stigberget	FB	Majorna 345:5	Ekedalsgatan 7-9	1997	1 586	-	38	34 200	2 331	1 470
Stigberget	FB	Majorna 346:8	Ekedalsgatan 11-23	1985	5 261	292	88	99 363	6 513	1 200
Majorna	FB	Majorna 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	588	44	10	10 040	630	981
Stigberget	FB	Majorna 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	550	-	11	10 203	670	1 219
Stigberget	FB	Majorna 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	1980	717	115	9	13 008	885	1 067
Majorna	FB	Majorna 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	629	-	7	10 600	618	983
Kungsladugård	FB	Majorna 720:344	Klippan 8-24	1960	1 629	20	37	25 800	1 865	1 132
Stigberget	FB	Majorna 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	315	50	5	5 010	284	821
Olivedal	PO	Olivedal 2:12	Plantagegatan	1986	8 207	379	105	195 549	-	1 246
Olivedal	PO	Olivedal 2:6	Plantagegatan	1985	2 287	134	26	50 672	-	1 049
Masthugget	FB	Olivedal 22:38	Sjömansgatan 8	1976	1 024	-	16	18 600	1 166	1 098
Masthugget	FB	Olivedal 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	1965	6 320	209	111	114 348	7 099	1 105
Masthugget	FB	Olivedal 27:12	Jungmansgatan 39	1968	6 701	1 029	103	125 934	8 589	1 040
Masthugget	FB	Olivedal 28:11	Eldaregatan 3	2006	6 532	87	114	134 000	7 925	1 185
Masthugget	FB	Olivedal 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	1980	3 966	218	56	72 069	4 426	1 065
Masthugget	FB	Olivedal 31:12	Kompassgatan 10/Flaggatan 1	1977	967	150	20	18 902	1 229	1 144
Masthugget	FB	Olivedal 31:13	Flaggatan 3	1974	498	40	11	9 557	613	1 160
Masthugget	FB	Olivedal 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	1970	4 267	-	59	76 000	4 627	1 084
Sanna	FB	Sandarna 1:8	Jordhyttegatan 2-4	1993	1 276	152	31	25 488	1 795	1 287
Sanna	PO	Sandarna 10:2	Orustgatan	1993	1 008	187	24	20 963	1 527	1 336
Sanna	PO	Sandarna 11:8	Jordhyttegatan	1962	2 776	55	52	48 088	3 199	1 136
Sanna	FB	Sandarna 12:4	Jordhyttegatan 11	1993	460	194	9	10 145	741	1 240
Sanna	FB	Sandarna 12:6	Jordhyttegatan 7	1997	614	46	11	11 715	745	1 187
Sanna	PO	Sandarna 14:2	Öckerögatan	1983	1 176	37	24	23 000	-	1 314
Sanna	PO	Sandarna 14:4	Orustgatan	1986	1 129	-	24	21 400	1 424	1 261
Sanna	PO	Sandarna 15:1	Karl Johansgatan 160	1971	1 116	369	24	22 945	1 681	1 266
Sanna	PO	Sandarna 15:2	Öckerögatan	1975	1 652	14	28	30 600	-	1 194
Sanna	PO	Sandarna 15:3	Öckerögatan	1987	1 047	19	24	20 300	-	1 243
Sanna	PO	Sandarna 15:6	Karl Johansgatan	1966	1 176	76	24	21 087	1 383	1 152
Sanna	FB	Sandarna 2:3	Asperögatan 4	1958	768	15	16	14 000	999	1 247
Sanna	FB	Sandarna 2:8	Jordhyttegatan 12	1991	1 008	75	16	19 626	1 272	1 241
Sanna	PO	Sandarna 26:1	Öckerögatan	1984	1 140	36	24	22 400	-	1 321
Sanna	PO	Sandarna 3:1	Jordhyttegatan	1939	4 945	120	110	88 355	6 311	1 234
Sanna	PO	Sandarna 4:5	Donsögatan	1993	952	248	16	20 870	1 569	1 279
Sanna	PO	Sandarna 5:8	Donsögatan	1986	6 346	537	103	118 639	7 952	1 196
Sanna	PO	Sandarna 6:7	Brännögatan	1984	3 539	38	65	61 432	-	1 124
Sanna	PO	Sandarna 7:2	Brännögatan	1986	1 152	22	24	21 284	-	1 192
Sanna	PO	Sandarna 8:10	Orustgatan	1968	3 820	88	80	69 199	4 742	1 233
Sanna	PO	Sandarna 8:11	Donsögatan	1986	2 280	9	40	42 833	-	1 226
Sanna	PO	Sandarna 9:2	Orustgatan 16	1991	1 484	396	17	30 606	-	1 183
Masthugget	PO	Stigberget 34:24	Fjärde Långgatan	1989	3 941	126	51	80 555	-	1 281
Änggården	FB	Änggården 14:2	Lillängsgatan 1-7	1970	-	3 432	-	-	-	-
Änggården	FB	Änggården 15:2	Lillängsgatan 2-6	1970	-	3 156	-	-	-	-
MAJORNA-LINNÉ					**689 850**	**73 302**	**11 008**	**14 104 541**	**892 630**	**1 153**

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO										
Järnbrott	PO	Järnbrott 10:1	Televisionsgatan	1970	1 083	70	18	12 511	1 173	1 032
Högsbotorp	FB	Järnbrott 108:2	Markmyntsgatan 3	1970	2 712	-	56	34 449	3 293	1 210
Järnbrott	PO	Järnbrott 11:1	Televisionsgatan	1986	3 939	72	66	46 731	4 410	1 079
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:87	Elins Gård	2015	8 258	41	117	143 000	13 108	1 581
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:88	Idas Gård	2001	6 762	24	110	91 121	-	1 191
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:89	Fyrktorget	2000	2 290	678	37	37 915	3 988	1 324
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:90	Amandas Gård	1999	7 337	-	130	107 000	10 340	1 359
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:91	Amandas Gård	1998	3 725	86	65	54 561	-	1 350
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:92	Fredrikas Gård	1997	4 324	233	65	59 161	5 699	1 201
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:93	Fredrikas Gård	1997	4 632	-	70	60 072	5 601	1 170
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:94	Annas Gård	1996	4 632	120	69	62 710	-	1 227
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:95	Annas Gård	1996	7 028	473	114	95 537	-	1 192
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:96	Julianas Gård	1995	8 896	10	132	122 922	-	1 262
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:97	Julianas Gård	1995	3 851	18	62	51 679	-	1 196
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:99	Idas Gård	2001	2 754	-	46	36 600	3 382	1 191
Järnbrott	BB	Järnbrott 12:2	Kondensatorsgatan 3	1986	4 645	95	85	55 840	5 276	1 065
Högsbotorp	FB	Järnbrott 122:3	Skäpplandsgatan 7-11	1962	4 280	-	72	45 000	4 070	920
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:1	Spannlandsgatan 10-16	1961	5 954	-	96	65 141	5 811	970
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:2	Spannlandsgatan 5-9	1962	4 240	261	70	47 311	4 257	949
Högsbotorp	FB	Järnbrott 124:3	Marklandsgatan 17-19	1974	2 936	-	48	32 000	3 335	1 101
Järnbrott	BB	Järnbrott 13:1	Relägatan 8	1953	1 755	58	27	19 085	1 726	946
Tofta	BB	Järnbrott 133:10	Norra Dragspelsgatan 16	1981	5 571	321	88	79 407	7 582	1 251
Tofta	BB	Järnbrott 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4 112	39	60	44 400	4 439	1 045
Tofta	BB	Järnbrott 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4 112	71	60	44 400	4 487	1 045
Tofta	BB	Järnbrott 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4 112	74	60	44 400	4 461	1 042
Tofta	BB	Järnbrott 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4 112	101	60	44 417	4 477	1 044
Tofta	BB	Järnbrott 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4 147	71	60	43 439	4 459	1 025
Tofta	BB	Järnbrott 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3 802	39	55	40 600	4 105	1 025
Tofta	BB	Järnbrott 134:1	Norra Dragspelsgatan 9	1962	5 454	-	83	60 000	5 337	978
Tofta	BB	Järnbrott 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3 774	1	55	40 800	-	943
Tofta	BB	Järnbrott 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3 774	-	55	40 600	3 562	944
Tofta	BB	Järnbrott 134:14	Pianogatan 18	1963	6 974	51	109	76 070	6 865	982
Tofta	BB	Järnbrott 134:15	Pianogatan 74	1968	3 125	12	43	34 017	3 031	969
Tofta	BB	Järnbrott 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4 117	39	60	44 400	3 902	943
Tofta	BB	Järnbrott 134:20	Pianogatan 50	1962	5 311	20	83	58 426	5 222	982
Tofta	BB	Järnbrott 134:3	Norra Dragspelsgatan 1	1962	5 373	40	82	58 857	5 271	978
Tofta	BB	Järnbrott 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4 117	1	60	44 400	-	943
Tofta	BB	Järnbrott 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3 427	60	50	38 989	-	949
Tofta	BB	Järnbrott 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3 427	-	50	37 200	3 255	950
Tofta	BB	Järnbrott 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3 427	49	50	37 613	3 281	950
Tofta	BB	Järnbrott 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3 427	56	50	37 749	-	949
Tofta	BB	Järnbrott 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3 427	39	50	37 004	3 273	950
Järnbrott	BB	Järnbrott 14:2	Relägatan 1	1952	3 300	90	60	37 535	3 775	1 000
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:1	Mandolingatan	1961	9 072	317	156	102 031	9 312	1 020
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:2	Mandolingatan	1962	9 072	259	156	102 299	9 456	1 021
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:3	Mandolingatan	1962	9 072	356	156	102 552	9 477	1 022
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:4	Mandolingatan	1962	9 072	241	156	102 809	9 482	1 035
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:6	Mandolingatan	1962	9 072	204	156	101 698	9 312	1 016
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:4	Marconigatan	1964	7 315	620	97	102 006	8 056	960
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:5	Marconigatan	1964	7 302	680	98	103 524	7 982	976
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:6	Marconigatan	1970	7 092	695	92	105 000	8 043	985
Kaverös	PO	Järnbrott 154:1	Dirigentgatan	1981	20 674	337	304	264 789	25 197	1 194
Kaverös	PO	Järnbrott 155:1	Barytongatan	1965	11 644	333	172	129 422	11 825	1 004
Kaverös	PO	Järnbrott 155:4	Barytongatan	1996	1 854	522	22	35 875	-	1 492
Kaverös	PO	Järnbrott 156:1	Tunnlandsgatan	1965	11 695	376	180	130 948	12 088	1 003
Tofta	PO	Järnbrott 166:11	Frölunda Kyrkogata	1996	6 058	116	98	81 304	7 797	1 238
Högsbotorp	PO	Järnbrott 166:2	Järnbrotts Prästväg	2016	-	-	-	-	-	-

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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
Järnbrott	BB	Järnbrott 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3 810	138	66	46 190	-	1 104
Järnbrott	BB	Järnbrott 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2 080	-	32	23 259	2 157	966
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:1	Näverlursgatan	1964	8 550	104	122	86 317	-	1 450
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:2	Näverlursgatan	1964	7 910	208	102	85 842	7 874	938
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:3	Näverlursgatan	1964	7 887	41	102	84 048	7 496	949
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:4	Näverlursgatan	1965	6 962	1 034	90	79 789	7 617	950
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 186:3	Mandolingatan	1985	-	-	-	1 818	739	-
Järnbrott	BB	Järnbrott 19:2	Antenngatan 7	1953	218	2 108	7	12 085	1 525	1 131
Järnbrott	PO	Järnbrott 19:3	Flygradiogatan	1991	3 197	45	57	41 690	-	1 202
Kaverös	PO	Järnbrott 194:1	Kaverösporten	1999	2 639	-	36	60 400	6 106	1 487
Järnbrott	PO	Järnbrott 2:1	Flygradiogatan	1991	3 380	156	54	42 670	4 150	1 171
Järnbrott	BB	Järnbrott 20:1	Antenngatan 10	1954	384	806	12	8 297	995	1 090
Järnbrott	BB	Järnbrott 3:1	Bildradiogatan 14	1973	3 496	222	57	40 927	-	1 044
Järnbrott	BB	Järnbrott 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4 524	209	84	62 067	5 914	1 261
Järnbrott	PO	Järnbrott 5:1	Bildradiogatan	1987	5 730	686	96	70 680	6 996	1 107
Järnbrott	PO	Järnbrott 6:1	Rundradiogatan	1990	7 413	158	120	94 578	8 911	1 173
Högsbotorp	FB	Järnbrott 63:5	Bankogatan 3-5	1954	3 927	-	65	45 400	4 286	1 080
Högsbotorp	FB	Järnbrott 65:1	Dollargatan 2-10	1952	1 788	105	30	21 360	2 024	1 053
Högsbotorp	FB	Järnbrott 66:1	Riksdalersgatan 7-21	1953	3 146	633	54	41 220	4 190	1 072
Högsbotorp	FB	Järnbrott 67:1	Riksdalersgatan 1-5	1953	2 710	111	50	32 751	3 059	1 083
Högsbotorp	FB	Järnbrott 67:2	Sterlingsgatan 2-10	1977	2 508	93	42	29 909	2 746	1 038
Högsbotorp	FB	Järnbrott 68:3	Örtugsgatan 1-23	1972	4 029	239	78	50 844	4 885	1 104
Högsbotorp	FB	Järnbrott 68:4	Riksdalersgatan 2-4	1953	1 988	153	34	24 356	2 436	1 054
Järnbrott	PO	Järnbrott 7:3	Rundradiogatan	1982	6 188	135	110	76 538	-	1 150
Högsbotorp	FB	Järnbrott 75:2	Järnmyntsgatan 2-8	1990	1 430	52	26	17 949	1 615	1 091
Högsbotorp	FB	Järnbrott 758:114	Riksdalersgatan 21	1967	-	-	-	1 441	221	-
Högsbotorp	GS	Järnbrott 758:572	Axel Dahlströms Torg	1964	-	-	-	2 712	659	-
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 758:66	Mandolingatan	1961	-	350	-	1 128	-	-
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 758:71	Mandolingatan	1962	-	-	-	-	1 380	-
Högsbotorp	FB	Järnbrott 76:1	Järnmyntsgatan 1-7	1972	1 524	55	26	18 264	1 872	1 055
Högsbotorp	FB	Järnbrott 77:2	Nickelmyntsgatan 1-11	1977	2 328	10	39	30 307	2 944	1 240
Högsbotorp	FB	Järnbrott 78:4	Penninggatan 1-15	1954	3 284	-	58	38 240	3 558	1 045
Järnbrott	BB	Järnbrott 8:2	Modulatorsgatan 1	1990	3 629	92	62	47 917	4 573	1 212
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:4	Bankogatan 12-38	1992	4 682	699	80	73 046	6 834	1 257
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:6	Markmyntsgatan 16-18, Bankogatan 10	1953	5 800	31	89	50 146	9 197	1 581
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:8	Markmyntsgatan 2-12	1954	3 837	1 287	64	52 553	5 612	1 078
Högsbotorp	FB	Järnbrott 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	2 858	917	54	43 043	4 544	1 244
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:1	Skiljemyntsgatan 2-14	1972	2 868	144	48	37 297	3 659	1 197
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:5	Markmyntsgatan 19	1985	-	409	-	1 719	-	-
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:6	Markmyntsgatan 7-17	1977	6 204	59	108	72 209	6 638	1 065
Högsbotorp	FB	Järnbrott 86:8	Bankogatan 35-43	1953	1 922	96	32	21 087	2 131	1 068
Högsbotorp	FB	Järnbrott 87:1	Bankogatan 19-33	1954	2 994	-	50	36 866	3 520	1 100
Högsbotorp	FB	Järnbrott 88:1	Skiljemyntsgatan 16-18	1954	3 148	86	57	34 400	3 648	1 096
Högsbotorp	FB	Järnbrott 89:6	Skiljemyntsgatan 3-19	1953	3 464	57	58	37 939	3 809	1 075
Järnbrott	PO	Järnbrott 9:1	Bildradiogatan	1988	2 918	116	48	36 021	3 483	1 107
Högsbotorp	FB	Järnbrott 90:1	Riksdalersgatan 48-52	1953	990	48	18	11 990	1 164	1 112
Högsbotorp	FB	Järnbrott 91:1	Riksdalersgatan 23-45	1953	8 718	949	168	110 112	10 987	1 149
Kaverös	FB	Järnbrott 91:2	Riksdalersgatan 47-57	2012	6 534	-	99	118 030	10 944	1 596
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:1	Sikelgatan 2-8	1953	1 350	78	24	16 599	1 658	1 134
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:3	Riksdalersgatan 42-46	1953	990	18	18	12 118	1 161	1 125
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:1	Bankogatan 7	1953	1 869	-	31	21 870	2 018	1 071
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:2	Bankogatan 9	1953	1 679	-	28	19 600	1 825	1 087
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:3	Bankogatan 11	1953	1 625	-	27	19 269	1 805	1 101
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:4	Bankogatan 13	1953	1 625	-	27	19 669	1 876	1 144
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:5	Riksdalersgatan 30-38	1953	1 996	198	46	25 356	2 579	1 189
Högsbotorp	FB	Järnbrott 94:1	Riksdalersgatan 10-26	1953	3 435	326	78	43 663	4 435	1 180
Högsbohöjd	PO	Järnbrott s:103	Växelmyntsgatan 55	2014	-	216	-	-	-	-
Högsbotorp	FB	Järnbrott s:94	Bankogatan 43	1953	-	-	-	-	742	-

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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	Rud 760:43	Gånglåten	1963	-	-	-	-	651	-
Frölunda Torg	PO	Rud 760:44	Gånglåten	1963	-	-	-	-	1 014	-
Frölunda Torg	PO	Rud 9:2	Gånglåten	2003	12 059	100	181	164 527	14 359	1 185
Frölunda Torg	PO	Rud 9:3	Gånglåten	2003	11 096	269	172	152 227	13 330	1 191
Frölunda Torg	PO	Rud 9:4	Gånglåten	2003	11 742	1 116	179	164 165	14 610	1 177
Frölunda Torg	PO	Rud 9:5	Gånglåten	2001	5 041	112	84	66 825	5 747	1 131
Billdal	FB	Skintebo 525:1	Uggleberget	2016	-	-	-	251	-	-
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO					**525 552**	**23 743**	**8 360**	**6 552 916**	**626 111**	**1 116**
VÄSTRA GÖTEBORG										
Södra Skärgården	FB	Donsö 203:2	D Gärde 2-15/Töttefällev 4-14	1986	1 468	-	20	15 409	1 475	1 005
Södra Skärgården	FB	Donsö 47:1	Ringkullevägen 1-5	1970	956	107	12	9 511	1 017	1 039
Önnered	FB	Fiskebäck 90:1	Kumleskärsvägen 1-80	1994	6 055	1 267	61	125 927	9 949	1 290
Ängås	BB	Järnbrott 164:14	Briljantgatan 37	1967	10 365	15	127	110 060	9 583	924
Ängås	BB	Järnbrott 164:15	Briljantgatan 51	1967	6 296	201	86	79 933	7 380	953
Ängås	BB	Järnbrott 164:17	Briljantgatan 66	1967	4 294	25	58	45 676	-	935
Ängås	BB	Järnbrott 164:19	Topasgatan 13A	1967	-	179	-	909	-	-
Ängås	BB	Järnbrott 164:20	Topasgatan 4	1966	-	1 703	-	16 000	2 614	-
Ängås	BB	Järnbrott 164:3	Topasgatan 53	1966	5 558	8	75	56 613	5 179	931
Ängås	BB	Järnbrott 164:4	Topasgatan 5	1966	4 544	1 666	63	55 803	5 686	937
Ängås	BB	Järnbrott 164:5	Topasgatan 14	1967	6 650	91	94	68 110	6 256	937
Ängås	BB	Järnbrott 164:6	Topasgatan 27	1966	6 368	56	90	66 092	5 999	939
Ängås	BB	Järnbrott 164:7	Topasgatan 40	1966	3 430	18	49	37 059	3 286	956
Ängås	BB	Järnbrott 164:8	Topasgatan 49	1965	4 029	129	59	43 320	-	939
Södra Skärgården	FB	Styrsö 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	402	-	6	4 407	439	1 092
Södra Skärgården	FB	Styrsö 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	103	-	2	1 624	63	614
Södra Skärgården	FB	Styrsö 3:335	Halsviksvägen 68-70	1952	186	-	2	2 580	141	761
Grevegården	FB	Tynnered 5:1	Grevegårdsvägen 2-40	1993	12 526	343	163	153 786	13 716	1 036
Grevegården	FB	Tynnered 6:3	Grevegårdsvägen 50-96	1994	14 892	198	202	183 807	16 233	1 045
Grevegården	FB	Tynnered 7:1	Grevegårdsvägen 100-194	1995	29 127	1 399	392	373 809	33 239	1 047
Önnered	FB	Önnered 102:1	Önnereds Byväg 2-82	1983	2 068	-	40	51 720	2 129	1 024
Kannebäck	FB	Önnered 45:1	Opalgatan 83-125	1966	-	-	-	-	794	-
Kannebäck	FB	Önnered 45:12	Grevegårdsvägen 218-242	1966	7 075	110	99	75 447	6 450	899
Kannebäck	FB	Önnered 45:13	Opalgatan 83-107	1966	6 996	1 224	95	78 419	7 285	899
Kannebäck	FB	Önnered 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	1966	4 786	415	68	52 771	4 703	901
Kannebäck	FB	Önnered 45:2	Opalgatan 109-125	1966	4 928	-	68	51 800	4 420	897
Kannebäck	FB	Önnered 48:1	Opalgatan 1-75	1966	-	-	-	7 001	1 745	-
Kannebäck	FB	Önnered 48:10	Opalgatan 21-45	1966	6 614	79	97	70 322	6 035	906
Kannebäck	FB	Önnered 48:11	Bronsåldersgatan 40-64	1966	6 634	192	96	69 560	6 268	922
Kannebäck	FB	Önnered 48:12	Opalgatan 47-75	1966	7 149	224	106	75 648	6 631	907
Kannebäck	FB	Önnered 48:4	Bronsåldersgatan 66-80	1966	4 258	108	58	43 917	3 930	906
Kannebäck	FB	Önnered 48:9	Opalgatan 1-19	1966	5 109	-	73	53 600	4 628	906
Önnered	EH	Önnered 60:27	Kupeskärsgatan 54	1969	115	-	1	2 228	100	862
Önnered	EH	Önnered 61:29	Kupeskärsgatan 81	1970	84	-	1	1 792	82	967
Önnered	EH	Önnered 61:36	Kupeskärsgatan 101	1970	84	-	1	1 792	82	967
Önnered	EH	Önnered 61:59	Kupeskärsgatan 67	1970	84	-	1	1 792	82	967
Önnered	EH	Önnered 61:62	Kupeskärsgatan 61	1970	84	-	1	1 794	82	967
Önnered	EH	Önnered 62:25	Tanneskärsg 55	1970	115	-	1	2 255	100	862
Önnered	EH	Önnered 62:65	Tanneskärsg 127	1970	84	-	1	1 848	79	926
Önnered	EH	Önnered 62:70	Tanneskärsg 137	1970	84	-	1	1 852	82	967
Önnered	EH	Önnered 62:73	Tanneskärsg 149	1970	84	-	1	1 848	79	926
Önnered	EH	Önnered 62:80	Tanneskärsg 157	1970	84	-	1	1 852	82	967
Önnered	EH	Önnered 62:89	Tanneskärsg 175	1970	84	-	1	1 852	82	967
Önnered	EH	Önnered 63:14	Tanneskärsg 203	1970	116	-	1	2 389	106	903
Önnered	EH	Önnered 63:24	Tanneskärsg 229	1970	116	-	1	2 389	106	903
Önnered	EH	Önnered 63:29	Tanneskärsg 241	1970	116	-	1	2 343	102	865
VÄSTRA GÖTEBORG					**174 200**	**9 757**	**2 375**	**2 108 666**	**186 700**	**976**

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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
VÄSTRA HISINGEN										
Nolered	BB	Amhult 2:94	Olenas Lycka 1	2004	3 315	87	42	49 111	5 289	1 315
Nolered	BB	Amhult 2:95	Benjamins Lycka 1	2004	5 984	47	76	83 844	8 206	1 323
Nolered	BB	Amhult 2:96	Amhults Uppegård 1	2005	8 930	70	112	116 177	12 179	1 303
Nolered	BB	Amhult 2:97	Mörängens Lycka 1	2005	5 435	24	70	72 000	7 590	1 313
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 24:5	Blidvädersgatan 14	1986	4 354	653	81	37 416	-	985
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:4	Blidvädersgatan 63	1972	2 642	1 542	38	24 650	-	1 072
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:5	Blidvädersgatan 57	1989	2 508	428	36	22 558	-	1 063
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:6	Blidvädersgatan 49A	1969	3 901	79	66	36 012	5 177	1 264
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:7	Blidvädersgatan 41A	1989	3 901	198	66	39 020	5 155	1 271
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:8	Blidvädersgatan 33A	1991	4 554	214	78	46 567	6 042	1 264
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:1	Vårvädersgatan 1	1967	5 286	152	109	43 397	-	1 110
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:2	Vårvädersgatan 5	1967	5 286	72	109	43 131	5 987	1 080
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:3	Vårvädersgatan 9	1967	5 286	109	109	42 310	5 940	1 077
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2 672	26	55	21 248	2 941	1 074
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:5	Vårvädersgatan 15	1968	5 099	72	105	40 748	5 726	1 075
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:6	Vårvädersgatan 19	1968	4 008	62	83	32 677	-	1 077
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:6	Blidvädersgatan 7	1978	3 847	158	66	36 424	5 181	1 276
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:7	Blidvädersgatan 13	1987	4 392	210	79	42 629	5 948	1 284
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:8	Blidvädersgatan 21	1993	5 241	128	90	52 900	6 943	1 268
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:1	Långströmsgatan	1967	-	163	-	4 620	-	-
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:2	Långströmsgatan	1967	2 034	192	71	17 983	-	1 186
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:3	Långströmsgatan	1967	2 111	-	74	17 420	2 495	1 182
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:10	Dimvädersgatan 19	1961	9 076	564	130	63 169	8 550	886
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:11	Godvädersgatan 25	1968	12 679	323	184	88 216	-	882
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget 9	1986	5 338	1 458	98	44 045	5 518	849
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11 108	431	172	77 455	10 334	900
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8 373	838	128	62 694	8 124	895
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12 797	258	196	88 834	11 921	900
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10 485	149	163	73 494	-	901
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8 231	160	121	56 815	7 529	885
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9 089	517	147	65 770	-	925
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:10	Väderilsgatan	1981	6 107	-	110	52 200	7 115	1 113
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:13	Stackmolnsgatan	1965	9 236	413	150	70 720	9 972	1 017
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:14	Stackmolnsgatan	1975	4 708	167	77	42 604	5 702	1 024
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:2	Väderilsgatan	1996	4 725	584	84	45 481	5 581	1 116
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:4	Väderilsgatan	1982	3 206	-	47	25 991	3 392	990
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:5	Väderilsgatan	1979	1 548	162	18	12 240	-	935
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:6	Väderilsgatan	1981	3 069	164	45	25 532	-	1 017
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:7	Väderilsgatan	1995	1 680	-	24	15 409	1 874	1 005
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:9	Väderilsgatan	1996	4 725	154	84	44 273	-	1 131
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:3	Långströmsgatan	1966	2 111	-	74	17 420	2 495	1 182
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:4	Långströmsgatan	1967	2 111	-	74	17 420	2 491	1 180
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:5	Långströmsgatan	1967	1 829	-	62	15 056	2 138	1 169
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 60:2	Klarvädersgatan 1	1979	7 620	300	105	52 991	-	808
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 60:3	Klarvädersgatan 16	1969	9 128	407	127	62 350	8 105	806
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 61:6	Byvädersgatan 11	1979	-	151	-	555	104	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 730:369	Klimatgatan	1964	-	-	-	-	305	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 82:1	Daggdroppegatan	1973	2 308	-	30	17 216	2 265	949
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:768	Klimatgatan	1966	-	-	-	1 458	527	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:847	Klimatgatan	1966	-	-	-	-	210	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:848	Daggdroppegatan	1966	-	-	-	1 482	-	-
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 84:1	Klimatgatan	1973	10 538	282	154	81 542	10 448	977
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 87:1	Klimatgatan	1974	8 876	318	142	69 665	9 023	1 000
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 87:2	Daggdroppegatan	1972	6 886	297	88	51 394	6 725	958
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4 691	2	63	33 400	-	904
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2 564	-	35	18 000	2 320	905
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8 017	-	117	57 000	7 346	916

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4 890	-	75	37 099	5 036	924
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1 565	190	24	11 667	1 603	923
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5 141	-	77	36 200	4 734	921
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4 108	-	63	29 400	3 800	925
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3 477	52	49	24 623	3 205	910
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3 316	130	49	24 122	-	917
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2 571	-	37	18 000	2 334	908
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2 939	47	43	20 681	2 692	908
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2 564	-	35	18 000	2 321	905
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:5	Bernhards Gränd	1994	844	638	10	10 718	1 601	1 066
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:6	Bymolnsgatan	1993	5 138	12	57	48 289	6 316	1 024
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:7	Norra Fjädermolnsgatan	1993	23 633	1 460	317	197 090	25 849	1 010
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:8	Bernhards Gränd	1993	4 059	71	50	39 327	-	1 069
Jättesten	PO	Kyrkbyn 123:1	Baltzersgatan	2002	9 082	117	165	122 041	-	1 149
Jättesten	PO	Kyrkbyn 125:1	Jättestensgatan	1962	-	947	-	3 990	384	-
Jättesten	PO	Kyrkbyn 125:2	Baltzersgatan	2004	10 443	517	193	145 054	12 698	1 157
Jättesten	PO	Kyrkbyn 128:2	Jättestensgatan	1985	8 459	205	155	107 020	10 263	1 165
Jättesten	PO	Kyrkbyn 81:1	Jättestensg	2001	1 184	513	19	17 109	1 698	829
Nolered	BB	Torslanda 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1 960	-	30	31 577	3 008	1 427
VÄSTRA HISINGEN					**379 018**	**17 684**	**6 112**	**3 316 740**	**416 273**	**1 025**
LUNDBY										
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 2:13	Rambergsvägen	1963	5 228	151	102	69 235	5 240	990
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 20:11	Jägaregatan	2006	3 548	-	72	62 200	4 885	1 354
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 25:13	Hisingsgatan	1969	2 667	90	58	36 259	-	1 009
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 27:2	Brämaregatan	1951	678	258	13	10 550	881	1 017
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 27:9	Brämaregatan	1972	3 720	249	68	48 459	3 617	924
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 29:5	Myntgatan	1983	1 981	88	25	27 996	2 156	1 049
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 3:16	Östra Stillestorpsgatan	1980	835	10	14	11 413	-	1 019
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 3:25	Bergavägen	1983	566	141	9	8 519	716	985
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 3:26	Rambergsvägen	1983	1 132	20	16	14 821	-	958
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 3:27	Östra Stillestorpsgatan	1983	1 064	-	17	14 400	1 094	1 029
Rambergsstaden	FB	Brämaregården 75:1	Virvelsvindsgatan 16	2008	7 033	737	123	127 024	9 640	1 202
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 13:6	Rundbäcksgatan	2014	5 641	149	92	126 928	-	1 873
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5 773	35	161	74 117	5 722	956
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 5:4	Vårlöksgatan 1	1953	1 194	66	20	21 822	1 831	1 401
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 5:5	Vårlöksgatan 3	1952	1 194	66	20	20 692	1 799	1 381
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 6:1	Smörbollsgatan 5	1952	1 184	52	20	21 205	1 674	1 340
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 6:4	Vårlöksgatan 2	1950	1 236	70	20	22 419	1 767	1 337
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 7:7	Smörbollsg 2-6/Tjärblomsg 1-5	1997	7 776	16	209	133 000	10 378	1 318
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 78:1	Rundbäcksgatan	2013	7 436	323	104	159 304	14 453	1 780
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 8:7	Tjärblomsg 2-6/Konvaljeg 1-5	1979	7 149	515	137	99 551	9 879	1 302
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabbeleksg 1	1994	3 296	586	75	53 420	4 505	1 167
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 156:2	Inägogatan 17A	1987	1 816	-	32	21 702	1 950	1 050
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:13	Douglasgatan	1975	4 810	318	73	55 230	5 086	1 001
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:5	Lundbygatan	1988	563	33	11	7 245	-	1 162
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:6	Lundbygatan	1988	1 050	136	17	13 757	1 212	1 105
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:1	Inägogatan	1991	810	-	12	10 238	917	1 132
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 27:13	Inägogatan 19A	1986	1 816	-	32	21 604	1 935	1 049
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:2	Inägogatan	1997	984	-	18	12 536	1 119	1 137
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:3	Inägogatan	1997	1 263	-	21	15 800	1 412	1 118
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 33:1	Fyrväpplingsgatan	1972	7 603	82	118	113 334	10 614	1 362
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 34:1	Inägogatan	1997	2 681	12	49	35 600	-	1 202
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:1	Inägogatan	1997	1 370	-	25	18 200	1 791	1 208
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:2	Inägogatan	1997	1 320	-	24	17 400	1 587	1 202
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:3	Inägogatan	1997	1 320	4	24	17 400	-	1 201
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:1	Byalagsgatan	1997	2 173	174	39	28 424	-	1 134
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:2	Inägogatan	1974	2 176	133	39	26 040	2 521	1 091

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016[3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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	BB	Kyrkbyn 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4 146	172	78	44 077	4 003	930
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:1	Eketrägatan	1992	2 979	392	45	38 117	-	1 107
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:2	Eketrägatan	1995	4 338	224	78	56 878	5 138	1 137
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:3	Eketrägatan	1996	2 163	-	39	27 725	2 481	1 138
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:4	Eketrägatan	1979	1 383	-	24	16 914	1 600	1 130
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 89:7	Kyrkbytorget 1	1978	1 410	1 323	54	28 238	3 370	1 509
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:1	Eketrägatan	1996	2 640	-	48	35 000	3 339	1 202
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:2	Eketrägatan	1996	1 320	-	24	17 400	1 585	1 201
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 91:1	Byalagsgatan	1998	4 074	561	73	54 917	5 187	1 134
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3 661	984	90	45 298	4 622	1 015
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 93:2	Eketrägatan 5	1952	6 024	-	119	66 000	6 008	985
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 94:2	Inägogatan 6	1967	1 101	63	19	12 167	1 460	1 205
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 95:1	Eketrägatan 3	1952	4 642	1 353	87	50 809	-	962
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:1	Eketrägatan 10A	1955	2 236	93	54	24 049	2 376	1 024
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:2	Eketrägatan 4	1952	5 853	584	111	64 722	-	1 033
Lindholmen	FB	Lindholmen 12:1	Arbetaregatan 6	1993	-	3 435	-	58 000	2 992	-
Lindholmen	FB	Lindholmen 15:1	Arbetaregatan 5	1993	-	1 752	-	30 000	1 537	-
Lindholmen	FB	Lindholmen 15:3	Släggaregatan 6A	1994	569	-	8	10 400	593	1 041
Lindholmen	FB	Lindholmen 16:1	Släggaregatan 1A	1992	1 507	-	21	27 000	1 496	993
Lindholmen	FB	Lindholmen 19:1	Plåtslagaregatan 7	1995	172	-	2	4 928	153	891
Lindholmen	FB	Lindholmen 19:2	Gjutaregatan 8	1995	240	-	7	4 891	283	1 179
Lindholmen	FB	Lindholmen 735:333	Lindholmsvägen 10	1929	-	292	-	1 427	-	-
Lindholmen	FB	Lindholmen 735:39	Gjutaregatan 10	1995	243	-	3	4 280	224	920
Lindholmen	FB	Lindholmen 735:487	Förmansgatan 1A	1991	968	-	13	17 000	950	982
Lindholmen	FB	Lindholmen 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	842	-	13	18 200	1 203	1 429
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1 044	32	14	12 400	945	880
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 29:2	Stataregatan 2	1985	1 271	108	23	18 400	-	1 091
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1 479	140	27	21 369	1 673	1 073
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1 049	182	21	15 943	1 305	1 110
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1 358	222	26	20 156	1 640	1 064
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1 089	47	21	15 143	1 169	1 043
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:4	Östra keillersgatan 4A	1986	1 071	-	21	15 400	1 186	1 107
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 40:1	Sunnanvindsgatan	1956	2 893	101	53	38 203	2 988	985
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 41:2	Wieselgrensgatan	1986	5 207	666	90	78 078	6 285	1 107
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 44:1	Sockenvägen	1956	2 461	38	48	33 007	-	1 017
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 57:1	Alice Bonthronsgatan	1976	1 609	-	32	19 600	1 318	819
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 58:1	Alice Bonthronsgatan	1968	1 694	341	35	22 023	-	820
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7A	1946	4 308	-	91	54 000	4 177	970
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	8 743	-	1 032
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2 465	379	43	34 385	-	1 025
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	-	16	8 706	635	950
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2 057	-	57	35 400	2 814	1 368
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	-	70	30 800	2 673	1 326
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	31 748	-	1 328
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2 015	-	70	30 800	2 677	1 329
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2	1972	4 275	-	151	56 000	5 707	1 335
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:15	Gropegårdsgatan 1B	1972	-	1 114	-	4 704	-	-
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:16	Gropegårdsgatan 1A	1972	5 210	-	185	81 000	6 969	1 338
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	-	-	-	-	759	-
Kyrkbyn	PO	Sannegården 16:1	Bautastensgatan	1983	5 414	135	113	64 918	6 051	1 076
Kyrkbyn	PO	Sannegården 17:2	Lambergsgatan	1969	543	-	17	-	466	801
Kyrkbyn	PO	Sannegården 19:1	Bautastensgatan	1983	681	100	12	8 592	-	1 105
Kyrkbyn	PO	Sannegården 20:1	Bautastensgatan	1986	1 086	350	30	14 313	1 391	1 281
Eriksberg	BB	Sannegården 28:28	Manövergången 2	2001	4 258	72	46	99 875	6 695	1 353
Eriksberg	BB	Sannegården 28:29	Manövergången 7	2000	4 254	173	65	108 192	7 856	1 639
Eriksberg	BB	Sannegården 28:30	Maskinkajen 13	2001	7 251	504	76	187 428	13 506	1 674
Lindholmen	FB	Sannegården 33:1	Miraallén 65	2002	-	-	-	3 000	160	-
Lindholmen	FB	Sannegården 34:5	Miraallén 49-63	2002	6 076	497	87	150 631	10 270	1 607

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

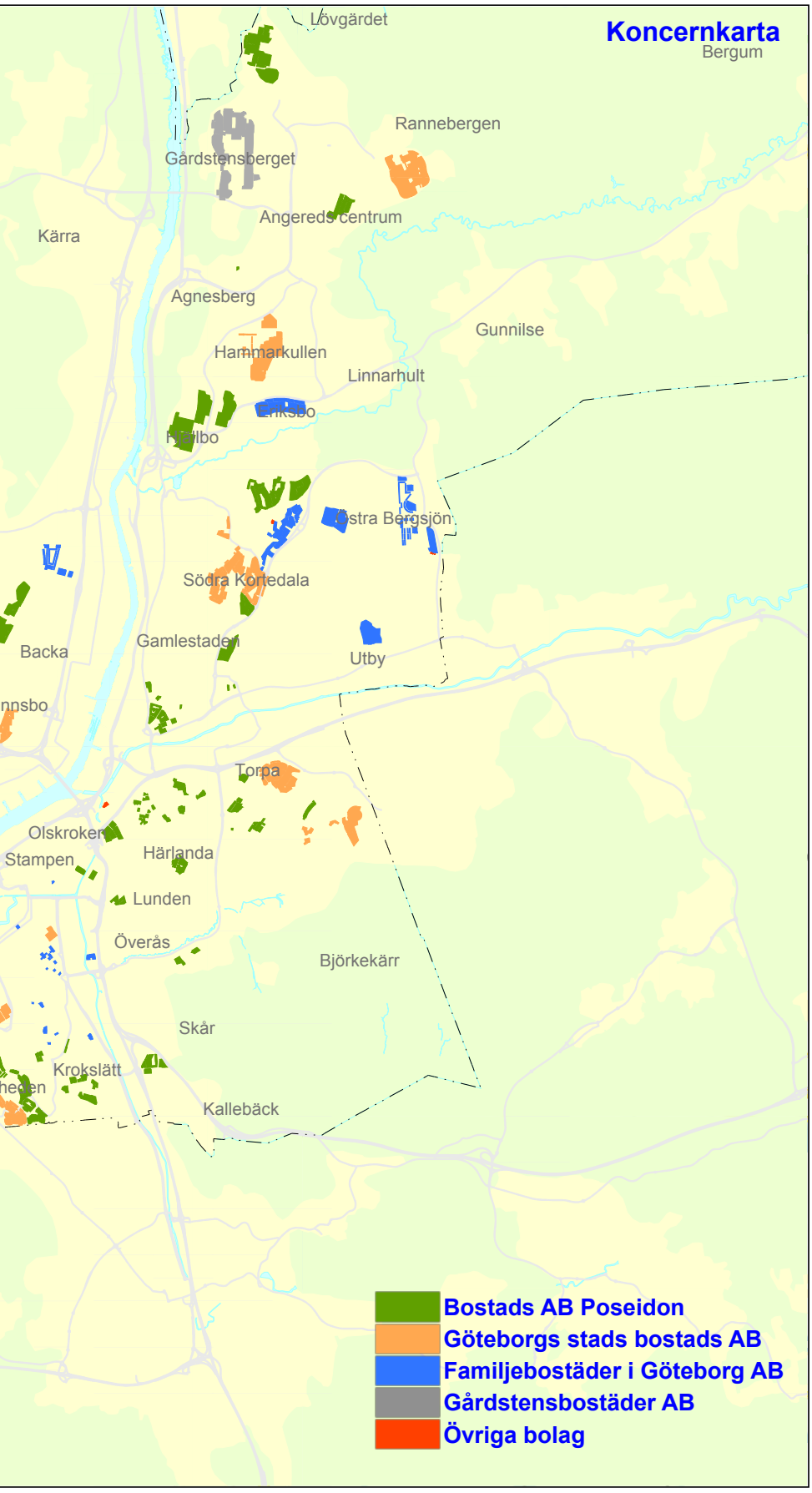
Stadsdel/ Primär-områden	Fastig-hets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr [2]	Hyres-värde, tkr [3, 4]	Bostads-hyra, kr/kvm
Eriksberg	FB	Sannegården 38:1	Ångaren Ediths gata 10 mfl	2009	7 881	124	115	209 556	14 437	1 697
Eriksberg	FB	Sannegården 47:1	Östra Eriksbergsg 4-10	2004	3 968	56	52	101 409	6 950	1 596
Eriksberg	FB	Sannegården 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	5 277	451	72	136 088	9 379	1 679
Eriksberg	BB	Sannegården 55:1	Styrfarten 1	2010	9 878	109	163	256 022	-	1 643
Eriksberg	BB	Sannegården 56:1	Ostindiefararen 26	2009	7 058	118	105	174 633	-	1 537
Eriksberg	BB	Sannegården 57:1	Ostindiefararen 48	2008	8 545	113	121	226 031	-	1 697
Eriksberg	BB	Sannegården 68:1	Monsungatan 56	2012	5 947	175	86	155 357	-	1 673
Eriksberg	BB	Sannegården 74:1	Ostindiefararen	2010	5 829	137	80	146 822	9 946	1 586
Eriksberg	EH	Sannegården 79:12	Rositas Gata 9	2010	146	-	1	3 753	219	1 461
Eriksberg	EH	Sannegården 79:15	Rositas Gata 3	2010	146	-	1	3 734	219	1 461
Eriksberg	EH	Sannegården 80:12	Pepitas Gata 11	2008	146	-	1	3 666	219	1 461
Eriksberg	EH	Sannegården 80:15	Pepitas Gata 5	2008	146	-	1	3 644	219	1 461
Eriksberg	EH	Sannegården 80:9	Pepitas Gata 17	2008	141	-	1	3 549	219	1 512
Eriksberg	FB	Sannegården 83:1	Skonaren Ingos gata 4	2011	2 833	73	48	78 087	5 613	1 877
Slättadamm	PO	Tolered 147:3	Arvid Lindmansgatan	1967	2 423	2 553	46	38 663	5 038	1 022
Kvillebäcken	PO	Tolered 29:14	Gamla Björlandavägen	1983	3 656	32	52	43 600	-	1 077
LUNDBY					**296 040**	**25 123**	**5 484**	**5 243 852**	**419 060**	**1 294**
NORRA HISINGEN										
Tuve	BB	999990200	Parkeringsfast. distrikt 2	1964	-	-	-	20 983	5 162	-
Brunnsbo	BB	Backa 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2 483	31	37	24 642	2 661	1 067
Brunnsbo	BB	Backa 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8 553	340	129	85 210	9 326	1 071
Brunnsbo	BB	Backa 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5 700	690	88	59 768	6 666	1 053
Brunnsbo	BB	Backa 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5 714	445	96	56 086	-	1 088
Brunnsbo	BB	Backa 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6 008	-	100	60 000	6 564	1 093
Brunnsbo	BB	Backa 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5 451	5	90	54 200	5 929	1 087
Skälltorp	FB	Backa 104:2	Lisa Sass Gata 10	1971	-	113	-	3 918	724	-
Skälltorp	FB	Backa 104:3	Lisa Sass Gata 18	1971	2 939	538	101	36 573	5 240	1 596
Skälltorp	FB	Backa 104:4	Lisa Sass Gata 16	1976	2 812	710	94	35 617	-	1 575
Skälltorp	FB	Backa 104:5	Lisa Sass Gata 14	1971	3 277	250	105	40 473	-	1 575
Skogome	EH	Backa 210:3	S:t Jörgens v 2	1992	-	1 300	-	8 628	1 580	-
Brunnsbo	BB	Backa 7:1	Folkvisegatan 2	1976	6 912	1 676	96	73 624	7 848	1 032
Brunnsbo	BB	Backa 7:10	Balladgatan 2	1964	4 688	380	80	45 648	-	1 046
Brunnsbo	BB	Backa 7:11	Balladgatan 4	1963	4 688	328	80	46 465	-	1 057
Brunnsbo	BB	Backa 7:2	Memoargatan 10	1977	6 912	553	96	70 282	7 869	1 031
Brunnsbo	BB	Backa 7:3	Memoargatan	1965	6 422	43	112	64 464	6 995	1 082
Brunnsbo	BB	Backa 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5 700	62	88	56 306	-	1 054
Brunnsbo	BB	Backa 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 618	60	32	25 619	2 737	1 022
Brunnsbo	BB	Backa 7:6	Kåserigatan 3	1965	2 618	59	32	25 289	2 716	1 019
Brunnsbo	BB	Backa 7:8	Kåserigatan 4	1965	2 618	59	32	25 200	2 727	1 023
Brunnsbo	BB	Backa 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 618	11	32	25 241	2 686	1 023
Skälltorp	FB	Backa 75:10	Gåsagången 10-13	1970	2 092	-	36	19 200	1 953	933
Skälltorp	FB	Backa 75:11	Gåsagången 18-21	1970	2 096	37	36	19 384	1 999	939
Skälltorp	FB	Backa 75:12	Gåsagången 5-9	1970	2 615	37	45	24 129	2 456	932
Skälltorp	FB	Backa 75:13	Gåsagången 14-17	1970	2 104	7	36	19 400	1 994	947
Skälltorp	FB	Backa 75:14	Gåsagången 22-28/ Akkas gata 7-11	1970	3 661	392	42	33 802	3 501	886
Skälltorp	FB	Backa 75:19	Selma Lagerlöfs Torg 1-13	1971	-	5 311	-	135	-	-
Skälltorp	FB	Backa 75:2	Gåsagången 29-32	1970	2 104	36	36	19 344	1 999	940
Skälltorp	FB	Backa 75:3	Gåsagången 39-42	1970	2 104	-	36	19 000	1 957	930
Skälltorp	FB	Backa 75:4	Gåsagången 48-51	1970	2 104	-	36	19 200	1 961	932
Skälltorp	FB	Backa 75:5	Gåsagången 52-56	1970	2 630	37	45	24 397	2 493	934
Skälltorp	FB	Backa 75:6	Gåsagången 33-38	1970	2 513	154	43	22 944	2 558	933
Skälltorp	FB	Backa 75:7	Gåsagången 43-47	1970	2 619	44	45	24 195	2 480	933
Skälltorp	FB	Backa 75:8	Gåsagången 57-60	1970	2 116	78	24	18 782	1 917	886
Skälltorp	FB	Backa 75:9	Gåsagången 1-4	1970	2 092	104	36	19 341	2 068	957
Backa	PO	Backa 77:1	Markurellgatan	2000	5 204	150	72	57 521	-	1 116
Backa	PO	Backa 77:2	Markurellgatan	2006	5 084	-	72	58 121	5 828	1 118

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [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
Backa	PO	Backa 77:3	Markurellgatan	2006	5 084	-	72	58 121	5 898	1 117
Backa	PO	Backa 78:1	Baron Rogers Gata	1995	4 368	-	60	47 000	5 028	1 114
Backa	PO	Backa 78:2	Baron Rogers Gata	1985	8 443	248	119	82 147	8 756	986
Backa	PO	Backa 78:3	Baron Rogers Gata	1984	8 638	-	122	85 694	9 042	985
Backa	PO	Backa 78:4	Baron Rogers Gata	1970	4 492	18	64	39 400	4 273	863
Backa	PO	Backa 79:1	Katjas Gata	1971	11 499	131	159	98 735	-	852
Backa	PO	Backa 79:10	Hjalmar Bergmans Gata	1992	4 760	299	76	52 922	-	1 148
Backa	PO	Backa 79:11	Hjalmar Bergmans Gata	1994	4 688	-	74	53 239	5 692	1 137
Backa	PO	Backa 79:12	Hjalmar Bergmans Gata	1994	4 688	-	74	51 000	5 579	1 133
Backa	PO	Backa 79:2	Julias Gata	1979	8 779	150	136	86 223	-	1 061
Backa	PO	Backa 79:3	Julias Gata	1971	4 272	58	57	39 550	-	838
Backa	PO	Backa 79:5	Jacobs Gata	2014	5 917	359	83	62 170	6 781	1 008
Backa	PO	Backa 79:6	Blendas Gata	2002	4 311	318	124	59 755	-	1 409
Backa	PO	Backa 79:7	Blendas Gata	1999	5 542	150	88	67 042	-	1 209
Backa	PO	Backa 79:8	Blendas Gata	1970	4 446	-	66	37 600	3 745	842
Backa	PO	Backa 79:9	Blendas Gata	1980	8 181	-	126	82 600	8 537	1 044
Brunnsbo	BB	Backa 866:578	Humoreskgatan 1	2005	-	413	-	3 717	-	-
Brunnsbo	BB	Backa 866:580	Folkvisegatan 15	1996	-	721	-	3 681	-	-
Brunnsbo	BB	Backa 866:704	Anekdotgatan 4	2014	1 020	-	58	26 619	3 936	2 611
Skälltorp	FB	Backa 866:724	Nils Holgerssons Gata	1970	-	-	-	6 980	1 242	-
Skälltorp	FB	Backa 866:725	Akkas Gata 1/Gåsagången 21	1970	-	-	-	-	86	-
Skälltorp	FB	Backa 866:727	Akkas Gata 60	1970	-	-	-	-	-	-
Tuve	BB	Tuve 10:140	Norumshöjd 45	1967	4 194	5	56	38 412	4 002	954
Tuve	BB	Tuve 10:141	Norumshöjd 1	1966	2 377	-	31	21 600	2 311	949
Tuve	BB	Tuve 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	-	32	22 400	2 337	957
Tuve	BB	Tuve 10:143	Glöstorpsvägen 1A	1966	-	262	-	3 722	1 230	-
Tuve	BB	Tuve 10:144	Norumshöjd 9	1966	2 443	-	32	22 200	2 315	948
Tuve	BB	Tuve 10:145	Norumshöjd 13	1967	2 443	10	32	22 221	2 332	953
Tuve	BB	Tuve 10:146	Norumshöjd 17	1968	3 795	327	50	35 771	3 877	950
Tuve	BB	Tuve 9:61	Norumshöjd 52	1979	17 375	151	227	161 674	16 748	952
Tuve	BB	Tuve 9:63	Norumshöjd 78	1968	4 124	1	56	37 400	-	956
Tuve	BB	Tuve 9:64	Norumshöjd 24	1967	12 547	79	169	114 487	12 019	953
Tuve	BB	Tuve 9:65	Norumshöjd 85	1979	12 445	78	157	114 369	12 027	946
NORRA HISINGEN					**293 183**	**17 818**	**4 560**	**2 981 582**	**333 215**	**1 035**
SUMMA KONCERN					**4 588 088**	**316 366**	**72 338**	**62 241 308**	**5 388 749**	**1 075**

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, BH=Bygga Hem, GS=Göteborgs stad (arrende) [2] Taxeringsvärdet avser 2016 [3] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2017 [4] För lokalfastigheter med få hyresavtal redovisas inte hyresvärdet

Karta över koncernens fastighetsbestånd 2016


Koncernkarta
Bergum
Lövgärdet
Rannebergen
Gårdstensberget
Angereds centrum
Kärra
Agnesberg
Gunnilse
Hammarkullen
Linnarhult
Eriksbo
Hjällbo
Östra Bergsjön
Södra Kortedala
Gamlestaden
Backa
Utby
Torpa
Olskroken
Stampen
Härlanda
Lunden
Överås
Björkekärr
Skår
Kroklätt
Kallebäck
Bostads AB Poseidon
Göteborgs stads bostads AB
Familjebostäder i Göteborg AB
Gårdstensbostäder AB
Övriga bolag

Produktion: Natvik Information i samarbete med Gullers Grupp Göteborg • **Textgranskning:** E Gustafsson Information • Årsredovisningen är tryckt på miljövänligt papper • **Papper:** Inlaga: Arctic volume highwhite 150 g Omslag: Arctic volume highwhite 250 g • **Tryck:** Exakta Print

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
Box 9, 401 20 Göteborg
031-773 83 80
info@storningsjouren.goteborg.se
www.storningsjouren.goteborg.se

Framtiden Byggutveckling AB
Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg
031-773 75 50
byggutveckling@framtiden.se

Framtiden
Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

Förvaltnings AB Framtiden • Sven Hultins Plats 2 • 412 58 Göteborg • Besök Johanneberg Science Park • 031-773 75 50
framtiden@framtiden.se • www.framtiden.se • organisationsnummer 556012-6012

Framtidenkoncernen ingår i Göteborgs Stad