

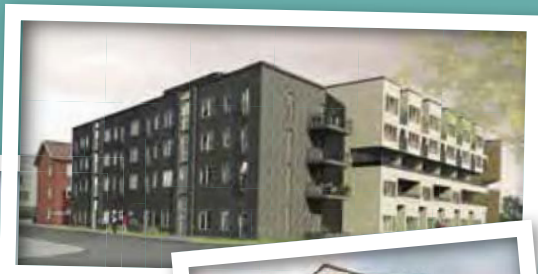


ÅRSREDOVISNING 2013

EN ÅTERBLICK PÅ 2013 OCH EN GLIMT IN I 2014.



Under 2013 har vi slutfört ombyggnad och renovering av 680 lägenheter i större projekt.



2014 sätter vi spaden i marken för 5 nya byggen som ger cirka **250 lägenheter**.

I en upphandling av **nytt städbolag** i Bergsjön ställde Familjebostäder kravet att **sju av tio** städare skulle rekryteras bland de **egna hyresgästerna**.



2013 i siffror:

- Hyresintäkterna ökade med 32 mnkr till 1 200 mnkr.
- Vakansgraden för bostäder har varit oförändrat 0,0%
- Underhållsåtgärder har utförts för 353 mnkr, vilket motsvarar 288 kr/kvm
- Resultatet efter finansnetto minskade till 6 mnkr
- Vi har slutfört ombyggnad och renovering av 680 lägenheter i större projekt

Vi ska minska energianvändningen med 15 procent till år 2020. Därför provar vi nu i flera nybyggnations- och ombyggnationsprojekt solenergi.



"vi frågade vad som var bra och vad som kunde bli bättre"



VI HAR STARTAT EN CYKEL-
POOL SOM ANVÄNDS VID
KORTARE RESOR
I TJÄNSTEN.



INNEHÅLL

Året som gick.....	2
VD har ordet.....	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Affärsidé och mål.....	7
Ledning och organisation.....	8
Omvärld.....	9
Marknad.....	10
Medarbetare.....	11
Miljö.....	12
Fastighetsbestånd.....	14
Underhåll och modernisering.....	15
Nybyggnad.....	16
Fastighetsvärdering.....	16
Finansiering.....	17
Risk- och känslighetsanalys.....	18
Stadens bolagsöversyn.....	19
Utblick 2014.....	19
Förslag till vinstdisposition.....	20
Kommunfullmäktiges mål.....	22
Fem år i sammandrag.....	24
Definitioner.....	25
FINANSIELLA RAPPORTER	
Resultaträkning.....	27
Balansräkning.....	29
Förändringar i eget kapital.....	30
Kassaflödesanalys.....	31
Noter.....	32
Revisionsberättelse.....	42
Granskningsrapport.....	43
Fastighetsförteckning.....	46
Karta med fastighetsinnehav.....	54

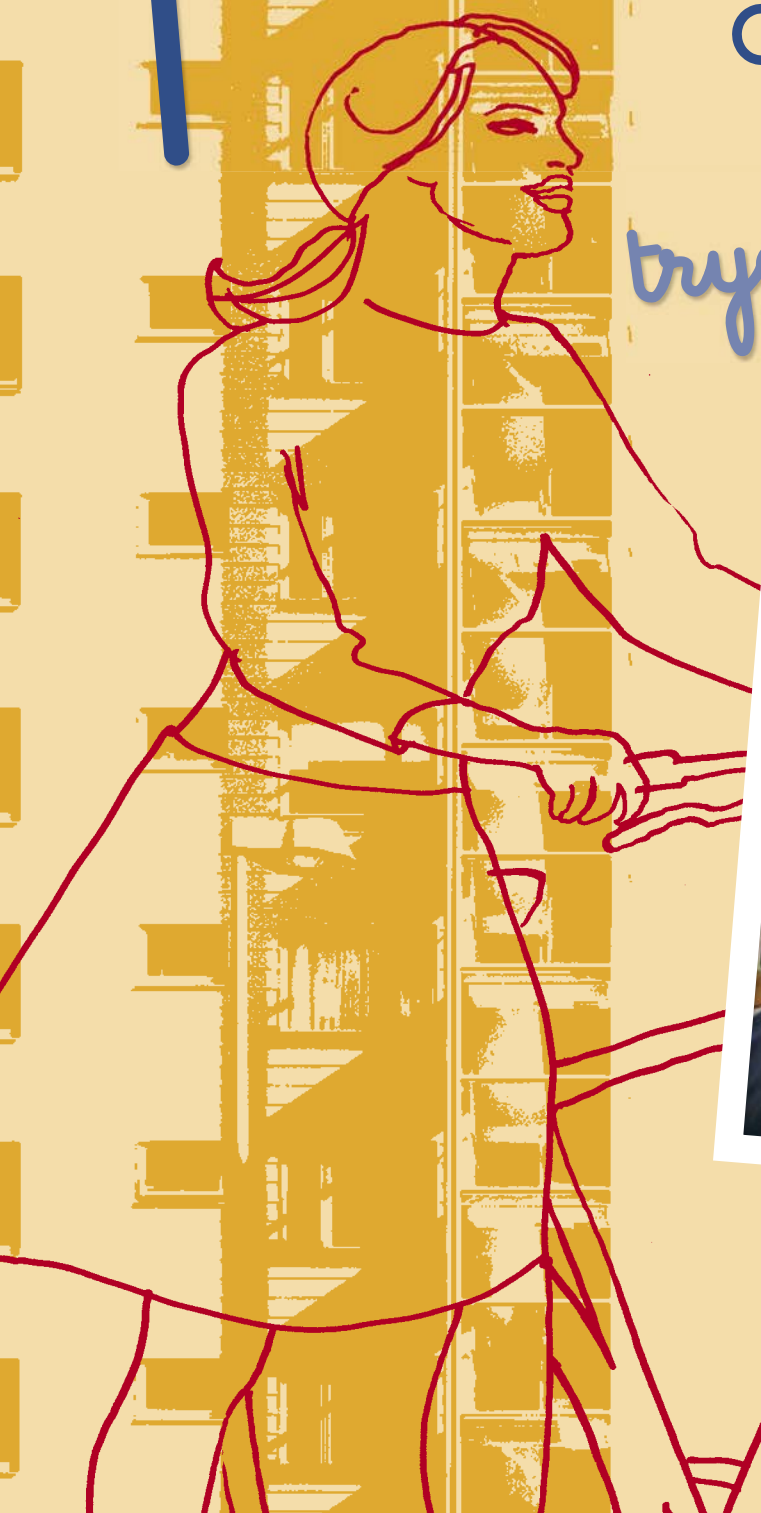


påverka

delaktighet

trygghet

trivsel



VD HAR ORDET

Under året som gick tog vi oss an flera stora utmaningar. Bland annat utvecklingsarbetet i Bergsjön, förnyelse av stora bostadsområden och genomförandet av en ny, effektivare organisation. Vi fullföljde vårt uppdrag och arbetade för nöjdare kunder. Det ska vi göra även under 2014.

Ökad efterfrågan på nya bostäder

Vi är en allmännyttig hyresvärd och vill erbjuda nya bostäder. Nästan 200 000 personer var registrerade som sökande på Boplatz i slutet av året, en ökning med över 50 000 på ett år. Att möta göteborgarnas efterfrågan är en central del av vårt uppdrag. Vi planerar att bygga minst nya 200 lägenheter varje år, på sikt fler. Därför arbetar vi intensivt med nya projektidéer, i olika delar av staden och för olika målgrupper. Med framförhållning och kreativitet ska vi bygga en idébank som gör det möjligt att nå målet. Prognosen för 2014 ser bra ut. Då sätter vi spaden i marken för 5 nya byggen som ger cirka 250 lägenheter.

Hovåsmodellen - en spännande stadsutveckling

Ett projekt som sticker ut och som vi är glada över att jobba med, är Nya Hovås. Här ska vi tillsammans med andra aktörer bygga omkring 1 200 nya bostäder, med byggstart 2015. Vår andel är cirka 220 hyresrätter, i ett område som idag domineras av villor och radhus. Vi är delaktiga i en spännande stadsutveckling. Vi tillför bostäder, stärker integrationen och utvecklar en dialogform som gett eko över hela landet. Under 2013 träffade vi hundratals kringboende och tog del av tusentals synpunkter via olika kanaler. Vi ville veta vad folk i området önskade av projektet, vilka farhågor man hade och hur man ville bo. Dialog i ett tidigt skede förankrar projektet, skapar både trygghet och nyfikenhet och minskar risken för överklaganden. Nya Hovås-modellen ska vi använda i fler projekt kommande år.

Hyresgästerna hjälper oss att bli bättre

En annan form av dialog är den kundundersökning som vi genomförde under året. En enkät skickades till hälften av hyresgästerna. Här ställde vi frågor om trygghet, trivsel, lägenhetens skick med mer. Årets enkät ser lite annorlunda ut än tidigare år och öppnar för fritextkommentarer på alla frågor. Det ger oss mängder av uppslag till förbättringar att arbeta vidare med. Sammantaget fick vi ett godkänt resultat som visar att hyresgästerna är ungefär lika nöjda som kunder i andra allmännyttiga företag i landet. Men på flera områden behöver vi vässa oss och förbättra vår leverans. Under 2014 genomför vi därför analys och åtgärdsplaner utifrån kundundersökningen.

Vi satsar på underhåll och förnyelse

Vi har ett stort behov av underhåll och förnyelse av våra befintliga bostäder. De senaste åren har vi haft möjlighet att göra utökat underhåll. Under 2013 har vi slutfört ombyggnad och renovering av 680 lägenheter i större projekt. Under året har vi också påbörjat renovering av 488 lägenheter. Förnyelsen av bostadsområdena är en av bolagets viktigaste uppgifter. Vi vinnlägger oss om att jobba effektivt och rationellt. Samtidigt vill vi utveckla och vårda både fastigheterna och relationerna till våra hyres-

gäster. Ett fint exempel är kvarteret Kungsluset i Kungsladugård – en landshövdingepärla som återställts till sin forna glans under året. Vår utmaning inför 2014 är att förnya i många fall unika miljöer på ett hänsynsfullt sätt samtidigt som vi säkerställer att hyresgästerna har råd att bo kvar.

Nya arbetstillfällen för våra hyresgäster

Men det är viktigt att komma ihåg att vi inte når Familjebostäders målbild med enbart renoveringar. Att skapa trivsamma livsmiljöer innebär att beakta också de sociala och ekonomiska betingelserna i ett område. Därför startade vi under året ett spännande utvecklingsarbete i Bergsjön. Första steget var att skapa en dialog med hyresgästerna. Så vi knackade på varends dörr i distrikt Nordost. Vi frågade vad som var bra och vad som kunde bli bättre. Hyresgästerna efterfrågade framför allt jobb och större trygghet. Utifrån våra samtal med boende i området kommer vi att driva satsningar med betoning på arbetstillfällen, trygghet och en hållbar utveckling i stadsdelen. Ett resultat av hyresgästdialogen är den upphandling med social hänsyn som genomfördes under hösten. Den ledde till att sju av tio städare i Nordost rekryterades bland de egna hyresgästerna. Städupphandlingen väckte stor uppmärksamhet i branschen och i media. Men allra viktigast är att den förändrar vardagen för arbetslösa hyresgäster – tack vare att vi tänker nytt och omprövar våra arbetsätt.

"men på flera områden behöver vi vässa oss och förbättra vår leverans."

Med en tydlig målbild för framtiden

Familjebostäder är i ett spännande skede. Efterfrågan på bostäder är större än någonsin tidigare. Våra befintliga bostäder och områden behöver förnyas och hyresgästerna förväntar sig snabb och smidig service. Under året sjösatte vi en organisation som ska möta behoven och förväntningarna. Distrikten har stärkts och besluten tas närmare kunderna. 2014 vässar vi vår organisation ytterligare och genomför den affärsplan som är beslutad. Vi har engagerade och kompetenta medarbetare och utvecklar verksamheten i linje med Familjebostäders värderingar: Positiva, engagerade, pålitliga och samspel.

Alltsammans ger oss goda förutsättningar att nå målbilden: Vi skapar trivsamma livsmiljöer. Tillsammans med allt fler göteborgare.

Per-Henrik Hartmann

Per-Henrik Hartmann, VD Familjebostäder.

FÖRVALTNINGS BERÄTTELSE



AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

Styrelsen och verkställande direktören för Familjebostäder i Göteborg AB, organisationsnummer 556114-3941, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013. Familjebostäder i Göteborg är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, helägt av Göteborgs Stad.

Ägardirektiv

Familjebostäder ingår i Framtidenkoncernen. Inriktningen för koncernens verksamhet är fastställd av Göteborgs Stads kommunfullmäktige i ett ägardirektiv till moderbolaget. Detta ägardirektiv beslutades 2011. Utifrån detta ägardirektiv har moderbolagets styrelse under 2013 utfärdat ett nytt ägardirektiv för Familjebostäder.

Kommunfullmäktiges mål

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

Koncernens affärsplan

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

Koncerngemensam vision

Framtidenkoncernens vision: Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden.

Familjebostäders målbild

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

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

Familjebostäders affärsidé

Familjebostäder ska förvalta, förädla, förvärva och försälja fastigheter. Det ska ske effektivt, långsiktigt och med god ekonomi. Familjebostäder ska ha nöjda kunder och ge service och kvalitet på rätt nivå. Att bolaget har ordning och reda och håller vad man lovar är självklart.

Mål och strategier

Bolaget har formulerat dessa övergripande mål och strategier:

- Att bygga fler bostäder
- Renovera och förnya
- Förbättra den upplevda servicekvaliteten
- Arbeta mot energivision 2020
- Satsa på att förnya ett socialt hållbart Bergsjön

Styrelsens arbete

Bolagets styrelse tillsätts av Göteborgs kommunfullmäktige och har en politisk sammansättning som motsvarar den aktuella representationen i kommunfullmäktige.

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter samt tre suppleanter. Dessutom utser arbetstagarorganisationerna Unionen, Akademikerförbundet och Fastighetsanställdas förbund representanter.

Styrelsens arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören ses över och fastställs årligen av styrelsen. Styrelsearbetet följer en upprättad plan för året, där varje möte har en bestämd huvudinriktning. Härutöver träffas bolagets presidium, som består av styrelsens ordförande, vice ordförande och bolagets VD. Under 2013 hade styrelsen fem styrelsemöten utöver årsstämma och konstituerande möte.

Revisorer

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers är valda att svara för den lagstadgade revisionen fram till ordinarie årsstämma 2014. Lekmannarevisorerna, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2014. Bolagets revisorer närvarar minst en gång per år på styrelsens möte med en redogörelse för årets revision.





LEDNING OCH ORGANISATION

Bolagets ledning

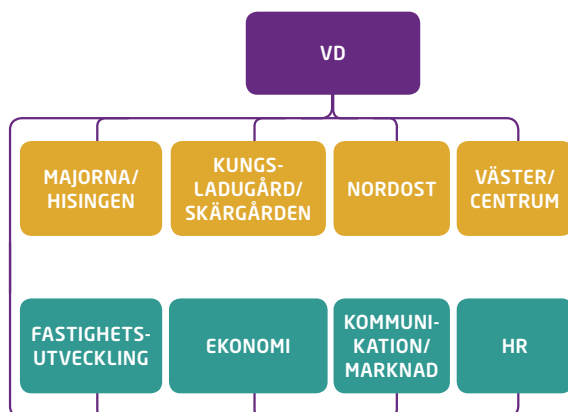
Under VD finns en ledningsgrupp som styr verksamheten. Ledningsgruppen består av VD, avdelningschefer och distriktschefer och sammanträder normalt två gånger per månad.

Organisation

En ny organisationsstruktur fastställdes i slutet av 2012 och förändringen genomfördes under början av 2013. Några nyckelord i förändringen har varit kundnära verksamhet, stärkta distrikt, effektivare organisation och samverkan. Den nya organisationen omfattar fyra förvaltningsdistrikt och därutöver gemensamma funktioner.

Affärsplanering

Med utgångspunkt från kommunfullmäktiges budget, koncernens affärsplan och verksamhetsmål samt bolagets övergripande mål och strategier görs bolagets årliga affärsplanering.



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

Balanserad styrning tillämpas och målen samlas i bolagets styrkort. Varje distrikt/avdelning upprättar en egen verksamhetsplan och ett styrkort med enhetens mål och aktiviteter. Måluppfyllelsen mäts genom bland annat enkäter till hyresgäster och medarbetare.

Policydokument

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

Ekonomisk rapportering till moderbolaget

Familjebostäder upprättar bokslut månadsvis och fullständiga delårsbokslut per 31 mars, 30 juni och 31 augusti. Inför verksamhetsåret upprättas årsbudget och under verksamhetsåret görs tre prognoser som rapporteras till moderbolaget.

Familjebostäders styrkort

Hyresgäster - Nöjd kund-index - Inflytande	Medarbetare - Motiverad medarbetarindex - Sjukfrånvaro, %
Ekonomi - Fastighetsresultat, mnkr - Resultat efter finansiella poster, mnkr	Verksamhet - Inflyttningsklara hyresrätter - Total energimängd, kWh/kvm - Förnyelseprojekt, antal lägenheter

Bolaget rapporterar också utfallet enligt det balanserade styrkortet samt uppfyllelsen av de andra mål som fastställts för året.

Intern styrning och kontroll

Under 2013 har Familjebostäder fortsatt arbetet med att förbättra den interna styrningen och kontrollen. Vi gör löpande kontrollaktiviteter som ska försäkra oss om att vi arbetar på rätt sätt och i enlighet med bolagets styrande dokument. Detta gör vi varje dag på alla nivåer i bolaget och det är en naturlig del i hur vi styr och leder bolaget. Med hjälp av vår internkontrollplan följer vi upp och stämmer av hur våra löpande aktiviteter fungerar. Det sker genom stickprovskontroller och löpande uppföljningar. Utöver detta tar sig också arbetet med intern styrning och kontroll uttryck i form av självdeklarationer, externa revisioner och i våra egna åtgärdsplaner. Risker förändras hela tiden och vi arbetar löpande med åtgärder som på olika sätt förändrar våra arbetssätt och syftar till att reducera bolagets risker.

Styrelsen har antagit riktlinjer för bolagets interna styrning och kontroll. Dessa ska säkerställa att:

- ändamålsenlig verksamhet bedrivs.
- ekonomiskt tillfredsställande resultat uppnås.
- kvalitet upprätthålls i rapportering om verksamhet, ekonomi och intern kontroll.
- bedömning av bolagets risker sker.

Framtidenkoncernens internkontrollråd tog inför 2013 fram en ny koncerngemensam modell för riskanalys och internkontrollplan. Arbetet resulterade i att bolaget numera gör en mer omfattande riskanalys än tidigare som beaktar såväl verksamhetsövergripande risker som risker i de mest väsentliga processerna. I dialog mellan ansvariga chefer, ledningsgrupp och styrelse värderas riskerna. De risker som identifieras som mest väsentliga sorteras ut och utgör bolagets internkontrollplan. Denna plan fastställs årligen av styrelsen och återrapportering av densamma sker årligen senast i december.

Uppföljning/förbättring

Uppföljning och utvärdering av hur bolagets interna styrning och kontroll fungerar sker löpande och i olika former. Som ett led i att stärka den interna kontrollen inom förvaltningar och bolag i Göteborgs Stad har en självdeklaration genomförts som i år omfattat HR-processen Rekrytering. Under senhösten har bolaget arbetat

med självvärderingen i form av ett frågebatteri. I början av 2014 kommer en motsvarande verifiering göras av externa revisorer.

Stadsrevisionen har under 2013 granskat verksamhetsövergripande frågor med fokus på intern styrning och kontroll, inköps- och upphandlingsfrågor samt hanteringen av verksamhetsfordon.

Framtidens internrevisor har under 2013 granskat dotterbolagens investeringsärendeprocess och efterlevnaden av investeringspolicyn avseende delegation och återrapportering. En mängd intervjuer har genomförts med olika personer på bolaget. Granskningsrapporten från det här arbetet är inte färdig ännu.

Som en del av uppföljningen av bolagets internkontrollplan har en mängd stickprovsgranskningar och förbättringsåtgärder genomförts under året. Inga allvarliga avvikelser har noterats.

OMVÄRLD

Göteborg växer och behovet av fler bostäder är stort. Framtidenkoncernen äger ungefär hälften av alla hyresrätter i Göteborg. Mer än var fjärde göteborgare, omkring 135 000 personer, bor hos något av de kommunala bostadsbolagen.

Göteborgs utveckling under 2013

Ekonomi återhämtade sig något under 2013. Den mycket mörka konjunkturbild som avslutade 2012 vändes, främst i USA men också de mest utsatta ekonomierna inom EUR-samarbetet har under året vänt från fallande BNP till svagt positiv tillväxt. Då Göteborgsregionen är mycket exportberoende är en förbättrad ekonomi i dessa områden viktig för vår utveckling. Utvecklingen av exporten har dock inte tagit fart ännu men prognoserna för 2014 är betydligt mer positiva. Göteborgsregionen hade i kvartal 3 2013 en sysselsättningsökning på 3,0 procent jämfört med för ett år sedan.

Arbetsförmedlingens statistik visar att i oktober 2013 var 7,5 procent av befolkningen mellan 16 och 64 år i Göteborgsregionen öppet arbetslösa eller i arbetsmarknadspolitiska program. Detta innebär att arbetslösheten ligger på samma nivå som för ett år sedan. Ungdomsarbetslösheten har gått ner till 14 procent, en minskning med 1,2 procentenheter senaste året. Arbetslösheten bland utrikes födda är fortsatt hög, 18,6 procent.

Göteborgs befolkning uppgick i september 2013 till cirka 532.000 invånare. De senaste åren har befolkningen ökat med mellan 5 500 och 7 000 personer per år.

Stor efterfrågan på bostäder

I Göteborg finns nästan 263 000 bostäder, varav cirka en femtedel är småhus och resten flerbostadshus. Flerbostadsmarknaden består i stort sett av lika delar kommunägda hyresrätter, privatägda hyresrätter samt bostadsrätter, men fördelningen varierar mellan stadsdelarna.

Ägarna av fastigheter med hyreslägenheter delas in i kommunägda bolag, större privatägda bostadsföretag och institutioner samt mindre privatägda fastigheter. Av de drygt 140 000 hyreslägenheterna i Göteborg äger Fram-

tidenkoncernen drygt hälften. De största privata ägarna av hyresfastigheter i Göteborg är Stena Fastigheter med 8 800 lägenheter och Wallenstam med 3 000 lägenheter.

Tillskott av bostäder

Bostadsbyggandet i Göteborg ökade 2013, då xxxx (troligen ca 2500) nya bostäder färdigställdes jämfört med 2 110 bostäder 2012. Utfallet är i nivå med prognosen för 2013. Av årets tillskott var 90 procent nybyggda medan resterande tillkom genom ombyggnationer. Nyproduktionen fördelar sig på 216 småhus, 1 492 lägenheter i flerbostadshus (970 bostadsrätter och 522 hyresrätter) samt 186 specialbostäder. Under 2013 har totalt 2 249 bostäder börjat byggas i Göteborg.

Framtidenkoncernen har under året färdigställt 203 hyresrätter och bidragit med 117 bostadsrätter/småhus med äganderätt varav 7 gruppbofästigheter. Genom lokalkonverteringar och sammanslagningar har det netto tillkommit ytterligare 13 lägenheter.

Stor efterfrågan och höjda bostadspriser

Efterfrågan på bostäder, framför allt hyresrätter, har varit stor även under 2013. I dagsläget finns inga vakanta hyresrätter på marknaden. Förmedling av hyreslägenheter sker ofta genom Boplats Göteborg där fastighetsägare i Göteborgsområdet kan annonsera ut lediga lägenheter. Boplats ägs av Göteborgs Stad, de tre stora bostadsbolagen i Framtidenkoncernen och Fastighetsägarna GFR.

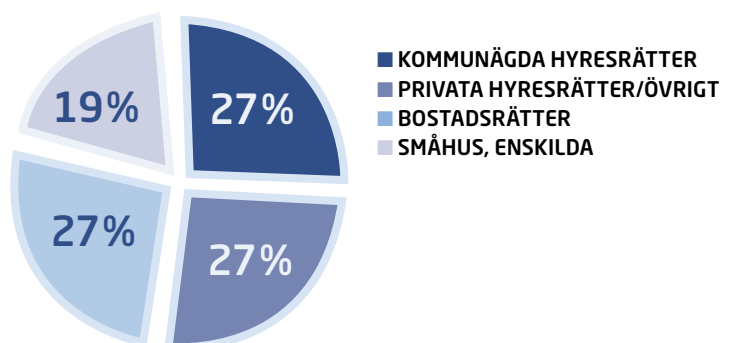
Under 2013 annonserades totalt 8 404 lägenheter på Boplats Göteborg, vilket är ca 500 lägenheter fler än 2012. I genomsnitt söktes varje lägenhet av 816 personer, vilket är mer än 140 färre sökande till varje lägenhet jämfört med 2012. Denna siffra varierar stort mellan olika bostadsområden.

Det ökade söktrycket syns även i antalet registrerade personer på Boplats. 199 135 personer var registrerade som sökande i slutet av 2013, vilket är en ökning med över 50 000 på ett år.

Framtidenkoncernen förmedlar alla lediga lägenheter via Boplats Göteborg. Under 2013 lämnade dotterbolagen 3 920 lägenheter till Boplats.

Stor efterfrågan på bostäder till följd av ökande befolkning i tillväxtregionerna tillsammans med otillräckligt byggande har fortsatt driva bostadspriserna uppåt. Mycket låga räntor bidrar till att priserna på villor stigit med 5 procent och på bostadsrätter med 11 procent i Göteborg.

Marknadsandelar - Hela bostadsmarknaden Göteborgs Stad



MARKNAD

Från kabel-tv-nät till fiber

Under året har vi förberett våra hyresgäster på att kabel-tv-nätet försvinner under första halvåret 2014. Det är en stor teknisk förändring som påverkar vardagen för de allra flesta. Många har svårt att förstå vad som ska ske. Vi har därför informerat om förändringen i alla våra kanaler – vad man behöver tänka på inför tv-övergången och hur man ska agera för att kunna titta på tv i fibernätet Framtidens Bredband. Förändringen gäller samtliga bostadsbolag inom Förvaltnings AB Framtiden och vi har därför gjort gemensamma insatser för samtliga boende i koncernens 70 000 lägenheter. Bland annat startade Framtidens Bredbandssupport i januari. Hit kan hyresgästerna ringa vardagar fram till klockan åtta på kvällen. Vi har också arrangerat bredbandsevents i alla våra områden under hösten. Här har hyresgästerna fått svar på sina frågor och kunnat beställa tjänster från de leverantörer som medverkat på evenen.

Bolagen har under året också genomfört omfattande kontroller och åtgärder av de mediaboxar som installerats i lägenheterna. Detta efter signaler om att ett antal var ur funktion.

Under senare delen av hösten har samtliga bolag deltagit i förhandlingar om ekonomisk kompensation till hyresgästerna. Hyresgästföreningen framförde krav på en permanent hyressänkning för att hyresgästerna, enligt deras bedömning, ska gå skadeslösa. Familjebostäder och de andra bolagen ville istället ge en tillfällig ersättning som hjälp vid övergången. Förhandlingarna avbröts då föreningen och bolagen inte kom fram till en överenskommelse.

Under våren 2014 släcks det nuvarande kabel-tv-nätet och ersätts av det nya fibernätet – Framtidens Bredband. För att kunna titta på tv i fibernätet behöver hyresgästerna en IPTV-box. Kostnaden för boxen och tv-paketet bekostas av hyresgästen. För att underlätta denna investering ger Familjebostäder samtliga hyresgäster en engångsrabatt på 500 kronor. Rabatten dras av på februari månads hyra och gäller alla hyresgäster som idag har tillgång till kabel-tv-nätet. Vi har dessutom reserverat 6 mnkr i engångsavsättning för de hyresgäster som använder något av de två subventionsalternativ som finns. De totala kostnaderna för detta har belastat 2013 års resultat och uppgår till knappt 15 mnkr.

Statistik Omflyttningsplatsen

Många av våra hyresgäster har tidigare efterfrågat utförligare information om möjligheten att byta sin lägenhet via den interna omflyttningsplatsen. Under året har vi därför lagt in statistik på tidigare förmedlade lägenheter. Utifrån denna statistik får man en bild av hur lång boendetid som krävs för ett byte av liknande objekt och område.

Omflyttningslägenheter redovisas på Boplats

Under 2012 beslutade kommunfullmäktige att de allmännyttiga bolagens interna uthyrning ska vara öppen och transparent för alla göteborgare. Utifrån detta beslut kan alla på Boplats hemsida nu se vilka lägenheter som publicerats på respektive bolags omflyttningsplats.

Redovisningen ger en överblick över omflyttningsköerna. Sökningen sker som tidigare med inloggning på Hemmahos.

Statistik uthyrning

Under 2013 förmedlades 470 lägenheter via vår interna omflyttningsplats. 801 lägenheter förmedlades via Boplats till nya hyresgäster. Enligt det samarbetsavtal som bolaget har med Göteborgs stad lämnade vi 137 lägenheter till fastighetskontoret för de göteborgare som av olika skäl står utanför ordinarie bostadsmarknad. 467 lägenheter hyrdes ut i andrahand och 346 direktbyttes mellan hyresgäster.

Lägenhetsomsättningen uppgick till 10,3 % jämfört med 10,2 % under 2012. Därav utgjorde omflyttningar inom vårt bestånd 3,2 (3,5) %.

Kundenkät

Efter ett par års uppehåll genomförde vi under året en kundenkät. Här fick hälften av våra hyresgäster möjlighet att svara på frågor om hur de upplever sitt boende. Tyngdpunkten i enkäten är frågor om vår service. Andra frågor handlar om trygghet, boendestandard, utemiljö med mera. För alla frågor finns möjlighet att skriva en kommentar som tillför värdefull information.

Årets serviceindex blev 77. I jämförelse med andra stora bostadsbolag i Sverige är vårt resultat inom genomsnittet, men något sämre än medel. Många som bor hos Familjebostäder trivs i sitt område. Våra hyresgäster tycker också att man får relativt bra valuta för sin hyra. Det finns dock flera förbättringsområden. Tryggheten i boendet är en stor utmaning liksom upplevelsen av service, genomförande och återkoppling. Beträffande lägenheterna är hyresgästerna mest kritiska till underhållet, värmen och att bostaden är lyhörd. Bemötandet vid kontakter med Familjebostäder får dock goda betyg liksom trivseln i lägenheten.

Resultatet, som kan brytas ned till fastighetsnivå, kommer att analyseras under första delen av 2014 för att tas om hand i kommande affärsplan. Nästa enkät med resterande hyresgäster sker hösten 2014.

Införande av central kundservice

Under året har vi påbörjat arbetet med att införa en central kundservice. Med ett nummer till bolaget ska det bli lättare att komma i kontakt med oss. Man ska kunna framföra sitt ärende, få snabba svar på enkla frågor och kunna boka tid för service och andra ärenden. Denna förändring innebär att medarbetare schemalägger sin



arbetstid för att kunna bli tidbokade. Vi iordningställer ändamålsenliga lokaler, därefter införs central kundservice första april 2014.

Dialog nyproduktion - Almedalen

Bolagets medverkan i dialogarbetet inför byggnation av nya bostäder i Hovås har väckt stor uppmärksamhet, även utanför Göteborg. Att i ett tidigt skede, innan den formella samrådsprocessen, bjuda in till en öppen och rak dialog med alla intresserade har bildat skola. Resultatet av detta arbetssätt är att tiden för planprocessen fram till beslut i kommunfullmäktige halverades i jämförelse med liknande projekt. Men inte minst har vi lyckats skapa en god känsla och positiva förväntningar på att det ska byggas ca 1 200 lägenheter i ett område där det i dag i stort sett endast finns villor och radhus. Vi har berättat om dialogarbetet bland annat i Almedalen, Visby sommaren 2013.

Satsning Bergsjön

Familjebostäder äger och förvaltar två områden i Bergsjön: Gärdås (1 208 lgh) och Bergsjön Centrum (1 522 lgh). Dessa ingår i ett utvecklingsprojekt som sträcker sig fram till år 2021. Syftet med projektet är att skapa en bra boendemiljö i tekniska termer och att förbättra den socio-ekonomiska situationen för dem som bor i områdena. Familjebostäder vill finna nya vägar och metoder. Det klarar vi inte på egen hand. Vi behöver ett nära samarbete med andra aktörer - stadens verksamheter och förvaltningar, föreningar och inte minst näringslivet.

Under 2013 har vi genomfört en knacka-dörr-kampanj. Vi har knackat på hos samtliga våra hyresgäster och ställt tre frågor: vad tycker man är bra i sitt boende? Vad är mindre bra? och vilka förändringar man önskar sig? En röd tråd i hur hyresgästerna svarar är att de trivs i sitt område, men att situationen ofta är svår på grund av arbetslöshet och att man är orolig för hur barnen ska klara sina betyg i skolan.

Kampanjen visade att vår inriktning, att skapa arbetstillfällen, är rätt. Som ett steg på vägen genomförde vi en ovanlig städupphandling. Vi ställde krav på att sju av tio städare hos den nya entreprenören skulle bo i Bergsjön Centrum. Upphandlingen genomfördes under hösten och fick stor medial uppmärksamhet, tack vare inslaget av social hänsyn i upphandlingen. Arbetet fortsätter under 2014 med framtagande av handlingsplan och genomförande av fler aktiviteter.

MEDARBETARE

En ny organisationsstruktur fastställdes i slutet av 2012 och under våren genomfördes ett arbete med att bemanna den nya organisationen som började gälla 1 april 2013. En ny ledningsgrupp tillsattes 1 januari 2013. Flera medarbetare har fått nya roller och placeringar. Chefstämheten har ökat genom att nya tjänster, som gruppchefer och förvaltare med personalansvar, tillkommit för att ge förutsättningar för ett närvarande ledarskap.

Vid årsskiftet var antalet tillsvidareanställda 231 jämfört med 226 föregående år. Av dessa är 135

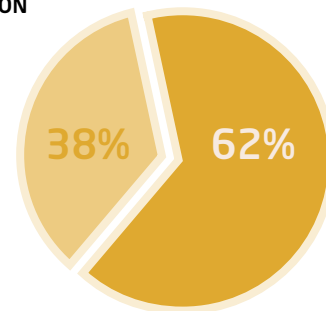
fastighetsanställda och 96 tjänstemän. Medelåldern hos bolagets anställda har ökat med 0,2 år till 47,3 år. Den genomsnittliga anställningstiden var oförändrat 13,2 år.

Sjukfrånvaron uppgick till 6,1 (5,1) %. Bolaget har under en lång period haft en mycket positiv utveckling när det gäller minskad sjukfrånvaro. Under de senaste åren har vi istället sett en ökning av sjukfrånvaron. Vi har väl utarbetade rutiner kring sjukfrånvaron och det ger bolaget kontroll över sjukfallen och orsakerna bakom dessa. Under hösten 2013 infördes ett nytt tidredovisningssystem som ger våra chefer bättre möjligheter och ett tydligare ansvar för att följa upp sjukfrånvaron.

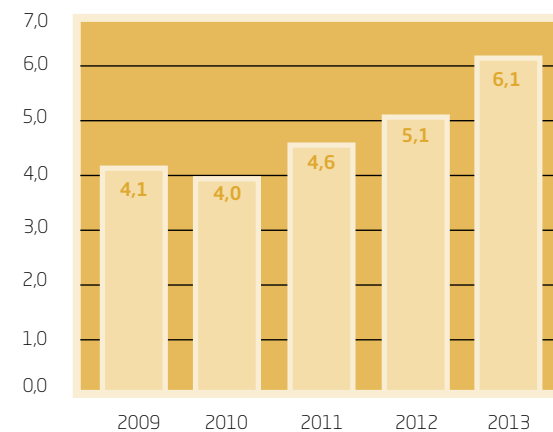
Friskvård är ett prioriterat område som också är en viktig del i det förebyggande arbetet för minskad sjukfrånvaro. Friskvårdsförmånen är populär bland de anställda och 88 (83) % av samtliga anställda utnyttjade förmånen.

ANTAL ANSTÄLLDA 2013-12-31 FÖRDELAT EFTER KÖN

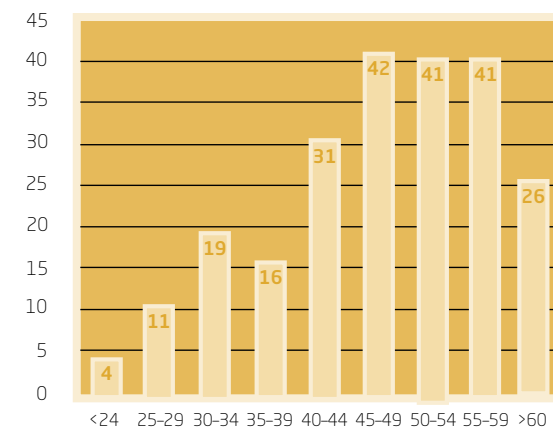
■ MÄN
■ KVINNOR



SJUKFRÅNVARO %



ÅLDERSTRUKTUR, ANTAL



Våren 2013 genomfördes den koncerngemensamma medarbetarenkäten. Bolagets MMI (MotiveradMedarbetarIndex) uppgick till 58. Vårt mål var 68. Detta är en nedgång från den senaste undersökningen som genomfördes hösten 2011, då bolagets MMI var 63. MMI för hela koncernen 2013 uppgick till 69. Samtliga distrikt och avdelningar arbetar aktivt med att analysera resultatet av enkäten och ta fram handlingsplaner med förbättringsåtgärder. Framgångsfaktorer för motiverade och engagerade medarbetare är bland annat att alla känner sig stolta och delaktiga och förstår sambandet mellan bolagets målbild, affärsplan och verksamhetsmål och den egna avdelningens mål. Ett kompetent, engagerat och närvarande ledarskap är också en viktig framgångsfaktor.

Vi vill kunna erbjuda våra medarbetare stimulerande och utvecklande arbeten med stort ansvar långt ut i organisationen. Över tid förändras dessutom de krav och förväntningar som ställs på olika roller i bolaget och där är kompetensutveckling en viktig del. I medarbetarsamtalen sätter chef och medarbetare kompetensmål på såväl kort som lång sikt och kommer överens om vilka kompetens- och utvecklingsinsatser som behövs. Under hösten har ett nytt material för medarbetarsamtal tagits fram. Detta kommer att införas i början av 2014.

Att utveckla ett gott ledarskap och kompetenta ledare är en strategisk fråga för vår verksamhet. Ett utbildningsprogram för samtliga nya chefer har tagits fram. Ledningsgruppen har under hösten påbörjat ledningsgruppsutveckling som fortsätter under våren 2014.

Genom en utvecklad och väl förankrad rekryteringsprocess säkerställer Familjebostäder att vi hittar de mest kompetenta och motiverade medarbetarna. Bolaget arbetar aktivt för att attrahera unga, så att vi kan möta den pågående generationsväxlingen inom fastighetsbranschen. Under året har vi bland annat deltagit i gymnasie-mässor, arbetsmarknadsdagar på högskolor och olika jobbmässor. I höstas startade en ny utbildning till fastighetsvärd på GR/VUX som tagits fram tillsammans med bostadsbolagen i koncernen. Vi deltar i SABO:s traineeprogram som riktar sig till unga akademiker.

MILJÖ

I miljöpolicyen anges att bolaget ska bidra till en hållbar utveckling genom att verksamheten bedrivs på ett miljöanpassat sätt, med minsta möjliga påverkan på miljön. Våra bostadsområden, bostäder, lokaler och anläggningar ska utvecklas och förvaltas på ett sådant sätt.

Svanenmärkt nyproduktion.

Familjebostäders nyproduktion är Svanenmärkt. Det innebär att husen byggs med de bästa materialen ur miljö- och hälsosynpunkt. Material och kvalitet kontrolleras noga under byggprocessen. Husen är energisnåla och har en god inomhusmiljö. Bolagets Svanen-licens innebär att all vår framtida nyproduktion kan Svanenmärkas. Just nu pågår bygget av Däckhuset i Sannegårdshamnen med 48 nya lägenheter.

Material och produktval.

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

Radon

Vi genomför ett omfattande radonarbete och en kartläggning har utförts av samtliga fastigheter. Varje byggnad kartläggs utifrån eventuell förekomst av blå lättbetong och markradon, radongashalter, ventilations-system och eventuellt behov av ytterligare radonmätningar. Vi uppskattar att ca 20 % av fastighetsbeståndet behöver åtgärdas, i större eller mindre omfattning. För närvarande har åtgärder genomförts eller påbörjats i de fastigheter som har de högsta radongashalterna. Åtgärderna har utförts som enskilda radonsänkande åtgärder eller tillsammans med andra åtgärder i fastigheterna. Målsättningen är att samtliga våra fastigheter kommer att vara åtgärdade 2017.

Återvinning och kompostering

Arbetet med att minska avfallsmängderna och öka återvinning och kompostering är en viktig fråga för bolaget. I Familjebostäders hyresgästtidning Värdsnyheter kunde våra hyresgäster bland annat läsa om att det går att spara miljontals kronor om alla sorterade sitt avfall och att det dessutom har ett värde för miljön och framtida generationer.

Vid olika evenemang såsom Värdens Røj, familjedagar och invigningar har komposteringskampanjer och uppmärksamhet kring avfall och återvinning ofta tagits upp. Resultatet har blivit att mängden restavfall har ökat marginellt från 325 kg per hushåll 2012 till 326 kg under 2013. Detta innebär en total ökning med 18 000 kg för hela beståndet. Under året anslöts de allra sista områdena till den viktbaserade taxan vilket innebär att vi nu har tillförlitliga uppgifter på mängden restavfall i nästan hela beståndet. I ett av våra större bostadsområden med 1 500 lgh fick vi tillförlitliga vikter först sista kvartalet i år. Dessa vikter var betydligt högre än de schablonmässiga uppgifter vi tidigare haft tillgång till. Om detta område exkluderas i jämförelsen minskar det genomsnittliga beståndets avfallsmängder med knappt 1 %. Målet är att sänka mängden avfall med 1 % under 2014.

Värmeförbrukning

2013 har varit ett varmare år än normalt. Den verkliga fjärrvärmeförbrukningen minskade med 4,3 % från 156,2 till 151,6 kWh/kvm. Normalårskorrigerad fjärrvärmeförbrukning minskade med 2 %, från 159,6 till 156,3 kWh/kvm. Vår bedömning är att det framförallt är en effektiv drift och driftövervakning tillsammans med åtgärder såsom värmeinjusteringar och vattenåtgärder som bidragit till en reducering av värmeanvändningen. Detta har möjliggjorts genom ett kontinuerligt

arbete av vår nuvarande driftorganisation där ett fåtal personer har arbetat metodiskt och systematiskt med detta under ett antal år, vilket bedöms ha gett positiv effekt. Därtill har fortsatt uppkoppling av bolagets värme- och ventilationsenheter tillsammans med förbättrad styrning av dessa sannolikt också bidragit till en lägre förbrukning.

Elförbrukning

Elförbrukningen i bolagets fastigheter minskade under året från 18,0 till 17,6 kWh/kvm. Ett förbättringsarbete med drift och styrning av värmepumpar har gjorts. En hel del åtgärder har gjorts där gamla fläktar bytts mot nya mer eleffektiva sådana. En del av bolagets utomhus- och trapphusbelysningar har också bytts ut mot mer energisnåla.

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen har ökat från 1,84 till 1,87 kbm/kvm. I arbetet med att sänka vattenförbrukningen genomfördes i början av året ett större projekt i 755 lägenheter i Tynnered. I alla lägenheter monterades snålspolande utrustning och kontroll och tätning av blandare och wc-stolar gjordes. Under 2013 resulterade projektet i att vattenförbrukningen i området minskade med 6 % och att åtgången av fjärrvärme för uppvärmning av varmvatten minskade med minst 2 %. Att genomsnittsförbrukningen i bolaget inte minskar trots att flera åtgärder genomförts beror enligt vår bedömning på ändrade vanor hos hyresgäster och/eller att fler bor i lägenheterna. För att motverka trenden mot en allt högre vattenförbrukning kommer Familjebostäder att arbeta aktivt med vattensparprojekt i hela beståndet fram till och med 2020. Detta är en del av bolagets energivision.

Energivision 2020

Under 2013 har bolaget beslutat om en energivision för 2020. Visionen innebär att energieffektiviteten mätt i kWh/kvm ska förbättras med 15 % till 2020. Som basår har använts ett snitt av förbrukningen för år 2010-2012. De åtgärder som tillsammans ska bidra till att målet nås är en energieffektiv ny- och ombyggnation, vattensparprojekt tillsammans med mätning och debitering av varmvatten, fortsatt styr- och reglerarbete, fortsatt effektiv drift, värmeinjusteringar och eleffektiviseringar.

Koldioxidutsläpp

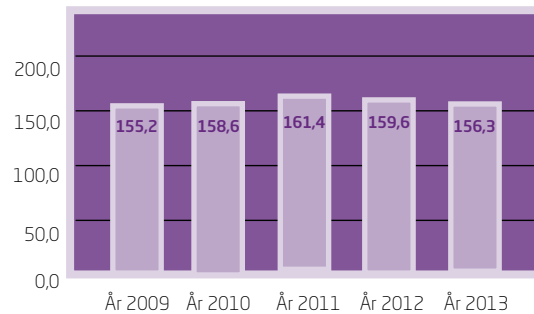
Från och med 2010 görs inom koncernen en koldioxidberäkning som beskriver verksamhetens klimatpåverkan. Beräkningarna görs med hjälp av emissionsfaktorer som är vedertagna schablonvärden. Bolagets utsläpp består till mer än 99 % av utsläpp från fjärrvärme. Resterande del kommer från tjänsteresor med bil, oljeanvändning och elförbrukning.

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

2013 års emissionsfaktorer är inte klara vid framtagandet av denna redovisning och uppgifterna för

2013 är därför preliminära och utgår från oförändrade emissionsfaktorer jämfört 2012. Förutsatt detta har bolagets utsläpp minskat med 3 % vilket motsvarar 360 ton koldioxid. Ungefär två tredjedelar av minskningen beror på att bolaget har effektiviserat sin energiförbrukning, en tredjedel på att det har varit ett varmt år och resterande del på avveckling av bolagets sista oljepanna och ett minskat resande med bil i tjänsten.

FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING, NORMALÅRSKORRIGERAD kWh/M²



Förbrukningen 2009-2010 är normalårskorrigerad med graddagar. Från 2011 är förbrukningen normalårskorrigerad med energiindex.

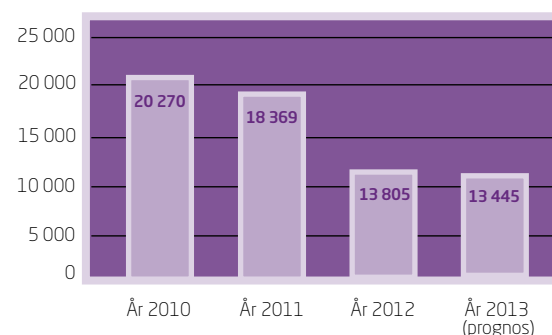
ELFÖRBRUKNING, kWh/M²



VATTENFÖRBRUKNING, KBM/M²



TOTALA KOLDIOXIDUTSLÄPP (TON CO₂)



FASTIGHETSBESTÅND

Familjebostäder ägde och förvaldade vid årsskiftet 432 fastigheter. Bolagets fastigheter har en total uthyrningsbar yta på 1 227 373 (1 228 358) kvm. 92 % av ytan utgörs av bostadsyta och en stor andel av fastigheterna är ytmässigt små med få lägenheter. Drygt 50 % av fastigheterna har en uthyrningsbar yta mindre än 2 000 kvm.

Fastighetsbeståndet har en jämn ålderssammansättning och är samlat i homogena delområden lämpade för rationell förvaltning. Familjebostäders största fastighetsbestånd finns i Kungsladugård, Majorna och Masthugget där 37 % av bolagets totala bostadsyta finns.

Bostäder

Familjebostäders fastigheter innehåller 18 260 (18 259) bostadslägenheter. En ny lägenhet har tillskapats genom konvertering av en tom lokal.

Bostäderna utgörs till 60 % av små lägenheter med två rum och kök eller mindre. Fastigheterna är till stor del belägna i centrala respektive halvcentrala lägen där efterfrågan på bostäder är stor. Smålägenheterna lämpar sig väl för det stora antalet småhushåll i Göteborg. Uthyrningsläget för bostäderna är mycket stabilt med få vakanser. Antalet vakanta lägenheter uppgick vid årets slut till 5 (3). Bostadshyrorna fastställs genom förhandling. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick till 997 (970) kr/kvm.

Lokaler

Familjebostäders lokaler utgör ett komplement till bostäderna för att erbjuda ett fullgott serviceutbud i bostadsområdena. En stor andel av lokalerna är uthyrda till förskole- och omsorgsverksamhet samt som butiker. Största enskilda hyresgäst är Göteborgs Stad.

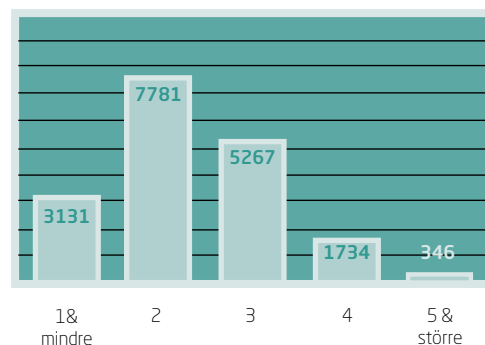
Lokalhyrorna utgör 6 % av bruttohyresintäkterna och är huvudsakligen helt eller delvis indexreglerade. Den genomsnittliga bruttohyran för lokaler uppgick till 750 (762) kr/kvm. Genomsnittlig vakansgrad var 7,3 % jämfört med 7,8 % föregående år.

I december 2013 träffades överenskommelse med systerbolaget Förvaltnings AB Göteborgslokaler om att de förvärvar en renodlad kontorsfastighet i Högsbo med 2.758 kvm lokalyta. Tillträde sker 2014.

Fordonsplatser

I anslutning till bostäderna och lokalerna finns 6 370 garage- och parkeringsplatser. Bruttohyresintäkterna för dessa uppgick till 28 mnkr, vilket motsvarar 2 % av bolagets totala bruttohyresintäkter. Vakanta platser uppgick i snitt till 8,3 (10,3) %. Under året revs ett parkeringsgarage i Bergsjön. Garaget hade ett mycket omfattande underhållsbehov samtidigt som vakansgraden var hög.

ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP 2013-12-31
(ANTAL RUM & KÖK)



LOKALKONTRAKTENS LÖPTID 2013-12-31

Kontraktens slutförfallår	Yta, kvm	Hyresvärde 2014, mnkr*
2014	49 114	37
2015	18 971	18
2016	12 608	12
2017	4 890	5
2018	4 893	6
2019	282	1
2020		
2021	338	1
Totalt	91 096	80

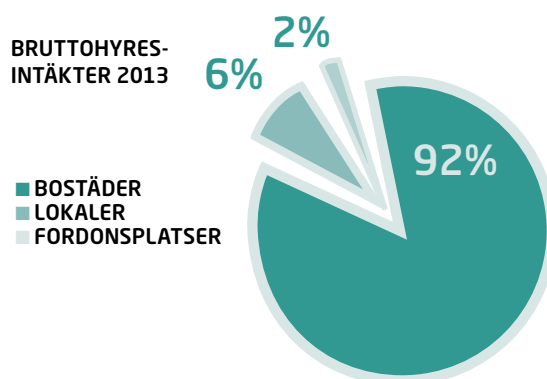
* I hyresvärdet ingår även internt förhyrda lokaler samt vakanta lokaler vilka bedömts till marknadshyra.

LOKALKATEGORIER 2013-12-31

Användning	Yta, kvm	Hyresvärde 2014, mnkr*
Butik	20 046	20
Fritid, samlingslokal	11 347	9
Industri, verkstad	1 287	1
Kontor	13 742	14
Lager	3 464	2
Restaurang	2 290	2
Utbildning, omsorg	32 422	27
Övrigt	6 498	5
Totalt	91 096	80

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

BRUTTOHYRES-
INTÄKTER 2013



FAMILJEBOSTÄDERS FASTIGHETSINNEHAV 2013-12-31

Stadsdel	Lägenheter		Lokaler	Hyresvärde	
	antal	kvm		lägenheter 2014, mnkr	lokaler 2014, mnkr*
Angered	842	61 924	3 488	54	2
Askim-Frölunda- Högsbo	1 989	113 384	9 843	121	11
Centrum	923	59 663	3 951	67	5
Lundby	1 138	65 657	3 883	86	4
Majorna-Linné	6 959	419 007	40 107	452	35
Norra Hisingen	496	30 850	6 228	28	5
Västra Göteborg	1 550	112 675	5 034	108	4
Örgryte-Härlanda	167	10 171	1 015	11	1
Östra Göteborg	4 196	262 946	17 547	233	13
Totalt	18 260	1 136 277	91 096	1 160	80

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

STÖRRE PÅGÅENDE OMBYGGNADER 2013-12-31

adress/kvarter	område	antal lgh	projektkostnad, mnkr	åtgärd
Riksdalersgatan 1-5, 7-21	Högsbo	138	30	stambyte inkl el
Markmyntsgatan 7-17	Högsbo	108	28	klimatest
kv Kungsgården	Kungsladugård	128	32	Klimatest
Konvaljegatan 1-5, Tjärblomsgatan 2-6	Kortedala	114	37	radon

STÖRRE FÄRDIGSTÄLLDA OMBYGGNADER 2013

adress/kvarter	område	antal lgh	projektkostnad, mnkr	åtgärd
Bankogatan 3-13	Högsbo	177	38	stambyte inkl el
kv Kungsljuset	Kungsladugård	149	36	fasader
kv Standaret	Majorna	121	23	fasader
Tideräkningsgatan 6-34	Kortedala	109	29	stambyte inkl el
Riksdalersgatan 10-26, 30-38	Högsbo	124	26	stambyte inkl el

UNDERHÅLL OCH MODERNISERING

Vi arbetar kontinuerligt med fokus på att ta hand om våra fastigheter på ett professionellt och värdeskapande sätt. Fastigheter kräver ett kontinuerligt underhåll. Rätt utförda åtgärder gör husen finare, mer attraktiva och mer värda i framtiden. Familjebostäder, liksom många andra fastighetsägare, har stora underhållsbehov under kommande år.

Vi har de senaste åren haft möjlighet att arbeta med ett så kallat utökat underhåll, vilket innebär att det mesta av bolagets överskott återinvesteras i våra fastigheter i form av underhåll och standardförbättrande åtgärder. Under 2013 har 353 mnkr lagts på underhållsåtgärder i fastigheterna, vilket motsvarar 288 kr/kvm. Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med ytterligare 156 mnkr.

Våra årliga underhållsåtgärder styrs av vår långsiktiga, 5-åriga, underhållsplan samt av vår underhållsstrategi. I underhållsstrategin strävar vi efter att, med hjälp av långsiktig planering, sprida ut de åtgärder som tidsmässigt sammanfaller för att skapa ett jämnt flöde och för att effektivt kunna planera verksamheten. Vi fortsätter

också att konceptualisera olika underhållsåtgärder, där vårt arbetssätt för till exempel stamrenoveringar har varit framgångsrikt.

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

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

Under 2013 har vi börjat planera fyra förnyelseprojekt: Siriusgatan och Tellusgatan i Bergsjön, Spannlands-/Skäpplandsgatan i Högsbo samt Långängen på Hisingen. Dessa områden innefattar mer än 2 000 befintliga lägenheter. Under 2013 har delprojekt omfattande ca 600 befintliga lägenheter påbörjats. I dessa projekt planeras även ca 60 nya lägenheter.

Ett av projekten är under produktion och övriga ligger i planeringsstadiet med planerad produktionsstart i slutet av 2014.

Vi har under 2013 startat ett pilotprojekt med inredning av befintliga vindar till nya lägenheter i ett av våra hus i centrala stan. Målsättningen är att vi ska skapa möjlighet för att utföra detta på fler av våra befintliga fastigheter. Arbetet kommer att fortsätta under 2014. Vi har under året fortsatt och slutfört underhåll av klimatskalet på två av våra största kvarter med landshövdingehus, Kv. Standaret i Majorna och Kv. Kungsljuset i Kungsladugård.

Utemiljön är ett annat fokusområde för oss. Förutom i samband med förnyelseprojekt och upprustningsprojekt så satsar vi på gårdsmiljöerna i våra områden. Vårt arbetssätt har visat sig lyckosamt då vi har fått höga betyg i vår kundenkät.

NYBYGGNAD

Nyproduktion är ett prioriterat område. Familjebostäder arbetar med att säkerställa en jämn och stabil portfölj med nya lägenheter som är såväl under planering som produktion. Förutom att ansöka om markanvisningar från Göteborgs stad så arbetar vi intensivt med att begära ändring av detaljplaner där vi bedömer att byggnation kan vara lämplig.

Vi arbetar också aktivt med att se över bolagets markinnehav för att kunna ge möjlighet till nya byggrätter.

Under året har projekt Däckshuset i Sannegårdshamnen startat. Däckshuset är ett Svanenmärkt projekt och innefattar 48 lägenheter i ett läge alldeles intill hamnbassängen. Svanenmärkning är målsättningen för all vår nyproduktion. Byggnaden blir 4-5 våningar hög. Fyrväpplingen på Hisingen är ett projekt som byggstartas tidigt 2014 efter en process som innefattade bland annat arkeologiska undersökningar. Projektet blir ett tvåvånings loftgångshus med 52 lägenheter, mestadels mindre lägenheter. Beräknad inflyttning i båda dessa projekt är under 2015.

Ytterligare tre projekt innefattande drygt 100 lägenheter beräknas starta i början av 2014. Planarbete för ytterligare 800 lägenheter pågår parallellt.

FASTIGHETSVÄRDERING

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

Värderingsmodellen baseras huvudsakligen på de antaganden som görs av externa värderingsinstitut. I modellen används faktiska utgående hyror, budgeterat hyresbortfall, normaliserade drift- och underhållskostnader samt faktisk

fastighetsskatt. För utveckling av driftnettöt över kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Antagandena sätts med hänsyn till fastigheternas marknadsläge och ålder. Marknadsläget avspeglas också i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Läges- och åldersindelning

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

Externvärdering

För att kvalitetssäkra den koncerngemensamma interna värderingsmodellen externvärderas årligen ett representativt urval av bolagets fastigheter. Inför årsskiftet 2013/2014 har Newsec och CB Richard Ellis värderat 18 av bolagets fastigheter. Fastigheterna utgör ett representativt urval av bolagets fastigheter vad avser såväl läge som ålder och standard. Marknadsvärdet på de externt värderade fastigheterna överstiger internvärderingen på fastigheterna med 4,5 % vilket indikerar att den interna värderingen speglas av ett försiktigt synsätt. På enskilda fastigheter varierar skillnaden mellan interna och externa värderingar.

Avkastningsvärde

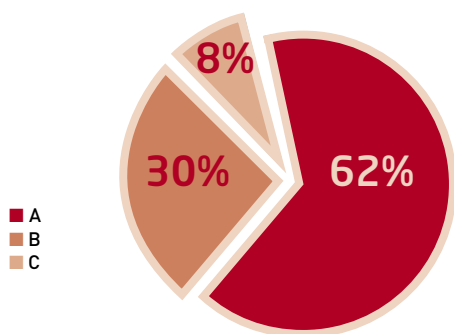
Med ovanstående modell och parametrar som grund får Familjebostäders fastigheter ett avkastningsvärde på 15 723 (15 026) mnkr. Ökningen av avkastningsvärdet förklaras av investeringar om 204 mnkr och värdeökning om 493 mnkr, vilket motsvarar en värdeuppgång på 3,3 %.

Värdeuppgången är hänförlig till ett antagande om att hyrorna ökar långsiktigt med 2 %. Direktavkastningskravet och kalkylräntan för bostäder i B1- till B3-läge samt B5-läge har sänkts med 0,25 %.

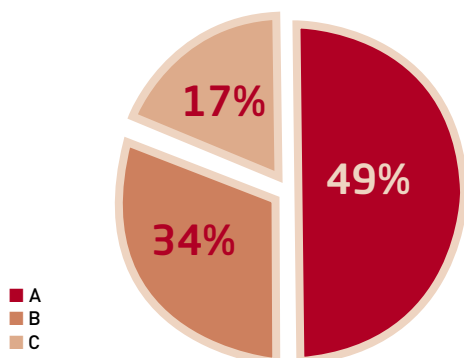
Avkastningsvärdet översteg fastigheternas bokförda värde med 10 569 (9 906) mnkr.



AVKASTNINGSVÄRDEN 2013-12-31 ENLIGT VÄRDERINGSMODELLENS LÄGESINDELNING



HYRESVÄRDE 2014 ENLIGT VÄRDERINGSMODELLENS LÄGESINDELNING



FINANSIERING

Finansiell organisation och riskhantering

Framtidenkoncernen har från och med den 1 januari 2012 en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finanspolicy. Policyn fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansieringsbehov, finansiella tillgångar och skulder samt finansiella risker.

Finansnettots utveckling

Ekonomi i vår omvärld förbättrades under året tack vare låga styrräntor och en aktiv penningpolitik från världens riksbank. Den oro som präglade 2012, inte minst i Europa, minskade succesivt under året. Bostads- och arbetsmarknaden blev starkare i USA. Inflationen är låg och förväntas fortsätta vara låg under lång tid framöver. Till följd av den positiva utvecklingen har bolagets upplämningsmarginaler minskat under året.

Finansnettot uppgick år 2013 till -105 (-111) mnkr. I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor, balanserade räntekostnader -2 (-4) mnkr. Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 1 (2) mnkr.

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 6 mnkr, varav merparten, 5 mnkr utgjordes av lägre räntenivåer. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 3,3 (3,4)% beräknat som finansnettot korregerat för aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevoly under året.

Finansiell ställning

Familjebostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 1 459 (1 458) mnkr och soliditeten uppgick till 29,3 (29,4)%. Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 9 778 (8 833) mnkr, vilket gav en justerad soliditet på 61,8 (58,4)%. Ytterligare en faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag, är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. Förutsättningarna för att få nya lån och refinansiera lån som förfaller, bedöms som mycket goda.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 3 235 (3 184) mnkr. Bolaget har tillgång till rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 3 243 (3 231) mnkr och var vid årsskiftet i nivå med föregående årsskifte.

Av lånen är 32 (42)% motsvarande 1 050 (1 350) mnkr säkerställda mot pantbrev i bolagets fastigheter och 64 (57)% motsvarande 2 055 mot Förvaltnings AB Framtidens rating hos Standard & Poor's, AA-/A-1+. Resterande del är kortfristig kredit inom Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto. Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 67 (64)%. Den genomsnittliga belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 21 (21)%. Denna nivå rymmer väl inom gällande villkor för Familjebostäders säkerställda lån. Ställda säkerheter i bolagets fastighetsportfölj består av ett representativt urval av fastighetsbeståndet. Under året togs inga nya pantbrev ut (0 mnkr).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna för Familjebostäder och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Hanteringen av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finanspolicy. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 2,5 år och högst till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen 3,0 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.



RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS

Förändringar på marknaden och förändringar av kostnader och regelverk kan ge betydande effekter på bolagets resultatutveckling och på värderingen av bolagets skulder och tillgångar. Den sammansättning av tillgångar och skulder som kännetecknar fastighetsbolag, innebär en komplex kombination av parametrar vid analys och riskbedömning av såväl resultat- som balansräkningen.

Effekter på resultatet

Hyrorna är Familjebostädernas helt dominerande intäktspost och utgör grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyrorna fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen och baseras på kostnadsutvecklingen.

För fastighetsbolag med förhandlade och relativt trögrörliga bostadshyror utgör vakansrisken den största osäkerheten på intäktssidan. Bostadsefterfrågan påverkas i första hand av Göteborgs ekonomiska utveckling och av stabiliteten på arbetsmarknaden. Det är också viktigt att bolagets utbud av lägenheter upplevs som attraktivt. Efterfrågan på bostäder har varit mycket god de senaste åren och den bedöms vara fortsatt hög även 2014.

För att bibehålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde och för att hyresgästerna ska vara nöjda, är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. I takt med att fastigheterna blir äldre kommer ökade underhållsinsatser att krävas. Kostnaden för detta måste

täckas av hyresintäkterna för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling.

I tabell redovisas hur mycket en procents förändring av hyra, vakansgrad samt drift- och underhållskostnader påverkar resultatet.

Effekt på tillgångarna

Värdet på bolagets fastigheter är beroende på utvecklingen av hyror, vakanser, drift- och underhållskostnader samt förändringar i avkastningskrav och kalkylräntor. I tabell nedan redovisas vad en procents förändring av dessa parametrar ger för effekt på marknadsvärdet.

Effekt på finansnettot

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

EFFEKTER PÅ RESULTATET 2013-12-31

	Förändring	Effekt på årsresultatet
Hyra	+/-1%	+/-12 mnkr
Vakansgrad	+1%	-12 mnkr
Driftkostnad	+/-1%	+/-5 mnkr
Underhållskostnad	+/-1%	+/-4 mnkr



EFFEKTER PÅ FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

	Förändring	Effekt på värdet
Hyra år 1	+/-1%	+/-1,8%
Långsiktig vakansgrad/hyresbortfall	+1%	-1,7%
Drift- och underhållskostnad	+/-1%	+/-0,8%
Avkastningskrav och kalkylränta	+/-1%-enhet	+/-19,1%

FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET 2013-2016, MNKR

	2013	2014	2015	2016
Oförändrad ränta	-105	-95	-92	-90
Ränta +1%		-102	-101	-103
Ränta -1%		-88	-82	-77

STADENS BOLAGSÖVERSYN

Den 5 december 2013 tog Göteborgs Stads kommunfullmäktige beslut om en bolagsöversyn av Göteborgs Stads bolag. Syftet med bolagsöversynen är att öka ägarstyrning och ägardialog.

Enligt översynen ska flera kluster bildas, bland annat ett för bostäder och ett för lokaler. Enligt beslutet såldes Framtidenkoncernen till Göteborgs Kommunala Förvaltnings AB, org nr 556537-0888, den 30 december 2013.

För Framtidenkoncernen innebär bolagsöversynen också att dotterbolagen Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB samt Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB säljs per 2 januari 2014 till Higab AB, moderbolag inom lokalkluster-koncernen.

För Familjebostäder har beslutet inte inneburit någon förändring i ägande eller verksamhet.

UTBLICK 2014

Marknad

Vi står inför flera viktiga förändringar i bolaget. Under första delen av 2014 inför vi central kundtjänst. Denna enhet, som kommer att vara placerad på vårt huvudkontor, får till uppgift att ge en kvalificerad service. Både till hyresgäster och andra som vill komma i kontakt med oss och våra medarbetare. Med en central kundtjänst kan vi ge bättre service: ett nummer till bolaget, snabba svar och möjlighet till tidbokning. Vår erfarenhet av att skapa insyn i och delaktighet i stadsutvecklingen i Hovås har gett oss en grund att stå på inför liknande projekt. Arbetet med att utveckla livsmiljön i Bergsjön fortsätter under 2014 med sikte mot 2021. Under 2014 fokuserar vi på social upphandling vid underhållsprojekt liksom uppföljning och aktiviteter

utifrån ”knacka-dörr-kampanjen”. Allt tillsammans med våra boende och i syfte att skapa större socioekonomiska möjligheter.

Medarbetare

Under 2014 genomför vi aktiviteter för att skapa en organisation med våra värderingar som ledstjärna i attityd och beteende. Vi fortsätter arbetet med att utveckla ledarskap och medarbetarskap. Sjukfrånvaron ska följas upp och vi genomför en bolagsgemensam friskvårdsaktivitet för att öka frisknärvaron. Vi fortsätter också satsningen på att marknadsföra fastighetsbranschen.

Fastigheter

Den största prioriteringen för 2014 och kommande år är att skapa fler nya lägenheter. Vi fokuserar på att planera ytterligare nyproduktion och vill skapa fler lägenheter i och på våra befintliga fastigheter. Exempelvis genom att bygga vindslägenheter och att uppföra nya bostäder i samband med våra stora förnyelseprojekt.

Under 2014 inventerar vi vilka möjligheter vi har att förtäta och skapa ytterligare bostäder på egen mark. Under året är ca 250 lägenheter under produktion och vi planerar ca 800 lägenheter. Målsättningen är att dubbla denna volym kommande år.

Vi fortsätter att satsa på underhållet. Förutom stora förnyelseprojekt, som innefattar ca 600 lägenheter, så fortsätter vi att genomföra stam- och badrumsrenoveringar enligt plan. Vi ser också över klimatskalen på fastigheter i främst Kungsladugård och Majorna.

Ekonomi

Bolaget ska ha en långsiktigt stabil ekonomi och målet är att fastigheternas värde reallt ska bibehållas. Bolaget prioriterar att skapa resurser för nybyggnation och fortsatt stora underhållsinsatser. De betydande extra underhållsinsatser som kunnat genomföras de senaste åren kommer att fortsätta även 2014. Satsningarna på underhåll beräknas överstiga 2013 års nivå.

Bokföringsnämnden har tagit fram en ny vägledning - BFNAR 2012:1 ”Årsredovisning och koncernredovisning”, vilken benämns K3. Denna är tvingande från och med 1 januari 2014. Den största förändringen för bolaget är att materiella anläggningstillgångar ska delas upp i betydande komponenter och att respektive komponent ska skrivas av separat över dess nyttjandeperiod. För bolaget innebär detta att förvaltningsfastigheterna ska delas upp i komponenter. Tillkommande utgifter för utbyte av komponent ska räknas in i tillgångens redovisade värde. Detsamma gäller för tillkommande nya komponenter. Utgifter för löpande underhåll och reparationer av komponenterna kostnadsförs när de uppkommer.

En ingångsbalansräkning har upprättats per 1 januari 2013, där det redovisade värdet för förvaltningsfastigheterna har delats in i komponenter. Någon retroaktiv omräkning har inte gjorts. En omräkning av 2013 enligt K3 pågår. 2013 års resultaträkning kommer att omräknas i årsredovisningen för 2014. Redovisning enligt K3-regelverket kommer att påverka bolagets resultat genom ändrad fördelning mellan underhåll och investeringar samt förändring av avskrivningarna.

Förslag till **vinst- disposition**





Till årsstämmans förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	1 379 553 170
Årets resultat	1 721 336
Summa	1 381 274 506

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

Till aktieägaren utdelas	827 000
I ny räkning balanseras	1 380 447 506
Summa	1 381 274 506

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln). Beträffande bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret, ställningen per bokslutsdagen samt finansiering och kapitalanvändning under året, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.



Kommunfullmäktiges mål

EN STAD FÖR ALLA

Kommunfullmäktiges mål

Göteborgarnas livschanser ska utjämnas.

Tidigt förebyggande och rehabiliterande insatser ska öka för barn, unga och vuxna med missbruksproblem.

Integrationen ska öka.

Jämställdheten i stadens verksamheter ska öka.

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

Barns fysiska miljö ska bli bättre.

Familjebostäders åtgärder

Ett av de effektivaste sätten att motverka barnfattigdom är att se till att föräldrarna har arbete. I Bergsjön har vår senaste städupphandling genererat riktiga jobb till sju av våra hyresgäster i området. I Bergsjön har också ordnats flertalet olika aktiviteter och simskola för sommarlovslediga barn.

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

Familjebostäder planerar för drygt 200 nya hyresrätter i Hovås. Våra egna hyresgäster får förtur på omflyttningsplatsen.

En del av att vara en jämställdhetssäkrad verksamhet är att ta fram och analysera utvecklingen av könsuppdelad statistik. På Familjebostäder sammanställs personalstatistik könsuppdelad. Det gäller bland annat sjukfrånvaro, lön, övertid och antalet anställda inom bolagets olika funktioner.

I vårt arbete med Satsning Bergsjön ingår att se på alla tänkbara möjligheter att skapa sysselsättning för våra boende. Vår upphandling av trapphusstädning som gav arbete till boende under 2013 var ett första steg.

Lekplatser ses regelbundet över och underhålls. Vi har under 2013 byggt en ny fotbollsplan på Siriusgatan i Bergsjön.

ÄLDRE

Kommunfullmäktiges mål

Äldres inflytande över sin vardag ska öka.

Familjebostäders åtgärder

Projektet *Görbra för äldre* på Bankogatan möjliggör för äldre att kunna bo kvar längre i sina hem. I samband med en stamrenovering har vi avlägsnat hinder, använt ny teknik och anpassat belysningen och därmed skapat en miljö väl anpassad för äldre personer att bo i.

PERSONAL

Kommunfullmäktiges mål

Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska minska.

Familjebostäders åtgärder

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

ARBETE OCH NÄRINGSLEV

Kommunfullmäktiges mål

Göteborgs näringslivsklimat ska förbättras.

Arbetsmarknadsinsatser för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.

Familjebostäders åtgärder

Målet bedöms inte ha anknytning till bolagets verksamhet.

I en upphandling av nytt städbolag i Bergsjön ställde Familjebostäder kravet att sju av tio städare skulle rekryteras bland de egna hyresgästerna. Detta gav sju av våra arbetslösa hyresgäster i Bergsjön riktiga jobb.

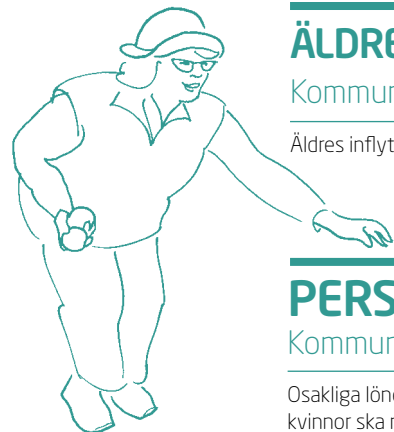
KULTUR

Kommunfullmäktiges mål

Tillgängligheten till kultur ska öka.

Familjebostäders åtgärder

Vi samarbetar med Kulturförvaltningen i förberedelserna inför ett nytt kulturhus i Bergsjön. I Hovås uppförs en fastighet som kommer att användas dels för skola, dels för kulturella aktiviteter.



EKONOMI

Kommunfullmäktiges mål Familjebostäders åtgärder

Upphandling av tjänster med sociala hänsyn ska öka.

I en upphandling av nytt städbolag i Bergsjön ställde Familjebostäder kravet att sju av tio städare skulle rekryteras bland de egna hyresgästerna. Detta gav sju av våra arbetslösa hyresgäster i Bergsjön riktiga jobb. Flera företag lämnade anbud och ingen överklagade vilket visar att metoden fungerar och kan användas vid fler upphandlingar.

BARN OCH UNGA

Kommunfullmäktiges mål

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

Familjebostäders åtgärder

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

Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på både elevnivå och mellan olika skolor.

Målet bedöms inte ha anknytning till bolagets verksamhet.

Unga göteborgare ska ges ökad möjlighet att påverka frågor som rör dem.

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

Unga göteborgare ska ges ökad möjlighet att påverka frågor som rör dem.

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



MILJÖ OCH STADSUTVECKLING

Kommunfullmäktiges mål Familjebostäders åtgärder

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



Bolaget har under 2013 beslutat om en energivision som ska minska energianvändningen med 15 procent till år 2020. Bolagets enda kvarvarande oljepanna har under året ersatts av en värmepump. Bolaget använder miljöfordon i sina verksamheter. I flera nybyggnads- och ombyggnadsprojekt prövas solenergi.

Staden ska bättre möta göteborgarnas bostadsbehov.

Under 2014 påbörjas tre nybyggnadsprojekt med ca 150 lgh som blir inflyttningsklara under 2015. Ytterligare 3 projekt med 100 lgh närmar sig byggstart. Därtill rullar ytterligare 800 lgh i detaljplaner med preliminär produktionsstart från 2015 och framåt.

Resurshushållningen ska öka – avfallsmängderna minska.

Samtliga lägenheter har möjlighet att sortera restavfall och matavfall. Under året anslöts de sista bostadsområdena till systemet för viktbaserad taxa vilket gör det möjligt att arbeta mer systematiskt med avfallskampanjer där de kan ge störst effekt. Vid olika evenemang såsom Världens Röd och familjedagar har frågan om avfall och återvinning ofta tagits upp. Vi har också haft ett reportage i vår kundtidning om hur såväl ekonomin som miljön gynnas av om vi sorterar vårt avfall.

Det hållbara resandet ska öka – biltrafiken minska.



Familjebostäder vill uppmuntra på olika sätt sina anställda att åka kollektivt till och från jobbet, i tjänsten och på fritiden. Bolaget har också en cykelpool som används vid kortare resor i tjänsten.

Den biologiska mångfalden ska främjas.

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

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr om ej annat anges	2013	2012	2011	2010	2009
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	1 200	1 168	1 094	1 075	1 060
Driftkostnader	-525	-492	-493	-497	-460
Underhållskostnader	-353	-319	-306	-282	-296
Fastighetsskatt	-24	-28	-27	-26	-26
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-185	-177	-159	-155	-152
Centrala kostnader, inkl. avskrivningar	-22	-22	-20	-22	-21
Rörelseresultat	111	145	98	101	112
Finansiella poster avseende tillgångar	1	1	4	1	1
Räntebidrag	-	0	0	1	2
Finansiella poster avseende skulder	-106	-111	-90	-83	-90
Finansnetto	-105	-111	-86	-81	-87
Resultat efter finansnetto	6	35	12	20	25
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	4 859	4 949	4 251	4 328	4 300
Övriga anläggningstillgångar	366	247	505	204	220
Omsättningstillgångar	38	25	405	52	66
Eget kapital	1 459	1 458	1 449	1 448	1 437
Obeskattade reserver	105	102	83	75	82
Avsättningar	161	166	173	180	185
Låneskulder (räntebärande)	3 235	3 184	3 166	2 574	2 550
Rörelseskulder (ej räntebärande)	303	312	290	306	333
Balansomslutning	5 263	5 221	5 162	4 583	4 586
FASTIGHETER					
Avkastningsvärden	15 723	15 026	13 721	12 315	11 446
Taxeringsvärden	11 970	11 192	10 831	10 799	10 365
Bostadsyta, kvm i tusental	1 136	1 136	1 113	1 113	1 112
Lokalyta, kvm i tusental	91	92	92	92	93
Lägenheter, antal	18 260	18 259	17 931	17 930	17 918
Parkeringsplatser, antal	6 370	6 435	6 337	6 354	6 621
Genomsnittlig bostadsyta, kvm i tusental	1 136	1 134	1 113	1 112	1 112
Genomsnittlig lokalyta, kvm i tusental	91	92	92	92	93
Fastighetsinvesteringar, bokfört värde	216	232	240	153	125
NYCKELTAL					
Soliditet, %	29,3	29,4	29,3	32,8	32,6
Justerad soliditet, %	61,8	58,4	57,6	58,6	57,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,9	2,9	3,1	3,0
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,1	2,1	1,7	1,7
Räntebidrag, kr/kvm	-	0	0	1	1
Genomsnittlig låneränta, exkl. räntebidrag, %	3,3	3,4	3,1	3,1	3,3
Genomsnittlig låneränta, inkl. räntebidrag, %	3,3	3,4	3,1	3,1	3,3
Kassaflöde exkl. investeringar	191	212	172	175	176
Direktavkastning inkl. räntebidrag, %	6,5	7,5	6,5	6,4	6,7
Direktavkastning exkl. räntebidrag, %	6,5	7,5	6,5	6,4	6,6
Avkastning på totalt kapital, %	2,1	2,8	2,1	2,2	2,5
Avkastning på eget kapital, %	0,4	2,3	0,8	1,3	1,7
Medelhyra bostäder, kr/kvm	979	951	906	890	876
Hyresbortfall bostäder, kr/kvm	5	8	9	8	7
Medelhyra lokaler, kr/kvm	688	698	687	693	689
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	42	48	43	38	33
Driftkostnader, kr/kvm	428	401	409	413	382
Underhållskostnader, kr/kvm	288	260	254	234	246
Centrala kostnader inkl. avskrivningar, kr/kvm	18	18	17	18	18
Driftöverskott, kr/kvm	258	279	230	230	236
Outhyrda bostäder, antal	4	4	2	3	3
Outhyrd lokalyta, kvm	6 657	7 158	6 679	5 955	5 908
Vakansgrad bostäder, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler, %	7,3	7,8	7,2	6,5	6,4
Medeltal anställda, antal	241	257	251	236	242
Sjukfrånvaro, %	6,1	5,1	4,6	4,0	4,1
BALANSERAT STYRKORT					
Serviceindex	77	-	-	-	-
NKI, Nöjd kundindex	-	-	62	-	-
Fastighetsresultat	457	462	393	364	386
MMI, Motiverad medarbetarindex	58	-	61	-	-

DEFINITIONER

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %

Resultat efter finansiella poster plus finansiella poster hänförelsebara till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomsättning.

CENTRALA KOSTNADER INKLUSIVE AVSKRIVNINGAR, KR/KVM

Centrala kostnader inklusive avskrivningar i förhållande till genomsnittlig total yta.

DIREKTAVKASTNING EXKLUSIVE RÄNTEBIDRAG, %

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

DIREKTAVKASTNING INKLUSIVE RÄNTEBIDRAG, %

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

DRIFTKOSTNADER, KR/KVM

Driftkostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

DRIFTÖVERSKOTT, KR/KVM

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

FASTIGHETSRESULTAT

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

GENOMSnittlig LÅNERÄNTA EXKLUSIVE RÄNTEBIDRAG, %

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

GENOMSnittlig LÅNERÄNTA INKLUSIVE RÄNTEBIDRAG, %

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

HYRESBORTFALL BOSTÄDER, KR/KVM

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

HYRESBORTFALL LOKALER, KR/KVM

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

JUSTERAD SOLIDITET, %

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

KASSAFLÖDE EXKLUSIVE INVESTERINGAR

Resultat efter finansnetto exklusive avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

MEDELHYRA BOSTÄDER, KR/KVM

Hyresintäkter netto bostäder i förhållande till genomsnittlig bostadsyta.

MEDELHYRA LOKALER, KR/KVM

Hyresintäkter netto lokaler i förhållande till genomsnittlig lokalyta.

MEDELTAL ANSTÄLLDA, ANTAL

Antalet arbetade timmar i relation till normal årsarbetstid.

OUTHYRD LOKALYTA, KVM

Vakant lokalyta, vägt genomsnitt.

OUTHYRDA BOSTÄDER, ANTAL

Antal vakanta lägenheter, vägt genomsnitt.

RÄNTEBIDRAG, KR/KVM

Räntebidrag i förhållande till genomsnittlig bostadsyta.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD, GGR

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

SOLIDITET, %

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

UNDERHÅLLSKOSTNADER, KR/KVM

Underhållskostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

VAKANSGRAD BOSTÄDER, %

Antal vakanta lägenheter i förhållande till antal uthyrningsbara lägenheter, vägt genomsnitt.

VAKANSGRAD LOKALER, %

Vakant lokalyta i förhållande till uthyrningsbar lokalyta, vägt genomsnitt.



RESULTATRÄKNING, KKR

	Not	2013	2012
Hysesintäkter	2	1 200 002	1 167 786
Förvaltningsintäkter	3	19 474	13 760
		1 219 476	1 181 546
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5	-525 274	-491 792
Underhållskostnader		-353 231	-319 031
Fastighetsavgift/-skatt		-24 264	-27 859
DRIFTÖVERSKOTT		316 707	342 864
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-185 017	-177 461
BRUTTORESULTAT		131 690	165 403
Centrala kostnader	5, 8, 9	-22 160	-21 899
Övriga rörelseintäkter		2 065	1 563
Övriga rörelsekostnader		-525	0
RÖRELSERESULTAT	6	111 070	145 067
FINANSNETTO	10	-104 811	-110 521
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 259	34 546
Bokslutsdispositioner	11	6 248	-2 776
Avskrivningar utöver plan	11	-9 636	-15 467
Skatt på årets resultat	12	-1 150	27 496
ÅRETS RESULTAT	13	1 721	43 799

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

	2013		2012	
	mnkr	kr/kvm*	mnkr	kr/kvm*
Bostäder, brutto	1 133	997	1 100	970
Avgår, outhyrt	0	0	0	0
Avgår, rabatter				
och andra avdrag	-12	-10	-17	-15
Avgår, evakuerade	-9	-8	-5	-4
Bostäder, netto	1 112	979	1 078	951
Lokaler, netto	63	688	64	698
Övrigt, netto	25	21	25	20
Summa hyresintäkter	1 200	978	1 167	952
Förvaltningsintäkter	19	16	14	11
SUMMA INTÄKTER	1 219	994	1 181	963

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

Bruttohyran för bolagets lägenheter ökade med 33 mnkr till 1 133 (1 100) mnkr. Årets hyresförhandling gav ett utfall på 1,8 % på helårsbasis. I övrigt är ökningen hänförlig till ombyggnadsprojekt och övriga standardhöjande åtgärder.

Hyresbortfallet för bostäder uppgick till totalt 21 (22) mnkr, vilket utgjorde 1,9 (2,0) % av bruttohyrorna. Bortfallet för vakanta lägenheter var fortsatt mycket lågt. Hyresbortfallet för evakuerade lägenheter i samband med ombyggnationer och reparationer uppgick till 9 (5) mnkr. Rabatter och övriga avdrag uppgick till 12 (17) mnkr. Minskningen beror dels på att kvarboenderabatten upphörde under året och dels på lägre hyresreduceringar.

Sammantaget ökade hyresintäkterna netto för bostäder till 1 112 (1 078) mnkr.

Hyresintäkter för lokaler uppgick brutto till 68 (70) mnkr. Bolagets innehav av lokaler uppgick vid årsskiftet till 91 096 (92 196) kvm. Vid årsskiftet var 7,2 (7,5) % av lokalytan outhyrd, vilket är 0,3 procentenheter lägre än föregående år. Genomsnittet under året uppgick till 7,2 (7,8) %. Hyresbortfallet för lokaler var totalt 5 (6) mnkr.

Netto uppgick hyresintäkterna för lokaler till 63 (64) mnkr.

Övriga hyresintäkter avser garage och parkeringsplatser. Hyresbortfallet uppgick till 3 (3) mnkr och gav hyresintäkter netto om 25 (25) mnkr. Förvaltningsintäkterna uppgick till 19 (14) mnkr. Ökningen beror främst på utbyggnad av Framtidens Bredband.

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna uppgick till 525 (492) mnkr. Totala kostnaderna för värme, el, vatten och sophantering är oförändrade jämfört föregående år.

Kostnaderna för värme har minskat med 3 mnkr vilket huvudsakligen beror på en varm höst men också på energieffektiviseringar. Vatten och sophantering ökade tillsammans med 4 mnkr, en produkt av framförallt höjda taxor men också ökad vattenförbrukning på 2 %. Kostnaderna för el är oförändrade. Totalt utgjorde kostnaderna för värme, el, vatten och avlopp samt sophantering 44 (47) % av driftkostnaderna.

	2013		2012	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	131	106	134	109
El och gas	31	25	31	25
Vatten och avlopp	42	34	40	33
Sophantering	27	22	26	21
Delsumma	231	187	231	188
Fastighetsskötsel	118	96	109	89
Reparationer	37	30	40	33
Driftadministration	95	77	92	75
Övriga driftkostnader	45	37	20	16
SUMMA	525	427	492	401

Kostnaden för fastighetsskötsel ökade med 9 mnkr till 118 (109) mnkr. Detta förklaras delvis av ändrad redovisning av kostnader som tidigare redovisats som reparationer. I övrigt är det främst kostnader för uteskötsel som ökat.

Kostnaden för reparationer har minskat med 3 mnkr till 37 (40) mnkr. Detta förklaras av att vissa kostnader nu redovisas som fastighetsskötsel. Reparationer utförs av såväl anställd personal som externa entreprenörer.

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets fyra distrikt samt de centralt organiserade verksamheterna som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen uppgick till 95 (92) mnkr. Ökningen beror främst på högre konsult- och IT-kostnader.

Övriga driftkostnader inkluderar huvudsakligen kostnader avseende försäkringsskador, kabel-tv och bredbandsfunktioner, hyresgästmedel och kundfordringar. Övriga driftkostnader uppgick totalt till 45 (20) mnkr. Ökningen består främst av kostnader för Framtidens bredband men även kostnaderna för försäkringsskador har ökat. I kostnaden ingår kostnader av engångskaraktär i form av kompensation till bolagets hyresgäster på 15 mkr, avseende övergång till Framtidens bredband.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Underhållskostnaden uppgick till 353 (319) mnkr, vilket motsvarar 288 (260) kr/kvm. De största åtgärderna som utförts under året har varit stambyten med badrumsrenovering.

FASTIGHETSAVGIFT/SKATT

Kostnaden för fastighetsavgift/-skatt var 24 (28) mnkr

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 317 (343) mnkr.

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR I FASTIGHETS-FÖRVALTNINGEN

Bolagets av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 185 (177) mnkr. Planenliga avskrivningar uppgick till 185 (177) mnkr.

CENTRALA KOSTNADER

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, VD, strategisk ledningspersonal, revision, samt del av koncerngemensamma kostnader med mera. Kostnaderna uppgick till 22 (22) mnkr.

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga rörelseintäkter uppgick till 2 (2) mnkr och avser huvudsakligen återvunna hyres- och kundfordringar

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelsekostnader uppgick till 1 (0) mnkr.

FINANSNETTO

Bolagets finansiella nettokostnad uppgick till 105 (111) mnkr. Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 6 mnkr, varav merparten, 5 mnkr utgjordes av lägre räntenivåer.

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Bolaget har i år en skattekostnad på -1 (28) mnkr. Kostnaden består av aktuell skatt på -11 (-14) mnkr och uppskjuten skatt på 10 (42) mnkr. Förändringen i uppskjuten skatt består av minskad temporär skillnad i underlaget för uppskjuten skatt.

ÅRETS RESULTAT

Familjebostäders resultat efter finansiella poster uppgick till 6 (35) mnkr. Redovisat resultat efter skatt och bokslutsdispositioner blev 2 (44) mnkr.



BALANSRÄKNING, KKR

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	14	2 368	4 200
Pågående immateriella anläggningstillgångar	15	788	208
SUMMA IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 156	4 408
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	4 859 059	4 948 544
Inventarier	17	62 395	64 898
Övriga materiella anläggningstillgångar	18	2 257	2 450
Pågående ny- och ombyggnationer	19	294 508	171 240
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 218 219	5 187 132
Finansiella anläggningstillgångar	20		
Andelar i intresseföretag	21	119	119
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	140	140
Andra långfristiga fordringar	23	3 828	4 162
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 087	4 421
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 225 462	5 195 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 859	2 033
Fordringar hos koncernföretag		2 532	2 594
Skattefordran		16 003	8 262
Övriga fordringar		5 370	1 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	10 180	10 426
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		37 944	24 827
Kassa och bank		-	10
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		37 944	24 837
SUMMA TILLGÅNGAR		5 263 406	5 220 798
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		27 500	27 500
Reservfond		50 000	50 000
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		77 500	77 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 379 554	1 336 448
Årets resultat		1 721	43 799
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		1 381 275	1 380 247
SUMMA EGET KAPITAL		1 458 775	1 457 747
Obeskattade reserver	25	105 082	101 694
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	26	155 885	165 837
Avsättning hyresgästkompensation		5 688	-
SUMMA AVSÄTTNINGAR		161 573	165 837
Låneskulder (räntebärande)			
Skulder till koncernföretag	27,28	3 235 340	3 183 823
SUMMA LÅNESKULDER		3 235 340	3 183 823
Rörelseskulder (ej räntebärande)	28		
Leverantörsskulder		104 624	91 075
Skulder till koncernföretag		11 798	14 369
Övriga skulder		3 261	2 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	182 953	203 858
SUMMA RÖRELSESKULDER		302 636	311 697
SUMMA SKULDER		3 537 976	3 495 520
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 263 406	5 220 798
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	30	1 050 119	1 850 119
Ansvarsförbindelser	31	9 553	9 492

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångarna har totalt ökat med 29 mnkr till 5 225 (5 196) mnkr.

De immateriella anläggningarna minskade med 1 mnkr till 3 (4) mnkr, medan de materiella anläggningarna ökade med 31 mnkr till 5 218 (5 187) mnkr.

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, har ökat med 35 mnkr till 5 154 (5 119) mnkr. Förändringen består av investeringar, försäljning samt av- och nedskrivningar. Investeringarna uppgick till 211 mnkr varav 156 mnkr avser ombyggnation samt 55 mnkr avser nyproduktion.

Avskrivningar på fastigheterna har gjorts med 176 mnkr. Det beräknade avkastningsvärdet uppgår till 15 723 (15 026) mnkr.

Det bokförda värdet på inventarier har minskat med 3 mnkr till 62 (65) mnkr. Årets investeringar uppgick till 4 mnkr.

Övriga materiella anläggningstillgångar är 2 (2) mnkr.

De finansiella anläggningstillgångarna är oförändrat 4 mnkr.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

De kortfristiga fordringarna uppgick vid årets slut till 38 (25) mnkr.

De likvida medlen är 0 (0) mnkr. I och med en ny upplåning via moderbolaget har bolaget vid årets utgång inga outnyttjade kreditlöften (450) mnkr.

EGET KAPITAL

Vid slutet av året uppgick bolagets beskattade egna kapital till 1 459 (1 458) mnkr. Förändringen utgörs av årets resultat på 2 mnkr samt utdelning på -1 mnkr. Den synliga soliditeten uppgick till 29,3 (29,4) %.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningarna har minskat med 4 mnkr till 162 (166) mnkr. Förändringen utgörs av en minskning med 10 mnkr av uppskjuten skatt samt en avsättning om 6 mnkr avseende kommande subventioner till hyresgäster i samband med övergång från kabel-TV-nät till fiber.

OBESKATTADE RESERVER

Obeskattade reserver har ökat med 3 mnkr till 105 (102) mnkr. Avsättning till avskrivning utöver plan uppgick till 9 (15) mnkr och förändring i periodiseringsfonden uppgick till -6 mnkr.

LÅNESKULDER (RÄNTEBÄRANDE)

Den räntebärande låneskulden har ökat med 51 mnkr till 3 235 (3 184) mnkr. Låneskulden är i sin helhet koncernintern.

RÖRELSESKULDER (EJ RÄNTEBÄRANDE)

Ej räntebärande rörelseskulder var 303 (312) mnkr. Minskningen om 9 mnkr är främst hänförlig till upplupna kostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KKR

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Ingående balans 2012-01-01	27 500	50 000	1 371 627
Fusionsresultat			-34 198
Utdelning			-981
Årets resultat			43 799
UTGÅENDE BALANS 2012-12-31	27 500	50 000	1 380 247
Ingående balans 2013-01-01	27 500	50 000	1 380 247
Utdelning			-693
Årets resultat			1 721
UTGÅENDE BALANS 2013-12-31	27 500	50 000	1 381 275

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

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

Fusionsresultatet är en effekt av redovisning av uppskjuten skatteskuld i samband med fusion.



KASSAFLÖDESANALYS, KKR

	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		111 070	145 067
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m m	32	190 840	176 701
Erhållen ränta		844	718
Erlagd ränta	33	-108 045	-123 532
Erhållen utdelning		2	2
Erhållna räntebidrag		-	27
Betald skatt		-18 125	-6 693
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET		176 586	192 290
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	34	-2 392	49 370
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		174 194	241 660
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-713	-208
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-5 304	-722
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		2 184	782
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar		-216 550	-214 677
Försäljningar av byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar		162	3 600
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-4 363	-50 585
Försäljning av andra anläggningstillgångar		485	249
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-224 099	-261 561
Finansieringsverksamheten			
Förändringar av långfristiga fordringar		-929	-671
Upptagna lån		351 517	1 117 635
Amortering av långfristiga skulder		-300 000	-1 100 000
Utdelning		-693	-981
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		49 895	15 983
ÅRETS KASSAFLÖDE		-10	-3 918
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		10	3 928
Förändring av likvida medel		-10	-3 918
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		-	-10
Outnyttjade kreditlöften	35	-	450 000
DISPONIBLA LIKVIDA MEDEL		-	450 000
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Nettolåneskuld vid årets ingång	36	-3 183 813	-3 162 259
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-51 517	-17 636
Minskning/ökning av likvida medel		-10	-3 918
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD		-3 235 340	-3 183 813

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Bolagets kassaflöde har förbättrats med 4 mnkr, från -4 mnkr till 0 mnkr.

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultatet, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet, har försämrats med 20 mnkr och uppgår till 302 (322) mnkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade med 69 mnkr till 174 (242) mnkr.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Bolagets investeringar netto uppgick till -224 (-262) mnkr. Investeringarna avser -55 (-43) mnkr nybyggnation, -162 (-189) mnkr ombyggnation samt -4 mnkr inventarier. Amortering av finansiella anläggningstillgångar avser ombyggnadstillägg som avbetalas löpande.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har ökat med 34 mnkr och uppgår till 50 (16) mnkr.

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer nr 1-29, förutom nr 29, akutgruppens uttalanden nr 1-3, 8-41 samt i tillämpliga fall Bokföringsnämndens uttalanden. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

INTÄKTER

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner, som förknippas med äganderätten, övergår till köparen.

Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs. Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell anläggningstillgång om de har troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostnaden. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av linjärt över nyttjandetiden, dock högst fem år.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten samt uppskrivningar och med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms som värdehöjande, i annat fall redovisas de som driftkostnader. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

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

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

Inventarier och övriga anläggningstillgångar

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

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. En individuell värdering görs av varje projekt. Där det finns ett nedskrivningsbehov görs en nedskrivning direkt till det beräknade förväntade värdet enligt värderingsmodellen. I första hand görs nedskrivningen mot den anläggningstillgång det berör. Är nedskrivningsbehovet inte upparbetat görs en avsättning för framtida beräknat nedskrivningsbehov.

LÅNEFINANSIERING

Lånefinansiering redovisas till nominellt belopp. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. Resultateffekten som uppstår vid förtidsinlösen av lån, periodiseras över kvarstående löptid på de ursprungliga lånen.

Ränta aktiveras på projekt under byggnadstiden i enlighet med den alternativa metoden. Vid beräkning av bolagets lånekostnad, som ska aktiveras, har den genomsnittliga finansieringskostnaden använts.

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

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

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

FORDRINGAR

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

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

REDOVISNING AV INKOMSTSKATTER

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

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER, FORTS

Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt den skattesats som är föreskriven eller aviserad 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 omfattningen 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 den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

AVSÄTTNINGAR

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

PENSIONER

Förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Samtliga pensionspremier kostnadsförs sålunda under den period de intjänas.

LEASING

Leasegivare

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

Leasetagare

Bolaget har ingått vissa finansiella leasingkontrakt som avser personbilar och kontorsmaskiner. Dessa är av mindre värde och har endast marginell påverkan på bolagets resultat eller ställning och redovisas därför som operationella leasingkontrakt.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar på byggnader baseras normalt på anskaffningsvärdet och fördelas jämnt över en period på 50 år. Mindre ombyggnadsåtgärder som aktiveras skrivs av på den återstående tiden för

byggnadens ursprungliga plan. Aktiverade ombyggnadsåtgärder av större omfattning medför att byggnadens avskrivningsplan omprövas. I samband med upp- och nedskrivningar har vissa byggnader fått en ny avskrivningsplan baserad på den förnyade bedömningen av ekonomisk livslängd. Procentsatsen för avskrivning av byggnader kan följaktligen variera något. Övriga avskrivningar baseras på anskaffningsvärdet.

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Markanläggningar	5
Bostäder	2
Parkeringshus	3
Specialbyggnader	3
Byggnadsinventarier	5
Markinventarier	5
Bredband	5
Övriga inventarier	20–33
Övriga anläggningstillgångar	20
Immateriella anläggningstillgångar	20

Övriga anläggningstillgångar utgörs av investering i annans fastighet.

STATLIGA STÖD

Statliga stöd relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde. Bidrag relaterade till resultatet redovisas under separat rubrik i resultaträkningen. Bolaget erhåller statliga stöd i form av investeringsbidrag vid ny- och ombyggnation samt räntebidrag.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 7. Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

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.

AFFÄRSOMRÅDEN OCH GEOGRAFISKA OMRÅDEN

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



NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2013	2012
Bostäder	1 111 953	1 078 715
Lokaler	62 787	64 463
Övrigt	25 262	24 608
SUMMA HYRESINTÄKTER	1 200 002	1 167 786

Av bolagets kontraktspportfölj per 2013-12-31 är 97 (97) % uppsägningssbara inom ett år, 3 (3) % senare än ett år men inom fem år och 0 (0) % senare än fem år. Övriga hyresintäkter avser till största delen intäkter för garage- och parkeringsplatser.

NOT 3 FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2013	2012
Ersättning från hyresgäster	4 115	3 508
Förvaltningsuppdrag	326	457
Parkeringsintäkter	158	228
Övrigt	14 875	9 567
SUMMA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	19 474	13 760

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

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2013	2012
Värme	-130 652	-133 677
El och gas	-30 832	-30 800
Vatten och avlopp	-42 017	-39 950
Renhållning	-27 437	-26 409
Fastighetsskötsel	-117 796	-108 980
Reparationer	-36 597	-39 945
Driftadministration	-95 001	-91 863
Övriga driftkostnader	-44 942	-20 168
SUMMA DRIFTKOSTNADER	-525 274	-491 792

NOT 5 PERSONAL

	2013	2012
Löner och ersättningar:		
Styrelseledamöter och VD	-1 456	-862
Övriga anställda	-88 922	-88 387
Pensionskostnader:		
Styrelseledamöter och VD	-377	-198
Övriga anställda	-6 871	-6 954
Övriga sociala kostnader	-29 151	-28 915
Övriga personalkostnader	-7 321	-7 236
SUMMA PERSONALKOSTNADER	-134 098	-132 552

Inga tantiem eller liknande har lämnats.

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD.

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej styrelsearvode.

Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som del av den totala ersättningen. Ersättningen till verkställande direktören beslutas av styrelsens presidie i samråd med Göteborgs Stad.

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE:

	2013	2012
Styrelseordförande:		
Grundlön/arvode	63	65
Övriga styrelseledamöter:		
Grundlön/arvode	153	145
Styrelsesuppleanter:		
Grundlön/arvode	43	32
VD:		
Grundlön/arvode	1 197	620
Övriga förmåner	21	14
Pensionskostnad	377	198
Övriga ledande befattningshavare:		
Grundlön/arvode	5 052	7 060
Övriga förmåner	202	372
Pensionskostnad	796	1 413
TOTALT	7 904	9 919

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

Övriga ledande befattningshavare uppgick vid årskiftet till 8 (10) personer.

PENSIONER

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

AVGÅNGSVEDERLAG

Med VD har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader. Sker uppsägningstid från arbetsgivarens sida utgår utöver lön under uppsägningstid, ett avgångsvederlag på 18 månadslöner. Vederlaget skall samordnas och avräknas mot annan inkomst. Detta följer Göteborgs Stads generella avtal för verkställande direktörer. Med övriga ledande befattningshavare inom bolaget gäller uppsägningstider enligt centrala kollektivavtal.

MEDELTA ANSTÄLLDA OCH KÖNSFÖRDELNING

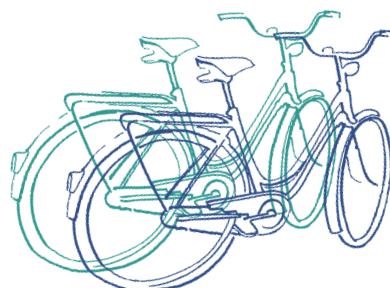
Medeltal anställda	2013	2012
Kvinnor	86	97
Män	155	160
	241	257

Företagsledningens könsfördelning

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

Företagsledningens könsfördelning

2012, antal	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	5	5	10
VD, övriga befattningshavare	6	6	12
	11	11	22



NOT 6 UPPLYSNING OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

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

Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget samt från moderbolagets ägare Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver vad som anges i not 5, ersättning till styrelse, VD och övrig personal, har inte förekommit.

Vid köp av och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part.

Köp och försäljningar av fastigheter mellan koncernföretag sker till skattemässigt restvärde. Köp och försäljningar av andra anläggningstillgångar sker till bokfört värde.

	2013	2012
Andel av totala hyres- och förvaltningsintäkter:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0 %	0,0 %
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	4,0 %	4,2 %
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exklusive fastighetsskatt, av- och nedskrivningar:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	3,6 %	3,4 %
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	21,5 %	25,3 %

NOT 7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR I FASTIGHETS-FÖRVALTNINGEN

	2013	2012
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Markanläggningar	-15 144	-14 040
Byggnader	-156 643	-152 316
Bredband	-4 244	-3 095
Inventarier	-6 617	-5 789
Immateriella anläggningstillgångar	-1 965	-1 944
Övriga anläggningstillgångar	-193	-193
	-184 806	-177 377
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Mark	-42	-
Byggnader	-169	-84
	-211	-84

SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR I FASTIGHETS-FÖRVALTNINGEN

-185 017 -177 461

NOT 8 ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

	2013	2012
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	-399	-351
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster		-93

SUMMA ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

-399 -444

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevisorer samt deras biträde med 175 (192) kkr.

NOT 9 CENTRALA KOSTNADER

	2013	2012
Koncerngemensamma kostnader	-8 177	-8 889
Övriga centrala kostnader	-13 983	-13 010
SUMMA CENTRALA KOSTNADER	-22 160	-21 899

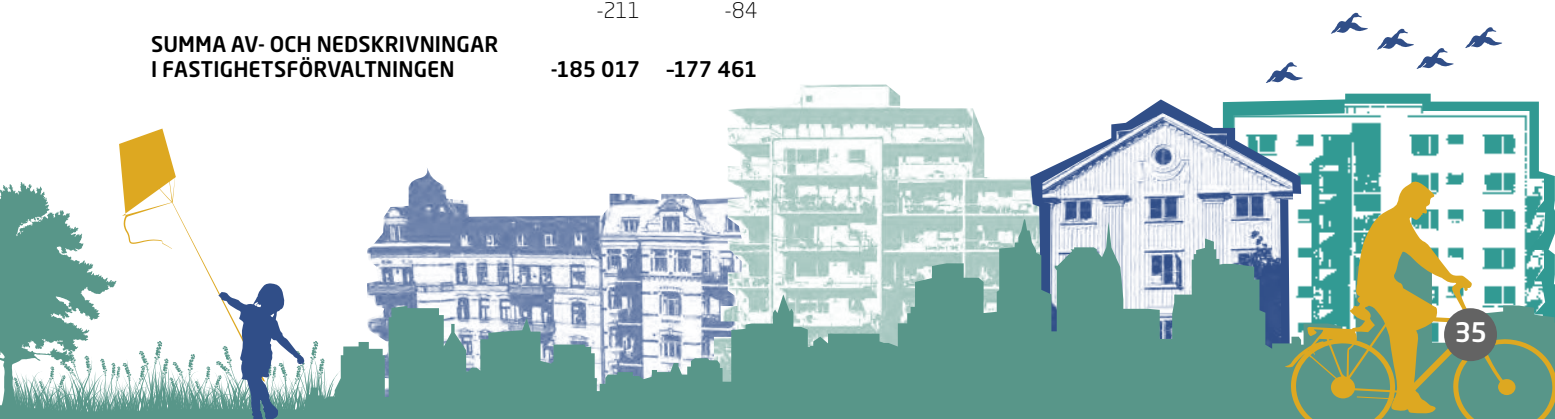
Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10 FINANSNETTO

	2013	2012
FINANSIELLA POSTER HÄNFÖRBARA TILL FÖRETAGETS TILLGÅNGAR		
Resultat från övriga värdepapper:		
Utdelning	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande, övriga:		
Räntor	843	721
Räntebidrag	-	27
	845	750

FINANSIELLA POSTER HÄNFÖRBARA TILL FÖRETAGETS SKULDER

Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag:		
Räntekostnader	-103 854	-103 998
Övrigt	-2 956	-2 892
Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga:		
Räntekostnader/intäkter	-	-6 179
Aktiverad ränta	842	2 273
Övrigt	312	-475
	-105 656	-111 271
FINANSNETTO	-104 811	-110 521



NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2013	2012
Upplösning av periodiseringsfond	22 408	15 420
Avsättning till periodiseringsfond	-16 160	-18 196
Avskrivningar utöver plan	-9 636	-15 467
SUMMA BOKSLUTSDISPOSITIONER	-3 388	-18 243

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2013	2012
Följande komponenter ingår i bolagets skattekostnad:		
Aktuell skattekostnad	-11 102	-14 343
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	9 952	41 839
REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-1 150	27 496

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

Redovisat resultat före skatt	2 871	16 303
Skatt enligt aktuell skattesats, 22 (26,3) %	-631	-4 288
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-129	-91
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-203	-261
Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat	-187	-277
Skatteintäkt pga sänkt skattesats	-	32 413
REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-1 150	27 496

NOT 13 UTDELNING

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

På årsstämman 2014-03-24 kommer en utdelning avseende 2013 att föreslås om 827 kkr, vilket motsvarar 3,01 % av aktiekapitalet 27 500 kkr. Utdelning avseende 2012 uppgick till 693 kkr.

NOT 14 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 701	9 701
Omklassificeringar	133	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 834	9 701
Ingående avskrivningar	-5 501	-3 557
Årets avskrivningar	-1 965	-1 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 466	-5 501
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	2 368	4 200

Posterna avser i sin helhet programvara.

2013-12-31 2012-12-31

Ingående nedlagda kostnader	208	-
Under året nedlagda kostnader	580	208
UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	788	208

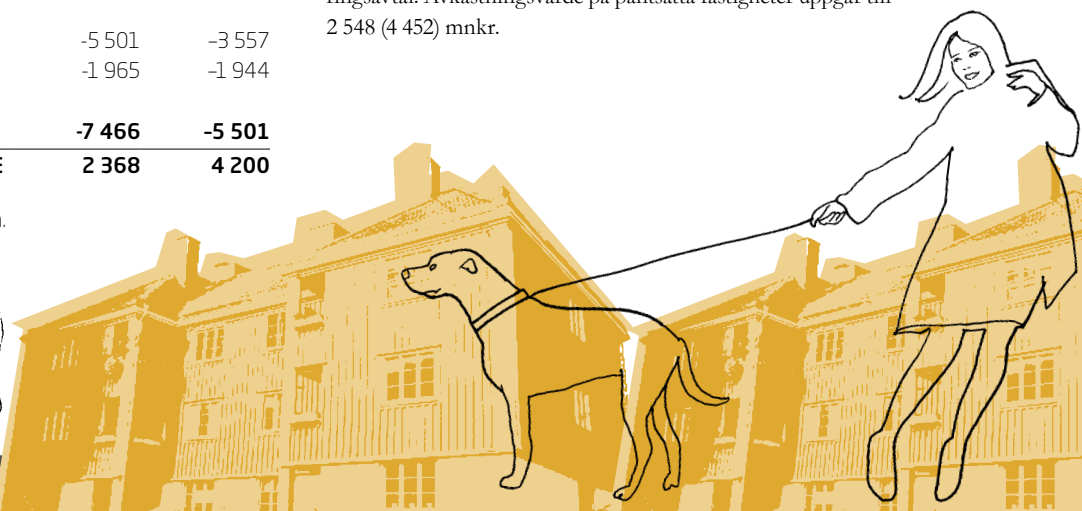
NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2013	2012
Avkastningsvärde		
Ingående värde	15 025 682	13 720 969
Investeringar	204 248	212 061
Fusion	-	488 047
Försäljningar	-	-3 600
Övrig värdeökning	492 992	608 205
UTGÅENDE VÄRDE	15 722 922	15 025 682

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

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

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 370-500 (359-477) kr/kvm och för lokaler till 277-407 (269-387) kr/kvm. Till detta kommer utgående fastighetsavgift/skatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet differentieras beroende på fastigheternas läge och varierar för bostäder mellan 2,75 (2,75) % och 7,25 (7,25) %. För andra ytor än bostadsytor varierar avkastningskravet mellan 6,12 (6,12) % och 9,59 (9,59) %. Vissa begränsningar gäller i möjligheterna att överlåta fastigheter, som pantsatts till säkerhet för upptagna lån, till följd av sedvanliga åtaganden i ingångna finansieringsavtal. Avkastningsvärde på pantsatta fastigheter uppgår till 2 548 (4 452) mnkr.



	2013-12-31	2012-12-31
MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärden	877 373	716 682
Årets anskaffningar	350	249
Försäljning	-192	-133
Omklassificeringar	19 432	30 360
Genom fusion	-	130 215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	896 963	877 373
Ingående nedskrivningar	-138	-138
Årets nedskrivningar	-42	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-180	-138
Ingående avskrivningar	-116 585	-102 545
Försäljningar / Utrangeringar	53	-
Årets avskrivningar	-15 144	-14 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 676	-116 585
Ingående uppskrivningar	149 864	149 864
Utgående ackumulerade uppskrivningar	149 864	149 864
Utgående planenligt restvärde	914 971	910 514
Taxeringsvärde	4 270 461	3 578 440
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärden	6 081 518	5 442 538
Årets anskaffningar	-	131
Försäljning	-587	-5 171
Omklassificeringar	61 935	284 006
Genom fusion	-	360 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 142 866	6 081 518
Ingående nedskrivningar	-124 517	-124 433
Omklassificeringar	116 785	-
Årets nedskrivningar	-169	-84
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 901	-124 517
Ingående avskrivningar	-2 390 283	-2 258 307
Försäljning	342	2 215
Omklassificeringar	-116 785	-
Genom fusion	-	-2 183
Årets avskrivningar	-136 376	-132 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 643 102	-2 390 283
Ingående uppskrivningar	394 476	414 784
Årets avskrivningar	-20 267	-20 308
Utgående ackumulerade uppskrivningar	374 209	394 476
Utgående planenligt restvärde	3 866 072	3 961 194
Taxeringsvärde	7 699 327	7 613 371

BYGGNADSINVENTARIER

Ingående anskaffningsvärden	81 193	14 298
Inköp	-	1 176
Försäljningar / Utrangeringar	-163	-
Omklassificeringar	5 573	65 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 603	81 193
Ingående avskrivningar	-4 357	-1 262
Försäljningar / Utrangeringar	14	-
Årets avskrivningar	-4 244	-3 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 587	-4 357
Utgående planenligt restvärde	78 016	76 836

UTGÅENDE PLANENLIGT

RESTVÄRDE	4 859 059	4 948 544
------------------	------------------	------------------

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Omklassificering av avskrivningar med 117 mnkr avser återförda avskrivningar på tidigare gjorda reverseringar.

NOT 17 INVENTARIER

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129 223	80 431
Årets anskaffningar	2 831	5 567
Försäljningar/utrangeringar	-2 707	-1 793
Omklassificering	1 532	45 018
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 879	129 223
Ingående avskrivningar	-64 325	-60 329
Försäljningar/utrangeringar	2 458	1 793
Årets avskrivningar	-6 617	-5 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 484	-64 325
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	62 395	64 898

NOT 18 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 834	39 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 834	39 834
Ingående avskrivningar	-37 384	-37 191
Årets avskrivningar	-193	-193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 577	-37 384
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	2 257	2 450

NOT 19 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående nedlagda kostnader	171 240	340 819
Under året nedlagda kostnader	217 595	256 246
Omklassificeringar	-94 327	-425 825
UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	294 508	171 240

Ränta som har aktiverats under året uppgår till 842 (2 274) kkr.

NOT 20 ANDELAR I DOTTERBOLAG

	2013-12-31	2012-12-31
Dotterbolag		
Ingående anskaffningsvärde	-	131 804
Genom fusion	-	-131 804
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-

UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	-	-
--------------------------------------	----------	----------

2012-02-15 fusionerades det tidigare helägda dotterföretaget Sannegården Bostäder AB (556807-6466) med Familjebostäder AB.

NOT 21 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2013-12-31	2012-12-31
In- och utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 959	2 959
In- och utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 840	-2 840
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	119	119

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

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 269	1 269
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 269	1 269
Ingående nedskrivningar	-1 129	-1 129
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 129	-1 129
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	140	140

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

NOT 23 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 162	3 551
Inköp/hyutlåning	1 616	1 399
Amorteringar	-1 950	-788
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 828	4 162

UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	3 828	4 162
-------------------------------	--------------	--------------

Hyresgästpassningar av lokaler ingår med 1 315 (2 578) kkr. Övriga poster är fordran på Husbyggnadsvaror och lån till samfällighetsförening avseende vår andel av föreningens anläggningar.

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 077	2 647
Övriga poster	8 103	7 779
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	10 180	10 426



NOT 25 OBESKATTADE RESERVER

	2013-12-31	2012-12-31
Periodiseringsfond, tax 2008	-	22 406
Periodiseringsfond, tax 2009	18 922	18 922
Periodiseringsfond, tax 2010	5 051	5 051
Periodiseringsfond, tax 2011	12 890	12 890
Periodiseringsfond, tax 2012	8 761	8 761
Periodiseringsfond, tax 2013	18 197	18 197
Periodiseringsfond, tax 2014	16 158	-
Accumulerade avskrivningar utöver plan	25 103	15 467
SUMMA OBESKATTADE RESERVER	105 082	101 694

NOT 26 AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATT

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

	2013-12-31	2012-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Anläggningstillgångar	155 736	165 780
Finansiella transaktioner	396	304
Uppskjutna skattefordringar		
Övriga temporära skillnader	-247	-247
SUMMA UPPSKJUTNA SKATTESKULDER, NETTO	155 885	165 837

NOT 27 FINANSIELLA SKULDER

Räntebärande skulder	Nominellt Värde 2013	Marknadsvärde 2013	Nominellt Värde 2012	Marknadsvärde 2012
Skulder till koncernföretag	3 235 340	3 290 763	3 183 823	3 214 824

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget.

NOT 28 SKULDERNAS FÖRFALLOTIDER

	Inom ett år	1-5 år	Senare än 5 år
Låneskulder			
Skulder till koncernföretag	680 340	500 000	2 055 000
Rörelseskulder			
Leverantörsskulder	104 624	-	-
Skulder till koncernföretag	11 798	-	-
Skatteskulder	-	-	-
Övriga skulder	3 261	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182 953	-	-
SUMMA SKULDER	982 976	500 000	2 055 000

Bolagets förfallostruktur avseende låneskulder baseras på hur moderbolagets förfallostruktur ser ut.

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	277	1 265
Upplupna sociala avgifter	4 979	4 906
Upplupna personalkostnader	8 636	8 551
Upplupna kostnader underhåll	20 127	52 795
Upplupna kostnader el, värme, vatten och renhållning	24 964	40 819
Förutbetalda hyresintäkter	96 424	87 046
Övriga poster	27 546	8 476
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	182 953	203 858

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld.

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER

	2013-12-31	2012-12-31
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar avseende skulder till koncernföretag	1 050 119	1 850 119
Säkerheter i eget förvar	4 121 107	3 321 107



NOT 31 ANSVARSFÖRBINDELSER

	2013-12-31	2012-12-31
Borgensåtaganden, Fastigo	1 741	1 680
Stämpelskatt vid fastighetsförvärv. för vilken anstånd erhållits	7 812	7 812
SUMMA ANSVARSFÖRBINDELSER	9 553	9 492

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

	2013	2012
Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	184 806	177 377
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	211	84
Realisationsförlust/vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	135	-760
Avsättning hyresgästkompensation	5 688	-
SUMMA JUSTERING M M FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET	190 840	176 701

NOT 33 ERLAGD RÄNTA

	2013	2012
Erlagd ränta, löpande verksamhet	-107 203	-121 258
Aktiverad ränta	-842	-2 274
SUMMA ERLAGD RÄNTA	-108 045	-123 532

NOT 34 KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL

	2013	2012
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-2 618	6 637
Minskning/ökning av rörelseskulder	226	42 733
SUMMA KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL	-2 392	49 370

NOT 35 OUTNYTTJADE KREDITLÖFTEN

All ny upplåning sker via moderbolaget. För dotterbolagens kreditförsörjning har moderbolaget outnyttjade kreditavtal och kreditlöften med 2 101 mnkr.

NOT 36 NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden består av räntebärande låneskulder med avdrag för likvida medel.

NOT 37 FINANSIELL RISKHANTERING

Framtidenkoncernen har från och med den 1 januari 2012 en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finanspolicy. Den koncerngemensamma finanspolicyn fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansieringsbehov, finansiella tillgångar och skulder samt finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk, kredit- och motpartsrisk. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

Inom ramen för den koncerngemensamma policyn har varje dotterbolag finansiella riktlinjer som fastställts av bolagets styrelse.

NOT 38 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGENS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. Balans- och resultaträkning fastställs på årsstämman den 24 mars 2014.



GÖTEBORG DEN 5 FEBRUARI 2014

Anna Hedman
ORDFÖRANDE

Anders Sundberg
VICE ORDFÖRANDE

Per-Henrik Hartmann
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Morgan Bodin

Kristina Holmgren

Lage Rahm

Rexhep Ademaj

Carina Dahlström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 5 februari 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
AUKTORISERAD REVISOR

Vår granskningsrapport har lämnats den 5 februari 2014

Claes-Göran Lans
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

Torbjörn Rigemar
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Familjebostäder i Göteborg AB för år 2013. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6–41.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Familjebostäder i Göteborg AB:s finansiella ställning per den 31 december

2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Familjebostäder i Göteborg AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Göteborg den 5 februari 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Familjebostäder i Göteborg AB:s verksamhet under år 2013.

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

Lekmannarevisorernas 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. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör.

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

Utifrån genomförd granskning bedömer vi att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. Vi noterar att kommunstyrelsen har initierat en översyn av stadens bolag som kommer att belysa de kommunala befogenheter vilka utgör ram för verksamheten.

Göteborg 2014-02-05

Claes-Göran Lans

av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar

av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

STYRELSE

ORDINARIE LEDAMÖTER

Anna Hedman (s)

Ordförande

Ledamot sedan 2011.

Anders Sundberg (m)

Vice ordförande

Ledamot sedan 2012.

Morgan Bodin (s)

Ledamot sedan 2013.

Suppleant 2011-2013.

Kristina Holmgren (m)

Ledamot sedan 2011.

Lage Rahm (mp)

Ledamot sedan 2011.

Rexhep Ademaj (m)

Ledamot sedan 2011.

Carina Dahlström (s)

Ledamot sedan 2011.

SUPPLEANTER

Andreas Sjö

Suppleant sedan 2013

Christina von Brömssen (fp)

Suppleant sedan 2011.

Tatiana Holmqvist Dinamarca (v)

Suppleant sedan 2011.

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

Peter Carlsson

Unionen

Camilla Claesson

Fastighetsanställdas förbund

Viveca Bertelsen

Akademikerföreningen

REVISORER

ORDINARIE REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid

Auktoriserad revisor. Revisor sedan 2009.

Torbjörn Rigemar (s)

Lekmannarevisor sedan 2007.

Claes-Göran Lans (m)

Lekmannarevisor sedan 2003.

REVISORSUPPLEANTER

Bengt Bivall (v)

Suppleant sedan 2011.

Sven Andersson (m)

Suppleant sedan 2003.

LEDNING

NAMN

BEFATTNING

ANSTÄLLD

Per-Henrik Hartmann
Ulf Berglund
Ann-Catrin Skeppstedt
Katrín Amgarth
Mikael Dolietis
Karin Gunnarsson

VD
Ekonomichef
Personalchef
Marknadschef
Utvecklingschef fastighet
Distriktschef
Kungsladugård/Skärgården
Distriktschef Majorna/Hisingen
Distriktschef Väster/Centrum
Distriktschef Nordost

2012
2004
2007
2001
2013
2005
2008
1990
2001

Robert Jademyr
Thomas Samuelsson
Tobias Johansson

STYRELSEN

ORDINARIE LEDAMÖTER



ANNA HEDMAN



ANDERS SUNDBERG



MORGAN BODIN



KRISTINA HOLMGREN



LAGE RAHM



REXHEP ADEMAJ



CARINA DAHLSTRÖM

SUPPLEANTER



ANDREAS SJÖÖ



CHRISTINA
VON BRÖMSEN



TATIANA
HOLMQVIST DINAMARCA

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



PETER CARLSSON



CAMILLA CLAESSION



VIVECA BERTELSEN

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stadsdelsnämnd			Lägen- heter antal	Lägen- heter kvm	Lokaler kvm	Taxerings- värde kkr	Hyres- värde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
Fastighet	Adress	Värdeår						
ANGERED								
Hjällbo 24:1	Hjällbogärdet 1-2	1976	0	0	1 077	3 182		
Hjällbo 24:2	Hjällbogärdet 3-13, 31-33	1988	98	7 330	456	37 894	6 706	863
Hjällbo 24:3	Hjällbogärdet 14-30	1984	127	9 600	430	45 856	8 452	856
Hjällbo 25:1	Eriksbo Västergärde 2-14	1983	103	7 430	557	36 701	6 872	872
Hjällbo 25:2	Eriksbo Västergärde 15-24	1985	76	6 203	36	30 000	5 284	843
Hjällbo 25:3	Eriksbo Västergärde 25-34	1984	84	6 286	36	29 600	5 453	860
Hjällbo 25:5	Eriksbo Östergärde 1-20	1984	155	10 808	816	53 256	9 920	870
Hjällbo 25:6	Eriksbo Östergärde 21-43	1984	199	14 267	80	68 000	12 527	871
Parkeringsfastigheter						1 839	1 944	
ANGERED TOTALT			842	61 924	3 488	306 328		
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO								
Järnbrott 63:5	Bankogatan 3-5	1954	65	3 927	0	34 609	4 161	1 049
Järnbrott 65:1	Dollargatan 2-10	1952	30	1 788	105	14 557	1 976	1 027
Järnbrott 66:1	Riksdalersgatan 7-21	1953	54	3 146	633	27 073	4 063	1 043
Järnbrott 67:1	Riksdalersgatan 1-5	1953	50	2 710	111	20 672	3 002	1 063
Järnbrott 67:2	Sterlingsgatan 2-10	1952	42	2 508	93	19 203	2 693	1 015
Järnbrott 68:3	Örtugsgatan 1-23	1953	78	4 029	239	34 659	4 690	1 053
Järnbrott 68:4	Riksdalersgatan 2-4	1953	34	1 988	153	15 429	2 375	1 035
Järnbrott 75:2	Järnmyntsgatan 2-8	1976	26	1 430	52	12 715	1 580	1 070
Järnbrott 76:1	Järnmyntsgatan 1-7	1953	26	1 524	55	12 691	1 822	1 037
Järnbrott 77:2	Nickelmyntsgatan 1-11	1977	39	2 328	10	21 107	2 855	1 193
Järnbrott 78:4	Penninggatan 1-15	1954	58	3 284	0	25 808	3 486	1 025
Järnbrott 81:4	Bankogatan 12-38	1992	80	4 682	699	46 808	6 612	1 236
Järnbrott 81:6	Markmyntsgatan 16	1953	30	1 812	31	13 717	1 728	934
Järnbrott 81:8	Markmyntsgatan 2-12	1954	64	3 837	1 314	37 291	5 371	1 036
Järnbrott 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	54	2 858	927	32 528	4 488	1 223
Järnbrott 84:1	Skiljemyntsgatan 2-14	1972	48	2 868	144	26 347	3 633	1 177
Järnbrott 84:5	Markmyntsgatan 19	1985	0	0	409	1 719		
Järnbrott 84:6	Markmyntsgatan 7-17	1954	108	6 204	68	47 796	6 319	1 013
Järnbrott 86:8	Bankogatan 35-43	1953	32	1 922	103	14 524	1 895	934
Järnbrott 87:1	Bankogatan 19-33	1954	50	2 994	0	23 145	3 047	945
Järnbrott 88:1	Skiljemyntsgatan 16-18	1954	57	3 148	86	22 800	3 182	954
Järnbrott 89:6	Skiljemyntsgatan 3-19	1953	58	3 464	57	25 337	3 329	939
Järnbrott 90:1	Riksdalersgatan 48-52	1953	18	990	48	7 675	1 132	1 082
Järnbrott 91:1	Riksdalersgatan 23-45	1953	168	8 718	926	68 315	9 237	992
Järnbrott 91:2	Riksdalersgatan 47-53	0	99	6 534	0	94 473	10 760	1 569
Järnbrott 92:1	Sikelgatan 2-8	1953	24	1 350	78	10 406	1 423	962
Järnbrott 92:3	Riksdalersgatan 42-46	1953	18	990	18	7 628	1 138	1 104
Järnbrott 93:1	Bankogatan 7	1953	31	1 869	0	15 106	1 987	1 055
Järnbrott 93:2	Bankogatan 9	1953	28	1 679	0	11 988	1 711	1 019
Järnbrott 93:3	Bankogatan 11	1953	27	1 625	13	11 726	1 751	1 064
Järnbrott 93:4	Bankogatan 13	1953	27	1 625	13	11 726	1 626	985
Järnbrott 93:5	Riksdalersgatan 30-38	1953	46	1 996	103	15 873	2 412	1 164
Järnbrott 94:1	Riksdalersgatan 10-26	1953	78	3 435	326	27 501	4 374	1 158
Järnbrott 108:2	Markmyntsgatan 3	1957	56	2 712	10	23 651	3 187	1 169
Järnbrott 122:3	Skäpplandsgatan 7-11	1962	72	4 280	0	30 800	4 002	909
Järnbrott 123:1	Spannlandsgatan 10-16	1961	96	5 954	0	44 143	5 707	953
Järnbrott 123:2	Spannlandsgatan 5-9	1962	70	4 240	261	32 207	4 167	932
Järnbrott 124:3	Marklandsatan 17-19	1961	48	2 936	0	21 400	2 843	925
Järnbrott 131:3	Högsbogatan 40	1982	0	0	2 758	14 641		
Parkeringsfastigheter						3 643	829	
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO TOTALT			1 989	113 384	9 843	983 437		

* Hyran avser 2014 års budgeterade bruttohyror inklusive bolagsinterna hyror. För lokalfastigheter med färre än tre lokalthyresgäster och för vissa udda lokalfastigheter redovisas inte hyresvärdet.

** Markfastigheter som ej åsatts taxeringsvärde

Stadsdelsnämnd								
Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
CENTRUM								
GÅRDA 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	18	585	111	11 347	628	981
Gårda 31:5	Fabriksgatan 43	1960	13	647	71	9 471	680	934
Gårda 31:6	Underåsgatan 20	1960	13	526	72	7 827	554	952
Gårda 31:7	Underåsgatan 18	1960	6	335	0	4 613	312	930
Gårda 31:12	Underåsgatan 6-8	1960	19	777	43	10 817	752	939
Gårda 31:13	Underåsgatan 4	1960	6	347	0	4 752	321	924
Gårda 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	1931	14	623	0	7 882	506	812
Gårda 31:15	Åvägen 30	1960	10	501	104	7 842	559	988
Gårda 31:16	Åvägen 28	1960	11	525	39	7 469	512	930
Gårda 31:17	Gudmundsgatan 1	1960	13	471	57	6 720	516	994
Gårda 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	17	633	32	8 858	627	971
Gårda 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	16	605	35	8 699	619	965
Gårda 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	17	604	0	8 490	593	982
Gårda 31:21	Fabriksgatan 39	1960	11	481	0	6 557	450	935
Gårda 31:22	Fabriksgatan 41	1960	11	481	0	6 598	453	942
Gårda 31:23	Underåsgatan 10-12	1960	20	890	0	12 200	831	933
Gårda 31:24	Underåsgatan 14-16	1960	18	893	0	12 200	831	930
Heden 16:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	1996	20	2 142	48	45 927	2 995	1 316
Heden 25:15	Hedåsgatan 10	1979	12	1 195	100	21 900	1 368	999
Heden 25:19	Sten Sturegatan 3-11	1993	100	5 615	0	119 000	7 891	1 381
Heden 26:8	Hedåsgatan 11	1980	16	1 429	21	26 152	1 525	1 048
Heden 26:9	Hedåsgatan 13	1991	20	1 398	51	28 995	1 871	1 289
Heden 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	1988	21	1 969	153	37 856	2 363	1 071
Heden 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	1960	17	1 991	157	36 320	2 243	996
Heden 26:16	Wadmansgatan 8	1930	11	1 142	113	20 173	1 285	974
Heden 27:5	Wadmansgatan 3	1991	9	994	0	19 400	1 180	1 187
Heden 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	30	2 099	1 348	58 157	4 812	1 303
Heden 27:9	Wadmansgatan 11	1991	16	1 073	0	21 800	1 360	1 267
Heden 27:20	Wadmansgatan 5-7	1991	34	2 835	128	56 536	3 611	1 231
Heden 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1982	34	3 260	0	58 000	3 370	1 034
Heden 30:14	Södra Vägen 30	1994	21	1 812	285	38 416	2 277	1 023
Heden 31:8	Södra Vägen 36	1970	16	1 815	212	35 543	2 064	991
Johanneberg 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	22	1 366	80	24 895	1 475	1 026
Johanneberg 22:3	Richertsgatan 14	1939	28	1 403	0	24 800	1 581	1 127
Johanneberg 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	48	2 691	93	55 698	3 854	1 330
Johanneberg 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	28	1 625	25	33 695	2 174	1 331
Johanneberg 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	27	1 673	0	34 000	2 196	1 289
Johanneberg 46:7	Spaldingsgatan 13	1958	29	1 748	0	32 400	2 014	1 094
Krokslätt 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	1933	43	2 093	196	26 735	1 530	646
Lorensberg 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	1938	18	1 507	0	27 911	1 762	1 104
Lorensberg 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	1937	21	1 481	0	27 755	1 726	1 125
Lorensberg 25:3	Södra Vägen 45	1930	10	1 329	160	25 900	1 549	993
Stampen 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgatan 23	1936	39	2 054	217	35 869	2 896	1 253
CENTRUM TOTALT			923	59 663	3 951	1 116 175		

* Hyran avser 2014 års budgeterade bruttohyror inklusive bolagsinterna hyror. För lokalfastigheter med färre än tre lokalhyresgäster och för vissa udda lokalfastigheter redovisas inte hyresvärdet.

** Markfastigheter som ej åsatts taxeringsvärde



Stadsdelsnämnd			Lägen- heter antal	Lägen- heter kvm	Lokaler kvm	Taxerings- värde kkr	Hyres- värde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
Fastighet	Adress	Värdeår						
LUNDBY								
Brämaregården 75:1	Virvelsvindsgatan 16	1958	123	7 033	737	94 724	9 474	1 183
Kvillebäcken 5:4	Vårtöksgatan 1	1953	20	1 194	66	11 500	1 289	962
Kvillebäcken 5:5	Vårtöksgatan 3	1952	20	1 194	66	11 657	1 254	958
Kvillebäcken 6:1	Smörbollsgatan 5	1952	20	1 184	52	11 537	1 257	968
Kvillebäcken 6:4	Vårtöksgatan 2	1950	20	1 236	70	11 799	1 248	940
Kvillebäcken 7:7	Smörbollsg 2-6/Tjärblomsg 1-5	1997	209	7 776	16	90 200	8 993	1 146
Kvillebäcken 8:7	Tjärblomsg 2-6/Konvaljeg 1-5	1979	137	7 149	515	73 786	7 687	995
Kvillebäcken 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabbeleksg 1	1994	75	3 296	586	41 309	4 478	1 161
Kyrkbyn 27:1	Inärogatan 27	1991	12	810	0	7 922	902	1 113
Kyrkbyn 33:1	Inärogatan 29-33	1972	66	4 350	82	39 327	4 840	1 088
Kyrkbyn 89:1	Eketrägatan 22-24	1992	45	2 979	392	29 594	3 453	1 088
Sannegården 28:29	Styrgången 6-10/Styrfart 10-14	2000	65	4 254	173	87 503	7 730	1 611
Sannegården 33:1	Miraallén 65	2002				2 200		
Sannegården 34:5	Miraallén 49-63	2002	87	6 076	497	119 487	9 955	1 579
Sannegården 38:1	Ångaren Ediths gata 10 mfl	2009	115	7 881	124	171 714	14 113	1 659
Sannegården 47:1	Östra Eriksbergsg 4-10	2004	52	3 968	56	81 779	6 906	1 591
Sannegården 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	72	5 277	451	107 723	9 094	1 625
Sannegården 83:1	Skonarens Ingos Gata	2011				2 500		
LUNDBY TOTALT			1 138	65 657	3 883	996 261		
MAJORNA-LINNÉ								
Kungsladugård 1:7	Birgittagatan 4	1973	12	592	13	7 902	623	1 047
Kungsladugård 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	41	2 633	590	38 207	3 362	1 012
Kungsladugård 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	77	4 656	757	64 743	5 615	1 074
Kungsladugård 3:10	Slotsskogsgatan 5 m fl	1966	76	3 828	388	51 142	4 465	1 019
Kungsladugård 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	137	7 232	589	95 829	7 734	985
Kungsladugård 5:2	Svanebäcksgatan 3	1992	8	429	0	6 568	529	1 233
Kungsladugård 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	1964	45	2 319	247	31 336	2 563	1 019
Kungsladugård 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5-9	1964	25	1 666	85	21 204	1 722	980
Kungsladugård 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	1965	109	6 469	253	83 241	6 954	1 040
Kungsladugård 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	1983	10	722	303	11 808	1 116	1 025
Kungsladugård 7:11	Svanebäcksgatan 29-33	1983	21	1 460	0	20 200	1 587	1 087
Kungsladugård 7:12	Älvsborgsgatan 48-52	1983	16	1 536	131	21 317	1 676	1 012
Kungsladugård 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	8	586	0	7 780	593	1 011
Kungsladugård 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	38	1 973	631	30 548	2 861	1 048
Kungsladugård 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	1960	27	1 425	57	18 442	1 485	991
Kungsladugård 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	1976	73	3 717	84	48 910	3 870	1 016
Kungsladugård 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	1961	99	5 694	223	74 390	5 965	1 009
Kungsladugård 11:23	Slotsskogsgatan 7-9	1966	78	3 805	0	49 800	3 946	1 037
Kungsladugård 12:16	Birgittagatan 9-17	1960	56	3 216	38	40 400	3 150	975
Kungsladugård 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	18	1 526	220	19 335	1 550	959
Kungsladugård 12:18	Svanebäcksg 12-14/Ostindieg 11	1960	20	1 486	0	18 200	1 418	954
Kungsladugård 12:19	Svanebäcksgatan 2-10	1960	55	2 903	73	37 046	2 920	983
Kungsladugård 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	119	7 078	97	91 000	7 333	1 021
Kungsladugård 15:20	Silverkällegatan 7	1987	8	537	0	7 647	608	1 133
Kungsladugård 15:21	Silverkällegatan 9	1929	6	447	14	5 515	439	971
Kungsladugård 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	1967	11	692	0	8 806	702	1 014
Kungsladugård 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	148	8 086	958	142 000	11 292	1 289
Kungsladugård 15:31	Älvsborgsg 19/Ostindieg 12-18	1967	31	2 381	131	30 613	2 424	962
Kungsladugård 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	83	5 389	559	72 020	6 064	998
Kungsladugård 17:2	Strandridaregatan 3	1963	9	436	0	5 722	448	1 027
Kungsladugård 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	11	687	61	10 021	845	1 124
Kungsladugård 18:7	Kennedygatan 20	1982	6	455	10	6 081	466	1 016
Kungsladugård 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	1982	14	964	8	12 600	993	1 027
Kungsladugård 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	14	533	47	7 973	701	1 185
Kungsladugård 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	12	616	302	8 388	789	1 106
Kungsladugård 20:14	Jordhytttegatan 3	1993	30	1 362	0	21 200	1 755	1 289
Kungsladugård 20:15	Mariagatan 31-33	1965	18	1 401	57	16 800	1 430	1 002
Kungsladugård 21:23	Majstångsgatan 9-11	1957	96	4 496	109	60 889	5 025	1 099

* Hyran avser 2014 års budgeterade bruttohyror inklusive bolagsinterna hyror. För lokalfastigheter med färre än tre lokalthyresgäster och för vissa udda lokalfastigheter redovisas inte hyresvärdet.

** Markfastigheter som ej åsatts taxeringsvärde

Stadsdelsnämnd			Lägen- heter antal	Lägen- heter kvm	Lokaler kvm	Taxerings- värde kkr	Hyres- värde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
Fastighet	Adress	Värdeår						
Kungsladugård 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	56	3 834	275	53 533	4 323	1 062
Kungsladugård 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	112	8 258	561	112 209	8 982	1 041
Kungsladugård 29:2	Stilla Gatan 4	1956	11	462	21	6 420	538	1 145
Kungsladugård 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	51	3 220	177	43 419	3 424	1 026
Kungsladugård 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	38	2 688	349	36 290	3 077	985
Kungsladugård 34:46	Svanebäckgatan 45 m fl	1980	96	6 513	158	86 126	6 740	1 017
Kungsladugård 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	10	574	17	7 888	619	1 071
Kungsladugård 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	12	569	34	7 394	588	1 010
Kungsladugård 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	14	904	0	11 972	942	1 042
Kungsladugård 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	35	2 344	88	31 000	2 441	1 024
Kungsladugård 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	11	486	61	6 500	561	1 038
Kungsladugård 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	120	5 417	165	71 083	5 862	1 043
Kungsladugård 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	20	1 438	70	20 007	1 613	1 051
Kungsladugård 37:37	Lugnet 7	1981	9	586	5	7 813	620	1 021
Kungsladugård 37:38	Lugnet 5	1960	14	516	42	7 144	597	1 127
Kungsladugård 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	52	3 791	353	51 830	4 235	1 017
Kungsladugård 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	71	4 618	222	60 388	4 832	999
Kungsladugård 45:4	Mariag 3,6 /Svanebäcksg 22	1961	11	635	229	9 580	934	1 036
Kungsladugård 45:5	Mariagatan 4	1975	6	452	15	5 858	449	981
Kungsladugård 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	31	2 159	50	28 226	2 278	996
Kungsladugård 47:4	Oxhagsgatan 3	1940	0	0	1 866	0		
Kungsladugård 47:5	Ståthållaregatan 19-23	1951	0	0	884	9 862		
Kungsladugård 51:2	Fågelfångaregatan 15	1951	0	0	985	0		
Kungsladugård 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	12	554	15	7 280	569	1 019
Kungsladugård 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	11	649	57	8 823	698	1 056
Kungsladugård 74:12	Vänmötet 9	1977	12	476	18	6 330	488	1 017
Kungsladugård 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	178	11 207	1 159	148 406	12 148	991
Kungsladugård 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	11	702	35	9 471	752	1 027
Kungsladugård 78:15	Stjarnsköldsgatan 2 m fl	1960	126	6 375	86	100 000	7 765	1 211
Kungsladugård 79:4	Lugnet 12	1981	9	583	0	8 111	593	1 017
Kungsladugård 79:10	Godhemsgatan 58-60	1981	34	2 291	46	30 389	2 351	1 013
Kungsladugård 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	11	852	58	11 089	934	967
Kungsladugård 82:6	Birgittagatan 16	1975	12	498	58	7 116	586	1 093
Kungsladugård 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	1990	15	1 055	113	16 063	1 337	1 182
Kungsladugård 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	1982	33	1 888	42	25 600	2 033	1 070
Majorna 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	1973	128	7 838	424	102 165	8 042	1 047
Majorna 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	32	2 072	230	28 909	2 394	1 047
Majorna 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	9	513	93	8 069	696	1 163
Majorna 111:7	Hellstedtsgratan 3-7	1986	46	2 796	1 830	63 008	5 247	1 125
Majorna 143:2	Ärlegatan 10	1987	7	525	0	7 354	578	1 101
Majorna 143:3	Ärlegatan 8	1987	6	459	71	6 897	568	1 090
Majorna 143:4	Ärlegatan 6	1980	13	590	0	8 242	692	1 174
Majorna 143:5	Ärlegatan 4	1987	9	582	25	8 203	659	1 123
Majorna 143:6	Ärlegatan 2	1987	9	636	228	10 201	919	1 051
Majorna 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	13	796	127	11 805	999	1 090
Majorna 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	8	608	33	8 587	681	1 063
Majorna 143:16	Slottsskogsgatan 18-36	1990	62	4 919	1 350	82 653	7 271	1 178
Majorna 144:5	Slottsskogsgatan 44-46	1960	17	1 228	1 171	24 340	2 665	976
Majorna 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	28	1 382	95	20 001	1 757	1 205
Majorna 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	32	1 624	79	26 970	2 335	1 386
Majorna 145:8	Slottsskogsgatan 52-54	1998	52	2 327	164	40 269	3 415	1 394
Majorna 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	24	1 364	251	19 808	1 730	1 114
Majorna 160:1	Ärlegatan 9-11	1970	46	2 454	55	34 803	2 889	1 157
Majorna 161:1	Ärlegatan 7	1953	26	1 433	85	19 800	1 638	1 092
Majorna 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	98	7 070	452	93 595	7 474	1 004
Majorna 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	9	571	0	6 779	489	856
Majorna 305:20	Djurgårdsgatan 21-23	1980	17	1 286	0	16 800	1 278	994
Majorna 305:22	Allmänna Vägen 20	1989	0	0	358	0		
Majorna 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	12	912	0	13 800	1 107	1 214
Majorna 305:25	Kommendörsgatan 16-20	1980	36	2 572	0	34 000	2 619	1 018
Majorna 307:4	Koopmansgatan 9	2000	8	432	0	7 106	570	1 319

* Hyran avser 2014 års budgeterade bruttohyror inklusive bolagsinterna hyror. För lokalfastigheter med färre än tre lokalhyresgäster och för vissa udda lokalfastigheter redovisas inte hyresvärdet.

** Markfastigheter som ej åsatts taxeringsvärde

Stadsdelsnämnd			Lägen- heter antal	Lägen- heter kvm	Lokaler kvm	Taxerings- värde kkr	Hyres- värde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
Fastighet	Adress	Värdeår						
Majorna 307:12	Koopmansg 11-15/Amiral g 18-20	1950	56	3 056	63	40 024	3 212	1 027
Majorna 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	20	1 406	45	18 200	1 456	1 004
Majorna 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	49	2 896	60	42 263	3 426	1 158
Majorna 309:30	Koopmansgatan 12	1979	12	480	37	6 768	576	1 134
Majorna 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	36	1 851	0	26 000	2 236	1 142
Majorna 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	133	9 239	50	129 556	10 423	1 123
Majorna 315:10	Galateagatan 13	1985	21	1 475	0	20 800	1 693	1 148
Majorna 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	67	4 631	217	65 154	5 295	1 096
Majorna 317:9	Kabyssgatan 8	1985	21	1 242	0	16 775	1 560	1 162
Majorna 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	102	7 306	32	95 219	7 422	1 011
Majorna 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	181	10 401	155	136 994	10 909	1 034
Majorna 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	65	4 205	103	55 000	4 393	1 024
Majorna 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	51	4 335	1 174	70 544	6 757	1 152
Majorna 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	181	10 222	327	133 499	11 032	1 056
Majorna 323:9	Ankargatan 1-55	1965	121	7 327	35	96 222	7 764	1 054
Majorna 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	1985	80	5 347	212	75 125	6 051	1 103
Majorna 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	7	440	0	5 748	442	1 004
Majorna 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	6	451	0	6 096	487	1 024
Majorna 325:6	Klareborgsgatan 18-20	1960	16	1 040	0	13 400	1 065	1 015
Majorna 326:10	Vingagatan 7	1960	8	535	0	6 992	543	1 057
Majorna 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	94	5 895	271	79 754	6 466	1 015
Majorna 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6-8	1962	12	846	294	12 155	1 146	1 073
Majorna 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	12	580	90	8 037	680	1 079
Majorna 328:10	Buskärrsgatan 1	1984	14	978	0	13 600	1 106	1 131
Majorna 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	44	3 049	85	41 917	3 327	1 062
Majorna 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	17	1 035	4	15 200	1 228	1 184
Majorna 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	18	886	0	12 475	1 047	1 182
Majorna 329:18	Vargögatan 4-6	1990	22	1 511	0	16 570	1 712	1 133
Majorna 329:19	Klareborgsgatan 24-26	1960	24	1 181	0	16 000	1 327	1 124
Majorna 330:5	Såggatan 60-62	1990	29	1 862	29	27 400	2 190	1 172
Majorna 331:2	Såggatan 69	1950	8	531	0	6 671	572	1 001
Majorna 331:6	Paternostergatan 6	1977	0	0	1 319	7 493		
Majorna 331:9	Paternostergatan 24-32	1957	103	6 966	79	91 240	7 510	1 043
Majorna 333:9	Godhemsgatan 16-30	1980	97	6 703	65	90 000	7 157	1 057
Majorna 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	12	677	57	9 122	749	1 053
Majorna 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	120	8 087	291	107 231	8 516	1 022
Majorna 336:1	Hålekärrsgatan 14/Bangatan 67	1980	12	779	0	10 955	905	1 062
Majorna 337:5	Spetsbergsgatan 6	1955	15	701	137	10 262	895	1 139
Majorna 337:6	Spetsbergsgatan 4	1955	15	742	61	10 283	856	1 097
Majorna 337:7	Vitögatan 1-5/Bangatan 65	1937	29	1 558	52	21 317	1 827	1 128
Majorna 338:7	Söderlingsgatan 6-8	1987	21	987	115	15 727	1 359	1 274
Majorna 338:9	Spetsbergsgatan 1-3	1989	32	2 308	0	35 000	2 852	1 236
Majorna 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	11	808	0	11 244	898	1 111
Majorna 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	6	589	0	8 238	644	1 094
Majorna 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	9	579	0	8 185	665	1 149
Majorna 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	10	505	168	7 668	640	1 080
Majorna 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	8	496	42	7 123	591	1 118
Majorna 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	9	644	92	9 486	779	1 087
Majorna 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	14	726	10	10 995	888	1 215
Majorna 340:11	Söderlingsgatan 11-17	1985	49	2 626	58	38 581	3 140	1 173
Majorna 341:14	Söderlingsg 1-9/Ekedalsg 4-8	1986	99	6 020	516	91 465	7 658	1 305
Majorna 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	18	878	0	14 031	1 167	1 329
Majorna 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	52	2 536	60	44 226	3 635	1 412
Majorna 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	9	433	909	0	1 825	1 305
Majorna 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	31	1 983	70	29 965	2 601	1 208
Majorna 343:14	Djurgårdsg 47/Oljekvarnsg 8-12	1991	45	2 573	77	40 450	3 465	1 305
Majorna 344:4	Dahlströmshgatan 5	2000	13	636	0	10 898	913	1 435
Majorna 344:8	Stenklevsg 6-10/Fredbergsg 1	1978	51	3 000	43	41 602	3 366	1 113

* Hyran avser 2014 års budgeterade bruttohyror inklusive bolagsinterna hyror. För lokalfastigheter med färre än tre lokalhyresgäster och för vissa udda lokalfastigheter redovisas inte hyresvärdet.

** Markfastigheter som ej åsatts taxeringsvärde

Stadsdelsnämnd			Lägen- heter antal	Lägen- heter kvm	Lokaler kvm	Taxerings- värde kkr	Hyres- värde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
Fastighet	Adress	Värdeår						
Majorna 345:1	Dahlströmsgatan 6	1992	0	0	781	0		
Majorna 345:2	Dahlströmsgatan 4	1938	23	961	42	11 600	926	938
Majorna 345:5	Ekedalsgatan 7-9	1997	38	1 586	0	26 800	2 260	1 425
Majorna 346:8	Ekedalsgatan 11-23	1985	88	5 261	292	75 294	6 275	1 156
Majorna 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	10	588	44	7 734	610	949
Majorna 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	11	550	0	8 014	648	1 179
Majorna 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	1980	9	717	115	10 240	842	1 033
Majorna 720:1**								
Majorna 720:2**								
Majorna 720:215**								
Majorna 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	7	629	0	8 458	595	946
Majorna 720:344	Klippan 8-24	1960	37	1 629	20	21 000	1 509	895
Majorna 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	5	315	50	3 787	276	798
Olivedal 22:38	Sjömansgatan 8	1976	16	1 024	0	14 400	1 120	1 053
Olivedal 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	1965	111	6 320	209	86 318	6 860	1 069
Olivedal 28:11	Eldaregatan 3	2006	114	6 541	119	104 000	7 660	1 142
Olivedal 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	1980	56	3 966	218	54 584	4 252	1 025
Olivedal 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	20	967	150	14 674	1 198	1 112
Olivedal 31:13	Flaggatan 3	1974	11	498	40	7 355	591	1 121
Olivedal 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	1970	59	4 267	0	58 000	4 454	1 044
Sandarna 1:8	Jordhyttegatan 2-4	1993	31	1 276	152	20 086	1 751	1 259
Sandarna 2:3	Asperögatan 4	1939	16	768	15	11 024	977	1 223
Sandarna 2:8	Jordhyttegatan 12	1991	16	1 008	72	15 406	1 246	1 217
Sandarna 4:5	Donsögatan 1	1993	16	952	248	16 949	1 521	1 246
Sandarna 10:2	Orustgatan 12	1993	24	1 008	187	16 925	1 496	1 309
Sandarna 12:4	Jordhyttegatan 11	1993	9	460	194	8 268	730	1 216
Sandarna 12:6	Jordhyttegatan 7	1993	11	614	46	9 179	728	1 160
Sandarna 14:2	Öckerögatan 3	1983	24	1 176	37	18 200	1 562	1 288
Sandarna 15:1	Öckerög 6/Karl Johansg 160	1971	24	1 116	369	18 261	1 650	1 240
Sandarna 15:2	Öckerögatan 4	1975	28	1 652	14	24 000	2 041	1 166
Sandarna 15:3	Öckerögatan 2	1987	24	1 047	19	16 001	1 369	1 219
Sandarna 15:6	Karl Johansgatan 162	1966	24	1 176	76	15 086	1 329	1 107
Sandarna 26:1	Öckerögatan 5	1984	24	1 140	36	17 600	1 500	1 246
Änggården 14:2	Lillängsgatan 1-7	1970	0	0	3 432	0		
Änggården 15:2	Lillängsgatan 2-6	1970	0	0	3 156	0		

MAJORNA-LINNÉ TOTALT

6 959 419 007 40 107 5 875 195

NORRA HISINGEN

Backa 75:2	Gåsagången 29-32	1970	36	2 104	36	15 276	1 944	888
Backa 75:3	Gåsagången 39-42	1970	36	2 104	0	15 280	1 916	888
Backa 75:4	Gåsagången 48-51	1970	36	2 104	0	15 071	1 927	890
Backa 75:5	Gåsagången 52-56	1970	45	2 630	37	19 293	2 455	895
Backa 75:6	Gåsagången 33-38	1970	43	2 513	145	17 747	2 480	880
Backa 75:7	Gåsagången 43-47	1970	45	2 619	44	18 915	2 444	895
Backa 75:8	Gåsagången 57-60	1970	24	2 116	78	14 883	1 887	849
Backa 75:9	Gåsagången 1-4	1970	36	2 092	104	15 334	1 998	897
Backa 75:10	Gåsagången 10-13	1970	36	2 092	0	14 845	1 921	892
Backa 75:11	Gåsagången 18-21	1970	36	2 096	37	15 341	1 956	894
Backa 75:12	Gåsagången 5-9	1970	45	2 615	37	19 074	2 411	891
Backa 75:13	Gåsagången 14-17	1970	36	2 104	7	15 227	1 959	901
Backa 75:14	Gåsagången 22-28/Akkas g 7-11	1970	42	3 661	392	26 463	3 418	846
Backa 75:18**								
Backa 75:19	Selma Lagerlöfs Torg 1-13	1971	0	0	5 311	104		
Parkeringsfastigheter						6 742	1 352	

NORRA HISINGEN TOTALT

496 30 850 6 228 229 595

* Hyran avser 2014 års budgeterade bruttohyror inklusive bolagsinterna hyror. För lokalfastigheter med färre än tre lokalthyresgäster och för vissa udda lokalfastigheter redovisas inte hyresvärdet.

** Markfastigheter som ej åsatts taxeringsvärde



Stadsdelsnämnd			Lägen- heter antal	Lägen- heter kvm	Lokaler kvm	Taxerings- värde kkr	Hyres- värde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
Fastighet	Adress	Värdeår						
VÄSTRA GÖTEBORG								
Donsö 47:1	Ringkullevägen 1-5	1970	9	721	337	7 066	874	902
Donsö 203:2	D Gärde 2-15/Töttefällev 4-14	1986	20	1 468	0	17 056	1 456	992
Styrsö 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	6	402	0	3 938	433	1 077
Styrsö 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	2	103	0	1 558	63	607
Styrsö 3:335	Halsviksvägen 68-70	1952	2	186	0	2 502	140	751
Tynnered 5:1	Grevegårdsvägen 2-40	1993	163	12 526	343	109 598	13 602	1 024
Tynnered 6:3	Grevegårdsvägen 50-96	1994	202	14 892	198	135 622	16 022	1 032
Tynnered 7:1	Grevegårdsvägen 100-194	1995	390	29 041	1 511	276 887	32 808	1 034
Önnered 45:2	Opalgatan 109-125	1966	68	4 928	0	35 200	4 349	883
Önnered 45:12	Grevegårdsvägen 218-242	1966	99	7 075	110	51 222	6 347	885
Önnered 45:13	Opalgatan 83-107	1966	95	6 996	1 298	52 110	7 056	884
Önnered 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	1966	68	4 786	415	36 590	4 653	888
Önnered 48:4	Bronsåldersgatan 66-80	1966	57	4 175	192	30 095	3 797	882
Önnered 48:9	Opalgatan 1-19	1966	73	5 109	0	36 800	4 573	893
Önnered 48:10	Opalgatan 21-45	1966	97	6 614	79	47 898	5 941	892
Önnered 48:11	Bronsåldersgatan 40-64	1966	93	6 504	327	47 803	6 094	893
Önnered 48:12	Opalgatan 47-75	1966	106	7 149	224	51 450	6 526	892
Parkeringsfastigheter						7 000	2 200	
VÄSTRA GÖTEBORG TOTALT			1 550	112 675	5 034	950 395		
ÖRGRYTE-HÄRLANDA								
Sävenäs 105:1	Stabbeg 2/Rosendalsg 12	1991	44	3 317	642	40 753	5 132	1 230
Sävenäs 106:2	Stabbegatan 4-8, 109-111	1955	33	1 779	217	19 434	2 276	1 078
Sävenäs 106:3	Lådspikaregatan 26-32	1955	29	1 546	20	16 052	1 750	1 061
Sävenäs 116:9	Lådämnesgatan 18-32	1975	61	3 529	136	35 823	3 856	1 002
ÖRGRYTE-HÄRLANDA TOTALT			167	10 171	1 015	112 062		
ÖSTRA GÖTEBORG								
Bergsjön 2:1**								
Bergsjön 2:4	Tellusgatan 50-62	1967	49	3 772	0	15 643	2 961	785
Bergsjön 2:9	Merkuriusgatan 1-23	1967	87	6 854	0	28 400	5 494	802
Bergsjön 2:12	Tellusgatan 42-48	1967	28	2 468	459	11 460	2 313	801
Bergsjön 2:13	Tellusgatan 32-40	1967	42	3 732	325	16 167	3 152	771
Bergsjön 2:16	Rymdtorget 1	1968	40	2 850	100	12 168	2 374	799
Bergsjön 2:17	Rymdtorget 2	1968	40	2 832	100	12 156	2 340	797
Bergsjön 2:18	Rymdtorget 3	1968	40	2 832	100	11 785	2 336	798
Bergsjön 2:19	Rymdtorget 4	1968	40	2 832	85	12 010	2 310	799
Bergsjön 2:20	Rymdtorget 5	1968	40	2 832	58	11 786	2 297	797
Bergsjön 2:25	Rymdtorget 16-21	1968	41	2 632	0	11 161	2 147	816
Bergsjön 2:26	Rymdtorget 22-27	1968	41	2 632	0	10 961	2 116	804
Bergsjön 2:27	Rymdtorget 34-39	1968	41	2 632	0	10 961	2 115	804
Bergsjön 2:28	Rymdtorget 46-51	1968	41	2 632	0	11 161	2 144	815
Bergsjön 2:29	Rymdtorget 64-69	1968	41	2 632	0	11 161	2 154	817
Bergsjön 2:30	Rymdtorget 28-33	1968	39	2 504	146	10 886	2 090	794
Bergsjön 2:31	Rymdtorget 40-45	1968	41	2 632	0	10 961	2 134	810
Bergsjön 2:32	Rymdtorget 52-57	1968	41	2 632	0	10 961	2 141	813
Bergsjön 2:33	Rymdtorget 70-75	1968	41	2 632	0	10 961	2 142	814
Bergsjön 2:34	Rymdtorget 58-63	1969	41	2 632	0	11 161	2 182	829
Bergsjön 2:35	Rymdtorget 76-81	1969	41	2 632	0	11 161	2 183	829
Bergsjön 2:36**								
Bergsjön 2:38	Rymdtorget 6-7	1971	16	981	554	6 802	1 485	862
Bergsjön 2:43**								
Bergsjön 2:44	Tellusgatan 6-30	1968	169	14 673	0	60 400	11 599	788
Bergsjön 2:45	Merkuriusgatan 25-73	1967	177	13 375	0	55 000	10 783	806
Bergsjön 4:1	Rymdtorget 10-15	1968	41	2 632	0	10 961	2 124	806
Bergsjön 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	138	3 935	0	21 826	4 732	1 202
Bergsjön 6:3	Saturnusgatan 1, 2, 3	1969	125	3 661	153	21 104	4 556	1 224
Bergsjön 38:2	Siriusgatan 24-28	1970	71	5 073	0	21 600	4 147	817

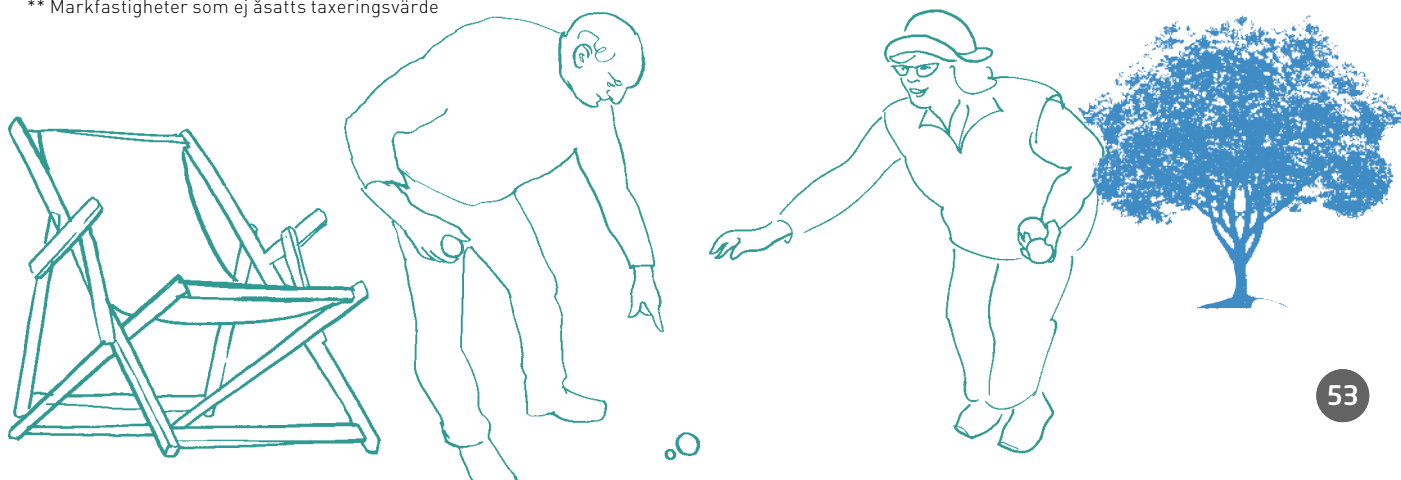
* Hyran avser 2014 års budgeterade bruttohyror inklusive bolagsinterna hyror. För lokalfastigheter med färre än tre lokalhyresgäster och för vissa udda lokalfastigheter redovisas inte hyresvärdet.

** Markfastigheter som ej åsatts taxeringsvärde

Stadsdelsnämnd			Lägen- heter antal	Lägen- heter kvm	Lokaler kvm	Taxerings- värde kkr	Hyres- värde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
Fastighet	Adress	Värdeår						
Bergsjön 38:3	Siriusgatan 16-22	1970	92	6 282	453	27 745	5 445	806
Bergsjön 38:4	Siriusgatan 38-42	1970	72	4 860	0	20 600	3 927	808
Bergsjön 38:5	Siriusgatan 30-36	1970	96	6 390	130	27 414	5 309	812
Bergsjön 38:6	Siriusgatan 60-64	1970	69	4 770	300	21 287	4 189	826
Bergsjön 38:7	Siriusgatan 54-58	1971	67	4 610	495	21 274	4 162	824
Bergsjön 38:8	Siriusgatan 72-76	1970	72	4 860	0	20 600	3 986	818
Bergsjön 38:9	Siriusgatan 66-70	1970	72	4 860	20	20 600	4 061	812
Bergsjön 39:7	Siriusgatan 78-88	1971	160	10 772	709	47 323	9 414	821
Bergsjön 39:8	Siriusgatan 90-96	1971	102	6 331	392	28 643	5 606	833
Bergsjön 39:9	Siriusgatan 108-120	1971	189	12 667	186	54 665	10 519	824
Bergsjön 39:10	Siriusgatan 98-106	1972	146	9 023	16	38 000	7 516	833
Kortedala 51:2	Kalendervägen 36	1968	36	2 152	0	14 635	2 299	1 058
Kortedala 51:3	Kalendervägen 34	1969	36	2 152	21	15 435	2 339	1 056
Kortedala 51:4	Kalendervägen 32	1968	36	2 152	0	15 727	2 315	1 060
Kortedala 51:5	Kalendervägen 30	1969	36	2 154	18	15 809	2 410	1 052
Kortedala 51:10	Kalendervägen 28	1970	35	2 154	0	15 639	2 386	1 057
Kortedala 54:2	Kalendervägen 83-91	1971	39	1 923	171	14 449	2 293	1 056
Kortedala 55:2	Kalendervägen 38	1968	36	2 152	0	14 635	2 375	1 058
Kortedala 56:1	Kalendervägen 109	1974	45	2 317	31	15 288	2 479	1 051
Kortedala 56:2	Kalendervägen 107	1954	40	2 162	0	15 112	2 379	1 039
Kortedala 56:5	Kalendervägen 103-105	1976	65	3 412	619	25 189	4 086	1 037
Kortedala 57:1	Kalendervägen 125	1954	23	1 124	73	7 777	1 189	1 015
Kortedala 57:3	Kalendervägen 123	1954	33	1 508	109	10 261	1 574	997
Kortedala 57:4	Kalendervägen 121	1954	35	1 586	50	10 801	1 637	1 003
Kortedala 57:5	Kalendervägen 119	1954	35	1 581	0	10 764	1 615	1 007
Kortedala 57:7	Kalendervägen 115	1963	34	1 772	21	12 953	1 901	1 041
Kortedala 57:8	Kalendervägen 113	1955	33	1 682	0	11 241	1 678	984
Kortedala 57:9	Kalendervägen 111	1955	14	822	0	6 803	852	950
Kortedala 58:1	Petriefångsgatan 1-13	1955	46	2 482	151	16 901	2 665	1 016
Kortedala 59:2	Sjusovaregatan 1-11	1955	43	2 300	61	15 002	2 203	908
Kortedala 60:1	Sjusovaregatan 13-17	1955	23	1 177	76	7 558	1 111	898
Kortedala 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	1955	81	4 100	51	27 800	4 199	1 013
Kortedala 61:2	Sjusovaregatan 4-10	1955	26	1 558	45	11 311	1 708	962
Kortedala 62:1	Östra Midvintersgatan 28-42	1955	61	3 341	90	23 257	3 579	1 003
Kortedala 63:1	Kalendervägen 54-56	1955	36	2 070	944	19 320	3 310	1 088
Kortedala 63:2	Kalendervägen 52	1968	36	2 088	0	16 040	2 306	1 090
Kortedala 63:3	Kalendervägen 50	1965	36	2 070	0	15 082	2 277	1 076
Kortedala 63:4	Kalendervägen 48	1969	36	2 070	0	15 254	2 296	1 088
Kortedala 63:5	Kalendervägen 46	1968	38	2 176	30	16 000	2 476	1 085
Kortedala 63:6	Kalendervägen 44	1969	38	2 176	78	15 835	2 495	1 089
Kortedala 63:8	Vårmånadsgatan 20-30	1955	48	2 731	0	16 888	2 412	866
Kortedala 63:12	Vårmånadsgatan 2-18	1955	73	3 837	24	23 800	3 470	897
Kortedala 64:2	Vårmånadsgatan 11-17	1955	31	1 743	33	10 727	1 556	872
Kortedala 140:2	Tideråkningsgatan 6-34	1964	109	8 388	124	51 980	7 739	912
Utby 129:2	Fjällbo Park	1996	95	6 251	9 896	65 093		1 130
Parkeringsfastigheter					50	21 059	4 788	
ÖSTRA GÖTEBORG TOTALT			4 196	262 946	17 547	1 400 340		
TOTALT			18 260	1 136 277	91 096	11 969 788		

* Hyran avser 2014 års budgeterade bruttohyror inklusive bolagsinterna hyror. För lokalfastigheter med färre än tre lokalhyresgäster och för vissa udda lokalfastigheter redovisas inte hyresvärdet.

** Markfastigheter som ej åsatts taxeringsvärde



KARTA MED FASTIGHETSINNEHAV







Familjebostäder i Göteborg AB
Box 5151 402 26 Göteborg
Tel 031-731 67 00

Organisationsnummer 556114-3941
Besöksadress Södra Vägen 12
Fax 031-731 67 01

www.familjebostader.se