



ÅRSREDOVISNING 2012

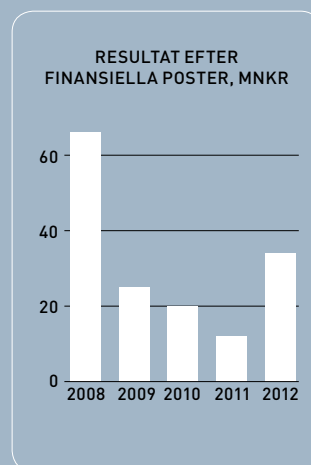
INNEHÅLL

2012 i siffror	3
VD har ordet	4
Året som gick	6
Detta är vi	9
Våra hyresgäster	12
Våra fastigheter	18
Våra medarbetare	22
Kommunfullmäktiges mål	26
Omvärd	27
Styrelse, revisorer och ledning	28
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Affärsidé och mål	31
Ledning och organisation	31
Kund	33
Medarbetare	33
Miljö	34
Fastighetsbestånd	35
Fastighetsvärdering	36
Fusion med dotterföretag	37
Finansiering	37
Risk- och känslighetsanalys	38
Utblick 2013	39
Förslag till vinstdisposition	39
Fem år i sammandrag	40
Definitioner	41
FINANSIELLA RAPPORTER.....	
Revisionsberättelse	58
Granskningsrapport	59
Fastighetsförteckning	60
Karta med fastighetsinnehav.....	68



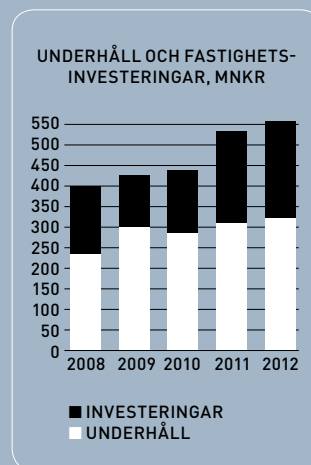
2012 I SIFFROR

- ➔ Hyresintäkterna ökade med 74 mnkr till 1 168 mnkr.
- ➔ Vakansgraden för bostäder har varit oförändrat 0,0 %.
- ➔ Underhållsåtgärder har utförts för 319 mnkr, vilket motsvarar 260 kr/kvm.
- ➔ Resultatet efter finansnetto ökade till 35 mnkr.
- ➔ Stam- och badrumsrenoveringar har startats i fastigheter med cirka 400 lägenheter.
- ➔ 239 lägenheter tillkom genom fusion med Sannegården Bostäder AB.
- ➔ 87 lägenheter har färdigställts i nyproduktion.
- ➔ Fastigheternas avkastningsvärde ökade med 1 305 till 15 026 mnkr.
- ➔ Soliditeten uppgick vid årets utgång till 29,4 % och den justerade soliditeten beräknades till 58,4 %.

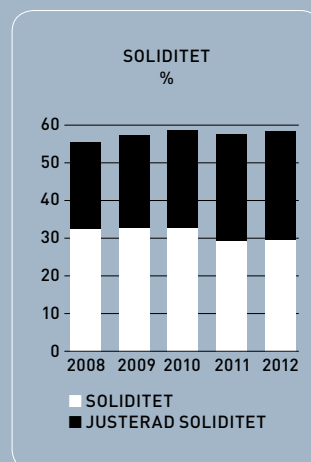


UTBLICK 2013

- ➔ Familjebostäder får en ny, kundnära organisation som kännetecknas av större effektivitet och stärkta distrikt. Förändringen genomförs under första kvartalet 2013.
- ➔ Göteborg behöver fler bostäder och vi vill bygga dem. Därför inleder vi produktion av 200 nya lägenheter under året.
- ➔ Vi fortsätter det långsiktiga arbetet att rusta upp och modernisera våra hus. Stammar och våtrum är fortsatt prioriterade.
- ➔ Bergsjön sätts under luppen när vi fastställer en plan och en strategi för att utveckla stadsdelen.



	2012	2011
HYRESINTÄKTER, MNKR	1 168	1 094
DRIFTÖVERSKOTT, MNKR	343	277
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, MNKR	35	12
SOLIDITET, %	29,4	29,3
FASTIGHETERNAS AVKASTNINGSVÄRDE, MNKR	15 026	13 721
ANTAL LÄGENHETER	18 259	17 931
MEDELTA ANSTÄLLDA	257	251



**”Vi bygger
en kundnära
och effektiv
organisation”**



PER-HENRIK HARTMANN, VD

VD HAR ORDET

2012 var början på en resa för Familjebostäder. En resa som ska göra företaget mer effektivt, som hjälper oss att jobba närmare kunderna och som gör oss mer samspelade i vardagen.

När jag kom till Familjebostäder i augusti mötte jag engagerade medarbetare. Här fanns människor som gillade sitt jobb och det fina uppdrag som ett allmännyttigt bolag har. Men det fanns också sådant som behövde förändras och förbättras. Det framgick bland annat av de intervjuer som genomfördes med ett stort antal medarbetare. Under året har vi jobbat intensivt med att vässa Familjebostäder. Vi har etablerat en ny, långsiktig målbild för företaget. Vi har kompletterat våra värdeord för att tydliggöra att vi behöver bli mer samspelade. Och vi har formerat en ny organisation som införs första kvartalet 2013.

Sammantaget kommer alla de åtgärder som planerats att göra Familjebostäder till ett mer kundnära, mer effektivt och mer samspelt företag. Vi får förutsättningar att jobba enligt andan i målbilden:

VI SKAPAR TRIVSAMMA LIVSMILJÖER. TILLSAMMANS MED ALLT FLER GÖTEBORGARE

Ett av våra viktigaste uppdrag är att underhålla och förnya våra fastigheter. Det bevarar husens värde och ger nöjdare hyresgäster. Därför är det glädjande att vi under 2012 satsade mer pengar på underhåll än någonsin tidigare. Det gav oss möjlighet att rusta upp vackra och anrika landshövdingekvarter som Standaret och Kungsljuset. Vi fortsatte vårt långsiktiga arbete att renovera stammar och badrum i 50-talsbeståndet. Vi såg också över tak, fasader och fönster på flera håll och fortsatte det ambitiösa arbetet att kartlägga och förbättra inomhusmiljön.

Vi jobbar långsiktigt för att få fram byggbar mark för nyproduktion. Det arbetet börjar ge frukt. Vi har under året tagit fram planer för att starta produktion av 200 lägenheter under 2013. Vår inriktning är att ligga i framkant i grönt byggande, därför planerar vi att Svanenmärka de nya husen. Vi jobbar också vidare med Sunda- Hus Miljödata i både underhåll och renovering.

Tillsammans med andra bygg- och bostadsbolag har vi ingått i dialogarbetet inför Nya Hovås. Här ska vi bygga cirka 200 nya lägenheter. Tack vare förankring och dialog har både närboende och allmänhet hållits väl informerade om planerna. Vi tog emot 8 000 tankar och önskemål i Tyck till-kampanjen – åsikter som påverkat

utformningen. Att vara generös och erbjuda delaktighet har visat sig vara ett bra sätt att jobba.

I den andra änden av staden startade Café Träffpunkten. En mötesplats för alla som lever och verkar i Eriksbo. Även här är inflytande och dialog viktiga verktyg. När man kan träffas, samtala och fika ihop – då trivs man lite bättre. Café Träffpunkten, där vi bidrar med lokalen, är ett fint exempel på hur ett område kan bli vänligare och trivsammare med små medel.

Fastighetsbranschen behöver förnyngas. En stigande medelålder och ungdomar som väljer andra karriärvägar ger oss problem på sikt. Därför engagerar vi oss tillsammans med andra bostadsbolag för att locka blivande gymnasieelever att välja fastighetsprogrammet på gymnasiet. Vi deltog bland annat i en rekryteringsmessa under hösten och förbereder fler aktiviteter under nästa år.

Kreativa webblösningar, smarta mobiler och hög bandbredd har skapat ett helt nytt medialandskap. Nu är strömmad tv och musik, sociala medier och självservice på nätet självklara ingredienser i vardagen. Med Framtidens Bredband kan vi erbjuda en modern och prisvärd bredbandslösning för våra hyresgäster. Under året lanserade vi fibernätet i stora delar av vårt bestånd. Det ger valfrihet och prisvärda tjänster för 18 000 hushåll. Det ska vi vara stolta över. Vi lanserade också vår kundwebb HemmaHos i ny kostym. Hyresgästerna fick flera nya funktioner. Men framför allt är webbplatsen anpassad för att kunna nås från alla de mobila prylar som hyresgästerna använder i vardagen.

Inför det nya året ser vi fram emot att börja bygga de 200 bostäder som ligger i planen. Vi fortsätter det långsiktiga arbetet att rusta upp och modernisera våra hus runt om i Göteborg. Bergsjön sätts under luppen när vi fastställer en plan och en strategi för att utveckla stadsdelen. Vi sjuosätter också den nya kundnära organisationen, som stödjer vår målbild och inriktning.

Per-Henrik Hartmann, VD Familjebostäder.



Vi ordnar fler bostäder

Under de kommande två åren kommer vi att bygga ca 200 nya lägenheter fördelat på fem olika platser i Göteborg. Det blir kostnadseffektivt, smarta lösningar och Svanenmärkt.

Sidan 15

Görbra för äldre

Går det att utforma badrum och utemiljöer så att de fungerar bättre för äldre? Vi deltog i ett nationellt projekt för att tänka ut nya lösningar. Resultatet blev en lång rad förbättringar som gör livet lättare för många hyresgäster.

Sidan 19



HEMMA | HOS



Min lägenhet.



Mina ärenden.



Bytestorget.



Mina uppgifter.



Min hyra.



Anslagstavlan.



Kontakter.



Söka lägenhet.

Våra digitala rum är ombyggda

Droppar det ur kranen? Eller vill du ha större lägenhet? Skynda dig in på nätet. Nu har vi helrenoverat vår kundwebb "HemmaHos" och uppdaterat vår Facebooksida. Här finns massor av smarta tjänster som du når både från datorn och mobilen.

Sidan 13

10 000 medarbetare sökes

Familjebostäder och hela fastighetsbranschen står inför stora utmaningar. Under de kommande fem åren är pensionsavgångarna stora och återväxten svag. Vi behöver fler som vill arbeta inom fastighetsbranschen. Du kanske?

Sidan 25



Dialog om det nya Hovås

Hovås ska få 900 nya lägenheter. Vi på Familjebostäder är en av aktörerna som är med och bygger. Vi tog reda på vad folk tyckte i en dialog med de kringboende. Resultatet är en lösning som de flesta är nöjda med.

Sidan 13

Familjebostäder två punkt noll

Nu gör vi om organisationen. Vår nya VD Per-Henrik Hartman har gått i spetsen för att modernisera oss för att möta framtidens krav och förändringar.

Sidan 24





DETTA ÄR VI

Hos oss har alla ett hem. Den viktigaste platsen för någon. En tillfällig station för någon annan.

Familjebostäder är en av Göteborgs största hyresvärdar. Vi äger och förvaltar ca 18 000 hyreslägenheter och hos oss bor över 32 000 göteborgare. Vårt mål är att skapa levande bostadsområden där våra hyresgäster kan känna sig hemma och trivas. Familjebostäder ingår i Framtiden-koncernen, som ägs av Göteborgs Stad.

VI BEVARAR OCH UNDERHÅLLER

Åker man runt i Göteborg ser man hus och miljöer i olika stilar från olika tidsepoker. Den brokigheten är en del av Göteborgs charm och den har vi som fastighetsägare ett ansvar för att bevara. Vårt lägenhetsbestånd utgörs till 60 procent av smålägenheter. Den genomsnittliga lägenhetsstorleken är två rum och kök på 62 kvm. Familjebostäder finns i så gott som hela Göteborg, men mest i centrala eller halvcentrala lägen.

LANDSHÖVDINGEHUS MED SMÅ LÄGENHETER

Det största fastighetsbeståndet finns i Kungsladugård, Majorna och Masthugget, motsvarande 38 procent av bolagets totala bostadsyta. Familjebostäder är den största fastighetsägaren i dessa områden med knappt 7 000 bostadslägenheter. Områdena domineras av små lägenheter. Landshövdingehuset med sina skyddade gröna gårdar är attraktiva och efterfrågan på bostäder är stor. Det stora antalet landshövdingehus har kommit att känneteckna Familjebostäder.

CENTRUM OCH HISINGEN

I Centrum består fastighetsbeståndet huvudsakligen av ombyggda sekelskifteshus och funkishus i Johanneberg. På Hisingen äger bolaget fastigheter i Backa, ett område från 1970-talet, samt i Kyrkbyn, Kvillebäcken och på Norra Älvstranden. Kyrkbyn är ett område från 1950-talet med trevåningshus. I början av 1990-talet genomgick Kyrkbyn en total ombyggnad, med bland annat lägenhetssammanslagningar och hissinstallationer. Fastigheterna i Kvillebäcken utgörs av ombyggda 50-talshus med stor andel smålägenheter och efterfrågan är stor. På Norra Älvstranden finns två fastigheter byggda under 2000-talet. Familjebostäder

köpte ett bolag med ytterligare tre nyare fastigheter på Älvstranden under 2011.

NORR

I norra Göteborg äger Familjebostäder fastigheter i Gärdsås, Bergsjön Centrum, Kortedala, Fjällbo Park och i Eriksbo. Gärdsås, Bergsjön Centrum och Eriksbo är bostadsområden från 60- och 70-talen. I dessa områden har bolaget under året fortsatt med satsningar på såväl mjuka som hårda värden vilket bland annat medfört låga vakanser i bostadsuthyrningen. Lägenheterna har här öppna och luftiga planlösningar. Lägenhetsytan i dessa områden är i genomsnitt större än i Familjebostäders övriga områden. Kortedala är ett 1950-talsområde där lägenheterna huvudsakligen utgörs av smålägenheter.

VÄSTER

Västerut äger bolaget fastigheter i Högsbo och Tynnered. Precis som i Kortedala är Högsbo ett 1950-talsområde med de kvalitéer som speglar bostadsområden från den tiden. Tynnered är ett bostadsområde från 60- och 70-talen med närhet till havet och service och som även har goda allmänna kommunikationer.

NU BYGGER VI NYTT

Idag ropar Göteborg efter fler bostäder. Vårt mål är att bygga 200 nya lägenheter om året de kommande åren.



Förvaltnings AB Framtidens vision

Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Vår målbild

Vi skapar trivsamma livsmiljöer. Tillsammans med allt fler göteborgare.

Våra värderingar

Positiva, engagerade, pålitliga och samspelade. Dessa fyra ord genomsyrar allt vi gör.

Vi ska skapa attraktiva lägenheter i fina hus i områden där människor vill bo. Självklart nyttjar vi den senaste tekniken för att skapa hus som är kostnadseffektiva och klimatsmarta.

RENT OCH SNYGGT, TRYGGT OCH SÄKERT

Vi tror att de flesta tycker om att ha det rent och snyggt. Därför är vi noga med det i våra områden. Vi håller tvättstugan ren och trapphuset välstädat. Vi klipper gräs, rensar rabatter och sätter lökar. Och vi ser till att utemöblerna kommer ut på gården i tid för värfikat. Trygghet är också viktigt för trivseln och därför arbetar vi på bred front för att skapa ett tryggt och säkert boende. Vi satsar på bra belysning, ordentliga lås och välskötta utemiljöer. Vi arbetar förebyggande mot skadegörelse, arrangerar trygghetsvandringar och ser till att hålla biltrafiken borta från bostadshusen. Vi samverkar med andra verksamheter i samhället för att bidra till en så god utveckling i våra bostadsområden som möjligt.

ALLTID TILLGÄNGLIGA FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

Eftersom Familjebostäder är ett serviceföretag är tillgänglighet ett viktigt ord för oss. Vårt jobb är att finnas till hands, när och där våra hyresgäster behöver. Därför kan man nå oss dygnet runt på telefon och på HemmaHos.



EN PROFESSIONELL FÖRVALTARE

Vi arbetar hela tiden med fokus på att ta hand om våra fastigheter på ett så professionellt sätt som möjligt. Det innebär att vi har ett kostnadseffektivt perspektiv och prioriterar de åtgärder som både hyresgäster och hus mår bäst av.

VI VILL ATT VÅRA HYRESGÄSTER SKA TYCKA TILL!

Att bo i en hyresrätt är bekvämt. Man betalar sin hyra och får god service. Dessutom får man möjlighet att bestämma över hur man vill ha det hemma. Mot en lite högre peng varje månad kan man få ett uppdaterat kök, nya golv och annat. Med en design som passar den egna smaken. Om det är större förändringar på gång i huset eller kvarteret har man självklart möjlighet att påverka processen.

HÅLLBAR UTVECKLING FÖR FRAMTIDEN

Vi ska arbeta för att vår verksamhet, som innefattar både hus och människor, ska må bra utifrån de ekonomiska, ekologiska och sociala perspektiven.





VÅRA HYRESGÄSTER

”Vår nya lägenhet gav oss en nystart på många sätt”

MARIE BUDD, HYRESGÄST



LYCKOSAMT DIALOGARBETE I HOVÅS

900 nya lägenheter ska byggas i Hovås. Det första vi byggde var förtroende hos kringboende och allmänhet.

Det är stora saker på gång vid avfarten till Hovås. Ett helt nytt bostadsområde, med både hyresrätter och bostadsrätter. Här är Familjebostäder ett av flera involverade bostadsföretag. Men flera hundra lägenheter smyger man inte in i terrängen hur som helst. Därför inledde vi tillsammans med övriga aktörer ett dialogarbete för att förankra projektet hos kringboende, politiker, entreprenörer och allmänhet. Vi ville berätta vad som är på gång och samtidigt ta reda på vad de olika intressenterna vill med området.

Sammanlagt ska cirka 900 lägenheter byggas, fördelade på två detaljplaner. ”Norr om Uggledal” är beläget på berget söder om Origohuset. ”Närcentrum vid Brottkärsmotet” ligger norr om Billdalsvägen. Av de 450 lägenheter som ska byggas på berget har hälften anvisats åt Familjebostäder. På berget låter vi naturen harmoniera med bostäderna. Några hus blir högre och får havsutsikt. Den andra planen ger en mer urban miljö med service, kommersiell verksamhet och bostäder.

Dialogarbetet startade för två år sedan. Vi deltog i möten, byggde en monter på ICA, deltog vid Origohusets vårfest med mer. Vi skapade självklart också en hemsida: www.nyahovas.nu, skickade nyhetsbrev till intresserade och öppnade en facebookside för en digital dialog. Under 2012 ökade vi takten i dialogen genom att öppna en projektlokal i området. Lokalen har blivit en träffpunkt för intresserade och en utmärkt utställningsmiljö.

I slutet av december tog byggnadsnämnden beslut om planerna och därmed var dialogarbetet inför antagande avslutat. När vi summerar dialogarbetet ser vi att flera av de idéer och synpunkter som lämnats till oss har tagits omhand.

För Familjebostäders del fortsätter dialogarbetet. Vi räknar inte med byggstart förrän tidigast 2014. Att bygga hyresrätter i Hovås är en stor utmaning. Därför stämmer vi av våra planer i dialog med intresserade. Vi vill arbeta öppet och transparent tills lägenheter, hus och utemiljö är färdiga. Arbetar vi tillsammans tror vi att resultatet blir riktigt bra.



NU HAR VÅRA HYRESGÄSTER SERVICEN I FICKAN

Bra service har man tillhands när man behöver den. Därför helrenoverade vi vår kundwebb HemmaHos under året. Resultatet är fler och smartare tjänster, enkla att nå från mobil och läsplatta.

HemmaHos är en hemsida som bara är till för våra hyresgäster. Här finns massor av funktioner samlade som tillsammans gör boendet både enklare och trivsammare. Här är några exempel: hyresgästen får snabbt en överblick över lägenhetserbjudanden och lediga bostäder. Här anmäler man fel och håller koll på hyran. Hyresgästen kan själv annonsera ut sin lägenhet för direktbyte och kan nu på egen hand rätta till felaktiga kontaktuppgifter.

HemmaHos är anpassad för både mobila enheter och vanlig datorskärm. Tack vare ny teknik ser webbplatsen bra ut på alla enheter eftersom sidan anpassar sig efter

storleken på den enhet som anropar sidan.

Egna kanaler i all ära – de har sina förtjänster. Men de möter tuff konkurrens om hyresgästernas uppmärksamhet från sociala medier som Facebook, Twitter, Youtube och Pinterest. Under 2012 startade vi därför egna konton på Facebook och Twitter.

På Facebook snackar vi med hyresgäster, vi tipsar och ger råd och svarar på frågor om allt mellan tak och grund. Twitter är journalisternas, opinionsbildarnas och fackfolkets medium. Här skapar vi relationer, vi omvärldsbevakar och planerar nyheter och idéer som utgår från vår egen verksamhet och Familjebostäders mål.



INFLYTT

RIKSDALERSGATAN

I SISTA TRAPPUPPGÅNGEN PÅ

Det är spännande med ett nytt boende och har lägenheten en stor balkong – då är det klappat och klart.





Så kan man lite tillspetsat tolka svaren i den enkät som vi skickade till de nya hyresgästerna på Riksdalersgatan. Samtliga boende fick rangordna vilka faktorer som var viktigast när de bestämde sig för en ny lägenhet. Nytt och fräscht liksom rymlig balkong hade betydelse för valet att flytta in. Andra viktiga faktorer var att Familjebostäder är en bra hyresvärd och att kommunikationerna i området är bra.

Av de sammanlagt 99 hyresgästerna flyttade 87 in etappvis i början av året. Sedan tidigare var 12 lägenheter i det rökfria huset fullt uthyrt. Det ligger en hel del i ”nytt och fräscht”. Hyresgästerna fick själva utforma lägenheterna med generösa valmöjligheter i kök, bad och övriga rum. Alla lägenheterna har fiber-bredband med uttag i varje rum och ett stort utbud av tjänster och leverantörer.

Hyresgästerna på Riksdalersgatan stötte på en företeelse som var ny i bostads-Sverige: Svanenmärkingen. För första gången kunde ett flerfamiljshus med hyresrätt märkas med den välkända Svanen-logotypen. Det innebär att vi kan garantera att huset uppfyller stränga och långtgående miljökrav. Varje byggnadsdel, ned till minsta mjukfog, är granskad och godkänd. Vi kan därför vara säkra på att vi efterlämnar miljövänliga byggnader till kommande generationer.

VI ♥ MARIAPLAN

Plötsligt hände det grejer i Kungsladugård. Vi svarade med en kärleksförklaring.

Mariaplan är Kungsladugårds nav och entrén till Mariagatan, med sin fina mix av restauranger och kaféer.

Så mycket tristare då när utbudet på själva torget saknat det lilla extra. Men så flyttade banken på hörnet och lämnade plats åt en italiensk restaurang. Samtidigt gjorde vi rum för ytterligare en butikslokal i huset och vi rustade upp miljön längs Slottsskogsgatan. Nu ville vi samla alla förbättringar under en hatt. Vi ville också bjuda in folk i stadsdelen för att tycka till om vilken sorts butik de ville ha. Kafé? Delikatessaffär? Inredning? Resultatet blev kampanjen Vi älskar Mariaplan, en oreserverad hyllning till livet vid landshövdingehuset och den utveckling som sker i kvarteret. Det långa terrassracket ovanför vår kundservice vid Mariaplan kläddes med en rosa vepa och vi delade ut hundratals tygkassar, kampanjknappar och t-shirts. Med draghjälp från GP och andra medier fick vi gott om kreativa förslag på hyresgäst till den tomma lokalen. Småningom flyttade det in en inredningsbutik. Och vi ser fortfarande tygkassar och knappar med hjärtan på guppa omkring i folkvimlet omkring Mariaplan.



FRAMTIDSBILDER FÖR BERGSJÖN

Bergsjön är en stadsdel med stora möjligheter. Här finns en ung befolkning som gillar sitt område. Här finns bra kommunikationer och gott om byggbar mark. Men Bergsjön kan utvecklas och stärkas. Därför satte sig fastighetsägarna i stadsdelen ned och började prata framtid. Resultatet blev Bergsjön 2021, ett partnerskap som vill skapa en positiv utveckling i stadsdelen. Framför allt genom att få till stånd nybyggnation i området. Målbilden är en bomässa - Bergsjön 2021 - och planer på cirka 700 nya bostäder i en omvandlad stadsdel, som tar vara på de fina förutsättningarna, ökar områdets status och knyter stadsdelen närmare Göteborg.

Under 2012 bjöds tre arkitektbyråer in till parallella uppdrag – att gestalta framtidsvisioner för Bergsjön. De

tre byråernas förslag presenterades för politiker, tjänstemän och allmänhet under en välbesökt lokal utställning under sommaren 2012. Visionerna skisserade ett omvandlat och förnyat Bergsjön och fick fint genomslag i media.

Bergsjön 2021 arbetar också med åtgärder som ökar Bergsjöbornas trivsel och trygghet i den egna stadsdelen. Tillsammans med Göteborgs Universitet sammanställdes en trygghetsenkät under 2012. Enkäten skickas till 2000 hushåll under början av 2013

Idag är 7 av ca 20 större fastighetsägare i Bergsjön medlemmar. Dessa representerar tillsammans ungefär hälften av bostadsbeståndet. Förutom Familjebostäder ingår Bygg-Göta, GöteborgsLokaler, Nordin Fastigheter, Bovista, Västerstaden och Wallenstam.

MED FUNKTIONSKONTROLLER OCH PERSONLIGA MÖTEN SÄKRADE VI KVALITETEN I FIBERNÄTET

Under året fortsatte lanseringen av Framtidens Bredband. Fibernätet är nu installerat hos i stort sett alla Familjebostäders hyresgäster. De hyreshöjningar som följer på installationen och den kommunikation som görs kring nätet innebär höga förväntningar på krångelfri leverans. För att också förbereda inför övergången från analogt tv-utbud till digital-tv via fiber påbörjade vi under året en mycket omfattande funktionskontroll. När vi i inledningen av 2013 är klara har vi besökt alla de hyresgäster som fått fiber indragen men ännu inte beställt tjänst.

Kontrollen säkerställer att nätet fungerar och är rätt kopplat, från mediabox till kommunikationsoperatörens webbplats. Vi har självklart också berättat om fibernätet och delat ut broschyrer. På så sätt har vi nått ännu fler hyresgäster med information. Det fåtal anslutningar som inte fungerar tillfredsställande åtgärdas snarast.

Framtidens Bredband är ett fibernät som rymmer bredband, telefoni, tv, video-on-demand och många fler bredbandsbaserade tjänster. Med Framtidens Bredband vill vi och de övriga bostadsbolagen i Framtiden-koncernen ge hyresgästerna större valfrihet och lägre kostnader. Därför är Framtidens Bredband ett öppet nät. Det innebär att många olika leverantörer erbjuder tjänster i konkurrens med varandra. Konkurrensen leder till bättre villkor för våra hyresgäster.



ÄNTLIGEN EN TRÄFFPLATS FÖR ERIKSBOBORNA!

Familjebostäders lunchrum i Eriksbo har blivit en efterlängtd träffpunkt för fikasugna.



Nu kan alla som bor i områdets cirka 1 000 lägenheter komma dit och ta en fika, titta på konstutställning, prata med Familjebostäders representanter och träffa nya och gamla vänner. Ett kafé i ett lunchrum? Vi tar det från början. För ett tiotal år sedan fanns ett kafé i Eriksbo. Sedan försvann kaféet men behovet att träffas fanns kvar hos både nya och gamla hyresgäster. Tack vare inflytandemedel och engagerade medarbetare på Familjebostäders omvandlades lunchrummet, vägg i vägg med Familjebostäders expedition och Eriksbo Livs, till en ny mötesplats.

Café Träffpunkten invigdes i september och fick en flygande start med 150 nyfikna som njöt av äppelpaj med vaniljsås. Hit kommer nu föräldralediga och pensionärer, byggarbetare som jobbar i området – alla som har en stund över på dagen. De kommer för det billiga kaffet, mackorna och fikabrödet. Men också för att träffa bekanta, prata en stund och kanske lära känna en ny granne.

Lokala konstnärer har redan hängt sina alster på väggarna, men lokalen kan användas till mer än så; varför inte trubadurafnär, bokklubbar, stickkvällar och kalas? Det är några av idéerna inför 2013. Här välkomnas alla idéer som bidrar till att sammanhållningen och gemenskapen i området ökar.

Café Träffpunkten håller öppet mellan nio och tre på vardagar, till sex på onsdagarna. Kaféet finansieras delvis av boendeinflytandemedel och är ett gemensamt projekt mellan Hyresgästföreningen, Familjebostäder och Eriksbo Livs.



preppy royalty
JUICY

”Jag välkomnar
att Familje-
bostäder går
före och miljö-
märker sina
hus”

BOSTADSMINISTER STEFAN ATTEFALL
I ALMEDALEN 2012



2012 GJORDE VI DET LÄTTARE ATT LEVA

Vi deltog i ett nationellt projekt för enkla förbättringar i badrum, utemiljö och allmänna utrymmen. Det blev gôrbra.

Skulle man med små medel kunna göra vardagen enklare för äldre? Ta bort trösklar, till exempel? Förbättra belysning och öka kontraster? Göra dörrar bredare?

Det ville regeringen ta reda på med ett uppdrag till Hjälpmedelsinstitutet. Uppdraget var att stödja utvecklingen av ny teknik, bra produkter och bättre boende för äldre. Göteborg blev liksom Västerås och Norrköping försökskommuner. Senior Göteborg startade Gôrbra för äldre, stadens försöksverksamhet. De kontaktade Familjebostäder och bad oss bidra med nya kunskaper om enkla förbättringar.

Vi tackade ja och inledde två delprojekt i en fastighet på Bankogatan i Högsbo. Här är 4 av 5 hyresgäster äldre än 70 år och huset hade stora renoveringsbehov.

Ett av delprojekten innebar enkla förbättringar i badrum. Här utformade vi ett koncept som innebar ett stort antal förbättringar; allt från utformning av badrumsskåp till kontrastmarkeringar på blandare och halkskyddat golv.

Gôrbra-badrummet är en tvåstegsraket. I standardutförande tillgodoses behoven hos synsvaga och rörelsehindrade, samtidigt som hyresgäster utan särskilda behov får glädje av anpassad belysning, bredare dörr och bättre placerat badrumsskåp. Badrummet kan också extrautrustas med bidédusch, stödhandtag till toalett, kryckhållare med mera. Badrummet visades för

samtliga hyresgäster och erbjöds som ett alternativ vid den kommande stam- och våtrumsrenoveringen.

Vi drev också ett delprojekt för enkla förbättringar i allmänna utrymmen och utemiljön. Här gjorde vi en åtgärdsplan med förbättringar av markytor, belysning och tillgänglighet. Åtgärderna påbörjades under hösten och fortsätter under våren 2013. Projektet Gôrbra för äldre pågick under 2011 och 2012.



SVANENMÄRKNING UTMANAR BYGGNORMERNA

Bostadsministern träffade Familjebostäder i Almedalen för att prata Svanenmärkning och grönt byggande.

Det var Miljömärkning Sverige som ordnade ett seminarium under Almedalsveckan i Visby. Temat var: Hållbart byggande – har politiken hamnat i baksätet?

Familjebostäder, som byggde det första Svanenmärkta hyreshuset i Norden, var inbjudna till seminariet. Där mötte bostadsminister Stefan Attefall representanter för de bygg- och bostadsbolag som står bakom de första Svanenmärkta flerbostadshusen i Sverige.

Det blev en livlig debatt om hur bostadsbranschen i dag tar större ansvar än politikerna för hur framtidens bostäder ska se ut. Ett exempel är just Svanenmärkning av flerbostadshus och liknande miljömärkningar. De ställer mer långtgående krav än de som beslutats politiskt.

Under debatten fick bostadsministern försvara

regeringens ståndpunkt att byggnormerna inte måste ställa de mest långtgående miljökraven.

Stefan Attefall förklarade att vi har byggnormer som ger ett golv under vilket man inte får bygga. Sedan ska alla självklart sträva efter att bygga bättre än detta. Men regeringen måste i sina krav också ta hänsyn till den ensamstående trebarnsmamman. Hon klarar kanske inte hyror som inte går att få igen i form av lägre driftskostnader, sade Stefan Attefall.

Attefall välkomnade samtidigt att enskilda bolag, som Familjebostäder, visar vägen för skärpta normer genom att använda olika typer av miljömärkningar för att på så sätt utveckla sitt byggande.



PÅ VÄG MOT 200 NYA LÄGENHETER

Göteborg behöver fler bostäder och Familjebostäder vill bygga dem. Under 2012 inledde vi därför fem projekt som kommer att ge cirka 200 nya lägenheter.

30 LÄGENHETER PÅ NORRA KROKSLÄTTSGATAN

Området är mycket välbeläget – man skymtar Lisebergs södra entré mellan grannhusen. Här återställer vi ett kvarter som förstördes delvis i en brand på 1980-talet. Vi bygger 30 lägenheter i 5-6 våningar. De flesta lägenheterna har balkong eller terrass. Beräknad inflyttning: första halvåret 2014.

49 LÄGENHETER I HÖRNET BANKOGATAN/MARKMYNTSGATAN, HÖGSBO

Här bygger vi på egen mark, i ett av Högsbos bästa lägen. De 49 lägenheterna är uppdelade i tre huskroppar. Husen längs Bankogatan är i fem plan. På Markmyntsgatan ligger ett hus i fyra plan. Gården mellan de nya husen och befintlig bebyggelse utformas som ett grönområde med plats för lek, samvaro och boulebana. Beräknad inflyttning: första halvåret 2014.

48 LÄGENHETER I SANNEGÅRDEN

Här har arkitektbyrån Wingårdh ritat ett vinnande förslag för den långsmala tomten. Miljön är maritim och förslaget förvaltar det attraktiva läget på ett bra sätt. Diagonalställda lägenheter med stora balkonger ger alla en skymt av hamnbassängen. Beräknad inflyttning: första halvåret 2014.

CA 40 LÄGENHETER PÅ FYRVÄPPLINGSGATAN, KYRKBYN

Här bygger vi nytt på egen mark. Projektet drivs som ett samverkans-/partneringprojekt för att ta tillvara byggentreprenörernas kreativitet. Vi vill skapa ett kostnadseffektivt boende med hög kvalitet. Projektet har försenats något med anledning av arkeologiskt intressanta fynd. Beräknad inflyttning: andra halvåret 2014.

42 LÄGENHETER, BROFÄSTET, DONSO

Utsikten från tomten på Donsö är spektakulär. Här finns förutsättningar att skapa ett boende som tar vara på ö-livets kvaliteter samtidigt som vi tillför samhället efterlängtnade hyresrätter. Vi bygger småskaligt i 17 huskroppar med utgångspunkt i klassisk skärgårdsbebyggelse, där husen ligger tätt och ger skydd. Beräknad inflyttning: senare delen av 2014 eller under 2015.

Projektet är en utmaning för nybyggnadsorganisationen. Ansatsen att förtäta och återställa kvarter ställer stora krav på följsamhet i både gestaltning och kontakter med kringboende. Men det finns en röd tråd i alla projekt: Vi bygger kostnadseffektivt och med smarta lösningar för hyresgästerna. Energieffektivt tack vare ny teknik. I attraktiva lägen med närhet till kommunikationer och cykelvägar. Svanenmärkt för att garantera att husen blir hälsosamma för både människor och miljö.

NU KAN FAMILJEBOSTÄDER GÖRA BÄTTRE INKÖP OCH UNDVIKA MILJÖ- OCH HÄLSOSKADLIGA PRODUKTER

SundaHus Miljödata är en databas med cirka 65 000 hälso- och miljöbedömda byggprodukter. En guldgruva för projektledare som jobbar med nyproduktion eller renovering. Under året fick hela Framtidenkoncernen tillgång till verktyget – delvis tack vare Familjebostäder. Vi har nämligen anpassat databasens funktioner till koncernens behov.

Databasen, som ständigt växer, är enkel att använda. Produkterna har betygats enligt en skala från A till D. A- och B-produkter kan vi använda med gott samvete. C- och D-produkter bör undvikas. Ytterligare några produkter har försetts med en röd stopphand. De ska undvikas eftersom de innehåller ämnen som kan vara hormonstörande.

SundaHus Miljödata har en annan stor fördel – spårbarhet. Vi kan föra logg över vilka produkter som används i projekten. Visar det sig sedan i framtiden att en produkt är hälsoskadlig vet vi exakt när och var den användes.

Tack vare databasen har vi höjt ambitionsnivån i miljöarbetet. Vi har också fått en gemensam referens för vilka produkter vi vill använda. Framtidenkoncernens dotterbolag gör stora inköp, vilket pressar tillverkarna att få sina produkter bedömda. Det påverkar hela marknaden av byggmaterial i en grönare riktning.

Under året har stora delar av personalen bekantat sig med databasen och börjar använda den i alltifrån vardagsförvaltning till nyproduktion.



VÅRT UNDERHÅLL BEVARAR HUSENS VÄRDE OCH GER NÖJDARE HYRESGÄSTER

Upprustning med antikvarisk touch gör underverk för landshövdingehus. Men sådant underhåll är grädde på moset.

Kungsljuset och Standaret är kvarter med hög svansföring. Här har arkitekten tagit ut svängarna och skapat eleganta exteriörer och eftertraktade bostäder. Men med tiden har de blivit aningen luggslitna. Under året har vi återskapat fasaderna till det skick och utseende de hade som nybyggda. Vi har bytt rötskadad panel, målat om i rätt färgställning och satt in nya fönster av ursprunglig typ.

De båda landshövdingekvarterens upprustning är ett fint exempel på underhåll som tar hänsyn till husens ursprung. Men vårt uppdrag omfattar betydligt mer – att underhålla alla våra hus, efter behov, på ett professionellt sätt. Därför driver vi många olika underhållsprojekt samtidigt.

Det säkrar värdet på fastigheterna, det gör de boende mer nöjda och det ökar känslan av trygghet i bostadsområdet. Allra viktigast är de åtgärder som säkerställer att vi uppfyller lag- och säkerhetskrav.

2012 drev vi flera sådana projekt. Vi fortsatte vår omfattande radonkartläggning med tillhörande åtgärdsplan. Vi mäter hela beståndet trots att Miljöförvaltningen endast kräver mätning vid misstanke om radon. Kartläggningen beräknas vara klar 2013. Vi genomför ventilationsbesiktningar och brandskyddsåtgärder och har sanerat PCB på ett antal platser. Där det är möjligt samordnar vi insatserna. Radonsanering och ventila-

tionskontroller har till exempel ett nära samband.

Vår inriktning att byta och renovera stammar och badrum har fortsatt under året. Vattensador beror ofta på uttjänta avloppsstammar och badrum med tätskikt som inte håller modern standard. 2012 startade vi renoveringar som berörde cirka 400 lägenheter. Vi åtgärdar fortlöpande 500 lägenheter enligt ett rullande schema enligt planering, projektering och produktion.

De flesta stamrenoveringarna sker i 50-talshus i Högsbo och Kortedala. Projekten genomförs med kvarboende hyresgäster. När vi renoverar badrum kan hyresgästerna välja ur ett fräscht, modernt och generöst utbud av kakel och klinker.

Tak, fasad och fönster är husets regnkappa. Den har vi sett över i flera projekt, som redan nämnts i två av landshövdingekvarteren. Men också på Markmyntsgatan 7 – 17 i Högsbo där vi bytt fönster, renoverat balkonger och tilläggsisolerat. Vi har genomfört flera balkongprojekt under året, bland annat på Odinsplatsen och Slottskogsgatan. Där vi har möjlighet ökar vi balkongstorleken.

Vi har också sett över taken på Övre Buråsliden och på Kalendervägen.

Till de återkommande projekten hör förbättring och utveckling av utemiljön liksom åtgärder för att minska energianvändningen.

**”Vi ska jobba
som ett lag.
Det är bra för
hyresgästerna”**



**ALEXANDER EDVINSSON, PRAKTIKANT
UNDER ÅRET, OM ATT "SAMSPELTA" ÄR
FAMILJEBOSTÄDERS NYA VÄRDEORD**

NU ÄR DET ENKLARE ATT UTBILDA

Under våren lanserade vi Kompetensportalen – vårt nya verktyg för kursadministration och webbaserade utbildningar. Kompetensportalen är ett komplement till befintlig utbildning och introduktion. Ett antal självinstruerande utbildningar finns tillgängliga för våra medarbetare. De kan genomgå utbildningen i sin egen takt, den kan genomföras när det passar medarbetaren eller arbetsgruppen och man kan lätt gå tillbaka och repetera. Nu når vi ut med utbildningar på ett snabbt och effektivt sätt.

Genom Kompetensportalen har vi fått en effektivare utbildningsadministration. Flera interna lärarledda utbildningar har hanterats via portalen under året. Exempelvis systematiskt brandskyddsarbete, fastighetssystemet Fast 2 och skötselkurs för miljövärdar. Vi får också automatisk bevakning av när det är dags att genomföra certifikatsutbildningar, som heta arbeten och liknande.

Kompetensportalen erbjuder också länkar till externa utbildningsföretag.

NY LÖNEADMINISTRATION GER BÄTTRE SERVICE

Under hösten upphörde vår löneadministration i egen regi. Vi outsourcade funktionen och införde samtidigt elektronisk lönespecifikation. Detta är ett modernt och effektivt sätt att jobba. Medarbetarna har via en webbplats tillgång till sina lönebesked. Det innebär att vi ökar servicen och skonar miljön tack vare minskad pappersförbrukning och transport av papper. Vi sparar

också pengar genom minskade kostnader för tryckning och porto.

Våra medarbetare har tillgång till tjänsten SjälvService. Här kan man bland annat se personlig information, anhöriginformation, semester, skatt och lönebesked. Inloggning sker via Familjebostäders intranät.

VI ERBJÖD VÄSTTRAFIKKORT SOM PERSONALFÖRMÅN

Vi vill uppmuntra våra medarbetare att åka kollektivt – till och från jobbet, i tjänsten och på fritiden. Därför har vi erbjudit samtliga tillsvidareanställda ett årskort inom Göteborg som personalförmån under 2013. Närmare 150 medarbetare nappade på erbjudandet. Genom att lämna bilen hemma och öka resandet med kollektivtrafiken gör vi miljön en tjänst. Samtidigt minskar trängseln i stan liksom kostnaderna för parkering och trängselskatt.



MOT EN NY ORGANISATION

Familjebostäder fick ny vd under året, Per-Henrik Hartmann. Efter rekryteringen, under våren 2012, gjordes ett antal djupintervjuer med ett 30-tal medarbetare. Vi ville ta reda på vad som fungerar bra och vad som fungerar mindre bra i bolaget. Medarbetarna fick svara på frågor om organisationen, företagskulturen, ledningen, kundperspektivet och framtiden.



Per-Henrik Hartmann. VD.

Resultaten sammanställdes och presenterades i slutet av sommaren för all personal. Vi såg att vi hade 10 utmaningar framför oss: Målbild, Värderingar, Organisation, Ledningsgrupp, Ledarskap, Affären & Kunden, Underhåll, Nybyggnation, Kompetensförstärkning och Resurseffektivitet.

Under hösten inledde vi arbetet med de fyra första utmaningarna.

MÅLBILD OCH VÄRDERINGAR

Familjebostäders nya målbild är:

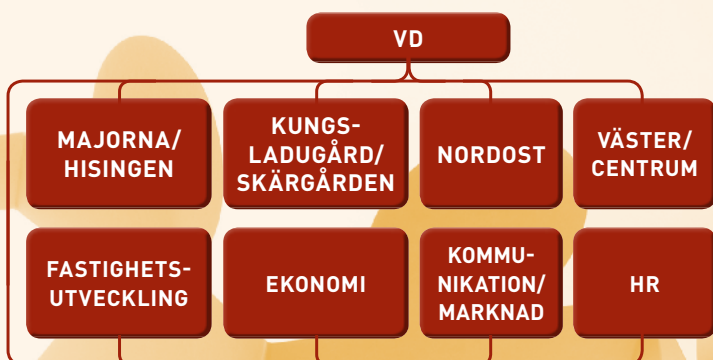
Vi skapar trivsamma livsmiljöer. Tillsammans med allt fler göteborgare.

Till målbilden hör tre förklarande principer:

Trivsel. Vi vill att våra hyresgäster ska tycka om att komma hem och tycka om att vara hemma. Hemma för oss börjar redan vid entrén till området, gården, trapphuset.

Framåt. Vi antar nya utmaningar. Detta för att det ska bli bättre för våra boende, miljön och våra hus, såväl gamla som nya.

Tillsammans. Allt blir så mycket bättre och roligare om vi lyssnar på varandra, tar hänsyn och arbetar tillsammans. Ett samspel mellan medarbetare såväl som med hyresgäster.



Våra tre värdeord, **Positiva, Engagerade och Pålitliga**, har fått sällskap av ytterligare ett ord – **Samspel**.

ORGANISATION

Familjebostäders nya organisation bygger på följande principer:

- Kärnverksamhet och huvudprocesser
- Tydliggjord strategisk inriktning baserat på målbilden
- Kundfokus och tillgänglighet
- Decentralisering samt renodlade och slimmade centrala funktioner
- Kvalitativt förstärkta personalresurser på varje distrikt
- Kundnära!
- Sammansvetsad ledningsgrupp med gemensamt ansvarstagande
- Kontinuerlig effektivisering

I Familjebostäders nya organisation finns fyra distrikt och fyra centrala avdelningar.

Under januari fortsätter vi att utforma detaljerna i organisation och bemanning. Vi tillsätter tjänster och genomför placeringar. Detta planeras vara klart under februari. Från och med 1 april ska den nya organisationen vara i full drift.

LEDNINGSGRUPP

Ny ledningsgrupp är utsedd och tillträder 1 januari 2013.

VI SÖKER 10 000 NYA MEDARBETARE

Familjebostäder och hela fastighetsbranschen står inför stora utmaningar. Vi vet att inom de kommande fem åren når vi en relativt hög medelålder hos personalen och många kommer att gå i pension.

Samtidigt minskar tillgången till arbetskraft med rätt utbildning. Fler lämnar fastighetsbranschen – färre söker sig till den. Enligt en prognos behöver branschen rekrytera 10 000 nya medarbetare. Men när ungdomar rankar intressanta arbetsplatser väljer de bort fastighetsbranschen. Allt detta påverkar oss. Vi vill marknadsföra Familjebostäder som en attraktiv arbetsgivare och lyfta fram fastighetsbranschen som en intressant och utvecklande framtida arbetsgivare.

Därför har vi genomfört flera aktiviteter riktade mot ungdomar under året. Vi deltog bland annat på den stora gymnasimässan som gick av stapeln på Svenska Mässan i oktober. Den besöktes av över 11 000 grundskolelever. Medarbetare från Familjebostäder fanns på plats för att dela ut flyers, bjuda på godis och berätta mer om vad det innebär att jobba som bovärd.

Under året deltog vi också i Sabos:s traineeprogram. Det är ett bra sätt att öppna företaget för unga och välutbildade människor som är intresserade av fastighetsbranschen.

Vi jobbar med rekryteringsfrågan gemensamt inom Framtidenkoncernen. Här tittar vi på möjligheten att samarbeta med olika skolor, vi har informerat sykon-sulenter, deltagit på arbetsmarknadsdagar och tagit fram en reklamfilm som bland annat visas på bio.



KOMMUNFULLMÄKTIGES MÅL SOM ANKNYTER TILL FAMILJEBOSTÄDERS VERKSAMHET

KOMMUNFULLMÄKTIGES MÅL	FAMILJEBOSTÄDERS ÅTGÄRDER
Andelen ungdomar i Göteborg som engagerar sig i föreningslivet ska öka.	➔ Vi genomför årliga sommaraktiviteter i Bergsjön i samarbete med en lokal handbollsklubb. Klubbens engagemang har lockat många ungdomar till deras verksamhet. Samverkan med Majornas samverkansförening, bland annat Aktivitetshuset Karl-Johans torg.
Andelen elever med godkända betyg ska öka.	➔ Vi samarbetar med stiftelsen Läxhjälpen i Bergsjön. Begränsningsregeln som styr antalet boende per lägenhet ger förutsättningar för studiero.
Äldres inflytande över sin vardag ska öka.	➔ Under året gjorde vi en förstudie kring trygghetsboende i Högsbo. Gôrbra för äldre ger valfrihet vid stamreovering.
Integrationen, såsom den uttrycks i styrkortet för integration, ska öka.	➔ Vi bygger ca 200 hyresrätter i Nya Hovås. Egna hyresgäster får förtur via Omflyttningsplatsen.
Andelen jämställdhetsäkrade verksamheter inom nämnder och bolag ska öka.	➔ En del av att vara en jämställdhetsäkrad verksamhet är att ta fram och analysera utvecklingen av könsuppdelad statistik. På Familjebostäder sammanställs personalstatistik könsuppdelad. Det gäller bland annat sjukfrånvaro, lön, antal utbildningstimmar och antalet anställda inom bolagets olika funktioner.
Tillgången på bostäder, arbete och meningsfull sysselsättning ska öka för personer med funktionsnedsättning.	➔ Familjebostäder blockuthyr flera lägenheter till bostäder med särskild service för funktionshindrade. Vi samarbetar också med en daglig verksamhet i Kortedala.
El-effektiviteten ska öka.	➔ Familjebostäder har under året slutfört inventering av all utomhusbelysning i bolaget, vilket på sikt kan leda till en halvering av all el som går till utomhusbelysning. Installation av behovsstyrda trapphusbelysningar samt installation av lågenergi produkter i samband med reovering och underhåll minskar också elanvändningen.
Förbrukningen av fossila bränslen ska minska.	➔ Vi ersätter den enda kvarvarande oljepannan med miljövänligare alternativ. Åtgärden avslutas under 2013. Bolaget använder miljöfordon i sina verksamheter. Driftövervakning har tillsammans med åtgärder som värmejusteringar och vattenåtgärder bidragit till en reduktion av värmeanvändningen med drygt 1 % under året. All nybyggnation ska ha en energianvändning på högst 60 kWh/kvm och år.
Resurshushållningen inom avfallshanteringen i Göteborg ska öka.	➔ Samtliga lägenheter har möjlighet att sortera restavfall och matavfall. Vi har genomfört flera åtgärder för att reducera avfallsmängden under året. Exempelvis projektet "Klimatsmart vardag" i Eriksbo, deltagande i Göteborg Stads projekt "Leva livet" och Världens röj - återkommande evenemang för att bidra till återvinning och återbruk. Vi deltog i Megaloppisen i Majorna och informerade regelbundet om avfall och återvinning i bland annat kundtidningen.
Bostadsbristen ska minska, därför ska det under året byggas cirka 2 500 bostäder.	➔ Under året färdigställdes 87 lägenheter i nybyggnadsprojektet på Riksdalersgatan i Högsbo. Färdiga planer för ca 200 lägenheter finns och byggstart för dessa beräknas ske under 2013. Planarbete för ca 600 lägenheter pågår parallellt.
Göteborgarna vill ha en ren och trygg stad, därför ska nedskräpningen i Göteborg minska.	➔ Vi vill alltid hålla gårdar och gångstråk rena och snygga. Därför plockar vi dagligen skräp och vidtar åtgärder där det samlas mycket skräp.
Biltrafiken ska minska till förmån för resande med kollektivtrafik och cykel.	➔ Familjebostäder vill uppmuntra sina medarbetare att åka kollektivt till och från jobbet, i tjänsten och på fritiden. Därför har vi erbjudit samtliga tillsvidareanställda ett årskort inom Göteborg som personalförmån under 2013. Bolaget har en cykelpool.
Andelen födda utanför Norden samt andelen kvinnor ska öka på chefsnivå.	➔ Sammansättningen bland medarbetare i ledande position är god avseende jämställdhet, dock ej vad gäller mångfald. För att öka mångfalden behövs fler sökande med annan etnisk bakgrund till lediga chefsbefattningar.
Osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män ska minska.	➔ Varje år görs en lönekartläggning. Här ser vi inte att det förekommer några osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor.
Normen för Göteborgs Stad ska vara att erbjuda alla anställda en tillsvidareanställning på heltid.	➔ Vi har enbart heltidstjänster.
Upphandling av tjänster med sociala hänsyn ska öka.	➔ Det pågår ett samarbete inom Framtidenkoncernen för att skapa former för upphandling med sociala hänsyn. Bergsjön är försöksområde.

Göteborg växer och behovet av fler bostäder är stort. Framtidenkoncernen äger ungefär hälften av alla hyresrätter i Göteborg. Mer än var fjärde göteborgare, eller drygt 133 000 personer, bor hos något av de kommunala bostadsbolagen.

MARKNAD

GÖTEBORGS UTVECKLING UNDER 2012

Sverige och Göteborgsregionen var länge ett undantag i den pågående europeiska lågkonjunkturen. Under hösten 2012 blev det dock allt tydligare att recessionen i Europa krupit närmare Göteborg, även om konjunkturläget ännu är en bra bit ifrån de nivåer som rådde vid krisen 2008–2009.

Byggindustrin är en bransch som enligt Konjunkturinstitutets barometer bland företag från hela landet försvagas tydligt. Men i Göteborgsregionen står byggföretagen emot. Nedgången från våren 2012 är bara marginell. Emellertid spås en viss nedgång i byggandet under det första halvåret 2013.

Arbetsförmedlingens statistik visar att i december 2012 var 7,1 procent av befolkningen mellan 16 och 64 år i Göteborg öppet arbetslösa eller i arbetsmarknadspolitiska program. Det motsvarar drygt 25 000 personer och är en ökning från föregående år med cirka 1 400 personer. Indikatorer i BRG:s rapport pekar på att arbetslösheten ökar något efter årsskiftet.

Göteborgs befolkning uppgick vid årets slut till cirka 525 000 personer. De senaste åren har befolkningen ökat med mellan 5 500 och 7 000 personer per år.

STOR EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER

I Göteborg finns nästan 260 000 bostäder, varav cirka en femtedel är småhus och resten flerbostadshus. Flerbostadsmarknaden består av i stort sett lika delar kommunägda hyresrätter, privatägda hyresrätter samt bostadsrätter, men fördelningen varierar mellan stadens olika delar.

Ägarna av fastigheter med hyreslägenheter delas in i kommunägda bolag, större privatägda bostadsföretag och institutioner samt mindre privatägda bostadsföretag och privatpersoner. Av de drygt 140 000 hyreslägenheterna i Göteborg äger Framtidenkoncernen mer än hälften. De största privata ägarna av hyresfastigheter är Stena Fastigheter med 8 760 lägenheter och Wallenstam med 3 000 lägenheter. I Göteborg finns också ett stort antal fastighetsägare med mindre bestånd som totalt omfattar 20 000 lägenheter.

TILLSKOTT AV BOSTÄDER

Till och med tredje kvartalet 2012 hade 1 537 bostäder färdigställts. 1 410 av dessa är helt nya, resten är ombyggda bostäder som funnits sedan tidigare. De 1 410 är fördelade på 561 bostadsrätter, 522 hyresrätter,

141 småhus och 186 specialbostäder. Av ovan färdigställda lägenheter har de allmännyttiga bostadsföretagen färdigställt 320. Ser man till antalet bostäder som de första tre kvartalen 2012 börjat byggas i staden är det 1 884, varav 1 689 i nybyggda hus. Av de påbörjade lägenheterna i nybyggda flerbostadshus är 599 hyresrätter.

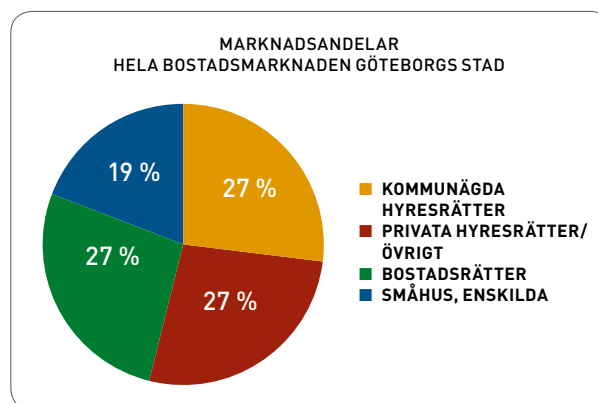
STOR EFTERFRÅGAN OCH HÖJDA BOSTADSPRISER

Efterfrågan på bostäder, framför allt hyresrätter, har varit stor även under 2012. Förmedling av hyreslägenheter sker ofta genom Boplats Göteborg där fastighetsägare i Göteborgsområdet kan annonsera ut lediga lägenheter. Boplats ägs av Göteborgs Stad, de kommunala bostadsbolagen och de privata fastighetsägarna. Framtidenkoncernens bostadsföretag lämnar alla lediga lägenheter, efter internbyten, till Boplats för förmedling.

Under 2012 annonserades 7 822 lägenheter på Boplats Göteborg, vilket är drygt 1 000 lägenheter färre än 2011. I genomsnitt söktes varje lägenhet av 960 personer, vilket är mer än 130 fler sökande till varje lägenhet jämfört med 2011.

Det ökade söktrycket syns även i antalet registrerade på Boplats. 148 550 personer var registrerade som sökande i slutet av 2012, vilket är en ökning med över 22 000 på ett år.

Trots finansiell oro, stort utbud av bostäder och längre försäljningstider steg priset på både bostadsrätter och villor något i landet som helhet under 2012. Priserna på villor i Storgöteborg steg under 2012 med i genomsnitt 4 procent. Bostadsrättspriserna i Storgöteborg steg under samma period med 10 procent. I centrala Göteborg var ökningen 8 procent.



STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

STYRELSE

Anna Hedman (S), Ordförande
Ordinarie styrelseledamot sedan 2011.

Anders Sundberg (M), Vice ordförande
Ordinarie styrelseledamot sedan 2012.

Rozgar Watmani (S)
Ordinarie styrelseledamot sedan 2011.

Kristina Holmgren (M)
Ordinarie styrelseledamot sedan 2011.
Styrelsesuppleant 2007 – 2011.

Lage Rahm (MP)
Ordinarie styrelseledamot sedan 2011.

Rexhep Ademaj (M)
Ordinarie styrelseledamot sedan 2011.

Carina Dahlström (S)
Ordinarie styrelseledamot sedan 2011.
Styrelsesuppleant 2007 – 2011.

SUPPLEANTER

Morgan Bodin (S)
Styrelsesuppleant sedan 2011.

Christina von Brömssen (FP)
Styrelsesuppleant sedan 2011.
Styrelsesuppleant 2007 – 2011.

Tatiana Holmqvist Dinamarca (V)
Styrelsesuppleant sedan 2011.

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

Susanne Claesson
Unionen.

Niclas Blomnell
Fastighetsanställdas förbund.

Viveca Bertelsen
Akademikerföreningen.

ORDINARIE REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Bror Frid
Auktoriserad revisor. Revisor sedan 2007.

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

Per-Henrik Hartmann, VD
Anställd sedan 2012.

Ulf Berglund, Ekonomichef
Anställd sedan 2004.

Ann-Catrin Skeppstedt, Personalchef
Anställd sedan 2007.

Katrin Amgarth, Tf Marknadschef
Anställd sedan 2001.

Karin Gunnarsson, Distriktschef Kungsladugård
Anställd sedan 2005.

Robert Jademyr, Distriktschef Majorna
Anställd sedan 2008.

Thomas Samuelsson, Distriktschef Väster
Anställd sedan 1990.

Tobias Johansson, Distriktschef Centrum/Hisingen
Anställd sedan 2001.

Siv Undén, Distriktschef Bergsjön Centrum/Eriksbo
Anställd sedan 1988.

Anna Nordén, Chef Förvaltningsservice
Anställd sedan 2001.

STYRELSEN

ORDINARIE LEDAMÖTER



ANNA HEDMAN



ANDERS SUNDBERG



ROZGAR WATMANI



KRISTINA HOLMGREN



LAGE RAHM



REXHEP ADEMAJ



CARINA DAHLSTRÖM

SUPPLEANTER



MORGAN BODIN



**CHRISTINA
VON BRÖMSSSEN**



**TATIANA
HOLMQVIST DINAMARCA**

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



SUSANNE CLAESSON

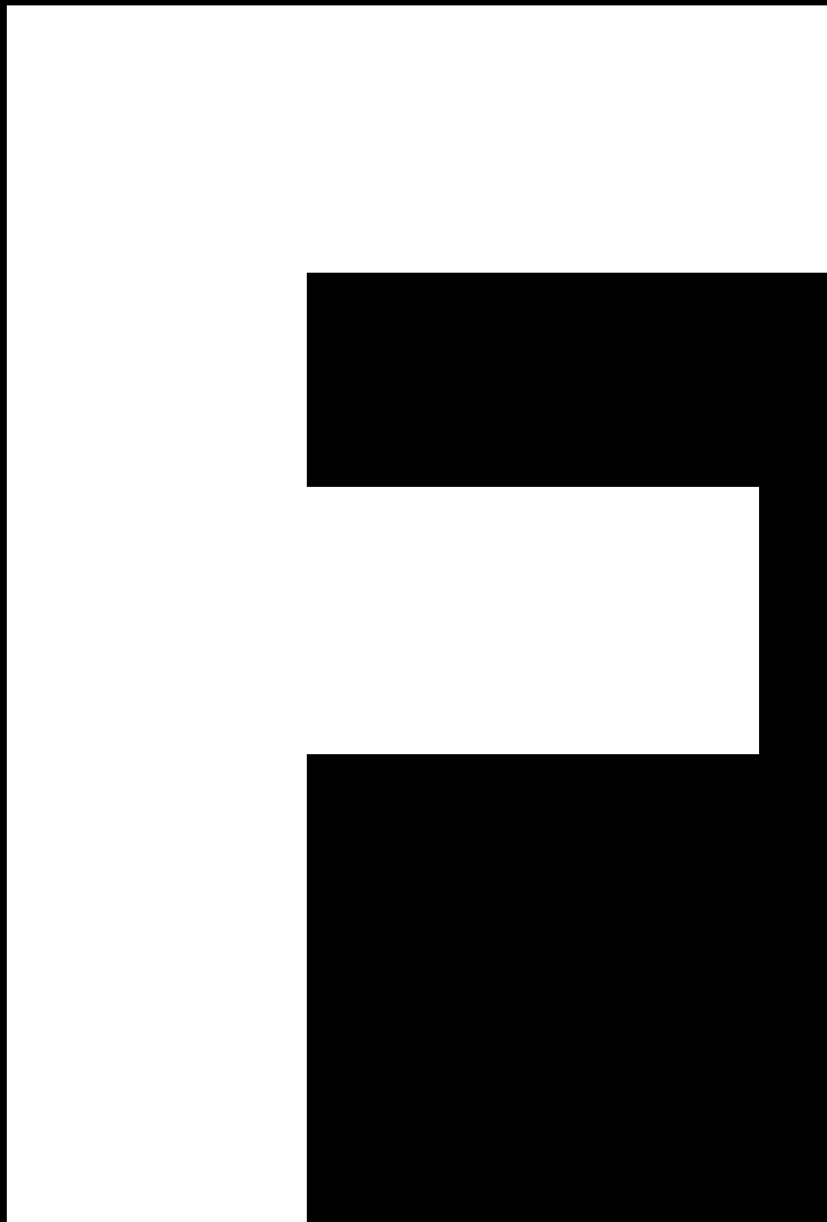


NICLAS BLOMNELL



VIVECA BERTELSEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



Styrelsen och verkställande direktören för Familjebostäder i Göteborg AB, organisationsnummer 556114-3941, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012. Familjebostäder i Göteborg är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, vilket är helägt av Göteborgs Stad.

AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

ÄGARDIREKTIV

Familjebostäder ingår i Framtidenkoncernen som ägs av Göteborgs Stad. Göteborgs Stad har i april 2011 fastställt ett nytt ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden. Utifrån detta ägardirektiv arbetar moderbolaget med att formulera och fastställa nytt ägardirektiv för Familjebostäder.

KOMMUNFULLMÄKTIGES MÅL

Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad. I den årliga budgeten finns prioriterade mål och de viktigaste inriktningarna och prioriteringarna. Moderbolaget och Familjebostäder analyserar vilka mål som ligger inom ramen för bolagets verksamhet och hur dessa ska beaktas.

KONCERNENS AFFÄRSPLAN

I Framtidenkoncernens fleråriga affärsplan beskrivs koncernens inriktning och mål. Utifrån detta formulerar koncernledningen årliga verksamhetsmål för Familjebostäder.

VISION

I koncernen har arbetats fram en gemensam vision som har fastställts av moderbolagets styrelse.

- Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden.

FAMILJEBOSTÄDERS MÅLBILD

En ny målbild för Familjebostäder har arbetats fram och fastställts under 2012: **Vi skapar trivsamma livsmiljöer. Tillsammans med allt fler göteborgare.**

Till målbilden hör tre förklarande principer:

Trivsel. Vi vill att våra hyresgäster ska tycka om att komma hem och tycka om att vara hemma. Hemma för oss börjar redan vid entrén till området, gården, trapphuset.

Framåt. Vi antar nya utmaningar. Detta för att det ska bli bättre för våra boende, miljön och våra hus, såväl gamla som nya.

Tillsammans. Allt blir så mycket bättre och roligare om vi lyssnar på varandra, tar hänsyn och arbetar tillsammans. Ett samspel mellan medarbetare såväl som med hyresgäster.

AFFÄRSIDÉ

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

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH STRATEGIER

Familjebostäder har formulerat dessa övergripande mål:

- attraktiv hyresvärd
- välskötta fastigheter
- attraktiv arbetsgivare
- affärsmässiga

Utifrån de övergripande målen har strategier utarbetats för respektive mål. Strategierna är fleråriga och anges i bolagets fleråriga affärsplan.

BALANSERAD STYRNING

Balanserad styrning tillämpas inom bolaget och koncernen. Genom målstyrningen ges en allsidig bild av verksamheten och goda förutsättningar skapas för att styra verksamheten och nå uppsatta mål, samt därigenom långsiktigt upprätthålla en god kvalitet. Det balanserade styrkortet omfattar fyra perspektiv.

FAMILJEBOSTÄDERS STYRKORT 2012

Attraktiv hyresvärd Kund – Nöjd kund-index – Inflytande	Attraktiv arbetsgivare Medarbetare – Motiverad medarbetarindex – Sjukfrånvaro, %
Affärsmässiga Ekonomi – Fastighetsresultat, mnkr – Resultat efter finansi- ella poster, mnkr – Vakanser bostäder, %	Välskötta fastigheter Verksamhet – Inflyttningsklara hyresrätter – Total energimängd, kWh/kvm

LEDNING OCH ORGANISATION

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, Akademikerföreningen och Fastighetsanställdas förbund representanter. Styrelsens arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören ses över och fastställs årligen av styrelsen. Styrelsearbetet följer en upprättad plan för året, där varje möte har en bestämd huvudinriktning. Här utöver träffas bolagets presidium, som består av styrelsens ordförande, vice ordförande och bolagets VD. Under 2012 hade styrelsen fem ordinarie och två extra möten utöver årsstämma och konstituerande möte.

REVISORER

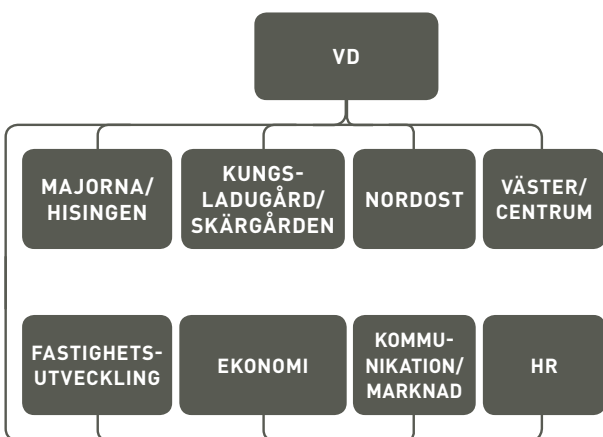
ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers är valda att svara för den lagstadgade revisionen fram till ordinarie årsstämma 2013. Lekmannarevisorerna, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2013. Bolagets revisorer närvarar minst en gång per år på styrelsens möte med en redogörelse för årets revision.

BOLAGETS LEDNING

I augusti tillträdde Per-Henrik Hartman som ny VD. Under VD finns en ledningsgrupp som styr verksamheten. Efter att ny organisationsstruktur fastställdes har ledningsgruppen förändrats från 1 januari 2013. Ledningsgruppen består av VD, avdelningschefer och distriktschefer och sammanträder normalt en till två gånger per månad.

ORGANISATION

Efter att ny VD tillträdde har en organisationsöversyn genomförts. Några nyckelord i förändringen är kundnära verksamhet, stärkta distrikt, effektivare organisation och samverkan. En ny organisationsstruktur fastställdes i slutet av 2012. Grundstrukturen i den nya organisationen bygger på fyra distrikt och fyra avdelningar. Arbetet med utformning av detaljorganisationen pågår och slutförs under första kvartalet 2013.



AFFÄRSPLANERING

I Familjebostäders fleråriga affärsplan anges långsiktiga mål och strategier med ett femårigt perspektiv. En översyn av den fleråriga planen görs årligen. De långsiktiga mål som anges ligger fast, om det inte föreligger särskilda skäl till förändringar.

Den nu gällande fleråriga affärsplanen antogs 2010 och gäller 2011–2015. Med utgångspunkt från målen och strategierna i den fleråriga affärsplan, kommunfullmäktiges budget samt koncernens affärsplan och verksamhetsmål görs den årliga affärsplaneringen.

Styrelsen formulerar ett mål- och inriktningsdokument för bolaget. En affärsplan tas därefter fram med mål och aktiviteter för det kommande året. Målen samlas i bolagets styrkort. Affärsplanen fastställs av styrelsen. I samband med affärsplaneringen görs också en omvärldsbedömning och en riskanalys.

De övergripande målen bryts ned till mätbara delmål i bolagets balanserade styrkort. Måluppfyllelsen mäts genom bland annat enkäter till hyresgäster och medarbetare.

Varje avdelning/distrikt upprättar en verksamhetsplan och ett styrkort där enhetens mål bryts ned till mätbara mål.

POLICYDOKUMENT

För koncernen gäller gemensamma policies. Dessa fastställs av moderbolagets styrelse. Följande policydokument finns fastställda: Ledningspolicy, Affärsetisk policy, Inköps- och upphandlingspolicy, Personal- och ledarskapspolicy, Arbetsmiljöpolicy, Jämställdhetspolicy, Informationspolicy, IT-policy, Finanspolicy, Ekonomi- och investeringspolicy, Miljöpolicy, Säkerhetspolicy, Kvalitetspolicy, Uthyrningspolicy för bostäder, Uthyrningspolicy för kommersiella lokaler, Personuppgifter samt Policy för behandling av personuppgifter vid uthyrning av bostäder.

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

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Bolaget deltar aktivt i det arbete som bedrivs inom koncernen och Göteborgs Stad för att förstärka den interna kontrollen och öppenheten inom stadens bolag och förvaltningar. Under året har samarbetet inom koncernen förstärkts genom inrättandet av ett särskilt internkontrollråd med uppgiften att samarbeta och utbyta erfarenheter kring frågor som rör den interna styrningen och kontrollen samt självdeklarationerna. Familjebostäder har under året också deltagit som pilot i stadens arbete med att ta fram en gemensam modell och systemstöd för riskanalys och internkontroll.

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.

Styrelsen tar med stöd av ledningsgruppen årligen fram en riskanalys för bolaget. I riskanalysen identifieras och värderas de väsentligaste riskerna med utgångspunkt från verksamhetens mål och uppdrag. De mest centrala riskerna ligger till grund för bolagets internkontrollplan. Denna fastställs årligen av styrelsen och återrapportering av densamma sker årligen senast i december.

Inom ramen för stadens självdeklarationer gjordes under hösten 2012 en extern verifiering av intern kontroll inom inköpsprocessen. Verifieringen genomfördes av externa revisorer och omfattade intervjuer med medarbetare, insamling av dokumentation och testning genom stickprov. Resultatet var i princip oförändrat jämfört föregående år och verifieringen visade endast på ett fåtal områden där bolaget kan förbättra den interna kontrollen inom inköp. Sammantaget visar resultatet att Familjebostäder har en mycket god måluppfyllelse avseende intern kontroll i inköpsprocessen och står sig mycket väl i relation till andra bolag och förvaltningar inom staden.

2010 gjordes en polisanmälan mot en projektledare för att få misstankar om oegentligheter under tidigare år utredda. Efter utredning har åklagaren under 2012 lagt ner förundersökningen.

KUND

Över 30 000 göteborgare bor i våra hus. Självklart är strävan att så många som möjligt av dessa ska vara nöjda med oss som hyresvärd. Det sker genom god kundvård, stort inflytande för hyresgästerna och genom att erbjuda en mångfald av bostäder i olika områden.

Familjebostäder arbetar kontinuerligt med att förbättra servicen till våra hyresgäster. Under 2012 lanserade vi en ny version av vår hyresgästportal Hemmahos. Den blev enklare att använda, lättare att hitta i och inte minst blev den mobil. Allt för att våra boende snabbt och enkelt ska kunna anmäla ett serviceärendande, se vad som händer i ärendet, ha koll på sin hyra och inte minst anmäla intresse för att byta sin lägenhet. Antingen direkt med någon annan, eller via bolagets interna omflyttningsplats.

Bolaget har höga ambitioner med att bidra med nya lägenheter till alla som idag står utan. Men processen från idé till mål, är lång och ofta krokig. Inte minst för att kringboende ofta reagerar och inte önskar fler bostäder just i sitt område. För att tidigt kunna fånga synpunkter, idéer och farhågor har Familjebostäder tillsammans med andra berörda bostads- och fastighetsbolag deltagit i ett dialogarbete som fått stor uppmärksamhet i Göteborg och branschen. Dialog har förts på möten, öppna hus, webben, facebook. Många har varit aktiva och bidragit med goda idéer för den kommande planeringen och inte minst fått möjlighet att den personligen framföra åsikter.

Inför övergången till fibernät i februari 2014 har vi under 2012 avslutat utbyggnaden och även startat kvalitetssäkring av nätet, vilket innebär kontroller av utrustningen. Vid halvårsskiftet 2013 ska allt fungera i all nät och lägenhetsutrustning för att möjliggöra problemfri beställning av tjänster för tv, internet och telefon under hösten.

Under 2012 påbörjades arbetet med att upphandla en ny koncerngemensam kundenkät. Detta kommer att avslutas under första delen av 2013. Den första enkäten med nytt verktyg genomförs hösten 2013. I avvaktan på denna genomfördes ingen enkät under 2012.

Det är viktigt för oss att våra hyresgäster trivs och känner att de har ett inflytande över sitt boende. Vi tror att möjligheten att välja bra trivselval till sin lägenhet i hög grad bidrar till den känslan. Vi beslutade därför under slutet av året att se över erbjudandet och ta fram ett nytt upplägg under 2013. I avvaktan på detta har vi tagit bort en del av de tidigare valen.

Bolaget har en intern omflyttningsplats där hyresgästerna kan ansöka om omflyttning när lägenheter blir lediga. All extern uthyrning sker via Boplats Göteborg. Under 2012 tog kommunfullmäktige beslut om att samtliga interna omflyttningar inom Framtidenkoncernen ska visas öppet och transparent på Boplats Göteborg. Denna förändring kommer att genomföras under 2013. Lägenhetsomsättningen uppgick till 10,2 % jämfört med 11,6 % under 2011. Därav utgjorde omflyttningar inom vårt bestånd 3,5 (3,6) %.

MEDARBETARE

Efter rekryteringen av ny VD under våren 2012 gjordes djupintervjuer med ett 30-tal medarbetare. Syftet var att ta reda på vad som fungerade bra och vad som fungerade mindre bra i bolaget. Medarbetarna fick svara på frågor om organisationen, företagskulturen, ledningen, kundperspektivet och framtiden. Resultaten presenterades därefter för all personal.

Vi såg 10 utmaningar framför oss: Målbild, Värderingar, Organisation, Ledningsgrupp, Ledarskap, Affären & Kunden, Underhåll, Nybyggnation, Kompetensförstärkning och Resurseffektivitet. Under hösten inleddes arbetet med de fyra första utmaningarna. Ny målbild fastställdes först. Våra tidigare tre värdeord, Positiva, Engagerade och Pålitliga, kompletterades med Samspel. I arbetet målbild och värderingar var hela personalen engagerad.

Familjebostäders nya organisation fastställdes under slutet av 2012. Under januari fortsätter arbetet med detaljerna i organisationen och bemanningen. Tillsättningen av tjänster och placeringar planeras vara klart under februari och den 1 april ska den nya organisationen vara i full drift.

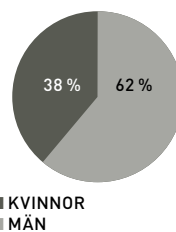
Vid årsskiftet var antalet tillsvidareanställda 226 jämfört med 231 föregående årsskifte. Av dessa var 133 (138) fastighetsanställda och 93 (93) tjänstemän. 38 (39) % av de anställda var kvinnor och 62 (61) % män. Av bolagets ledningsgrupp är hälften kvinnor och hälften män. Medelåldern hos bolagets anställda har ökat till 47,1 år jämfört med 46,6 föregående år. Den genomsnittliga anställningstiden har ökat till 13,2 (12,8) år.

Utbildningsbehovet inventeras och planeras utifrån de årliga utvecklingssamtalen mellan chef och medarbetare. Totalt har 24 (40) timmar kompetensutveckling per anställd genomförts. Utöver detta tillkommer olika e-learningutbildningar som medarbetarna genomgått via Kompetensportalen, vårt nya verktyg för webbaserade utbildningar som lanserades under våren.

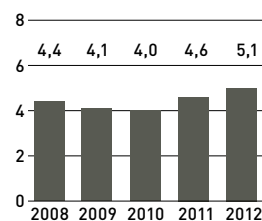
Under hösten upphörde vår löneadministration i egen regi. Vi outsourcade lönehanteringen och införde samtidigt elektronisk lönespecifikation. Medarbetarna har via en webbplats tillgång till sina lönebesked och personlig information som rör anställning, skatt, semester mm.

Sjukfrånvaron uppgick till 5,1 %. Detta är en ökning från 4,6 % föregående år, men upplevs inte som oroväckande. Främst är det den långa sjukfrånvaron som ökat på ett fåtal medarbetare.

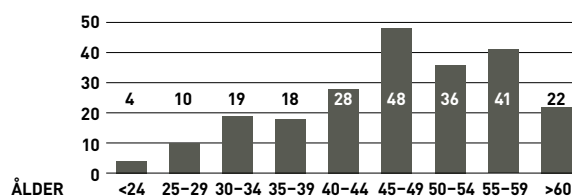
ANTAL ANSTÄLLDA 2012-12-31
FÖRDELAT EFTER KÖN



SJUKFRÅNVARO
PROCENT



ÅLDERSSTRUKTUR, ANTAL



Vi har sedan flera år väl utarbetade rutiner kring sjukfrånvaron och det ger bolaget kontroll över sjukfallen och orsakerna bakom dessa. Friskvård är ett prioriterat område som också är en viktig del i det förebyggande arbetet för att ha en fortsatt låg sjukfrånvaro. Friskvårdsförmånen är populär bland de anställda och 83 % av samtliga anställda, samma andel som året innan, utnyttjade förmånen.

Familjebostäder vill uppmantra våra medarbetare att åka kollektivt till och från jobbet, i tjänsten och på fritiden. Därför har bolaget erbjudit samtliga tillsvidareanställda ett årskort inom Göteborg som personalförmån under 2013.

Genom en utvecklad och väl förankrad rekryteringsprocess säkerställer Familjebostäder att bolaget finner de mest kompetenta och motiverade medarbetarna. För att ytterligare positionera oss som ett serviceföretag i boende, genomgår alla som nyanställs i kundnära tjänster, ett servicetest som en del i rekryteringsarbetet. Bolaget genomför uppföljningsintervjuer med samtliga nyanställda efter cirka sex månaders anställning. Avgångsintervjuer görs med medarbetare som slutar sin anställning. Detta är viktiga hjälpmedel för att göra eventuella förbättringar och förändringar i organisationen eller på arbetsplatsen.

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 miljöanpassat sätt, med minsta möjliga påverkan på miljön.

SVANENMÄRKT NYPRODUKTION

De 99 lägenheter Familjebostäder byggt på Riksdalersgatan är Nordens första Svanenmärkta hyresrätter. De byggs med de bästa materialerna ur miljö- och hälsosynpunkt. Material och kvalitet kontrolleras noga under byggprocessen. Husen är energisnåla och har en god inomhusmiljö. Bolagets Svanen-licens innebär att vi kan bygga fler Svanenmärkta hus och även vår framtida nyproduktion kommer att Svanenmärkas.

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 radonarbeta och en kartläggning har utförts av samtliga fastigheter. Varje byggnad kartläggs utifrån eventuell förekomst av blå lättbetong och markradon, radongashalter, ventilationssystem 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

2011 införde Göteborg viktsbaserad avfallstaxa gällande restavfall. Inledningsvis i hälften av Familjebostäders bostadsområden, men från 2012 omfattar det hela beståndet. Arbetet med att minska avfallsmängderna samt öka återvinning och kompostering har därför varit en viktig fråga under 2012. I bolagets hyresgästtidning Vårdsnyheter kunde våra hyresgäster läsa om de fantastiskt stora mängderna återvunnet material som de sorterat ut från sitt avfall och även vilken nytta och värde det har för miljön. Dessutom har komposteringskampanjer och en större uppmärksamhet kring avfall och återvinning ofta tagits upp när Familjebostäder har arrangerat olika evenemang på distrikten. Resultatet har blivit att mängden restavfall har minskat från 329 kg per hus-håll 2011 till 322 kg under 2012. Detta innebär en total minskning med 130 000 kg för hela beståndet. Förutom miljöaspekten innebär det att Familjebostäder ligger mycket väl till vid jämförelser av avfallskostnader mellan bostadsbolag.

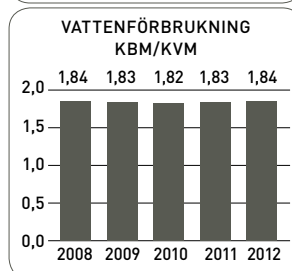
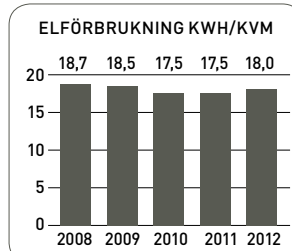
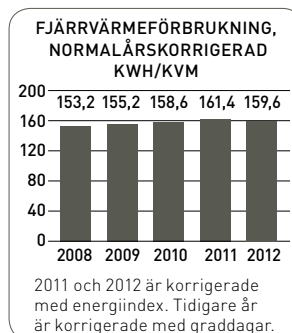
VÄRMEFÖRBRUKNING

Vädret under 2011 och 2012 har som vanligt varierat. Den verkliga fjärrvärmeförbrukningen ökade med 4,3 % från 149,7 kWh/kvm till 156,2 kWh/kvm. Ökningen beror på att 2011 var ett varmt år medan 2012 var ett mer normalt år.

Familjebostäder har under året övergått till ny korregeringsmetod med Energiindex, som på ett bättre sätt fångar upp påverkan av b.l.a. solinstrålning och vind. Med energiindex korregerad fjärrvärmeförbrukning minskade med drygt 1 %, från 161,4 kWh/kvm till 159,6 kWh/kvm. Merparten av minskningen kan härledas till fusionen med Sannegården Bostäder AB och nyproduktionen på Riksdalersgatan. Dessa fastigheter har en betydligt lägre förbrukning än det övriga beståndet. Därtill har effektiv drift och driftövervakning tillsammans med åtgärder som värmeinjusteringar och vattenåtgärder bidragit till en reducering av värmeanvändningen.

ELFÖRBRUKNING

Elförbrukningen i bolagets fastigheter ökade under året från 17,5 kWh/kvm till 18,0 kWh/kvm. En bidragande orsak till ökningen är den slutförda utbyggnaden av fibernätet i samtliga fastigheter. Detta bedöms öka den totala elförbrukningen med ca 0,5 kWh/kvm vid full utbyggnad. Nyproduktion och fusionerade fastigheter har också bidragit



till ökningen eftersom dessa fastigheter är betydligt mer elintensiva än det äldre beståndet. Bolaget har under året slutfört inventering av all utomhusbelysning. På sikt kan det leda till en halvering av all el som går till utomhusbelysning. Vi har installerat nya behovsstyrda trapphusbelysningar vilket tillsammans med installation av lågenergi produkter i samband med renovering och underhåll också minskar elförbrukningen.

VATTENFÖRBRUKNING

Vattenförbrukningen var i stort sett oförändrad, 1,84 kbm/kvm jämfört med 1,83 kbm/kvm föregående år. Bortråknet årets nyproduktion och fusionerade fastigheter, som har en lägre vattenförbrukning än genomsnittet, hade förbrukningen hamnat på 1,85 kbm/kvm. I arbetet med att sänka vattenförbrukningen har ett större projekt genomförts i Tynnered där ny snålspolande utrustning monterats och kontroll och tätning av blandare och wc stolar skett i 755 lägenheter. Detta arbete kommer att sänka både vatten- och värmeanvändningen. Att genomsnittsförbrukningen i bolaget inte minskar trots de åtgärder som genomförs beror enligt vår bedömning på t.ex. ändrade vanor hos hyresgästerna eller att fler bor i lägenheten.

FASTIGHETSBESTÅND

Familjebostäder ägde och förvaldade vid årsskiftet 432 fastigheter. Under 2012 tillkom tre fastigheter i Sannegårdshamnen genom att Sannegården Bostäder AB fusionerades med Familjebostäder. Under 2012 har försäljning av ett daghem skett.

Bolagets fastigheter har en total uthyrningsbar yta på 1 228 358 (1 205 491) kvm. 92 % av ytan utgörs av bostadsyta och en stor andel av fastigheterna är ytmässigt små och innehåller 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 18 259 (17 931) bostadslägenheter. 239 lägenheter tillkom genom fusionen och 87 lägenheter har färdigställts i nyproduktion. 3 nya lägenheter har tillskapats genom konvertering av lokaler.

Bostäderna utgörs till 60 % av smålägenheter. 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 3 (4).

Bostadshyrorna fastställs genom förhandling. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick till 970 (927) kr/kvm.

LOKALER

Familjebostäders lokaler utgör ett komplement till bostäderna för att erbjuda ett fullgott serviceutbud i bostadsområdena. Stor andel av lokalerna nyttjas för daghem- och omsorgs verksamhet 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 762 (747) kr/kvm.

Genomsnittlig vakansgrad var under året 7,8 % jämfört med 7,2 % föregående år.

Stadsdel	Lägenheter		Lokaler	Hyresvärde	
	antal	kvm	kvm	lägenheter 2013, mnkr	lokaler 2013, mnkr*
Angered	842	61 924	3 488	53	3
Askim-Frölunda-Högsbo	1 988	113 330	9 891	115	8
Centrum	923	59 663	3 951	65	5
Lundby	1 138	65 657	3 883	84	4
Majorna-Linné	6 959	418 946	40 120	440	34
Norra Hisingen	496	30 850	7 245	27	6
Västra Göteborg	1 550	112 675	5 034	106	4
Örgryte-Härlanda	167	10 171	1 037	11	1
Östra Göteborg	4 196	262 946	17 547	227	14
Totalt	18 259	1 136 162	92 196	1 128	79

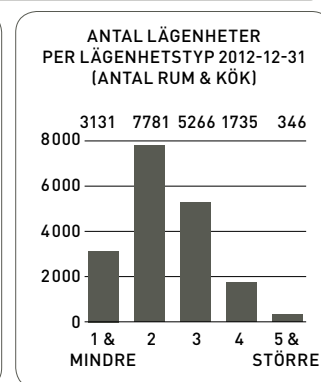
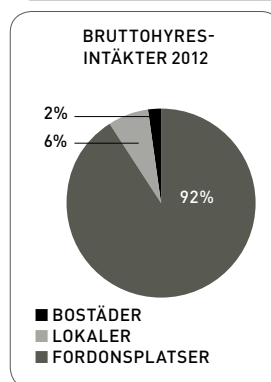
* I hyresvärdet ingår även internt förhyrda lokaler samt vakanta lokaler vilka bedömts till marknadshyra.

Användning	Kontrakt, antal	Yta, kvm	Hyresvärde 2013, mnkr*
Butik	236	20 188	20
Fritid, samlingslokal	151	12 576	10
Industri, verkstad	10	1 287	1
Kontor	102	12 957	11
Lager	159	3 625	2
Restaurang	9	2 290	2
Utb,vård,omsorg	74	32 422	28
Övrigt	276	6 851	5
Totalt	1 017	92 196	79

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

Kontraktens slutförfalloår	Kontrakt, antal	Yta, kvm	Hyresvärde 2013, mnkr*
2013	672	48 256	35
2014	128	14 886	14
2015	128	16 083	16
2016	61	8 014	8
2017	8	2 198	2
2018	5	2 421	3
2019	8		
2020			
2021	6	338	1
2022	1		
Totalt	1 017	92 196	79

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



Färdigställda ombyggnader 2012

Adress/kvarter	Stadsdel	Antal lgh	Projektkostnad, tkr	Åtgärd
Rymdtorget 10-81	Nordost	861	27 900	Trapphusrenovering
Rymdtorget 10-81	Nordost	29	11 000	Omb av lägenheter
Markmyntsgatan 7-17	Askim-Frölunda-Högsbo	108	27 800	Stambyte
Örtugsgatan	Askim-Frölunda-Högsbo	78	18 000	Stambyte

Pågående ombyggnader

Adress/kvarter	Stadsdel	Antal lgh	Projektkostnad, tkr	Åtgärd
Kv Standaret	Majorna	121	30 000	Fasad- och fönsterrenovering
Kv Kungsljuset	Majorna	149	35 500	Fasad- och fönsterrenovering
Markmyntsgatan 7-17	Askim-Frölunda-Högsbo	108	28 000	Klimatskal
Konvaljegatan/Tjärblomsgatan	Lundby	114	23 600	Radon/ventilation
Bankogatan 3-13	Askim-Frölunda-Högsbo	177	45 100	Stambyte/elrenovering
Riksdalersgatan 1-21	Askim-Frölunda-Högsbo	138	30 300	Stambyte/elrenovering
Riksdalersgatan 10-26, 30-38	Askim-Frölunda-Högsbo	124	31 600	Stambyte/elrenovering
Tideräkningsgatan	Nordost	109	28 300	Stambyte/elrenovering

FORDONSPLATSER

I anslutning till bostäderna och lokalerna finns drygt 6 400 garage och parkeringsplatser. Bruttohyresintäkterna för dessa uppgick till 28 mnkr vilket motsvarar 2 % av Familjebostädernas totala bruttohyresintäkter. Vakanta platser var i snitt 10,3 % under 2012.

UNDERHÅLL OCH MODERNISERING

Vi arbetar kontinuerligt med fokus på att ta hand om våra fastigheter på ett så professionellt sätt. Det innebär att vi utifrån kostnadseffektivitet prioriterar de åtgärder som både hus och hyresgäster mår bäst av.

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 de närmaste åren. Det byggdes mycket under 1960- och 70-talen och många av bolagets äldre fastigheter renoverades också under samma period. Den långsiktiga underhållsplanen är därför extra viktig. Koncept skapas kring olika typer av underhållsåtgärder så att planering, inköp och genomförande kan genomföras på ett tids- och kostnadseffektivt sätt.

Under 2012 har 319 mnkr lagts på underhållsåtgärder i fastigheterna, vilket motsvarar 260 kr/kvm. Det är 13 mnkr mer än föregående år och den största underhållsatsningen hittills i bolaget. Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med ytterligare 169 (121) mnkr, eller 138 kr/kvm.

Lagkrav och säkerhet är högsta prioritet. Omfattande arbete med radon har skett under året, mätning, sanering, planering och information. Även PCB-sanering, brandskyddsåtgärder och OVK-åtgärder har fått stort utrymme.

Fortsatt satsning på stambyten med badrumsrenovering har skett. Åtgärder har påbörjats i fastigheter med cirka 400 lägenheter, huvudsakligen i 50-talsområdena Högsbo och Kortedala. Modernisering av elsystemen i äldre lägenheter har skett. Lägenheterna har fått nya kablar, fler eluttag och jordade uttag. I de östra stadsdelarna har i ett flertal fastigheter installerats beröringsfria låssystem i tvättstugor och entréer.

Klimatskal är en annan viktig prioritering. Ett stort fasadprojekt sker på Markmyntsgatan 7 – 17, vilket omfattar fönsterbyte, balkongrenovering, tilläggsisolering och ny färg-

sättning. Flera andra balkongprojekt har genomförts. Där möjlighet finns utökas balkongstorleken. Två av bolagets största kvarter med landshövdingekvarter, kvarteren Kungsljuset i Kungsladugård och Standaret i Majorna, totalrenoveras avseende klimatskal. Genom åtgärderna sker återgång till originalfärgsättning och fönsterstorlek. Båda projekten är tvåårsprojekt och fortsätter 2013.

Under flera år har satsningar på utemiljön skett. Detta har fortsatt under 2012 med bl.a. gårdar i Eriksbo, åtgärder i anslutning till projektet Görbra på Bankogatan, och gårdsmiljöer i Kungsladugård.

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 genom förtätning i områden med närhet till kollektivtrafik och annan service.

Familjebostäder jobbar också aktivt med att se över bolagets markinnehav för att kunna ge möjligheten till nya byggrätter.

För att möjliggöra ytterligare projekt på sikt, så kommer vi att, förutom att ansöka om markanvisningar från staden, även begära ändring av detaljplaner där vi bedömer att byggnation kan vara möjlig.

Målet är att uppnå en uthållig produktion av 200 lägenheter per år. Under året färdigställdes 87 lägenheter i nybyggnadsprojektet på Riksdalersgatan i Högsbo. Färdiga planer för ca 200 lägenheter finns och byggstart för dessa beräknas ske under 2013. Planarbete för 600 lägenheter pågår parallellt.

FASTIGHETSVÄRDERING

Familjebostädernas 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 fastighets-skatt. För utveckling av driftnettot över kalkylperioden görs antagande 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

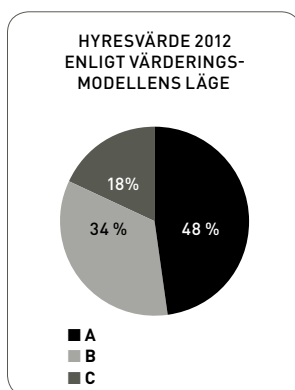
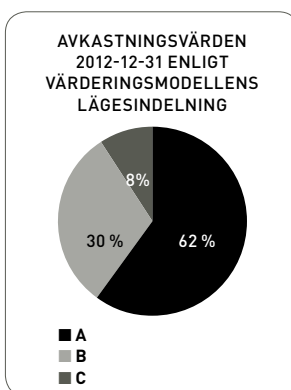
En av grunderna i värderingsmodellen är grupperingen av fastigheterna i A-, B- och C-läge med undergrupperna A1–A5, B1–B5 och C1–C3. Läget speglar efterfrågan på lägenheter och bedömd attraktivitet. Största efterfrågan på lägenheter finns i A1-läget och lägsta efterfrågan i C3-läget. Vid åsättande av 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 2012/2013 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 6 % vilket indikerar att den interna värderingen speglar 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 15 026 (13 721) mnkr. Ökningen av avkastningsvärdet förklaras av fusion med dotterföretag 488 mnkr, investeringar under året om 213 (223) mnkr, försäljningar om -3 (-) mnkr och värdeökning om 607 (1 183) mnkr, vilket motsvarar en värdeuppgång på 4,4 %.



Värdeuppgången är hänförlig till ett antagande om att hyrorna ökar långsiktigt med 2 %. Direktavkastningskravet och kalkylräntan för bostäder i A1- samt B1- till B3-läge har sänkts med 0,25 %. För lokaler har direktavkastningskravet och kalkylräntan för centrala lägen sänkts med 0,25 % medan avkastningskravet i halvcentrala lägen höjts med 0,25 %.

Avkastningsvärdet översteg fastigheternas bokförda värde med 9 906 (9 129) mnkr.

FUSION MED DOTTERFÖRETAG

Familjebostäder förvärvade samtliga aktier i Sannegården Bostäder AB, org nr 556807-6466, under hösten 2011. Då togs även beslut om fusion mellan bolagen. Bolagsverket fattade beslutet om fusion mellan Familjebostäder och Sannegården Bostäder 2012-02-15.

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 Förvaltningens AB Framtidens finanspolicy. Policyn fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansieringsbehov, finansiella tillgångar och skulder samt finansiella risker.

FINANSNETTOTS UTVECKLING

Skuldkrisen i Europa fortsatte under året och spreds även till Spanien. Skuldkrisen har ännu inte fått någon definitiv lösning trots ECBs många åtgärder och har också lett till att den svenska exportindustrin fått kraftigt sämre orderlägen och varslen inom industrin ökade. Detta har bland annat lett till att Riksbanken sänkte räntan från 1,75 % till 1 %. Även de långa räntorna har noterat de lägsta nivåerna någonsin. Kreditmarginalerna har minskat något under året, dock från en hög nivå.

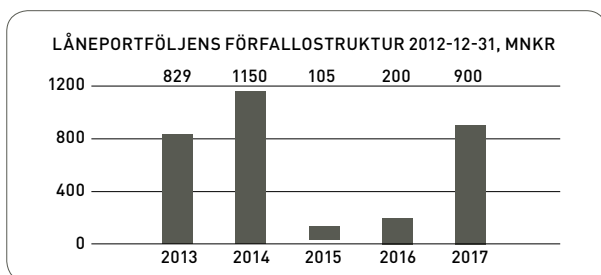
Familjebostäders finansnetto uppgick år 2012 till -111 (-86) mnkr. I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor balanserade räntekostnader -4 (-1) mnkr. Bolagets kostnadsräntor har minskats med 2 (4) mnkr avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggtiden. Jämfört med föregående år ökade kostnaderna för finansnettot med 25 mnkr. Drygt hälften av ökningen kan kopplas till ökade räntekostnader som en följd av förvärvet av Sannegården bostäder AB. Resterande del av ökningen beror nästan uteslutande på ökad snittränta för låneportföljen i sin helhet. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick under året till 3,4 (3,1) %, beräknat som finansnettot korrigerat för aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

FINANSIELL STÄLLNING

Familjebostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 1 458 (1 449) mnkr och soliditeten uppgick till 29,4 (29,3) %. Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 8 833 (8 238) mnkr, vilket gav en justerad soliditet på 58,4 (57,6) %. De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 3 184 (3 166) mnkr

med en genomsnittlig kreditlöptid inklusive kreditavtal på 2,5 år i koncernen. Outnyttjade kreditavtal uppgick till 450 (394) mnkr. Därutöver har bolaget tillgång till rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto. Lånen slutfaller under perioden 2013-2017. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 3 231 (2 787) mnkr och var vid årsskiftet något högre jämfört med föregående årsskifte.

Under året har Förvaltnings AB Framtidens certifikat program utökats till 4 mdkr kronor och MTN-program till 10 mdkr. Av den totala låneskulden vid årsskiftet uppgick bolagets andel av Framtidens certifikatlån till 498 mnkr och andelen av Framtidens MTN-lån till 1 305 mnkr. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 64 (74) % vid årets utgång. Den genomsnittliga belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 21 (23) %. Denna nivå ryms väl inom gällande villkor för Familjebostäders säkerställda lån. Av lånen är 42 (65) % säkerställda mot pantbrev i bolagets fastigheter och 57 (35) % mot Förvaltnings AB Framtidens rating hos Standard & Poors, AA-/A-1+. Resterande del är kortfristig kredit inom Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto. Ställda säkerheter i bolagets fastighetsportföljer består av ett representativt urval av fastighetsbeståndet. Under året togs nya pantbrev ut för 0 (3) mnkr.



RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Familjebostäder har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet som vid årsskiftet uppgick till 58,4 (57,6) %. 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.

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 känne-

tecknar fastighetsbolag, innebär en komplex kombination av parametrar vid analys och riskbedömning av såväl resultat- som balansräkningen.

EFFEKTER PÅ RESULTATET

Hyrorna är Familjebostäders 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 trögörliga bostadshyror utgör vakansrisken den största osäkerheten på intäktsidan. Bostadsefterfrågan påverkas i första hand av Göteborgs ekonomiska utveckling och av stabiliteten på arbetsmarknaden. För att undvika vakanser är det också viktigt att bolagets utbud av lägenheter upplevs som attraktivt. Skulle efterfrågan minska blir resultatet sannolikt ett ökat antal tomma lägenheter och därmed minskade intäkter. Efterfrågan på bostäder har varit mycket god de senaste åren. Efterfrågan bedöms vara fortsatt hög även 2013. 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 tabellen nedan redovisas hur mycket en procents förändring av hyra, vakansgrad samt drift- och underhållskostnader påverkar resultatet.

EFFEKTER PÅ RESULTATET		
	Förändring	Effekt på årsresultatet
Hyra	+/-1%	+/-12 mnkr
Vakansgrad	+1%	-12 mnkr
Driftkostnad	+/-1%	+/-5 mnkr
Underhållskostnad	+/-1%	+/-3 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%	+/-0,7%
Avkastningskrav och kalkylränta	+/-1%-enhet	+/-19,1%

FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET 2012-2015, MNKR				
	2012	2013	2014	2015
Oförändrad ränta	-111	-102	-99	-93
Ränta +1 %		-108	-108	-105
Ränta -1 %		-95	-89	-81

EFFEKT PÅ TILLOÅGARNNA

Värdet på bolagets fastigheter är beroende på utvecklingen av hyror, vakanser, drift- och underhållskostnader samt förändringar i avkastningskrav och kalkylräntor. I tabell 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 ränteeponeringen kommer bolagets finansnetto 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

UTBLICK 2013**HYRESGÄSTER**

Under 2012 gjorde vi en nylansering av vår hyresgästportal Hemmahos. Sidan kommer att utvecklas ytterligare under 2013. För att ge våra hyresgäster bästa möjliga service kommer vi under året att se över och utveckla vår kundtjänst. Vårt mål är att det ska vara lättare att komma i kontakt med oss och att vår service ska upplevas mer effektiv. Våra hyresgäster har i många år kunnat välja olika trivselval för sin lägenhet. Under 2012 identifierades en rad olika frågeställningar kring dessa val som vi under 2013 ska lösa för att återkomma med ett nytt upplägg under senare delen av året. Under 2013 kommer vi att dra upp planer för hur vi ytterligare kan utveckla vårt bostadsområde i Bergsjön, hur vi som bostadsbolag kan bidra till en bättre livsmiljö för de boende.

MEDARBETARE

Under de kommande åren ska bolaget fortsätta arbetet med att skapa ett gott ledarskap, men också utveckla medarbetarskapet. Alla ska känna att de gör en viktig insats. 2013 Under första kvartalet 2013 fastställs detaljutformning av den nya organisationen och bemanning sker. 1 april ska alla förändringar vara fullt genomförda. Arbetet med att utveckla ledare, medarbetare och arbetsätt fortsätter under året utifrån de utmaningar som konstaterats.

FASTIGHETER

Fortsatta stora underhållsinsatser görs. Stam- och badrumsrenoveringar är prioriterat och renovering av ca 600 lägenheter planeras starta under 2013. Klimatskal, tak, fasad och fönster, fortsätter att vara ett stort underhållsområde. Två stora startade projekt med landshövdingehus fortsätter 2013 och ytterligare ett kvarter i Kungsladugård startar.

Nybyggnation är prioriterat. 2013 planeras byggstart i fyra projekt med sammanlagt ca 200 lägenheter. En detaljplan för ca 200 lägenheter godkändes av byggnadsnämnden i december 2012 och parallellt fortsätter planarbete för ytterligare ca 460 lägenheter.

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 höga

underhållsinsatser. De betydande extra underhållsinsatser som kunnat genomföras de senaste åren kommer att fortsätta även 2013. Satsningarna på underhåll beräknas ligga över 2012 års nivå. Det omfattande underhållet innebär att resultatet 2013, exklusive eventuella realisationsposter och nedskrivningar, beräknas understiga årets resultat.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	1 370 646 204
Fusionsresultat	-34 198 558
Årets resultat	43 798 524
Summa	1 380 246 170

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

Till aktieägaren utdelas	693 000
I ny räkning balanseras	1 379 553 170
Summa	1 380 246 170

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.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr om ej annat anges	2012	2011	2010	2009	2008
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	1 168	1 094	1 075	1 060	1 028
Driftkostnader	-492	-493	-497	-460	-459
Underhållskostnader	-319	-306	-282	-296	-233
Fastighetsskatt	-28	-27	-26	-26	-25
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-177	-159	-155	-152	-149
Centrala kostnader, inkl. avskrivningar	-22	-20	-22	-21	-19
Rörelseresultat	145	98	101	112	184
Finansiella poster avseende tillgångar	1	4	1	1	1
Räntebidrag	0	0	1	2	2
Finansiella poster avseende skulder	-111	-90	-83	-90	-121
Finansnetto	-111	-86	-81	-87	-117
Resultat efter finansnetto	35	12	20	25	66
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	4 949	4 251	4 328	4 300	4 280
Övriga anläggningstillgångar	247	505	204	220	261
Omsättningstillgångar	25	405	52	66	57
Eget kapital	1 458	1 449	1 448	1 437	1 433
Obeskattade reserver	102	83	75	82	78
Avsättningar	166	173	180	185	191
Låneskulder (räntebärande)	3 184	3 166	2 574	2 550	2 600
Rörelseskulder (ej räntebärande)	312	290	306	333	297
Balansomslutning	5 221	5 162	4 583	4 586	4 599
FASTIGHETER					
Avkastningsvärden	15 026	13 721	12 315	11 446	10 244
Taxeringsvärden	11 192	10 831	10 799	10 365	10 359
Bostadsyta, kvm i tusental	1 136	1 113	1 113	1 112	1 112
Lokalyta, kvm i tusental	92	92	92	93	93
Lägenheter, antal	18 259	17 931	17 930	17 918	17 921
Parkeringsplatser, antal	6 435	6 337	6 354	6 621	6 550
Genomsnittlig bostadsyta, kvm i tusental	1 134	1 113	1 112	1 112	1 116
Genomsnittlig lokalyta, kvm i tusental	92	92	92	93	93
Fastighetsinvesteringar, bokfört värde	232	240	153	125	163
NYCKELTAL					
Soliditet, %	29,4	29,3	32,8	32,6	32,4
Justerad soliditet, %	58,4	57,6	58,6	57,4	55,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	3,1	3,0	2,8
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,1	1,7	1,7	1,7
Räntebidrag, kr/kvm	0	0	1	1	2
Genomsnittlig låneränta, exkl. räntebidrag, %	3,4	3,1	3,1	3,3	4,6
Genomsnittlig låneränta, inkl. räntebidrag, %	3,4	3,1	3,1	3,3	4,5
Kassaflöde exkl. investeringar	212	172	175	176	215
Direktavkastning inkl. räntebidrag, %	7,5	6,5	6,4	6,7	7,4
Direktavkastning exkl. räntebidrag, %	7,5	6,5	6,4	6,6	7,4
Avkastning på totalt kapital, %	2,8	2,1	2,2	2,5	4,1
Avkastning på eget kapital, %	2,3	0,8	1,3	1,7	4,5
Medelhyra bostäder, kr/kvm	951	906	890	876	845
Hysesbortfall bostäder, kr/kvm	8	9	8	7	6
Medelhyra lokaler, kr/kvm	698	687	693	689	677
Hysesbortfall lokaler, kr/kvm	48	43	38	33	34
Driftkostnader, kr/kvm	401	409	413	382	380
Underhållskostnader, kr/kvm	260	254	234	246	193
Centrala kostnader inkl. avskrivningar, kr/kvm	18	17	18	18	16
Driftöverskott, kr/kvm	279	230	230	236	264
Outhyrda bostäder, antal	4	2	3	3	13
Outhyrd lokalyta, kvm	7 158	6 679	5 955	5 908	5 668
Vakansgrad bostäder, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Vakansgrad lokaler, %	7,8	7,2	6,5	6,4	6,1
Medeltal anställda, antal	257	251	236	242	249
Sjukfrånvaro, %	5,1	4,6	4,0	4,1	4,4
BALANSERAT STYRKORT					
NKI, Nöjd kundindex	-	62	-	-	-
NBI, Nöjd boendeindex	-	-	67	67	66
Fastighetsresultat	462	393	364	386	391
MMI, Motiverad medarbetarindex	-	61	-	-	-
NMI, Nöjd medarbetarindex	-	-	-	69	70

DEFINITIONER

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %

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

CENTRALA KOSTNADER

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 ränteintäkter i relation till genomsnittlig låneportfölj.

GENOMSnittlig LÅNERÄNTA INKLUSIVE RÄNTEBIDRAG, %

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

HYRESBORTFALL BOSTÄDER, KR/KVM

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

HYRESBORTFALL LOKALER, KR/KVM

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

JUSTERAD SOLIDITET, %

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

KASSAFLÖDE 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 balansomslutningen.

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.



INNEHÅLL FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning	44
Kommentarer till resultaträkningen	44
Balansräkning	46
Kommentarer till balansräkningen.....	47
Förändringar i eget kapital	47
Kassaflödesanalys	48
Kommentarer till kassaflödesanalysen	48
Noter.....	49

RESULTATRÄKNING, KKR

	Not	2012	2011
Hyresintäkter	2	1 167 786	1 094 012
Förvaltningsintäkter	3	13 760	8 354
		1 181 546	1 102 366
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4	-491 792	-493 263
Underhållskostnader		-319 031	-305 708
Fastighetsavgift/-skatt		-27 859	-26 598
DRIFTÖVERSKOTT		342 864	276 797
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	7	-177 377	-159 451
BRUTTORESULTAT		165 487	117 346
Centrala kostnader	5, 7	-21 899	-20 310
Övriga rörelseintäkter		1 479	961
Övriga rörelsekostnader		0	-286
RÖRELSERESULTAT	6	145 067	97 711
FINANSNETTO	8, 31	-110 521	-85 634
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		34 546	12 077
Bokslutsdispositioner	9	-2 776	-8 733
Avskrivningar utöver plan	9	-15 467	-
Skatt på årets resultat	10	27 496	-1 296
ÅRETS RESULTAT	11	43 799	2 048

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

	2012		2011	
	mnkr	kr/kvm*	mnkr	kr/kvm*
Bostäder, brutto	1 100	970	1 031	927
Avgår, outhyr	-	-	-	-
Avgår, rabatter och andra avdrag	-17	-15	-19	-17
Avgår, evakuerade	-5	-4	-4	-4
Bostäder, netto	1 078	951	1 008	906
Lokaler, netto	64	698	64	687
Övrigt, netto	25	20	22	18
Summa hyresintäkter	1 167	952	1 094	908
Förvaltningsintäkter	14	11	8	7
SUMMA INTÄKTER	1 181	963	1 102	915

* 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 69 mnkr till 1 100 (1 031) mnkr. Fusionen med Sannegården Bostäder AB ökade intäkterna med 27 mnkr. I övrigt är ökningen främst hänförlig till årets hyresförhandling, men även nybyggnation, ombyggnadsprojekt samt övriga standardhöjande åtgärder har bidragit till ökningen.

Hyresbortfallet för bostäder uppgick till totalt 22 (23) mnkr, vilket utgjorde 2,0 (2,2) % av bruttohyrorna.

Hyresbortfallet för vakanta lägenheter var fortsatt mycket lågt. Hyresbortfallet för evakuerade lägenheter i samband med ombyggnationer och reparationer uppgick till 5 (4) mnkr. Rabatter och övriga avdrag uppgick till 17 (19) mnkr, minskningen avser främst kostnader för hyresreducering.

Sammantaget ökade hyresintäkterna netto för bostäder till 1 078 (1 008) mnkr.

Hyresintäkter för lokaler uppgick brutto till 70 (69) mnkr. Bolagets innehav av lokaler uppgick vid årsskiftet till 92 196 (92 310) kvm. Vid årsskiftet var 7,5 (7,6) % av lokalytan outhyr, vilket är 0,1 procentenheter lägre än föregående år. Genomsnittet under året uppgick till 7,8 (7,2) %.

Hyresbortfallet för lokaler var totalt 6 (5) mnkr. Netto uppgick hyresintäkterna för lokaler till 64 (64) mnkr.

Övriga hyresintäkter avser garage och parkeringsplatser. Hyresbortfallet uppgick till 3 (3) mnkr och gav hyresintäkter netto om 25 (22) mnkr. Fusionen med Sannegården Bostäder AB ökade intäkterna med 1 mnkr.

Förvaltningsintäkterna uppgick till 14 (8) mnkr. Ökningen beror främst på utbyggnad av Framtidens Bredband.

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna uppgick till 492 (493) mnkr. Kostnaderna för värme, el, vatten och sophantering har ökat med knappt 5 mnkr, vilket motsvarar en ökning med 2 % jämfört med föregående år.

	2012		2011	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	134	109	130	108
El och gas	31	25	32	27
Vatten och avlopp	40	33	37	31
Sophantering	26	21	27	22
Delsumma	231	188	226	188
Fastighetsskötsel	109	89	106	88
Reparationer	40	33	46	38
Driftadministration	92	75	89	73
Övriga driftkostnader	20	16	26	22
SUMMA	492	401	493	409

Av ökningen kan 3 mnkr kopplas till fusionen med Sannegården Bostäder AB. Därutöver ökade värmekostnaderna med 2 mnkr som en följd av högre förbrukning än 2011. Kostnaderna för el minskade med 2 mnkr som en följd av lägre elpriser.

Vatten och sophantering ökade tillsammans med 2 mnkr, en produkt av framförallt höjda taxor men också ökad vattenförbrukning. Totalt utgjorde kostnaderna för värme, el, vatten och avlopp samt sophantering 47 (46) % av kostnaderna.

Kostnaden för fastighetsskötsel ökade med 3 mnkr till 109 (106) mnkr. Detta förklaras av ändrad redovisning av kostnader som tidigare redovisats som reparationer.

Kostnaden för reparationer har minskat med 6 mnkr till 40 (46) mnkr. Detta förklaras delvis av att vissa kostnader nu redovisas som fastighetsskötsel. Reparationer utförs av såväl anställd personal som externa entreprenörer.

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets sex distrikt samt de centralt organiserade verksamheterna som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen uppgick till 92 (89) 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 20 (26) mnkr. Största minskningen avser försäkringsskador.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Underhållskostnaden uppgick till 319 (306) mnkr, vilket motsvarar 260 (254) kr/kvm. De största åtgärderna som utförts under året har varit stambyten med badrumsrenovering och inre underhåll.

FASTIGHETSAVGIFT/-SKATT

Kostnaden för fastighetsavgift/-skatt var 28 (27) mnkr.

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet uppgick till 343 (277) mnkr. Fusionen med Sannegården Bostäder AB bidrar till ett ökat driftöverskott med 23 mnkr.

AVSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN

Bolagets av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 177 (159) mnkr. Planenliga avskrivningar uppgick till 177 (159) mnkr. Fusionen med Sannegården Bostäder AB påverkar avskrivningarna med 7 mnkr.

CENTRALA KOSTNADER

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, VD, strategisk ledningspersonal, revision, samt del av koncerngemensamma kostnader med mera. Kostnaderna uppgick till 22 (20) mnkr.

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga rörelseintäkter uppgick till 2 (1) mnkr och avser huvudsakligen återvunna hyres- och kundfordringar.

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelsekostnader uppgick till 0 (-) mnkr.

FINANSNETTO

Bolagets finansiella nettokostnad uppgick till -111 (86) mnkr. Drygt hälften av ökningen kan kopplas till ökade räntekostnader som en följd av fusionen med Sannegården Bostäder AB. Resterande del av ökningen beror nästan uteslutande på ökad snittränta för låneportföljen i sin helhet.

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Bolaget har i år en skatteintäkt på 27 (-1) mnkr. Intäkten består av aktuell skatt på -14 (-8) mnkr och uppskjuten skatt på 42 (7) mnkr. Förändringen, på 42 mnkr, utgörs till 32 mnkr av effekten för den sänkta skattesatsen från 26,3 % till 22 % samt 10 mnkr av minskad temporär skillnad i underlaget för uppskjuten skatt.

ÅRETS RESULTAT

Familjebostäders resultat efter finansiella poster uppgick till 35 (12) mnkr.

Redovisat resultat efter skatt och bokslutsdispositioner blev 44 (2) mnkr.

BALANSRÄKNING, KKR

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara	12	4 200	6 144
Pågående immateriella anläggningstillgångar	13	208	-
SUMMA IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 408	6 144
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	4 948 544	4 251 481
Inventarier	15	64 898	20 102
Övriga materiella anläggningstillgångar	16	2 450	2 643
Pågående ny- och ombyggnationer	17	171 240	340 819
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 187 132	4 615 045
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	18	-	131 804
Övriga aktier och andelar	19	259	259
Andra långfristiga fordringar		4 162	3 551
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 421	135 614
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 195 961	4 756 803
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 033	3 513
Fordringar hos koncernföretag		2 594	364 639
Skattefordran		8 262	15 953
Övriga fordringar		1 512	2 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	10 426	14 847
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		24 827	401 319
Kassa och bank		10	3 928
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		24 837	405 247
SUMMA TILLGÅNGAR		5 220 798	5 162 050
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		1 336 448	1 369 579
Årets resultat		43 799	2 048
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		1 380 247	1 371 627
SUMMA EGET KAPITAL		1 457 747	1 449 127
Obeskattade reserver	21	101 694	83 451
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	22	165 837	173 125
SUMMA AVSÄTTNINGAR		165 837	173 125
Låneskulder (räntebärande)	23, 24		
Skulder till kreditinstitut		-	7 761
Skulder till koncernföretag		3 183 823	3 158 426
SUMMA LÅNESKULDER		3 183 823	3 166 187
Rörelseskulder (ej räntebärande)	23		
Leverantörsskulder		91 075	87 061
Skulder till koncernföretag		14 369	15 008
Övriga skulder		2 395	2 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	203 858	185 886
SUMMA RÖRELSESKULDER		311 697	290 160
SUMMA SKULDER		3 495 520	3 456 347
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 220 798	5 162 050
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	26	1 850 119	2 450 000
Ansvarsförbindelser	27	9 492	9 374

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångarna har totalt ökat med 439 mnkr till 5 196 (4 757) mnkr.

De immateriella anläggningarna minskade med 2 mnkr till 4 (6) mnkr, medan de materiella anläggningarna ökade med 572 mnkr till 5 187 (4 615) mnkr.

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, har ökat med 527 mnkr till 5 119 (4 592) mnkr. Förändringen består av investeringar, försäljning samt av- och nedskrivningar. Investeringarna avser 488 mnkr som omklassificerats i samband med fusionen av Sannegården Bostäder AB, 169 mnkr avser ombyggnation samt 43 mnkr avser nyproduktion. I samband med en försäljning har bokfört värde minskat med 3 mnkr.

Avskrivningar på fastigheterna har gjorts med 170 mnkr. Det beräknade avkastningsvärdet uppgår till 15 026 (13 721) mnkr.

Det bokförda värdet på inventarier har ökat med 45 mnkr till 65 (20) mnkr. Årets investeringar uppgår till 49 mnkr där 43 mnkr avser markinventarier.

Övriga materiella anläggningstillgångar är 2 (3) mnkr. Förändringen utgörs av årets avskrivningar.

De finansiella anläggningstillgångarna har minskat med 132 mnkr till 4 (136) mnkr. Minskningen avser huvudsakligen andelar i dotterbolag som omklassificerats i samband med fusionen av Sannegården Bostäder AB per 20120215.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

De kortfristiga fordringarna uppgick vid årets slut till 25 (401) mnkr. Minskningen om 376 mnkr avser till största delen, 365 mnkr, en upplösning av fordran på tidigare dotterbolaget

Sannegården Bostäder AB i samband med fusionen den 15 februari 2012.

De likvida medlen har minskat med 4 mnkr till 0 (4) mnkr. Bolaget har vid årets utgång outnyttjade kreditlöften om 450 (394) mnkr.

EGET KAPITAL

Vid slutet av året uppgick bolagets beskattade egna kapital till 1 458 (1 449) mnkr. Förändringen utgörs av årets resultat på 44 mnkr, fusionsdifferens på -34 mnkr samt utdelning på -1 mnkr. Den synliga soliditeten uppgick till 29,4 (29,3) %.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningarna har minskat med 7 mnkr till 166 (173) mnkr. Förändringen utgörs av en ökning med 35 mnkr uppskjuten skatt i samband med fusionen samt årets förändring på -42 mnkr, där -32 mnkr avser sänkt skattesats från 26,3 % till 22 %.

OBESKATTADE RESERVER

Obeskattade reserver har ökat med 18 mnkr till 102 (84) mnkr. Avsättning till avskrivning utöver plan uppgick till 15 (-) mnkr och förändring i periodiseringsfonden uppgick till 3 mnkr.

LÅNESKULDER (RÄNTEBÄRANDE)

Den räntebärande låneskulden har ökat med 18 mnkr till 3 184 (3 166) mnkr. Låneskulden är i sin helhet koncernintern.

RÖRELSESKULDER (EJ RÄNTEBÄRANDE)

Ej räntebärande rörelseskulder var 312 (290) mnkr. Ökningen om 22 mnkr är främst hänförlig till upplupna kostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KKR

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Ingående balans 2011-01-01	27 500	50 000	1 370 613
Utdelning			-1 034
Årets resultat			2 048
UTGÅENDE BALANS 2011-12-31	27 500	50 000	1 371 627
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

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	2012	2011
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		145 067	97 711
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m m	28	176 701	159 352
Erhållen ränta		718	4 297
Erlagd ränta	29	-123 532	-92 667
Erhållen utdelning		2	2
Erhållna räntebidrag		27	282
Betald skatt		-6 693	-8 745
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET		192 290	160 232
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	30	49 370	-10 999
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		241 660	149 233
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-208	-
Investeringar i dotterbolag		-	-490 668
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-722	-656
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		782	-
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar		-214 677	-240 480
Försäljningar av byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar		3 600	-
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-50 585	-11 847
Försäljning av andra anläggningstillgångar		249	99
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-261 561	-743 522
Finansieringsverksamheten			
Förändringar av långfristiga fordringar		-671	60
Upptagna lån		1 117 635	891 934
Amortering av långfristiga skulder		-1 100 000	-300 000
Kapitalöverföring		-	-9 000
Utdelning		- 981	-1 034
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		15 983	581 960
ÅRETS KASSAFLÖDE		-3 918	-12 359
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		3 928	16 287
Förändring av likvida medel		-3 918	-12 359
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		10	3 928
Outnyttjade kreditlöften	31	450 000	394 221
DISPONIBLA LIKVIDA MEDEL		450 000	398 149
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Nettolåneskuld vid årets ingång	32	-3 162 259	-2 557 968
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-17 636	-591 932
Minskning/ökning av likvida medel		-3 918	-12 359
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD		-3 183 813	-3 162 259

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Bolagets kassaflöde har förbättrats med 8 mnkr, från -12 mnkr till -4 mnkr.

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultatet, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet, har förbättrats med 65 mnkr och uppgår till 322 (257) mnkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 93 mnkr till 242 (149) mnkr.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Bolagets investeringar netto har minskat med 482 mnkr och uppgår till -262 (-744) mnkr. Investeringar avser -43 (-138) mnkr nybyggnation, -189 (-102) mnkr ombyggnation samt -31 mnkr inventarier. Amortering av finansiella anläggnings-tillgångar avser ombyggnadstillägg som avbetalas löpande.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har minskat med 566 mnkr och uppgår till 16 (582) mnkr.

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer Nr. 1–29 och akutgruppsuttalanden Nr. 1–3 och 8–41 samt i tillämpliga fall Bokföringsnämndens uttalanden.

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.

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 planerliga 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.

Inventarier och övriga anläggningstillgångar

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

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss andel indirekta kostnader. En individuell värdering görs av varje projekt. Där det finns ett nedskrivningsbehov görs en nedskrivning direkt till det beräknade verkliga värdet enligt värderingsmodellen. I första hand görs nedskrivningen mot den anläggningstillgång som berörs. 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 enligt 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. 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.

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER, FORTS**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 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 samma löptid som de ursprungliga lånen.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning definieras som en skuld, vilken är ovisst 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 vissa 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
Övriga inventarier	20–33
Övriga anläggningstillgångar	20

Övriga anläggningstillgångar utgörs av investering i annans fastighet samt programvaror.

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas enligt rådet för finansiell rapportering UFR 2. Detta innebär att de redovisas efter sin ekonomiska innebörd. Bidragen och tillskotten redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en minskning eller ökning av fritt eget kapital. Skatteeffekten av koncernbidrag redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendation, RR 9 Inkomstskatter, direkt mot eget kapital. Som en följd av denna redovisning kommer endast den skatt som är hänförlig till resultaträkningens intäkter och kostnader att redovisas i resultaträkningen.

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.

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 koncernvärdeметoden, 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

	2012	2011
Bostäder	1 078 715	1 008 433
Lokaler	64 463	63 446
Övrigt	24 608	22 133
	1 167 786	1 094 012

Av bolagets kontraktspportfölj per 2012-12-31 är 97 (97) % uppsägningsbara 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

	2012	2011
Ersättning från hyresgäster	3 508	4 621
Förvaltningsuppdrag	457	694
Parkeringsintäkter	228	288
Övrigt	9 567	2 751
	13 760	8 354

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

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2012	2011
Värme	-133 677	-130 607
El och gas	-30 800	-31 854
Vatten och avlopp	-39 950	-36 840
Renhållning	-26 409	-27 010
Fastighetsskötsel	-108 980	-105 911
Reparationer	-39 945	-45 847
Driftadministration	-91 863	-88 814
Övriga driftkostnader	-20 168	-26 380
	-491 792	-493 263

NOT 5 CENTRALA KOSTNADER

	2012	2011
I de centrala kostnaderna ingår ersättning för av moderbolaget tillhandahållna tjänster med	-7 176	-5 208
I de centrala kostnaderna ingår arvoden enligt nedan:		
Revisionsarvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	-351	-393
Övriga tjänster Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	-93	-137

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

NOT 6 ERSÄTTNING TILL STYRELSE, VD OCH ÖVRIG PERSONAL

	2012	2011
Löner och ersättningar:		
Styrelseledamöter och VD	-862	-1 435
Övriga anställda	-88 387	-82 551
Pensionskostnader:		
Styrelseledamöter och VD	-198	-290
Övriga anställda	-6 954	-6 048
Övriga sociala kostnader	-28 915	-27 410
SUMMA PERSONALKOSTNADER	-125 316	-117 734

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:

	2012	2011
Styrelseordförande:		
Grundlön/arvode	65	84
Övriga styrelseledamöter:		
Grundlön/arvode	145	148
Styrelsesuppleanter:		
Grundlön/arvode	32	59
VD:		
Grundlön/arvode	620	1 144
Övriga förmåner	14	96
Pensionskostnad	198	290
Övriga ledande befattningshavare:		
Grundlön/arvode	7 060	8 173
Övriga förmåner	372	412
Pensionskostnad	1 413	1 368
TOTALT	9 919	11 774

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 10 (13) personer.

PENSIONER

VD har en premiebestämd tjänstepension på 30 % av ordinarie lön. För övriga ledande 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.

NOT 7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR I FÖRVALTNINGEN

	2012	2011
FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN		
Planenliga avskrivningar		
Markanläggningar	-14 040	-12 931
Byggnader	-152 316	-139 885
Bredband	-3 095	-370
Inventarier	-5 789	-4 089
Immateriella anläggningstillgångar	-1 944	-1 940
Övriga anläggningsposter	-193	-236
	-177 377	-159 451
Nedskrivningar		
Byggnader	-84	-
SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN	-177 461	-159 451

NOT 8 FINANSNETTO

	2012	2011
FINANSIELLA POSTER HÄNFÖRBARA TILL FÖRETAGETS TILLGÅNGAR		
Resultat från övriga värdepapper:		
Utdelning	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande, övriga:		
Räntor	721	4 222
Räntebidrag	27	133
	750	4 357

FINANSIELLA POSTER HÄNFÖRBARA TILL FÖRETAGETS SKULDER

	2012	2011
Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag:		
Räntekostnader	-103 998	-71 029
Övrigt	-2 892	-195
Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga:		
Räntekostnader/intäkter	-6 179	-22 512
Aktiverad ränta	2 273	4 058
Övrigt	-475	-313
	-111 271	-89 991
FINANSNETTO	-110 521	-85 634

NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2012	2011
Avsättning till periodiseringsfond	-18 196	-8 733
Avskrivningar utöver plan	-15 467	-
Upplösning av periodiseringsfond	15 420	-
	-18 243	-8 733

NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2012	2011
Följande komponenter ingår i bolagets skattekostnad:		
Aktuell skattekostnad	-14 343	-8 339
Justering av aktuell skatt för tidigare år	-	21
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	41 839	7 022
Redovisad skattekostnad	27 496	-1 296

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

Redovisat resultat före skatt	16 303	3 344
Skatt enligt aktuell skattesats, 26,3 %	-4 288	-880
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-91	-10
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-261	-401
Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat	-277	-5
Skatteintäkt pga sänkt skattesats	32 413	-
REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	27 496	-1 296

NOT 11 UTDELNING

På årsstämman 2013-03-19 kommer en utdelning avseende 2012 att föreslås om 693 kkr, vilket motsvarar 2,52 % av aktiekapitalet 27 500 kr. Utdelning avseende 2011 uppgick till 981 kkr.

NOT 12 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2012-12-31	2011-12-31
In- och utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 701	9 701
Ingående avskrivningar	-3 557	-1 617
Årets avskrivningar	-1 944	-1 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 501	-3 557
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	4 200	6 144

NOT 13 PÅGÅENDE IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående nedlagda kostnader	-	-
Under året nedlagda kostnader	208	-
Omklassificeringar	-	-
UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	208	0

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2012	2011
Avkastningsvärde		
Ingående värde	13 720 969	12 314 710
Investeringar	212 061	221 047
Fusion	488 047	-
Försäljningar	-3 600	-
Övrig värdeökning	608 205	1 185 212
UTGÅENDE VÄRDE	15 025 682	13 720 969

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten samt uppskrivningar och med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen och interna avkastningsvärden fastställs. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under tio år samt ett beräknat restvärde för år elva.

I modellen används utgående hyror och faktiskt hyresbortfall, normaliserade drift- och underhållskostnader samt utgående fastighetsskatt. För utveckling av driftnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Antaganden om hyresbortfall, drift- och underhållskostnader varierar beroende på respektive fastighets marknads-läge och ålder. Marknadsläget avspeglas även i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Bolagets värderingsmodell baseras huvudsakligen på antaganden som görs av externa värderingsinstitut. De avvikelser som finns består bland annat av interna antaganden om högre drift- och underhållskostnader.

Bostadshyrorna antas långsiktigt följa den allmänna prisutvecklingen, som bedöms uppgå till två procent per år. Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standard-kostnadssystem där kostnaderna är beroende av ålder och läge och varierar mellan 359 (350) kr/kvm och 477 (465) kr/kvm. Familjebostäders snittkostnad i modellen uppgår till 429 (417) kr/kvm. Dessa kostnader bedöms sedan öka med KPI + 0,25 (0,25) % per år. Utöver detta tillkommer faktiskt utgående fastighetsskatt som beräknas följa KPI.

	2012-12-31	2011-12-31
MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärden	716 682	702 119
Årets anskaffningar	249	4 423
Försäljning	-133	-
Omklassificeringar	30 360	10 140
Genom fusion	130 215	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	877 373	716 682
Ingående nedskrivningar	-138	-137
Omklassificering	-	-1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-138	-138
Ingående avskrivningar	-102 545	-89 613
Omklassificeringar	-	-1
Årets avskrivningar	-14 040	-12 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 585	-102 545
Ingående uppskrivningar	149 864	149 864
Utgående ackumulerade uppskrivningar	149 864	149 864
Utgående planenligt restvärde	910 514	763 863
Taxeringsvärde	3 578 440	3 483 411
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärden	5 442 538	5 388 215
Årets anskaffningar	131	185
Försäljning	-5 171	-
Omklassificeringar	284 006	54 138
Genom fusion	360 014	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 081 518	5 442 538
Ingående nedskrivningar	-124 433	-124 433
Årets nedskrivningar	-84	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-124 517	-124 433
Ingående avskrivningar	-2 258 307	-2 138 689
Försäljning	2 215	-
Genom fusion	-2 183	-
Årets avskrivningar	-132 008	-119 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 390 283	-2 258 307
Ingående uppskrivningar	414 784	435 051
Årets avskrivningar	-20 308	-20 267
Utgående ackumulerade uppskrivningar	394 476	414 784
Utgående planenligt restvärde	3 961 194	3 474 582
Taxeringsvärde	7 613 371	7 347 659
BYGGNADSINVENTARIER		
Ingående anskaffningsvärden	14 298	6 027
Inköp	1 176	-
Omklassificeringar	65 719	8 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 193	14 298
Ingående avskrivningar	-1 262	-892
Årets avskrivningar	-3 095	-370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 357	-1 262
Utgående planenligt restvärde	76 836	13 036
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	4 948 544	4 251 481

Avkastningskravet differentieras beroende på läge och varierar mellan 2,75 (3,0) % och 7,25 (7,25) %. För andra ytor än bostadsytor har ett avkastningskrav mellan 6,12 (6,52) % och 9,59 (9,77) % tillämpats. Kalkylräntan beräknas genom att den förväntade långsiktiga inflationen om 2 procent läggs på direktavkastningskravet för respektive marknadsläge.

Ett representativt urval av bolagets fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut.

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 1 168 (1 094) mnkr. Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till 839 (826) Mkr. 2012 belastades inte med några direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som ej har genererat hyresintäkter.

Tillkommande utgifter avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 232 (240) mnkr.

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 6 663 (7 228) mnkr.

NOT 15 INVENTARIER

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 431	69 738
Årets anskaffningar	5 567	3 576
Försäljningar/utrangeringar	-1 793	-1 154
Omklassificering	45 018	8 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 223	80 431
Ingående avskrivningar	-60 329	-57 394
Försäljningar/utrangeringar	1 793	1 154
Årets avskrivningar	-5 789	-4 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 325	-60 329
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	64 898	20 102
Följande avskrivningstider för inventarier tillämpas:		
Datorer		3 år
Bredbandsnät		20 år
Övriga inventarier		5 år

NOT 16 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 834	39 835
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 834	39 835
Ingående avskrivningar	-37 191	-36 956
Årets avskrivningar	-193	-236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 384	-37 192
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	2 450	2 643

NOT 17 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGAR

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående nedlagda kostnader	340 819	177 616
Under året nedlagda kostnader	256 246	245 294
Omklassificeringar	-425 825	-82 091
UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	171 240	340 819

Ränta som har aktiverats under året uppgår till 2 274 (4 058) kkr.

NOT 18 ANDELAR I DOTTERBOLAG

	2012-12-31	2011-12-31
Dotterbolag		
Ingående anskaffningsvärde	131 804	131 804
Genom fusion	-131 804	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	131 804
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	-	131 804

Per 2012-02-15 har det tidigare helägda dotterföretaget Sannegården Bostäder AB (556807-6466) fusionerats med moderbolaget. I moderbolagets resultaträkning per 2012-12-31 ingår 3 571 tkr i nettoomsättningen och 1 962 tkr i rörelseresultatet, som hänför sig till Sannegården ABs resultaträkning för tiden före fusionen. Koncernmässiga värdet på tillgångar och skulder som övertogs av moderbolaget var, vid tidpunkten för fusionen, enligt följande:

Anläggningstillgångar	487 171
Omsättningstillgångar	13 902
Låneskuld	358 864
Avsättningar	-34 550
Skulder	-9 330
Netto	98 329

Föregående år upprättades koncernredovisningen av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden, org nr 556012-6012, med säte i Göteborg.

NOT 19 ÖVRIGA AKTIER OCH ANDELAR

	2012-12-31	2011-12-31
Intresseföretag		
In- och utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 959	2 959
In- och utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 840	-2 840
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	119	119

Andra långfristiga värdepapper

Ingående anskaffningsvärde	1 269	1 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 269	1 270
Ingående nedskrivningar	-1 129	-1 130
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 129	-1 130
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	140	140

Organisations- Kapital- Bokfört nummer andel % värde

	Organisations- nummer	Kapital- andel %	Bokfört värde
Intresseföretag			
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 Gärdås Utvecklings AB	556599-9694	49	49
1 andel i Gärdås Torg KB	969673-5233	56	0
			119

Andra långfristiga värdepapper

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

SUMMA BOKFÖRT VÄRDE 259

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 647	8 880
Övriga poster	7 779	5 967
	10 426	14 847

NOT 21 OBESKATTADE RESERVER

	2012-12-31	2011-12-31
Periodiseringsfond	86 227	83 451
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	15 467	-
Summa	101 694	83 451

NOT 22 AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTNA 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:

	2012-12-31	2011-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Anläggningstillgångar	165 780	171 930
Finansiella transaktioner	304	1 491
Uppskjutna skattefordringar		
Övriga temporära skillnader	-247	-296
UPPSKJUTNA SKATTESKULDER, NETTO	165 837	173 125

NOT 23 SKULDERNAS FÖRFALLOTIDER

	Inom ett år	1–2 år	2–5 år
Låneskulder			
Skulder till koncernföretag	828 823	1 150 000	1 205 000
	828 823	1 150 000	1 205 000
Rörelseskulder			
Leverantörsskulder	91 075	–	–
Skulder koncernföretag	14 369	–	–
Övriga räntefria skulder	2 395	–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203 858	–	–
	311 697	–	–
SUMMA SKULDER	1 140 520	1 150 000	1 205 000

Bolaget har bindande kreditlöften från kreditinstitut om 450 (200) mnkr. Inga outnyttjade checkräkningskrediter finns per 2012-12-31 (194) mnkr. Bolaget har tillgång till rörelsekapital i Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto.

NOT 24 FINANSIELLA SKULDER

Räntebärande skulder	2012		2011	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Skulder till kreditinstitut	–	–	7 761	7 755
Skulder till koncernföretag	3 183 823	3 214 824	3 158 426	3 162 155
TOTALT	3 183 823	3 214 824	3 166 187	3 169 910

Enligt finanspolicy skall amorteringar och återbetalningar av krediter uppgå till högst 30 % (på koncernnivå) av den totala kreditvolymen under ett enskilt år.

Kreditportföljens förfallostruktur 2012-12-31

	Belopp	Andel
2013	828 823	26
2014	1 150 000	36
2015	105 000	3
2016	200 000	6
2017	900 000	28
	3 183 823	100

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	1 265	22 833
Upplupna sociala avgifter	4 906	4 835
Upplupna personalkostnader	8 551	8 544
Upplupna kostnader underhåll	52 795	24 933
Upplupna kostnader el, värme, vatten och renhållning	40 819	35 215
Förutbetalda hyresintäkter	87 046	82 792
Övriga poster	8 476	6 734
	203 858	185 886

NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER

	2012-12-31	2011-12-31
För egna skulder		
Avseende skulder till koncernföretag:		
Fastighetsinteckningar	1 850 119	2 450 000
SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER	1 850 119	2 450 000

NOT 27 ANSVARSFÖRBINDELSER

	2012-12-31	2011-12-31
Borgensåtaganden, Fastigo	1 680	1 562
Stämpelskatt vid fastighetsförvärv för vilken anstånd erhållits	7 812	7 812
	9 492	9 374

NOT 28 JUSTERING M M FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2012	2011
Av- och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	177 377	159 451
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	84	–
Realisationsförlust/vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	–760	–99
	176 701	159 352

NOT 29 ERLAGD RÄNTA

	2012	2011
Erlagd ränta, löpande verksamhet	–121 258	–88 609
Aktiverad ränta	–2 274	–4 058
	–123 532	–92 667

NOT 30 KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL

	2012	2011
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	6 637	–2 534
Minskning/ökning av rörelseskulder	42 733	–8 465
	49 370	–10 999

NOT 31 OUTNYTTJADE KREDITLÖFTEN

	2012-12-31	2011-12-31
Outnyttjad checkräkningskredit	–	194 221
Outnyttjat kreditlöfte från kreditinstitut	450 000	200 000
	450 000	394 221

NOT 32 NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden består av räntebärande låneskulder med avdrag för likvida medel.

NOT 33 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. Policyn fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansieringsbehov, finansiella tillgångar och skulder samt finansiella risker.

RÄNTOR

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 3,3 år varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

FINANSNETTO

Familjebostäders finansnetto uppgick år 2012 till -111 (-86) mnkr. I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor balanserade räntekostnader - 4 mnkr (-1). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 2 mnkr (4). Jämfört med föregående år ökade kostnaderna för finansnettot med 25 mnkr. Drygt hälften av ökningen kan kopplas till ökade räntekostnader som en följd av förvärvet av Sannegården bostäder AB. Resterande del av ökningen beror nästan uteslutande på ökad snittränta för låneportföljen i sin helhet. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick under året till 3,4 (3,1) % beräknat som finansnettot korrigerat för aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

EFFEKTER PÅ FINANSNETTOT

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende räntexponeringen kommer bolagets finansnetto 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.

Finansnettots räntekänslighet 2012-2015, mnkr

	2012	2013	2014	2015
Räntenivå 2012-12-31	-111	-102	-99	-93
Ränta +1 %		-108	-108	-105
Ränta -1 %		-95	-89	-81

NOT 34 UPPLYSNING OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

Moderbolag i den koncern där Familjebostäder i Göteborg AB är dotterbolag är Förvaltnings AB Framtiden, organisationsnummer 556012-6012, med säte i Göteborg. Koncernredovisning upprättas av Förvaltnings AB Framtiden. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget samt från moderbolagets ägare Göteborgs Stad.

Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 6, har inte förekommit.

	2012	2011
Andel av totala hyres- och förvaltningsintäkter:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0 %	0,0 %
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	4,2 %	4,4 %
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exklusive fastighetsskatt, av- och nedskrivningar:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	3,4 %	3,2 %
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	25,3 %	24,6 %

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

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

NOT 35 MEDELTA ANSTÄLLDA SAMT KÖNSFÖRDELNING

Medeltal anställda	2012	2011
Kvinnor	97	97
Män	160	154
	257	251

Företagsledningens

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

Företagsledningens

könsfördelning 2011, antal	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	4	6	10
VD, övriga befattningshavare	7	6	13
	11	12	23

NOT 36 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskåpåret utgång. Balans- och resultaträkning fastställs på årsstämman den 19 mars 2013.

Göteborg den 6 februari 2013

Anna Hedman
ORDFÖRANDE

Anders Sundberg
VICE ORDFÖRANDE

Per-Henrik Hartmann
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Rozgar Watmani

Kristina Holmgren

Lage Rahm

Rexhep Ademaj

Carina Dahlström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 6 februari 2013
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
AUKTORISERAD REVISOR

Vår granskningsrapport har lämnats den 6 februari 2013

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 2012. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 30-57.

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 ABs finansiella ställning per den 31 december 2012 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 2012.

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 ersättningskyldig 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 6 februari 2013

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 2012.

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

Lekmannarevisorerans 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.

Göteborg 2013-02-06

Claes-Göran Lans

AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

Torbjörn Rigemar

AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

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	3 363		
Hjällbo 24:2	Hjällbogärdet 3-13, 31-33	1988	98	7 330	456	40 871	6 586	847
Hjällbo 24:3	Hjällbogärdet 14-30	1984	127	9 600	430	49 661	8 299	840
Hjällbo 25:1	Eriksbo Västergärde 2-14	1983	103	7 430	557	38 183	6 793	856
Hjällbo 25:2	Eriksbo Västergärde 15-24	1985	76	6 203	36	32 200	5 171	828
Hjällbo 25:3	Eriksbo Västergärde 25-34	1984	84	6 286	36	32 200	5 350	844
Hjällbo 25:5	Eriksbo Östergärde 1-20	1984	155	10 808	816	56 905	9 749	855
Hjällbo 25:6	Eriksbo Östergärde 21-43	1984	199	14 267	80	71 934	12 289	855
Parkeringsfastigheter						1 440	1 891	
ANGERED TOTALT			842	61 924	3 488	326 757		
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO								
Järnbrott 63:5	Bankogatan 3-5	1954	64	3 873	53	27 239	3 536	896
Järnbrott 65:1	Dollargatan 2-10	1952	30	1 788	105	13 221	1 940	1 008
Järnbrott 66:1	Riksdalersgatan 7-21	1953	54	3 146	633	25 567	3 974	1 016
Järnbrott 67:1	Riksdalersgatan 1-5	1953	50	2 710	111	19 649	2 638	929
Järnbrott 67:2	Sterlingsgatan 2-10	1952	42	2 508	93	18 240	2 627	989
Järnbrott 68:3	Örtugsgatan 1-23	1953	78	4 029	239	30 300	4 585	1 027
Järnbrott 68:4	Riksdalersgatan 2-4	1953	34	1 988	153	15 097	2 117	907
Järnbrott 75:2	Järnmyntsgatan 2-8	1976	26	1 430	52	11 292	1 538	1 041
Järnbrott 76:1	Järnmyntsgatan 1-7	1953	26	1 524	55	12 338	1 783	1 012
Järnbrott 77:2	Nickelmyntsgatan 1-11	1977	39	2 328	10	18 053	2 764	1 165
Järnbrott 78:4	Penninggatan 1-15	1954	58	3 284	0	23 720	3 402	1 000
Järnbrott 81:4	Bankogatan 12-38	1992	80	4 682	699	47 410	6 461	1 207
Järnbrott 81:6	Markmyntsgatan 16	1953	30	1 812	31	13 263	1 754	911
Järnbrott 81:8	Markmyntsgatan 2-12	1954	64	3 837	1 314	34 091	5 253	1 007
Järnbrott 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	54	2 858	927	29 071	4 403	1 194
Järnbrott 84:1	Skiljemyntsgatan 2-14	1972	48	2 868	144	22 907	3 522	1 149
Järnbrott 84:5	Markmyntsgatan 19	1985	0	0	409	1 767		
Järnbrott 84:6	Markmyntsgatan 7-17	1954	108	6 204	63	43 800	6 092	977
Järnbrott 86:8	Bankogatan 35-43	1953	32	1 922	103	14 012	1 843	908
Järnbrott 87:1	Bankogatan 19-33	1954	50	2 994	0	22 503	2 968	918
Järnbrott 88:1	Skiljemyntsgatan 16-18	1954	57	3 148	86	22 000	3 090	925
Järnbrott 89:6	Skiljemyntsgatan 3-19	1953	58	3 464	57	24 227	3 239	913
Järnbrott 90:1	Riksdalersgatan 48-52	1953	18	990	48	7 226	988	936
Järnbrott 91:1	Riksdalersgatan 23-45	1953	168	8 718	926	64 644	8 980	963
Järnbrott 91:2	Riksdalersgatan 47-53	0	99	6 534	0	54 000	10 776	1 571
Järnbrott 92:1	Sikelgatan 2-8	1953	24	1 350	78	10 114	1 389	936
Järnbrott 92:3	Riksdalersgatan 42-46	1953	18	990	18	7 260	992	957
Järnbrott 93:1	Bankogatan 7	1953	31	1 869	0	13 171	1 704	903
Järnbrott 93:2	Bankogatan 9	1953	28	1 679	0	11 768	1 511	900
Järnbrott 93:3	Bankogatan 11	1953	27	1 625	13	11 560	1 488	903
Järnbrott 93:4	Bankogatan 13	1953	27	1 625	13	11 555	1 487	899
Järnbrott 93:5	Riksdalersgatan 30-38	1953	46	1 996	103	14 622	2 267	1 089
Järnbrott 94:1	Riksdalersgatan 10-26	1953	78	3 435	326	25 304	3 899	1 034
Järnbrott 108:2	Markmyntsgatan 3	1957	56	2 712	10	19 000	3 065	1 124
Järnbrott 122:3	Skäpplandsgatan 7-11	1962	72	4 280	0	31 200	3 895	884
Järnbrott 123:1	Spannlandsgatan 10-16	1961	96	5 954	0	42 821	5 564	929
Järnbrott 123:2	Spannlandsgatan 5-9	1962	70	4 240	261	32 724	4 055	906
Järnbrott 124:3	Marklandsgatan 17-19	1961	48	2 936	0	21 400	2 728	899
Järnbrott 131:3	Högsbogatan 40	1982	0	0	2 758	14 641		
Parkeringsfastigheter						2 841		
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO TOTALT			1 988	113 330	9 891	885 618		

* Hyran avser 2013 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			Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hysesvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
Fastighet	Adress	Värdeår						
CENTRUM								
Gårda 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	18	585	111	7 822	608	952
Gårda 31:5	Fabriksgatan 43	1960	13	647	71	9 364	662	909
Gårda 31:6	Underåsgatan 20	1960	13	526	72	7 649	539	926
Gårda 31:7	Underåsgatan 18	1960	6	335	0	3 962	304	907
Gårda 31:12	Underåsgatan 6-8	1960	19	777	43	9 489	731	912
Gårda 31:13	Underåsgatan 4	1960	6	347	0	4 153	313	901
Gårda 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	1931	14	623	0	6 799	491	789
Gårda 31:15	Åvägen 30	1960	10	501	104	6 645	545	963
Gårda 31:16	Åvägen 28	1960	11	525	39	7 389	499	905
Gårda 31:17	Gudmundsgatan 1	1960	13	471	57	6 547	501	966
Gårda 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	17	633	32	7 644	608	942
Gårda 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	16	605	35	7 596	601	936
Gårda 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	17	604	0	8 474	576	954
Gårda 31:21	Fabriksgatan 39	1960	11	481	0	6 542	438	910
Gårda 31:22	Fabriksgatan 41	1960	11	481	0	5 727	438	910
Gårda 31:23	Underåsgatan 10-12	1960	20	890	0	10 497	807	907
Gårda 31:24	Underåsgatan 14-16	1960	18	893	0	10 510	808	905
Heden 16:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	1996	20	2 142	48	42 558	2 926	1 288
Heden 25:15	Hedåsgatan 10	1979	12	1 195	100	20 927	1 331	971
Heden 25:19	Sten Sturegatan 3-11	1993	100	5 615	0	103 000	7 691	1 349
Heden 26:8	Hedåsgatan 11	1980	16	1 429	21	24 800	1 483	1 025
Heden 26:9	Hedåsgatan 13	1991	20	1 398	51	25 412	1 830	1 260
Heden 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	1988	21	1 969	153	36 055	2 313	1 048
Heden 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	1960	17	1 991	157	33 955	2 196	974
Heden 26:16	Wadmansgatan 8	1930	11	1 142	113	18 372	1 257	952
Heden 27:5	Wadmansgatan 3	1991	9	994	0	17 800	1 155	1 162
Heden 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	30	2 099	1 348	52 880	4 694	1 273
Heden 27:9	Wadmansgatan 11	1991	16	1 073	0	19 200	1 329	1 239
Heden 27:20	Wadmansgatan 5-7	1991	34	2 835	128	51 356	3 533	1 204
Heden 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1982	34	3 260	0	57 000	3 283	1 007
Heden 30:14	Södra Vägen 30	1994	21	1 812	285	33 931	2 221	998
Heden 31:8	Södra Vägen 36	1970	16	1 815	212	33 632	2 015	968
Johanneberg 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	22	1 366	80	22 044	1 435	1 002
Johanneberg 22:3	Richertsgatan 14	1939	28	1 403	0	22 000	1 541	1 099
Johanneberg 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	48	2 691	93	45 859	3 758	1 298
Johanneberg 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	28	1 625	25	27 282	2 124	1 301
Johanneberg 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	27	1 673	0	28 000	2 143	1 258
Johanneberg 46:7	Spaldingsgatan 13	1958	29	1 748	0	28 400	1 952	1 061
Krokslätt 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	1933	43	2 093	196	28 493	1 503	637
Lorensberg 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	1938	18	1 507	0	24 090	1 684	1 055
Lorensberg 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	1937	21	1 481	0	23 542	1 679	1 095
Lorensberg 25:3	Södra Vägen 45	1930	10	1 329	160	23 111	1 518	969
Stampen 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgatan 23	1936	39	2 054	217	28 942	2 699	1 158
CENTRUM TOTALT			923	59 663	3 951	999 450		

* Hyran avser 2013 års budgeterade bruttohyror inklusive bolagsinterna hyror. För lokalfastigheter med färre än tre lokalhyresgäster och för vissa udda lokalfastigheter redovisas inte hyresvärdet.

** Markfastigheter som ej ätts taxeringsvärde.

Stadsdelsnämnd			Lägenheter	Lägenheter	Lokaler	Taxeringsvärde	Hyresvärde*	Bostads- hyra*
Fastighet	Adress	Värdeår	antal	kvm	kvm	kkkr	kkkr	kr/kvm
LUNDBY								
Brämaregården 75:1	Virvelsvindsgatan 16	1958	123	7 033	737	91 831	9 378	1 155
Kvillebäcken 5:4	Vårlöksgatan 1	1953	20	1 194	66	9 682	1 259	938
Kvillebäcken 5:5	Vårlöksgatan 3	1952	20	1 194	66	10 100	1 226	934
Kvillebäcken 6:1	Smörbollsgatan 5	1952	20	1 184	52	9 651	1 229	945
Kvillebäcken 6:4	Vårlöksgatan 2	1950	20	1 236	70	10 295	1 220	917
Kvillebäcken 7:7	Smörbollsg 2-6/Tjärblomsg 1-5	1997	209	7 776	16	87 200	8 753	1 116
Kvillebäcken 8:7	Tjärblomsg 2-6/Konvaljeg 1-5	1979	137	7 149	515	66 955	7 496	969
Kvillebäcken 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabbelekg 1	1994	75	3 296	586	37 664	4 344	1 131
Kyrkbyn 27:1	Inägogatan 27	1991	12	810	0	7 722	881	1 087
Kyrkbyn 33:1	Inägogatan 29-33	1972	66	4 350	82	35 324	4 723	1 061
Kyrkbyn 89:1	Eketrägatan 22-24	1992	45	2 979	392	29 598	3 371	1 060
Sannegården 28:29	Styrgången 6-10/Styrfart 10-14	2000	65	4 254	173	78 607	7 607	1 582
Sannegården 33:1	Miraallén 65	2002				2 200		
Sannegården 34:5	Miraallén 49-63	2002	87	6 076	497	113 829	9 844	1 544
Sannegården 38:1	Ångaren Ediths gata 10	2009	115	7 881	124	152 348	13 892	1 631
Sannegården 47:1	Östra Eriksbergsg 4-10	2004	52	3 968	56	73 975	6 586	1 510
Sannegården 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	72	5 277	451	105 693	8 663	1 544
Sannegården 83:1	Skonarens Ingos Gata	2011				2 000		
LUNDBY TOTALT			1 138	65 657	3 883	924 674		
MAJORNA-LINNÉ								
Kungsladugård 1:7	Birgittagatan 4	1973	12	592	13	6 947	607	1 020
Kungsladugård 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	41	2 633	590	33 481	3 297	988
Kungsladugård 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	77	4 656	757	57 368	5 481	1 045
Kungsladugård 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	1966	76	3 828	388	44 289	4 332	990
Kungsladugård 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	137	7 232	589	87 518	7 530	958
Kungsladugård 5:2	Svanebäcksgatan 3	1992	8	429	0	5 546	516	1 203
Kungsladugård 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	1964	45	2 319	247	27 278	2 493	990
Kungsladugård 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5-9	1964	25	1 666	85	18 803	1 680	956
Kungsladugård 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	1965	109	6 469	253	73 059	6 770	1 012
Kungsladugård 7:5	Svanebäcksg 35/Mariag 11	1983	10	722	303	11 057	1 091	997
Kungsladugård 7:11	Svanebäcksgatan 29-33	1983	21	1 460	0	18 200	1 551	1 062
Kungsladugård 7:12	Älvsborgsgatan 48-52	1983	16	1 536	131	20 225	1 641	990
Kungsladugård 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	8	586	0	7 362	575	982
Kungsladugård 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	38	1 973	631	26 278	2 785	1 022
Kungsladugård 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	1960	27	1 425	57	16 417	1 449	965
Kungsladugård 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	1976	73	3 717	84	44 084	3 746	983
Kungsladugård 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	1961	99	5 694	223	65 519	5 802	980
Kungsladugård 11:23	Slottsskogsgatan 7-9	1966	78	3 805	0	42 000	3 839	1 009
Kungsladugård 12:16	Birgittagatan 9-17	1960	56	3 216	38	36 200	3 047	945
Kungsladugård 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	18	1 526	220	17 521	1 468	907
Kungsladugård 12:18	Svanebäcksg 12-14/Ostindieg 11	1960	20	1 486	0	16 600	1 356	912
Kungsladugård 12:19	Svanebäcksgatan 2-10	1960	55	2 903	73	33 024	2 832	952
Kungsladugård 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	119	7 078	97	79 243	7 141	994
Kungsladugård 15:20	Silverkällegatan 7	1987	8	537	0	6 747	592	1 103
Kungsladugård 15:21	Silverkällegatan 9	1929	6	447	14	4 586	429	949
Kungsladugård 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	1967	11	692	0	7 805	685	990
Kungsladugård 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	148	8 086	958	121 213	11 393	1 259
Kungsladugård 15:31	Älvsborgsg 19/Ostindieg 12-18	1967	31	2 381	131	27 259	2 358	934
Kungsladugård 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	83	5 389	559	64 202	5 913	971
Kungsladugård 17:2	Strandridaregatan 3	1963	9	436	0	4 915	437	1 002
Kungsladugård 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	11	687	61	8 912	825	1 097
Kungsladugård 18:7	Kennedygatan 20	1982	6	455	10	5 716	455	993
Kungsladugård 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	1982	14	964	8	12 097	969	1 002
Kungsladugård 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	14	533	47	6 364	677	1 145
Kungsladugård 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	12	616	302	6 950	732	1 077
Kungsladugård 20:14	Jordhytttegatan 3	1993	30	1 362	0	17 800	1 712	1 257
Kungsladugård 20:15	Mariagatan 31-33	1965	18	1 340	57	15 000	1 301	951
Kungsladugård 21:23	Majstångsgatan 9-11	1957	96	4 496	109	49 250	4 877	1 066

* Hyran avser 2013 års budgeterade bruttohyror inklusive bolagsinterna hyror. För lokalfastigheter med färre än tre lokalhyresgäster och för vissa udda lokalfastigheter redovisas inte hyresvärdet.

** Markfastigheter som ej äsatts taxeringsvärde.

Stadsdelsnämnd

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
Kungsladugård 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	56	3 834	275	49 585	4 217	1 035
Kungsladugård 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	112	8 258	561	105 080	8 746	1 015
Kungsladugård 29:2	Stilla Gatan 4	1956	11	462	29	5 093	525	1 114
Kungsladugård 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	51	3 220	170	40 481	3 337	1 000
Kungsladugård 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	38	2 688	349	32 285	3 001	959
Kungsladugård 34:46	Svanebäckgatan 45 m fl	1980	96	6 513	158	80 605	6 573	992
Kungsladugård 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	10	574	17	7 216	604	1 046
Kungsladugård 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	12	569	34	6 414	572	984
Kungsladugård 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	14	904	0	10 642	920	1 018
Kungsladugård 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	35	2 344	61	27 400	2 370	999
Kungsladugård 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	11	486	61	5 455	547	1 011
Kungsladugård 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	120	5 417	165	60 890	5 672	1 009
Kungsladugård 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	20	1 438	70	18 321	1 577	1 027
Kungsladugård 37:37	Lugnet 7	1981	9	586	0	7 313	602	996
Kungsladugård 37:38	Lugnet 5	1960	14	516	42	5 818	581	1 098
Kungsladugård 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	52	3 791	353	42 531	4 132	993
Kungsladugård 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	71	4 618	222	53 280	4 720	975
Kungsladugård 45:4	Mariag 3,6 /Svanebäcksg 22	1961	11	635	229	8 281	887	1 008
Kungsladugård 45:5	Mariagatan 4	1975	6	452	15	5 343	435	958
Kungsladugård 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	31	2 159	50	25 404	2 220	972
Kungsladugård 47:4	Oxhagsgatan 3	1940	0	0	1 866	17 000		
Kungsladugård 47:5	Ståthållaregatan 19-23	1951	0	0	884	8 223		
Kungsladugård 51:2	Fågelfängaregatan 15	1951	0	0	985	9 272		
Kungsladugård 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	12	554	15	6 503	555	993
Kungsladugård 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	11	649	57	8 028	681	1 030
Kungsladugård 74:12	Vänmötet 9	1977	12	476	18	5 983	475	989
Kungsladugård 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	178	11 207	1 136	130 260	11 804	965
Kungsladugård 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	11	702	35	8 952	732	1 000
Kungsladugård 78:15	Stjernsköldsgatan 2 m fl	1960	126	6 375	86	103 000	7 577	1 182
Kungsladugård 79:4	Lugnet 12	1981	9	583	0	6 460	579	993
Kungsladugård 79:10	Godhemsgatan 58-60	1981	34	2 291	46	25 171	2 293	987
Kungsladugård 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	11	852	58	9 579	906	936
Kungsladugård 82:6	Birgittagatan 16	1975	12	498	58	6 269	580	1 061
Kungsladugård 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	1990	15	1 055	113	13 927	1 309	1 155
Kungsladugård 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	1982	33	1 888	62	23 600	1 984	1 042
Majorna 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	1973	128	7 838	424	93 087	7 827	949
Majorna 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	32	2 072	230	27 182	2 334	1 020
Majorna 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	9	513	93	7 078	679	1 131
Majorna 111:7	Hellstedtsgatan 3-7	1986	46	2 796	1 830	56 361	5 108	1 098
Majorna 143:2	Ärlegatan 10	1987	7	525	0	6 593	559	1 066
Majorna 143:3	Ärlegatan 8	1987	6	459	71	6 154	554	1 065
Majorna 143:4	Ärlegatan 6	1980	13	590	0	7 414	672	1 140
Majorna 143:5	Ärlegatan 4	1987	9	582	25	7 314	643	1 096
Majorna 143:6	Ärlegatan 2	1987	9	636	228	9 504	863	1 024
Majorna 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	13	796	107	10 742	972	1 065
Majorna 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	8	608	33	7 809	666	1 037
Majorna 143:16	Slottsskogsgatan 18-36	1990	62	4 919	1 350	71 453	7 126	1 151
Majorna 144:5	Slottsskogsgatan 44-46	1960	17	1 228	1 171	21 760	2 614	947
Majorna 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	28	1 382	93	17 798	1 621	1 108
Majorna 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	32	1 624	79	21 605	2 282	1 354
Majorna 145:8	Slottsskogsgatan 52-54	1998	52	2 327	164	33 268	3 340	1 361
Majorna 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	24	1 364	251	16 146	1 672	1 073
Majorna 160:1	Ärlegatan 9-11	1970	46	2 454	55	28 996	2 775	1 111
Majorna 161:1	Ärlegatan 7	1953	26	1 433	85	15 600	1 597	1 066
Majorna 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	98	7 070	480	85 646	7 309	978
Majorna 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	9	571	0	5 505	477	835
Majorna 305:20	Djurgårdsgatan 21-23	1980	17	1 286	0	14 000	1 249	971
Majorna 305:22	Allmänna Vägen 20	1989	0	0	358			
Majorna 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	12	912	0	11 676	1 082	1 187
Majorna 305:25	Kommendörsgatan 16-20	1980	36	2 572	0	28 200	2 552	992
Majorna 307:4	Koopmansgatan 9	2000	8	432	0	6 415	557	1 288

* Hyran avser 2013 års budgeterade bruttohyror inklusive bolagsinterna hyror. För lokalfastigheter med färre än tre lokalhyresgäster och för vissa udda lokalfastigheter redovisas inte hyresvärdet.

** Markfastigheter som ej äsatts taxeringsvärde.

Stadsdelsnämnd

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads- hyra* kr/kvm
Majorna 307:12	Koopmansg 11-15/Amiral g 18-20	1950	56	3 056	71	33 818	3 135	1 001
Majorna 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	20	1 406	51	16 400	1 425	980
Majorna 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	49	2 896	60	36 518	3 341	1 130
Majorna 309:30	Koopmansgatan 12	1979	12	480	37	5 907	560	1 104
Majorna 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	36	1 851	18	21 800	2 178	1 112
Majorna 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	133	9 239	50	114 567	10 174	1 096
Majorna 315:10	Galateagatan 13	1985	21	1 475	0	18 400	1 634	1 108
Majorna 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	67	4 631	217	58 766	5 051	1 056
Majorna 317:9	Kabyssgatan 8	1985	21	1 242	0	15 400	1 517	1 127
Majorna 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	102	7 306	32	85 213	7 242	986
Majorna 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	181	10 401	155	117 940	10 588	1 003
Majorna 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	65	4 205	103	48 800	4 264	994
Majorna 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	51	4 335	1 174	67 535	6 381	1 126
Majorna 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	181	10 222	327	115 493	10 741	1 028
Majorna 323:9	Ankargatan 1-55	1965	121	7 327	35	82 216	7 452	1 012
Majorna 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	1985	80	5 347	212	66 600	5 809	1 057
Majorna 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	7	440	0	5 164	431	980
Majorna 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	6	451	0	5 363	476	1 055
Majorna 325:6	Klareborgsgatan 18-20	1960	16	1 040	0	11 620	1 036	996
Majorna 326:10	Vingagatan 7	1960	8	535	0	6 036	530	991
Majorna 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	94	5 895	271	70 703	6 302	1 030
Majorna 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6-8	1962	12	846	294	10 256	1 115	1 048
Majorna 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	12	580	90	6 981	660	1 052
Majorna 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	44	3 049	85	38 282	3 247	1 036
Majorna 328:10	Buskärsgratan 1	1984	14	978	0	12 158	1 080	1 104
Majorna 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	17	1 035	4	13 199	1 193	1 151
Majorna 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	18	886	0	9 967	1 016	1 146
Majorna 329:18	Vargögatan 4-6	1990	22	1 511	0	19 262	1 673	1 107
Majorna 329:19	Klareborgsgatan 24-26	1960	24	1 181	73	13 352	1 302	1 086
Majorna 330:5	Såggatan 60-62	1990	29	1 862	0	23 715	2 128	1 143
Majorna 331:2	Såggatan 69	1950	8	531	0	5 851	544	956
Majorna 331:6	Paternostergatan 6	1977	0	0	1 319	7 585	1 203	
Majorna 331:9	Paternostergatan 24-32	1957	103	6 966	79	76 272	7 261	1 010
Majorna 333:9	Godhemsgatan 16-30	1980	97	6 703	0	83 000	6 917	1 028
Majorna 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	12	677	57	7 876	730	1 027
Majorna 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	120	8 087	291	96 238	8 292	995
Majorna 336:1	Hålekärrsgatan 14/Bangatan 67	1980	12	779	0	9 922	884	1 037
Majorna 337:5	Spetsbergsgatan 6	1955	15	701	137	8 058	861	1 095
Majorna 337:6	Spetsbergsgatan 4	1955	15	742	61	8 155	833	1 070
Majorna 337:7	Vitögatan 1-5/Bangatan 65	1937	29	1 558	72	16 907	1 792	1 098
Majorna 338:7	Söderlingsgatan 6-8	1987	21	987	115	13 079	1 327	1 242
Majorna 338:9	Spetsbergsgatan 1-3	1989	32	2 308	0	29 000	2 784	1 206
Majorna 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	11	808	0	10 034	874	1 081
Majorna 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	6	589	0	7 446	628	1 067
Majorna 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	9	579	0	7 276	649	1 120
Majorna 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	10	505	168	6 760	626	1 053
Majorna 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	8	496	42	6 146	578	1 092
Majorna 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	9	644	92	8 495	763	1 062
Majorna 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	14	726	10	9 087	864	1 183
Majorna 340:11	Söderlingsgatan 11-17	1985	49	2 626	58	33 141	3 049	1 139
Majorna 341:14	Söderlingsg 1-9/Ekedalsg 4-8	1986	99	6 020	516	78 101	7 484	1 147
Majorna 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	18	878	0	11 333	1 139	1 297
Majorna 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	52	2 536	60	39 792	3 549	1 378
Majorna 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	9	433	909	19 953	1 775	1 374
Majorna 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	31	1 983	70	25 774	2 541	1 181
Majorna 343:14	Djurgårdsg 47/Oljekvarnsg 8-12	1991	45	2 573	77	33 710	3 382	1 273
Majorna 344:4	Dahlströmshgatan 5	2000	13	636	0	9 303	873	1 373
Majorna 344:8	Stenklevsg 6-10/Fredbergsg 1	1978	51	3 000	43	35 598	3 240	1 071

* Hyran avser 2013 års budgeterade bruttohyror inklusive bolagsinterna hyror. För lokalfastigheter med färre än tre lokalhyresgäster och för vissa udda lokalfastigheter redovisas inte hyresvärdet.

** Markfastigheter som ej äsatts taxeringsvärde.

Stadsdelsnämnd			Lägenheter	Lägenheter	Lokaler	Taxeringsvärde	Hyresvärde*	Bostadshyra*
Fastighet	Adress	Värdeår	antal	kvm	kvm	kkr	kkr	kr/kvm
Majorna 345:1	Dahlströmsgatan 6	1992	0	0	781			
Majorna 345:2	Dahlströmsgatan 4	1938	23	961	42	10 083	900	912
Majorna 345:5	Ekedalsgatan 7-9	1997	38	1 586	0	21 542	2 205	1 390
Majorna 346:8	Ekedalsgatan 11-23	1985	88	5 261	292	66 477	6 039	1 111
Majorna 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	10	588	44	6 442	595	925
Majorna 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	11	550	0	6 916	630	1 146
Majorna 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	1980	9	717	115	9 504	819	1 001
Majorna 720:1**								
Majorna 720:2**								
Majorna 720:215**								
Majorna 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	7	629	0	6 856	582	925
Majorna 720:344	Klippan 8-24	1960	37	1 629	0	16 200	1 411	866
Majorna 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	5	315	50	3 193	270	778
Olivedal 22:38	Sjömansgatan 8	1976	16	1 024	0	13 008	1 084	1 018
Olivedal 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	1965	111	6 320	209	76 314	6 678	1 040
Olivedal 28:11	Eldaregatan 3	2006	114	6 541	161	94 000	7 497	1 114
Olivedal 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	1980	56	3 966	218	47 789	4 150	1 001
Olivedal 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	20	967	150	13 280	1 169	1 082
Olivedal 31:13	Flaggatan 3	1974	11	498	40	6 490	575	1 091
Olivedal 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	1970	59	4 267	0	53 200	4 343	1 018
Sandarna 1:8	Jordhyttgatan 2-4	1993	31	1 276	140	17 281	1 699	1 227
Sandarna 2:3	Asperögatan 4	1939	16	768	15	8 209	950	1 193
Sandarna 2:8	Jordhyttgatan 12	1991	16	1 008	72	13 160	1 218	1 189
Sandarna 4:5	Donsögatan 1	1993	16	952	248	14 650	1 485	1 217
Sandarna 10:2	Orustgatan 12	1993	24	1 008	187	14 156	1 457	1 276
Sandarna 12:4	Jordhyttgatan 11	1993	9	460	194	7 334	719	1 186
Sandarna 12:6	Jordhyttgatan 7	1993	11	614	46	8 411	710	1 131
Sandarna 14:2	Öckerögatan 3	1983	24	1 176	37	14 598	1 523	1 257
Sandarna 15:1	Öckerög 6/Karl Johansg 160	1971	24	1 116	369	14 753	1 614	1 209
Sandarna 15:2	Öckerögatan 4	1975	28	1 652	14	19 400	2 009	1 153
Sandarna 15:3	Öckerögatan 2	1987	24	1 047	19	13 050	1 319	1 189
Sandarna 15:6	Karl Johansgatan 162	1966	24	1 176	76	13 269	1 294	1 078
Sandarna 26:1	Öckerögatan 5	1984	24	1 140	36	14 409	1 464	1 262
Änggården 14:2	Lillängsgatan 1-7	1970	0	0	3 432	35 800		
Änggården 15:2	Lillängsgatan 2-6	1970	0	0	3 156	28 546		
MAJORNA-LINNÉ TOTALT			6 959	418 946	40 120	5 287 448		
NORRA HISINGEN								
Backa 75:2	Gåsagången 29-32	1970	36	2 104	126	16 471	1 944	888
Backa 75:3	Gåsagången 39-42	1970	36	2 104	111	16 668	1 930	888
Backa 75:4	Gåsagången 48-51	1970	36	2 104	42	16 555	1 904	890
Backa 75:5	Gåsagången 52-56	1970	45	2 630	110	20 672	2 437	895
Backa 75:6	Gåsagången 33-38	1970	43	2 513	219	19 845	2 451	880
Backa 75:7	Gåsagången 43-47	1970	45	2 619	81	20 495	2 398	895
Backa 75:8	Gåsagången 57-60	1970	24	2 116	165	17 202	1 881	849
Backa 75:9	Gåsagången 1-4	1970	36	2 092	147	16 522	1 965	897
Backa 75:10	Gåsagången 10-13	1970	36	2 092	54	16 572	1 905	892
Backa 75:11	Gåsagången 18-21	1970	36	2 096	90	16 539	1 927	894
Backa 75:12	Gåsagången 5-9	1970	45	2 615	190	20 853	2 431	891
Backa 75:13	Gåsagången 14-17	1970	36	2 104	80	16 604	1 957	901
Backa 75:14	Gåsagången 22-28/Akkas g 7-11	1970	42	3 661	492	26 135	3 368	846
Backa 75:18**								
Backa 75:19	Selma Lagerlöfs Torg 1-13	1971	0	0	5 311	25 614		
Parkeringsfastigheter					27	4 444	1 289	
NORRA HISINGEN TOTALT			496	30 850	7 245	271 191		

* Hyran avser 2013 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			Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostadshyra* kr/kvm
Fastighet	Adress	Värdeår						
VÄSTRA GÖTEBORG								
Donsö 47:1	Ringkullevägen 1-5	1970	9	721	337	6 728	844	885
Donsö 203:2	D Gärde 2-15/Töttefällev 4-14	1986	20	1 468	0	17 056	1 430	974
Styrsö 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	6	402	0	3 477	425	1 058
Styrsö 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	2	103	0	1 558	61	596
Styrsö 3:335	Halsviksvägen 68-70	1952	2	186	0	2 502	137	737
Tynnered 5:1	Grevegårdsvägen 2-40	1993	163	12 526	343	117 728	13 295	1 004
Tynnered 6:3	Grevegårdsvägen 50-96	1994	202	14 892	198	139 903	15 689	1 012
Tynnered 7:1	Grevegårdsvägen 100-194	1995	390	29 041	1 511	288 319	32 146	1 014
Önnered 45:2	Opalgatan 109-125	1966	68	4 928	0	35 400	4 258	864
Önnered 45:12	Grevegårdsvägen 218-242	1966	99	7 075	110	51 802	6 213	867
Önnered 45:13	Opalgatan 83-107	1966	95	6 996	1 298	56 216	6 866	865
Önnered 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	1966	68	4 786	415	37 108	4 562	869
Önnered 48:4	Bronsåldersgatan 66-80	1966	57	4 175	192	30 706	3 726	866
Önnered 48:9	Opalgatan 1-19	1966	73	5 109	0	36 800	4 472	874
Önnered 48:10	Opalgatan 21-45	1966	97	6 614	79	48 294	5 813	872
Önnered 48:11	Bronsåldersgatan 40-64	1966	93	6 504	327	48 569	5 944	876
Önnered 48:12	Opalgatan 47-75	1966	106	7 149	224	52 964	6 397	874
Parkeringsfastigheter						6 800		
VÄSTRA GÖTEBORG TOTALT			1 550	112 675	5 034	981 930		
ÖRGRYTE-HÄRLANDA								
Sävenäs 105:1	Stabbeq 2/Rosendalsg 12	1991	44	3 317	642	42 000	5 033	1 203
Sävenäs 106:2	Stabbeqatan 4-8, 109-111	1955	33	1 779	217	17 112	2 212	1 046
Sävenäs 106:3	Lådspikaregatan 26-32	1955	29	1 546	20	14 451	1 695	1 034
Sävenäs 116:9	Lådämsnegatan 18-32	1975	61	3 529	158	36 077	3 764	974
ÖRGRYTE-HÄRLANDA TOTALT			167	10 171	1 037	109 640		
ÖSTRA GÖTEBORG								
Bergsjön 2:1**								
Bergsjön 2:4	Tellusgatan 50-62	1967	49	3 772	0	16 172	2 870	761
Bergsjön 2:9	Merkuriusgatan 1-23	1967	87	6 854	0	29 253	5 372	784
Bergsjön 2:12	Tellusgatan 42-48	1967	28	2 468	459	11 793	2 271	785
Bergsjön 2:13	Tellusgatan 32-40	1967	42	3 732	325	17 126	3 074	757
Bergsjön 2:16	Rymdtorget 1	1968	40	2 850	100	12 614	2 319	785
Bergsjön 2:17	Rymdtorget 2	1968	40	2 832	100	12 371	2 298	782
Bergsjön 2:18	Rymdtorget 3	1968	40	2 832	100	12 031	2 289	782
Bergsjön 2:19	Rymdtorget 4	1968	40	2 832	85	12 254	2 261	782
Bergsjön 2:20	Rymdtorget 5	1968	40	2 832	58	12 032	2 245	779
Bergsjön 2:25	Rymdtorget 16-21	1968	41	2 632	0	11 232	2 105	800
Bergsjön 2:26	Rymdtorget 22-27	1968	41	2 632	0	11 232	2 073	788
Bergsjön 2:27	Rymdtorget 34-39	1968	41	2 632	0	11 232	2 066	785
Bergsjön 2:28	Rymdtorget 46-51	1968	41	2 632	0	11 232	2 101	798
Bergsjön 2:29	Rymdtorget 64-69	1968	41	2 632	0	11 232	2 112	801
Bergsjön 2:30	Rymdtorget 28-33	1968	39	2 504	146	11 160	2 056	779
Bergsjön 2:31	Rymdtorget 40-45	1968	41	2 632	0	11 232	2 095	795
Bergsjön 2:32	Rymdtorget 52-57	1968	41	2 632	0	11 232	2 100	798
Bergsjön 2:33	Rymdtorget 70-75	1968	41	2 632	0	11 232	2 101	798
Bergsjön 2:34	Rymdtorget 58-63	1969	41	2 632	0	11 232	2 140	813
Bergsjön 2:35	Rymdtorget 76-81	1969	41	2 632	0	11 232	2 136	812
Bergsjön 2:36**								
Bergsjön 2:38	Rymdtorget 6-7	1971	16	981	554	6 944	1 367	847
Bergsjön 2:43**								
Bergsjön 2:44	Tellusgatan 6-30	1968	169	14 673	0	62 991	11 389	773
Bergsjön 2:45	Merkuriusgatan 25-73	1967	177	13 375	0	57 174	10 542	788
Bergsjön 4:1	Rymdtorget 10-15	1968	41	2 632	0	11 232	2 080	789
Bergsjön 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	138	3 935	0	16 734	4 644	1 180
Bergsjön 6:3	Saturnusgatan 1, 2, 3	1969	125	3 661	153	16 189	4 474	1 201
Bergsjön 38:2	Siriusgatan 24-28	1970	71	5 073	0	22 170	4 025	793

* Hyran avser 2013 års budgeterade bruttohyror inklusive bolagsinterna hyror. För lokalfastigheter med färre än tre lokalhyresgäster och för vissa udda lokalfastigheter redovisas inte hyresvärdet.

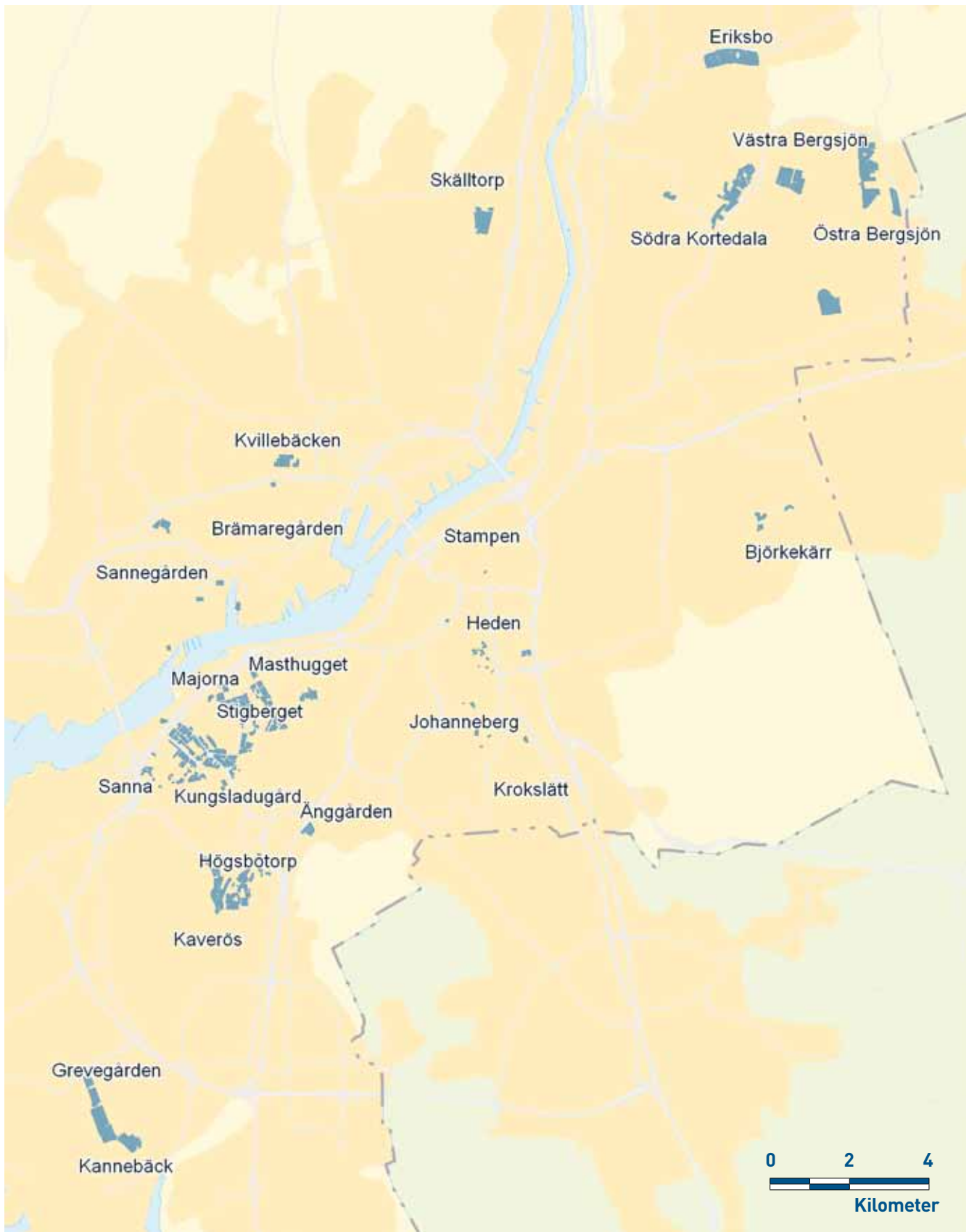
** Markfastigheter som ej ätts taxeringsvärde.

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	29 494	5 288	782
Bergsjön 38:4	Siriusgatan 38-42	1970	72	4 860	0	22 060	3 805	783
Bergsjön 38:5	Siriusgatan 30-36	1970	96	6 390	130	29 193	5 150	787
Bergsjön 38:6	Siriusgatan 60-64	1970	69	4 770	300	22 574	4 048	796
Bergsjön 38:7	Siriusgatan 54-58	1971	67	4 610	495	22 026	4 030	795
Bergsjön 38:8	Siriusgatan 72-76	1970	72	4 860	0	22 060	3 844	789
Bergsjön 38:9	Siriusgatan 66-70	1970	72	4 860	20	22 060	3 865	784
Bergsjön 39:7	Siriusgatan 78-88	1971	160	10 772	709	50 405	9 045	792
Bergsjön 39:8	Siriusgatan 90-96	1971	102	6 331	392	28 600	5 398	802
Bergsjön 39:9	Siriusgatan 108-120	1971	189	12 667	186	57 861	10 192	794
Bergsjön 39:10	Siriusgatan 98-106	1972	146	9 023	16	41 000	7 244	802
Kortedala 51:2	Kalendervägen 36	1968	36	2 152	0	14 566	2 258	1 039
Kortedala 51:3	Kalendervägen 34	1969	36	2 152	21	14 566	2 298	1 036
Kortedala 51:4	Kalendervägen 32	1968	36	2 152	0	14 600	2 273	1 040
Kortedala 51:5	Kalendervägen 30	1969	36	2 154	18	14 590	2 368	1 033
Kortedala 51:10	Kalendervägen 28	1970	35	2 154	0	15 370	2 345	1 038
Kortedala 54:2	Kalendervägen 83-91	1971	39	1 923	171	14 089	2 225	1 037
Kortedala 55:2	Kalendervägen 38	1968	36	2 152	0	14 566	2 333	1 038
Kortedala 56:1	Kalendervägen 109	1974	45	2 317	31	16 795	2 434	1 032
Kortedala 56:2	Kalendervägen 107	1954	40	2 162	0	14 182	2 318	1 020
Kortedala 56:5	Kalendervägen 103-105	1976	65	3 412	619	25 164	3 991	1 019
Kortedala 57:1	Kalendervägen 125	1954	23	1 124	73	7 631	1 167	996
Kortedala 57:3	Kalendervägen 123	1954	33	1 508	109	10 126	1 545	978
Kortedala 57:4	Kalendervägen 121	1954	35	1 586	50	10 422	1 608	985
Kortedala 57:5	Kalendervägen 119	1954	35	1 581	0	10 366	1 585	988
Kortedala 57:7	Kalendervägen 115	1963	34	1 772	21	12 139	1 868	1 022
Kortedala 57:8	Kalendervägen 113	1955	33	1 682	0	11 032	1 648	966
Kortedala 57:9	Kalendervägen 111	1955	14	822	0	9 906	837	931
Kortedala 58:1	Petriefångsgatan 1-13	1955	46	2 482	151	16 433	2 613	995
Kortedala 59:2	Sjusovaregatan 1-11	1955	43	2 300	61	15 070	2 169	890
Kortedala 60:1	Sjusovaregatan 13-17	1955	23	1 177	76	7 867	1 090	880
Kortedala 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	1955	81	4 100	51	26 600	4 116	993
Kortedala 61:2	Sjusovaregatan 4-10	1955	26	1 558	45	10 477	1 680	944
Kortedala 62:1	Östra Midvintersgatan 28-42	1955	61	3 341	90	22 244	3 513	985
Kortedala 63:1	Kalendervägen 54-56	1955	36	2 070	944	16 634	3 206	1 069
Kortedala 63:2	Kalendervägen 52	1968	36	2 088	0	14 054	2 265	1 070
Kortedala 63:3	Kalendervägen 50	1965	36	2 070	0	14 023	2 237	1 056
Kortedala 63:4	Kalendervägen 48	1969	36	2 070	0	14 189	2 255	1 068
Kortedala 63:5	Kalendervägen 46	1968	38	2 176	30	15 000	2 433	1 065
Kortedala 63:6	Kalendervägen 44	1969	38	2 176	78	15 614	2 452	1 069
Kortedala 63:8	Vårmanadsgatan 20-30	1955	48	2 731	0	17 779	2 364	849
Kortedala 63:12	Vårmanadsgatan 2-18	1955	73	3 837	24	25 000	3 404	880
Kortedala 64:2	Vårmanadsgatan 11-17	1955	31	1 743	33	11 309	1 527	855
Kortedala 140:2	Tideräkningsgatan 6-34	1964	109	8 388	124	56 975	7 240	852
Utby 129:2	Fjällbo Park	1996	95	6 251	9 896	58 823	0	1 108
Parkeringsfastigheter					50	16 124	4 876	
ÖSTRA GÖTEBORG TOTALT			4 196	262 946	17 547	1 404 218		
TOTALT			18 259	1 136 162	92 196	11 190 926		

* Hyran avser 2013 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 Organisationsnummer 556114-3941
Box 5151 402 26 Göteborg Besöksadress Södra Vägen 12
Tel 031-731 67 00 Fax 031-731 67 01
www.familjebostader.goteborg.se