20250319011425

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed dels att en kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie årsstämma den 11 mars 2025. Stämman beslutade tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg den 11 mars 2025

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

Robert Hörnquist
VD

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319013711

Årsredovisning 2024

GÖTEBORGSLOKALER

Innehåll

DET HÄR ÄR GÖTEBORGSLOKALER 3

VÅR VD HAR ORDET 4

ÅRSREDOVISNING 5

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 5
Ägarförhållande 6
Ägardirektiv 6
Det kommunala ändamålet 6
Bolagets uppdrag 6
Bolagsstyrning 6
Revisorer och lekmannarevisorer 6
Väsentliga händelser 7
Vision 8
Affärsidé 8
Värdegrund 8
GöteborgsLokalers handelsplatser 9
GöteborgsLokalers fastigheter 10
Ägda fastigheter 10
Externförvaltning 10
Lokaler för handel och kontor i Göteborg 12
Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 12
Vårväderstorget - en grönskande och trygg lokal handelsplats i förvandling 13

FINANSIELL INFORMATION 14
Intäkter och resultat 16
Förvaltningsfastigheter 16
Finansiering 16
Finansiella risker och känslighetsanalys 16
Hållbarhetsredovisning 17
Utsikter 2025 17
Fem år i sammandrag 18
Styrelsens förslag till vinstdisposition 19
Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen 19
Yttrande från styrelsen enligt ABL 18 kap 4 § 19
Finansiella rapporter 20
Resultaträkning 20
Balansräkning 21
Kassaflödesanalys 24
Noter med redovisningsprinciper 25
Revisionsberättelse 34
Rapport om årsredovisningen 34
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar 35
Granskningsrapport för 2024 36
Styrelse, företagsledning och revisorer 37
Fastighetsförteckning 38

HÅLLBARHET 40
Mål 7. Hållbar energi för alla 44
Energimål 44
Pilotprojekt energieffektivisering 44
Solceller 44
Samverkan 44
Mål och utfall 2024 45
Fastighetsel 45
Fjärrvärme 45
Totalt 45
Utmaning 2025 45
Utblick 2030 45
Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt 46
Personal 46
Arbetsmiljö 46
Medarbetarundersökning 46
Ekonomisk tillväxt 46
Mål och utfall 2024 46
Utmaning 2025 46
Utblick 2030 46
Mål 10. Minskad ojämlikhet 47
Tillgängliga torg 47
Superförvaltning 47
Hållbara evenemang 47
Orange Day 47
Leverantörer 47
Mål och utfall 2024 47
Utmaning 2025 47
Utblick 2030 47
Mål 11. Hållbara städer och samhällen 48
Plats- och centrumutveckling 48
15-minutersstaden 48
Mobilitet 48
Leveransboxar 48
Samverkan 48
Platssamverkan 48
Trygghetsarbete 49
Handla lokalt 49
Miljöbyggnad silver 49
Klimatanpassning 49
Biologisk mångfald 49
Mål och utfall 2024 49
Utmaning 2025 49
Utblick 2030 49
Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion 50
Återbruk 50
Kravställning 50
Avfall 50
Handslaget 50
Hållbar konsumtion 51
Mål och utfall 2024 51
Utmaning 2025 51
Utblick 2030 51

20250319013372

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

FESTSTÄMNING. I april 2024 invigdes det omgestaltade Vårväderstorget.

Det här är GöteborgsLokaler

GöteborgsLokaler äger och förvaltar torg, butiks- och kontorslokaler i Göteborg. Hälften av de förvaltade ytorna ligger vid lokala torg. Målet är att skapa trivsamma, trygga och tillgängliga handelsplatser med ett gott utbud av det som göteborgaren behöver i sin vardag.

GöteborgsLokalers handelsplatser och lokaler bidrar till ett välfungerande vardagsliv för göteborgarna och ett lokalt näringsliv. En god tillgång till bra handel, service och trygga mötesplatser. GöteborgsLokaler bildades 1996, förvaltar 398 964 kvm, 2 350 avtal och 21 handelsplatser. Bolaget ägs av Göteborgs Stad vilket innebär att företaget arbetar för och med boende, besökare och företagare. För en hållbar stad – öppen för världen.

Förvaltade ytor, m^2	398 964
Förvaltade hyresavtal	2 350
Totala intäkter, tkr	270 256
Fastighetsvärde, tkr	2 836 848
Rörelseresultat, tkr	38 374
Uthyrningsgrad m^2, %	91,1
Resultat efter finansnetto, tkr	13 856
Synlig soliditet, %	31
Lokalhyresgästindex, eget ägda fastigheter	71
Boendes helhetsbetyg för torg, eget ägda torg	83,5

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

Ett år av trygghet, hållbarhet och gemenskap

20250319013174

Att förvalta Göteborgs lokala torg och centrum innebär mer än att bara sköta byggnader och lokaler. Det handlar om att skapa miljöer som främjar trygghet, trivsel och gemenskap – för våra hyresgäster, besökare och alla som bor i vår stad. Under året som gått har vi på GöteborgsLokaler fortsatt att göra just detta, med både små och stora steg som tillsammans gör en märkbar skillnad.

När jag ser tillbaka på 2024 är det med stolthet och tacksamhet över vad vi har åstadkommit. Året har varit fyllt av utmaningar, men också av framgångar och milstolpar som stärker vår roll som förvaltare av stadens lokala handelsplatser. Med blicken redan riktad mot 2025 känns det inspirerande att se hur vi fortsätter bygga vidare på den grund vi lagt under det gångna året.

Vårväderstorget – en nationell förebild

Årets absoluta höjdpunkt är utan tvekan förvandlingen av Vårväderstorget i Biskopsgården. Vad som en gång var ett torg med stora trygghetsutmaningar är idag Trädgårdstorget – en grönskande, välkomnande och trygg mötesplats. Genom att sätta en tydlig vision och arbeta tätt tillsammans med boende, hyresgäster och experter har vi skapat något unikt: Sveriges första trygghetscertifierade torg i ett utsatt område.

Arbetet har varit omfattande. Fasaderna har fått nya färger, jalusier har ersatts av trygghetssäkrade glas och torget har fått unika sittmöbler, grönska och bättre belysning. Invigningen i april blev en fantastisk vecka fylld av festligheter, workshops och underhållning som lockade över 2 000 besökare. Det var en glädje att se hur torget fylldes av liv och möten, och det är med stolthet vi kan konstatera att boendes helhetsbetyg för torget har ökat från 79,4 till 88,9 – en förbättring som tydligt visar att våra insatser gör skillnad.

Vårväderstorgets resa har också väckt nationellt intresse. Under hösten fick vi besök av representanter från Stockholm som ville ta del av våra erfarenheter för deras arbete med att utveckla Rinkeby Torg. Att kunna inspirera andra städer är ett kvitto på att vi är på rätt väg och stärker vår ambition att vara ledande inom trygghetsarbete och platsutveckling.

e1f55d4ef07e

Hållbarhet och framtidstänkande

Parallellt med våra trygghetssatsningar har vi fortsatt vårt arbete med hållbarhet. Under året har vi installerat nya solcellsanläggningar i Biskopsgården och Hjällbo som tillsammans kommer att producera 95 000 kWh per år. Det är ett viktigt steg i vår långsiktiga strategi att minska energiförbrukningen och bidra till Göteborgs mål om en klimatneutral stad.

Vi har också färdigställt renoveringen av vår kulturhistoriskt värdefulla fastighet på Haga Kyrkogata 6. Med noggrant utvalda material som återvunnet tegel och kalkbruk har vi lyckats kombinera hållbarhet med bevarandet av byggnadens unika karaktär. Den här typen av projekt visar att vi kan förena tradition och innovation på ett sätt som stärker både fastigheterna och staden.

Gemenskap och glädje på våra torg

Under sommaren har våra torg återigen varit fyllda av liv och rörelse tack vare vår populära aktivitet *Sommartorget*. Med aktiviteter som pingis, käpphäst-turneringar och ansiktsmålning har vi skapat meningsfulla sommarminnen för över 2 000 barn och unga. Initiativet är en viktig del av vårt arbete för att skapa trygga och inspirerande miljöer, särskilt i våra mest utsatta områden.

Ett annat framgångsrikt initiativ är vår kampanj 'Locals of Gbg', där vi lyfter fram eldsjälarna som driver verksamheter på våra torg. Genom att synas på stadens spårvagnar och i sociala medier har våra Locals blivit ansiktena utåt för våra handelsplatser. Kampanjen har nått över 290 000 människor digitalt och bidragit till att stärka banden mellan våra hyresgäster och deras kunder.

Inspirerande möten och lärande

Under året har vi också satsat på att stärka banden till våra hyresgäster genom inspirerande utbildningar och nätverksträffar. Höjdpunkten var vår kväll på Clarion Hotel Karlatornet i oktober, där vi bjöd på en föreläsning med Marika Carlsson. Med humor och insikter fick hon oss att reflektera över fördomar och bemötande – frågor som är viktiga i alla våra möten, både på torgen och i arbetslivet. Kvällen bjöd också på en inblick i Lisebergs arbete med att skapa magiska upplevelser, god mat och en spektakulär utsikt från Karlatornets topp.

Medarbetarna – hjärtat i vår verksamhet

Ingen av årets framgångar hade varit möjliga utan våra fantastiska medarbetare. Det är därför extra glädjande att vi för andra året i rad har fått högsta betyg i Great Place to Works medarbetarundersökning. Att 100 % av våra medarbetare tycker att GöteborgsLokaler är en riktigt bra arbetsplats är ett kvitto på att vi tillsammans skapar en kultur där trivsel, engagemang och samarbete står i fokus.

Framtidens Göteborg

När vi nu blickar framåt mot 2025 står vi inför nya möjligheter och utmaningar. I år kommer Hjällbo Centrum att genomgå en omfattande förvandling. Med erfarenheterna från Vårväderstorget som modell kommer vi att arbeta för att skapa ett torg som präglas av färg, liv och trygghet. Ett nytt bibliotek, lekfulla ytor och bättre belysning är bara några av de insatser som kommer att göra Hjällbo Centrum till en ännu bättre plats för både boende och besökare.

Med en stark ekonomi, låga vakanser och engagerade medarbetare ser vi fram emot att fortsätta vårt arbete med att göra Göteborg till en stad där alla känner sig hemma. Tack för att du följer vår resa – tillsammans bygger vi framtidens Göteborg.

Göteborg i februari 2025
Robert Hörnquist, VD

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, organisationsnummer 556082-4897 med säte i Göteborg, avger härmed redovisning av bolagets verksamhet under 2024.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, vilket ägs i sin helhet av Göteborgs Stadshus AB som har Göteborgs Stad som ensam ägare.

SIGNED
Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

Ägarförhållande

Göteborgs Stads bolag ägs av koncernbolaget Göteborgs Stadshus AB. Inom koncernen är bolagen indelade i sju underkoncerner efter olika områden. Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag inom bostadskoncernen med dotterbolagen Framtiden Byggutveckling, Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Egnahemsbolaget, GöteborgsLokaler och Störningsjouren. Bolaget är ett kommunalt aktiebolag och Göteborgs Stad utser styrelseledamöter, lekmannarevisorer och revisorer.

Ägardirektiv

GöteborgsLokalers uppdrag beskrivs i det ägardirektiv som beslutades av kommunfullmäktige i Göteborgs Stad i september 2023. Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning utgör tillsammans med bolagsordning och detta ägardirektiv underlaget för kommunfullmäktiges styrning av bolaget. Genom ägardirektivet anger kommunfullmäktige ändamålet och den långsiktiga viljeriktningen för bolagets verksamhet samt krav och förväntan på bolaget. Direktivet syftar till att skapa förutsättningar för ett effektivt styrelsearbete, en aktiv ägarstyrning och uppsikt över bolaget.

Det kommunala ändamålet

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ska verka för fungerande lokala torg i syfte att säkerställa utvecklingen och boendekvaliteten i Göteborg.

Bolagets uppdrag

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler är ett bolag som äger och förvaltar kommersiella lokaler, främst vid de lokala torgen. Bolaget ska i första hand utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet. Syftet är att åstadkomma lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, de verksamma och besökare i närområdet. Bolaget ska vara en betydelsefull aktör på fastighetsmarknaden genom att värna och aktivt arbeta för att utveckla kommersiella fastigheter samt tillhandahålla specialistkompetens inom sitt verksamhetsområde.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ska bedriva kostnadseffektiv och rationell fastighetsförvaltning. Bolagets uppdrag består i att förvalta och utveckla det egna fastighetsbeståndet samt bedriva externförvaltning för bolag inom Göteborgs Stadshuskoncern samt förvaltningar i staden. Bolaget ska säkerställa bästa möjliga helhetslösningar och hitta långsiktigt lönsamma användningsområden för det förvaltade fastighetsinnehavet. Handelsplatsernas utformning ska vara anpassade efter den lokala marknadens behov. De ska vara trygga och ha ett utbud och en servicenivå som matchar kundernas behov. Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ska genom ett ömsesidigt samarbete med andra fastighetsägare och övriga intressenter arbeta för trygghets- och trivselskapande åtgärder på handelsplatserna.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler har en viktig roll när nya bostadsområden växer fram. När nya bostadsområden planeras av kommunala aktörer är bolagets uppdrag att utforma de kommersiella bostadsnära handels- och serviceytorna på ett utifrån hållbarhetsperspektivets tre dimensioner väl fungerande sätt.

Bolaget ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag. Barnperspektivet, fysisk tillgänglighet och närheten till grönområdet är andra viktiga utgångspunkter i planeringen av nya områden.

Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering. Bolaget ska i samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg.

Bolaget ska aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion, ombyggnation och förvaltning. Bolaget ska ge lokalhyresgästerna goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i den egna verksamheten.

Bolaget ska medverka i nationell och internationell kunskapsuppbyggnad och erfarenhetsutbyte kring nya metoder och modeller för byggande, förvaltning och stadsutveckling. Bolagets dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet.

I bolagsövergripande dialog som förväntas få stort massmedialt utrymme eller kan få påverkan på koncernen i övrigt ska bolaget samråda med moderbolaget.

Förvaltnings AB GöteborgsLokalers verksamhet styrs, förutom av detta ägardirektiv, av styrande dokument som fastställts av kommunstyrelse, kommunfullmäktige, Stadshus AB eller av Förvaltnings AB Framtiden. Koncernapportering ska ske enligt av moderbolaget fastställd instruktion.

Ägardirektivet finns i sin helhet att läsa på GöteborgsLokalers hemsida.

Bolagsstyrning

GöteborgsLokaler har kalenderår som redovisningsperiod. Senaste årsredovisningen godkändes på årsstämman 2024-03-07. Bolagets ettåriga plan har som utgångspunkt Framtidenkoncernens fleråriga affärsplan, inriktningsdokumentet och ägardirektivet. Som ytterligare utgångspunkt har organisationen också Göteborgs Stads budget med kommunfullmäktiges prioriterade mål och uppdrag. Baserat på dessa förutsättningar utformar företaget handlingsplaner för handelsplatserna samt bolagets funktioner och avdelningar. Alla medarbetare är involverade i denna process för att bidra till att skapa och genomföra planerna.

GöteborgsLokalers interna styrinstrument består av ägardirektiv, bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Och till det finns styrande dokument såsom planer, program, riktlinjer, policydokument, anvisningar, vision, affärsidé, mål och strategier, regler och rutiner som uppdateras regelbundet. Nya styrande dokument kommuniceras till samtliga medarbetare och berörda intressenter. Inom Göteborgs Stad finns policy och riktlinjer för representation, resor, upphandlingar och inköp samt mot mutor, vilka bolaget ska följa. GöteborgsLokaler följer också årligen, eller vid förändringar, upp om medarbetarna har några bisysslor. Dessa ska i så fall godkännas av arbetsgivaren.

GöteborgsLokaler har ett antal processer som bolaget arbetar utifrån, huvudprocessen är Förvaltning. Bolaget gör årligen en företagsövergripande riskanalys som identifierat, analyserat, kategoriserat och utvärderat möjligheter och hot som påverkar GöteborgsLokaler på både strategisk och operationell nivå. Huvudsyftet med analysen är att säkerställa att verksamhetens mål kommer att uppnås. Väsentliga risker har presenterats i bolagets internkontrollplan och därefter har styrelsen fastställt internkontrollplan med övervakningsplan.

GöteborgsLokaler är certifierade inom ISO 9001 Kvalitet (sedan 2015), ISO 14001 Miljö (sedan 2018) och ISO 45001 Arbetsmiljö (sedan 2020).

Revisorer och lekmannarevisorer

Den kommunala revisionen är ett lokalt demokratiskt kontrollinstrument med uppdrag att granska den verksamhet som bedrivs i kommunen. Lekmannarevisorer är förtroendevalda och utses av kommunfullmäktige ur gruppen förtroendevalda revisorer (gruppen benämns som Stadsrevisionen). Lekmannarevisorerna har ett självständigt uppdrag att granska de bolag som helt eller delvis ägs av kommunen. Revisorerna är oberoende och granskar på kommunfullmäktiges uppdrag och därigenom indirekt också för medborgarna. Resultatet av lekmannarevisorernas granskning redovisas i granskningsrapport och granskningsredogörelse, se sid 24. Som aktiebolag har GöteborgsLokaler också revisorer, vilka utses på årsstämman av ägaren Göteborgs Stad. Revisorerna granskar bolaget och avlämnar revisionsberättelse, se sid 22.

20250319013776

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

Väsentliga händelser

GöteborgsLokalers uppdrag är att förvalta kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet. En stor del av lokalerna finns vid de lokala torgen. Utöver bolagets ordinarie verksamhet beskrivs nedan de större väsentliga händelser som skett under 2024.

- Som en del i Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden har GöteborgsLokaler under 2024 fastighets- och platsutvecklat Vårväderstorget. Vårväderstorget har omgestaltats till Trädgårdstorget och blir en del i den framtida visionen Trädgårdsstaden som skall skapas i Biskopsgården. Arbetet med att fastighets- och platsutveckla Hjällbo Centrum är startat. Under året har bolaget gjort förstudier, haft ett flertal dialoger med olika intressenter, förankrat konceptförslag och påbörjat projektering.

- GöteborgsLokaler har gått i mål med trygghetscertifieringen av Vårväderstorget och en större invigning genomfördes i samband med färdigställandet av torget. Arbetet med Länsmanstorget pågår. I Hjällbo Centrum har arbetet intensifierats och i Bergsjön Centrum har bolaget genomfört arbeten i syfte att närma oss en trygghetscertifiering. BoTryggt 2030 är den modellen bolaget använder, vilken är framtagen av Stiftelsen Tryggare Sverige och handlar om att implementera situationell brottsprevention i stadsbyggandet, det vill säga att bygga bort brott och bygga in trygghet.

- Engelbrektsgatan är ombyggt och fastigheten är uthyrd till drygt 80 % i slutet av 2024. Bolaget har ett pågående ärende gällande en konkurs i samband med ombyggnationen av Engelbrektsgatan.

- I december tillträdde GöteborgsLokaler fastigheten Länsmansgårdens kyrka som förvärvades av Svenska Kyrkan. Fastigheten kommer att hyras ut i sin helhet till ett av koncernens bostadsbolag, som planerar att fylla huset med flera aktörer för att skapa sociala aktiviteter.

- Bland projekt inom underhåll och investeringar märks om- och tillbyggnaden av biblioteket i Hjällbo Centrum med invigning i januari 2025, samt Nötkärnans arbete med att färdigställa en vårdcentral på Dr Fries Torg.

- Under 2024 har ett energieffektiviseringsprojekt genomförts för att ta fram underlag till en pilot med målet att minska energiförbrukningen med 30 % till 2030. Genom åtgärder som återvinning av butikskyla från en matvaruleverantör minskas energiförbrukningen med 50 % årligen, vilket bidrar till både miljöbesparingar och ekonomiska fördelar samt ökar fastighetens värde. Om projektet visar positiva resultat under 2025 kan det implementeras i fler fastigheter inom beståndet.

- Inom plats- och centrumutveckling arbetar GöteborgsLokaler med marknadsföring och platsskapande aktiviteter och genomförde under 2024 runt 157 aktiviteter på de torg som har centrumutveckling, av dessa var 58 kvalitetssäkrade enligt en hållbarhetsstandard. En viktig satsning har varit Sommartorget som är en aktivitet med extra fokus på barnen i syfte att bidra till meningsfull fritid under sommarlovet. Alla bolagets evenemang är gratis att besöka och ta del av vilket är en viktig del för att bygga ett jämlikt Göteborg.

- För att utveckla handlarna och därigenom skapa bättre handelsplatser arbetar bolaget med utbildningar för lokalhyresgästerna. Utbildningarna utformas och specialanpassas i dialog med handlare och utifrån platsens förutsättningar.

- Fler administrativa arbetsuppgifter digitaliseras genom förbättrade digitala verktyg.

- Kommunikation och marknadsföring utvecklas kontinuerligt med fokus på digitala lösningar och kostnadseffektivitet.

- I maj månad 2024 genomförde GöteborgsLokaler en medarbetarundersökning med hjälp av verktyget Great Place to Work. Resultatet för bolaget blev 97 % positiva svar. 100 % av medarbetarna upplever GöteborgsLokaler som en mycket bra arbetsplats.

- Fokus: Kund. Företaget har startat sitt kundfokus-år med flera olika insatser och åtgärder för att förbättra bolagets värdindex och kundvårdsbetyg.

- I slutet av året redovisades resultatet av Framtidenkoncernens stora bostadsundersökning i vilken det finns med ett antal frågor kring de lokala torgen. För GöteborgsLokalers eget ägda handelsplatser blev resultatet följande: (2023 års resultat inom parentes):

  - Helhetsbetygen för torget: 83,5 (81,9)
  - Tryggheten under butikernas öppettider: 88,1 (86,7)
  - Skötsel av torget (inomhus och utomhus): 86,8 (86,7)

  De sammanlagda betygsnivåerna ligger redan på en hög nivå och i 2024 års undersökning har betygen stigit ytterligare jämfört med mätningarna från 2023, 2022 och 2021.

- De flesta av GöteborgsLokalers hyresavtal är kopplade till KPI (konsumentprisindex), vilket har resulterat i hyreshöjningar på grund av den höga inflationen. För 2024 innebar detta en hyreshöjning på 6,5 % (10,9), en betydande ökning jämfört med tidigare års genomsnitt på 1,2 % per år (2015–2020). Den ökade inflationen och högre räntor har påverkat hyresgästerna direkt, samtidigt som kundernas minskade köpkraft har gjort 2024 till ett utmanande år för många lokalhyresgäster. Vakansgraden ligger kvar på samma nivå som föregående år, cirka 9 %, medan den reella vakansen ökar. Bolaget står trots det starkt då det även efter ökningen har låga vakansnivåer.

20250319013777

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

Vision

GöteborgsLokaler gör göteborgarens vardag enklare.
GöteborgsLokalers vision är framtagen tillsammans med alla bolagets medarbetare.

Vision 2030: Torgen är platsen för vardagens nära handel och service. Det skall också vara en mötesplats att träffas och umgås på. Kunderna och besökarna är de som bor och arbetar i närområdet eller passerar förbi. Och de är både ock, man lever både i det lokala och i det globala. Torget är tryggt, rent, öppet och ljust. Det känns vardagsnära och hemma.

Affärsidé

GöteborgsLokaler erbjuder ett varierat utbud av lokaler för butik, kontor och lager. Vi utvecklar och förvaltar för en ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling och samverkar brett för att skapa goda förutsättningar för våra lokalhyresgäster och en trevlig och trygg närmiljö för deras kunder. Med känsla och tanke formar vi framtidens nära handels- och mötesplatser i Göteborg.

Värdegrund

GöteborgsLokalers värdegrund har tagits fram tillsammans med alla medarbetare och har sin grund i Göteborgs Stads fyra förhållningssätt.

Mer än omtanke

- Vi bryr oss om och engagerar oss i varandra.
- Vi är inkluderande, visar respekt och tillit till varandra.
- Hos oss finns en varm välkomnande stämning som vi delar med oss av.
- Vi värnar humor och glädje, och bjuder gärna på oss själva.

Göteborgs Stads förhållningssätt: Vi bryr oss

Mer än nöjd kund

- Vi har ett engagemang för de vi är till för och skapar kundnytta.
- Vi når en affärsmässig utveckling genom att vi är lyhörda för våra kunders behov.
- Våra kundrelationer präglas av bra bemötande, god service och tillgänglighet.
- Vi arbetar proaktivt och gör det där lilla extra.

Göteborgs Stads förhållningssätt: Vi vet vårt uppdrag och vem vi är till för

Mer än kompetenta

- Vi tar oss tid att utvecklas – både som individer och bolag.
- Vi visar mod att pröva och vilja att tänka nytt.
- Vi tar eget ansvar att framföra tankar och idéer, har mod att prova och viljan att tänka nytt.
- Vi använder och utvecklar våra kompetenser samt delar gärna med oss till varandra.

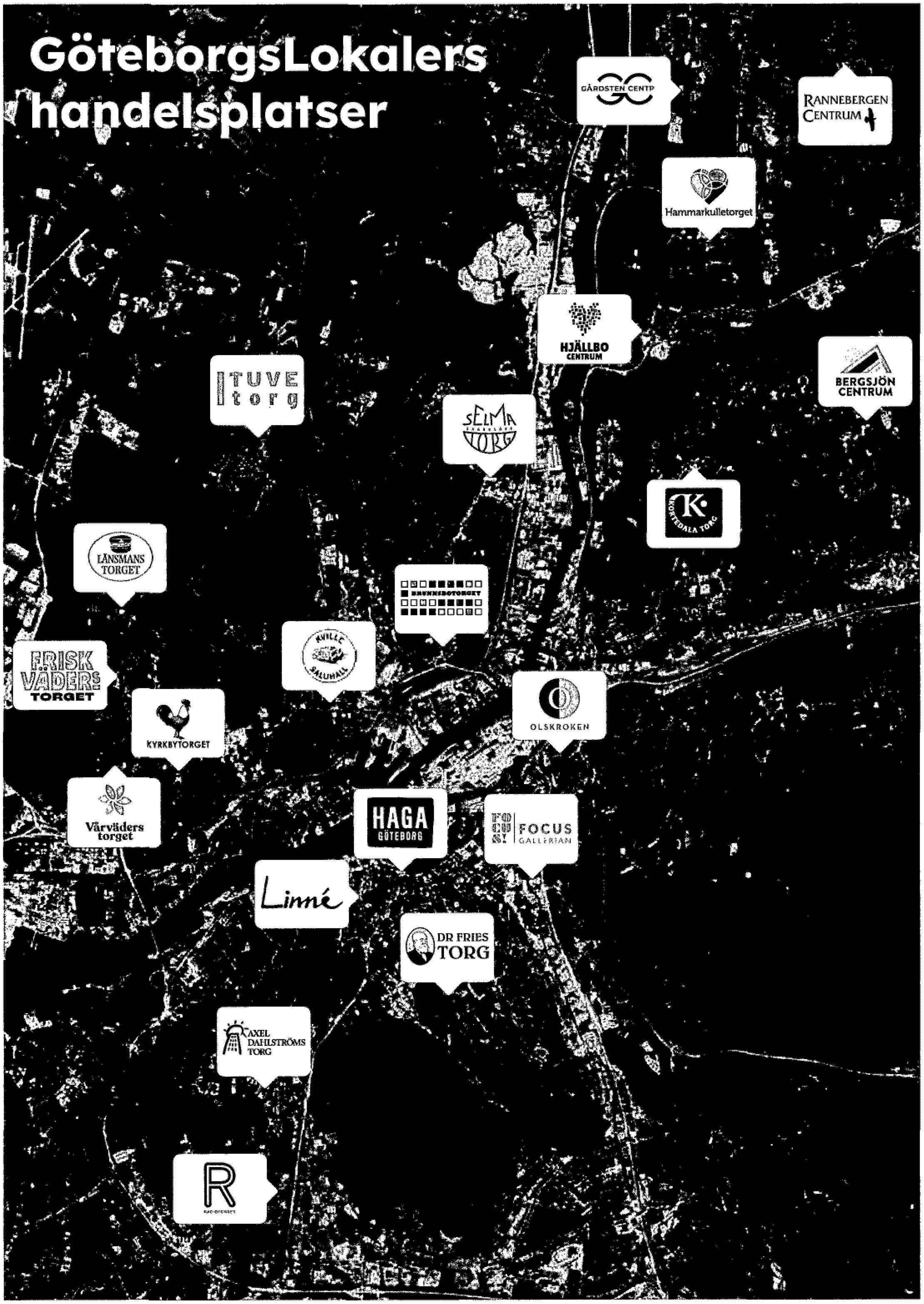
Göteborgs Stads förhållningssätt: Vi tänker nytt

Mer än kommersiellt

- Vi tänker helhet och samverkar där vi kan göra nytta utifrån vårt uppdrag.
- Vi tar eget ansvar och går i mål med våra uppdrag.
- Vi gör skillnad genom vårt långsiktiga arbete och samhällsengagemang.
- Det vi gör är viktigt.

Göteborgs Stads förhållningssätt: Vi arbetar tillsammans

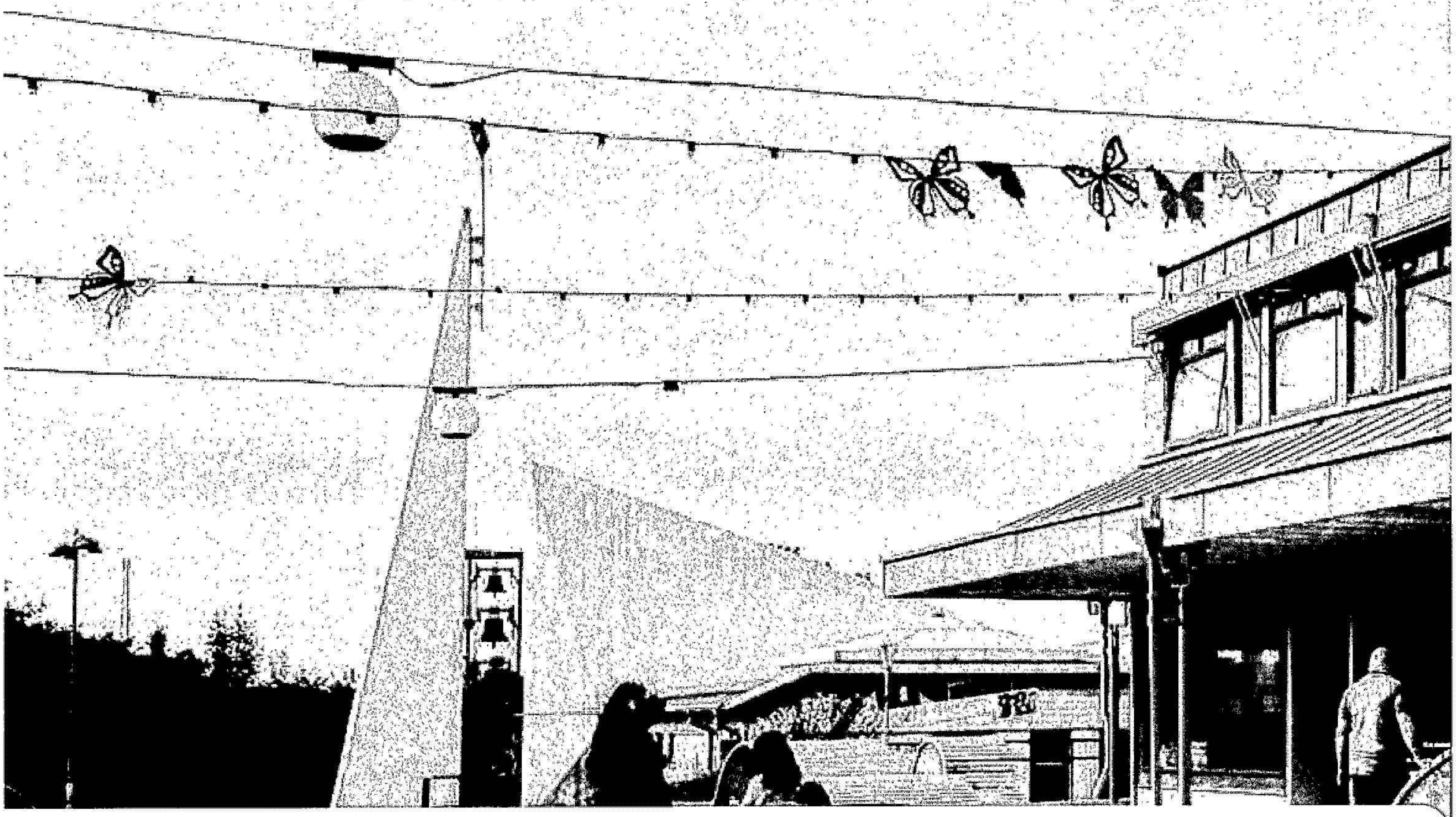
20250319013178
Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e



Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e
20250319013791

20250519013S0

GöteborgsLokalers fastigheter



GöteborgsLokalers fastighetsförvaltning arbetar utifrån två uppdrag:

- Ägda fastigheter – förvaltning av eget ägda fastigheter.
- Externförvaltning – fastighetsförvaltning med driftnettoansvar eller intäktsansvar.

Ägda fastigheter

I de eget ägda fastigheterna är alla ytor kommersiella lokalytor. GöteborgsLokaler har totalförvaltning i dessa fastigheter med fastighetsägar- och driftsnetto ansvar. De kommersiella lokalerna i ägda fastigheter består i huvudsak av kontor, butiker och lager samt fritids- och samlingslokaler. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 163 010 kvadratmeter.

I stadsutvecklingsprojekt deltar GöteborgsLokaler såsom fastighetsägare tillsammans med Framtidenkoncernen och andra aktörer, till exempel i Hjällbo, Biskopsgården och Brunnsbo.

Externförvaltning

Externförvaltningsuppdragen omfattar lokaler i enskilda hus eller i bostads- och parkeringshus. GöteborgsLokaler har totalförvaltningsuppdrag inklusive fastighetsutveckling med driftsnettoansvar för Göteborgs Stads Parkering AB för 14 965 kvadratmeter. Ekonomisk förvaltning med uthyrning och förädling har GöteborgsLokaler för bolagen inom Framtidenkoncernen och för stadens förvaltningar, 220 989 kvadratmeter. De externförvaltade lokalerna finns primärt i de bostadsområden där bostadskoncernen äger och förvaltar sina fastigheter. Den uthyrningsbara ytan för externförvaltningen uppgår till 235 954 kvadratmeter.

GöteborgsLokaler har också ett uppdrag att hantera hyresadministrationen för de lokalytor som ägs av Göteborgs Hamn, total yta 1 338 098 kvadratmeter.

När stadsutvecklingsprojekt uppkommer i externförvaltade områden kan GöteborgsLokaler bistå utifrån sin kompetens, på uppdrag av bostadsbolagen.

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

GöteborgsLokalers totala förvaltning*

	ANTAL KONTRAKT	YTA M²	HYRESVÄRDE* MNKR	BRUTTOVAKANS %
Externförvaltning	1 470	235 954	333	11,2 %
Ägda fastigheter	880	163 010	261	8,9 %
Totalt	**2 350**	**398 964**	**594**	**10,3 %**

*HYRESVÄRDE AVSER 2024 ÅRSHYROR

Signaturer: 20250319013381

20250319011382

Lokaler för handel och kontor i Göteborg

Runt om i Göteborgsområdet planeras för nya kommersiella verksamheter, främst genom att förtäta och bygga om befintliga centrala platser, som exempel i området runt Centralstationen, Backaplan, Masthuggskajen och Gamlestaden. I de stora stadsutvecklingsprojekt som pågår i mellanstaden och ytterområdena planeras också för kommersiella verksamheter men med ett betydligt större inslag av bostäder.

I de centrala delarna av staden har nu Masthuggskajen tagit form med en bebyggelse som kännetecknas av höga hus med mycket kommersiellt innehåll och verksamheter i bottenplan. För SKF:s gamla lokaler i Gamlestaden utvecklar Stena Fastigheter en ny destination "District Bearing", projektet startades 2023. I Slakthusområdet utvecklar Higab de anrika Slakthusbyggnaderna till ett område inriktat mot mat och hantverk av hög kvalitet. Centralstationen med intilliggande bebyggelse är inne i en intensiv fas där hotell, kontor och kommersiell handel blandas med bostäder. Runt Korsvägen utvecklas nya ytor för kommersiella verksamheter. I centrum pågår stora omvandlingsprojekt där många äldre byggnader totalrenoveras, kompletteras och anpassas till dagens krav. Ett exempel på detta är kv. Johanna i Brunnsparken där 25 000 kvadratmetrar kontor totalrenoveras eller byggs nytt i anslutning de äldre byggnaderna.

På Backaplan har förvandlingen påbörjats där fastigheter rivits, och den gamla handelsplatsen ska förvandlas till en tätbebyggd stadsmiljö. Med en blandning av bostäder, service, kontor, kultur och cityhandel är planen att Backaplan blir Hisingens centrum. Omvandlingen har startat med ett nybyggt kvarter och fortsatt byggnation kommer att pågå under de närmaste 15-20 åren. Detaljplanen för centrumdelen omfattar cirka 250 000 kvadratmeter yta varav runt 70 000 kvadratmeter består av verksamhetslokaler. Området är en viktig pusselbit för att knyta ihop staden över älven.

Samtidigt som Backaplan byggs ut kommer även Brunnsbo att genomgå en stadsutveckling i samband med en ny tågstation för Bohusbanan och den nya spårvägsdragningen längs med Litteraturgatan. Brunnsbo kommer att förtätas med cirka 130 000 kvadratmeter BTA bostäder och en ny centrumanläggning som utvecklas av GöteborgsLokaler.

I ytterstadens områden pågår stadsomvandlingsprojekt i till exempel Biskopsgården, Hjällbo, Hammarkullen och Kärra.

En reviderad handelsutredning för Göteborg publicerades i oktober 2020. Utredningen visade att behovet av nya handelsytor hade minskat jämfört med den tidigare utredningen. I rapporten föreslås lämpliga platser för nya handelsytor, där fyra centrala knutpunkter lyfts fram som särskilt betydelsefulla: Korsvägen, Gamlestaden, Backaplan och Järntorget. Beslutet att avstå från ett stort köpcentrum i evenemangsområdet, tillsammans med utredningens slutsatser, skapar möjligheter för Focushuset att utvecklas och moderniseras.

Hyresmarknaden

De nybyggda och de totalrenoverade kontorsytorna efterfrågas av marknaden. Hittills har projekten nått en bra uthyrningsgrad. Hyrorna har också följt med i de senaste årens höga indexuppräkningar. Samtidigt har det stora tillskottet av moderna kontorsytor slagit mot det gamla beståndet. Vakansgraden i centrala Göteborg har ökat från 3-4 % upp mot 10-12 % för äldre fastigheter. Det har påverkat hyresnivån så att glappet mellan moderna och äldre kontor har ökat.

Handelns hyresnivåer har pressats under en längre tid på grund av ändrade köpbeteenden. Vakanserna som har uppstått i bottenvåningarna i attraktiva lägen har ofta fyllts av restauranger. Samtidigt finns nu signaler från marknaden att en viss ökning av omsättningen skett i vissa segment, och hyresnivån har stabiliserats.

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden

Kommunfullmäktige i Göteborgs Stad fastslog i budget 2020 en ambition om att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden. Framtidenkoncernen, i vilken GöteborgsLokaler ingår, gavs en central roll i arbetet med att nå målet och tog mot den bakgrunden fram en koncerngemensam strategi för utvecklingsområden i juni 2020. Målet med strategin är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och utsatta områden år 2035.

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområdena består av tre delar:

- Superförvaltning 2020-2025
- Framtidens stadsutveckling 2020-2030
- Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden

De lokala torgen i utvecklingsområdena har stor betydelse för områdesutvecklingen och är en viktig del i arbetet med genomförandet av strategin för utvecklingsområdena. GöteborgsLokaler bidrar i arbetet med att få bort stadens områden från polisens lista genom sitt arbete med de torg bolaget äger och förvaltar.

Under 2024 har GöteborgsLokaler fastighet- och platsutvecklat Vårväderstorget och Länsmanstorget som en del av stadsutvecklingen i Biskopsgården. I Hjällbo ingår bolaget i samverkansgrupp för stadsutveckling, med både allmännyttiga och privata aktörer. Under 2024-2025 genomför GöteborgsLokaler fastighet- och platsutveckling på Hjällbo Centrum och dess torgyta.

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

Vårväderstorget - en grönskande och trygg lokal handelsplats i förvandling

EFTER OCH FÖRE. Vårväderstorget har fått ett rejält ansiktslyft med nya sittmöbler, nya planteringar och ny färgskala.

GöteborgsLokaler har under 2023-2024 genomfört omfattande satsningar på Vårväderstorget, den största handels- och mötesplatsen i Biskopsgården. I enlighet med Göteborgs Stads vision om en framtida trädgårdsstad, har torget genomgått en omvandling för att bli Trädgårdstorget – en trygg och grönskande plats som möter de lokala invånarnas behov av handel, service och mötesplats samt bidrar till en positiv stadsutveckling.

Omgestaltning utifrån en tydlig vision

Tillsammans med verksamheterna på torget, dialoger med besökare, undersökningar och trygghetsinventeringar tog GöteborgsLokaler fram en vision samt handlingsplan för att utveckla och gestalta om torget.

Omgestaltningen av Vårväderstorget har resulterat i ett mer inbjudande och grönt torg, med unika mötesplatser och en förbättrad handelsmiljö. Fasader och tak har fått nya, ljusa färger inspirerade av naturens grönska. Nya verksamheter inom handel, service och kultur har öppnats, och befintliga aktörer har fått uppgraderade fasader och skyltfönster. Det inkluderande varumärkesarbetet har lett till en ny grafisk profil, med tydlig skyltning som gör det enkelt för besökare att hitta rätt.

– Vi har skapat en plats där människor kan mötas och trivas, mitt i den moderna trädgårdsstaden. Genom att öppna upp fasaderna och skapa en mer levande atmosfär, bidrar vi till en ökad känsla av trygghet och gemenskap, säger Cindy Jonsson, affärsutvecklingschef på GöteborgsLokaler.

Trygghetscertifiering och innovativa säkerhetslösningar

Vårväderstorget har genomfört en trygghetscertifiering enligt BoTryggt2030-principerna och blivit Sveriges första trygghetscertifierade torg i ett utsatt område, ett arbete som uppmärksammats på såväl lokal som nationell nivå. Med fokus på situationell brottsprevention och arkitektonisk design (CPTED) har åtgärder som bättre belysning, tydlig skyltning och borttagandet av jalusier från butikernas skyltfönster implementerats. Detta gör att besökare, oavsett tid på dygnet, möts av en ljus och öppen plats, vilket bidrar till den upplevda tryggheten.

För att säkerställa både estetik och säkerhet har alla skyltfönster och dörrar ersatts med 23 mm P7B skyddsglas, en åtgärd som stärker butikernas skalskydd samtidigt som det visuella intrycket förbättras.

– Det här är ett viktigt steg i vår strävan att skapa trygga och attraktiva handelsplatser. Handlarna är mycket positiva, och vi är glada att kunna bidra till att stärka både trygghet och trivsel i Biskopsgården, säger Anders Rydholm, fastighetsförvaltare på GöteborgsLokaler.

En levande och grön mötesplats

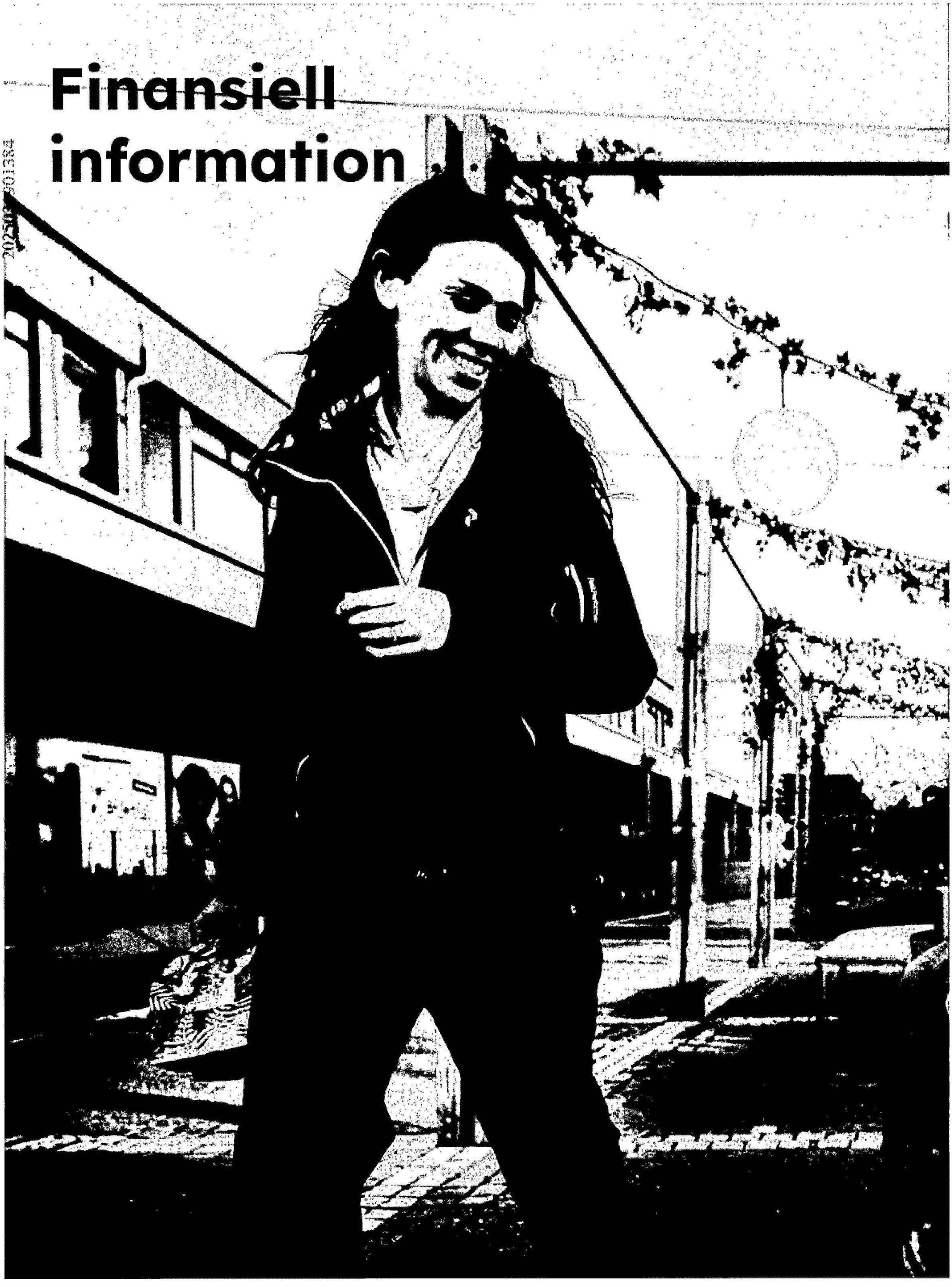
En av de mest synliga förändringarna på Trädgårdstorget är det ökade inslaget av grönska och lekfull design. Nya, platsunika möbler och gröna planteringar har tillkommit, vilket skapar en trivsam och välkomnande miljö. Bland annat har ett långbord placerats centralt på torget, vilket bjuder in till spontana möten och socialt umgänge, samtidigt som fler träd och växter förstärker trädgårdskänslan.

En del av Strategin för utvecklingsområden

Arbetet med Vårväderstorget är en del av Strategi för utvecklingsområden (se sid 12) med målet att ingen del av Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030. Biskopsgården är ett område som tidigare klassats som särskilt utsatt, men som flyttats ned på listan. Genom satsningen på Vårväderstorget visar GöteborgsLokaler hur bolaget som fastighetsägare kan spela en viktig roll i stadsutvecklingen.

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

Finansiell information



Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319013386

Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter uppgick 2024 till 245,9 mnkr (220,4), vilket är en ökning med 25,5 mnkr mot föregående år. Ökningen beror främst på ökade indexhyror samt tillkommande förhyrningar främst inflyttning och uthyrning på Engelbrektsgatan. Per kvadratmeter uppgår hyresintäkten till 1 509 kr (1 364). Hyresbortfallet till följd av vakanser och rabatter minskade till 14,9 mnkr (18,5). Förvaltningsintäkterna om 24,1 mnkr (23,9) består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltningstjänster. Driftskostnader och centrala kostnader uppgår till totalt till -142,7 mnkr (-131,0). Årets underhåll uppgick till -30,3 mnkr (-43,7) vilket motsvarar 186 kronor per kvadratmeter (271). Bolagets finansnetto uppgick 2024 till -24,5 mnkr (-12,9).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 13,9 mnkr (7,7). Årets resultat efter bokslutsdispositioner, koncernbidrag och skatt uppgick till 7,8 mnkr (5,4).

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas värde

I samband med bokslutet görs en värdering per 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.

Det verkliga värdet för 2024 är inhämtat från extern oberoende värderare.

Bolagets fastighetsbestånd har ett totalt avkastningsvärde på 2 837 mnkr (2 565) att jämföra med bokfört värde på 1 501 mnkr (1 178). Det totala värdet på 2 837 mnkr motsvarar 17 403 kr/m² (15 879).

Årets värdering innebär en ökning av avkastningsvärdet, se inledande not 13 för förklaringen av värdeförändringen.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 91 mnkr (168) inklusive energiinvesteringar och förvärv. Engelbrektsgatan ombyggnadsprojekt har haft en succesiv inflyttning under 2024 och uppgick till 41 mnkr (108).

Övriga investeringsprojekt har till största delen varit av mindre och medelstor karaktär.

Finansiering

Finansiell organisation och riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering är samordnad inom Framtidenkoncernen och hanteras av moderbolaget. Koncernens upplåning sker i första hand via Göteborgs Stads internbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

Finansnettots utveckling

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

Beroende på högre räntenivå samt högre lånevolym har bolagets upplåningskostnad ökat under året.

GöteborgsLokalers finansnetto uppgick år 2024 till -24,5 mnkr (-12,9). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor samt positiv/negativ finansiell andel/nedskrivning i koncernföretag - mnkr (0,1). Aktiverad ränta i pågående projekt uppgick till 1,2 mnkr (5,5).

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,9 % (2,2) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

Finansiell ställning

GöteborgsLokaler har en stark finansiell ställning och det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 454 mnkr (448) och soliditeten uppgick till 31 % (31). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden med hänsyn till uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 1 570 mnkr (1 605), vilket gav en justerad soliditet på ca 58 % (59).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 918 mnkr (892). Bolaget har tillgång till såväl en koncernintern checkräkningskredit som en koncernintern lånelimit.

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 61 % (76). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 32 % (35).

Risk- och osäkerhetsfaktorer

Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för bolaget och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av räntеutvecklingen på de finansiella marknaderna. En ytterligare riskfaktor är reglerna avseende ränteavdragsbegränsning. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.

All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.

Finansiering

Nyupplåning krävs för bolagets investeringar i nyproduktion och därmed föreligger en finansieringsrisk. All finansiering samordnas av koncernens moderbolag. Upplåning sker i första hand i Göteborgs Stads internbank. Framtidenkoncernens behov av refinansiering och nyupplåning under de kommande 12 månaderna säkerställs av Göteborgs Stad.

Bolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 58 % (59). Den finansiella risken begränsas av att huvuddelen av bolagets intäkter kommer från uthyrning av lokaler samt att vakansgraden är låg.

Finansiella risker och känslighetsanalys

Effekter på resultatet

GöteborgsLokalers resultat påverkas av flera faktorer. Förändring av dessa parametrar ger följande förändring av årets resultat.

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

Effekter på årets resultat

	FÖRÄNDRING +/-	RESULTAT-EFFEKT MNKR
Hyresintäkter, brutto	1 %	+/- 2,6
Drifts- inkl. centrala kostnader	1 %	-/+ 1, 4
Hyresbortfall	10 %	-/+ 1,5
Underhållskostnader	10 kr/m²	-/+ 1,6

Kontraktens löptid

De flesta hyreskontrakt, cirka 50 %, förfaller inom ett till tre år och hyresintäkterna är till största delen kopplade till konsumentprisindex. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontrakt, fem till tio år, medan mindre oftast har kontraktstider på tre år.

Hyresgäster

Hyresgästerna domineras av Göteborgs Stads och Västra Götalandsregionens verksamheter, till exempel kontor för förvaltningar, skolor, bibliotek, förskolor, samlingslokaler, badanläggningar, vårdcentraler och tandvård samt statliga Polismyndigheten.

På dagligvarusidan är Ica och Axfood de stora hyresgästerna. De tjugo största hyresgästerna står för cirka 83 % av hyresvärdet.

Vakans

Bruttovakansgraden för bolagets lokaler var vid årsskiftet 8,9 % (8,7), vilket motsvarar en yta om cirka 14 557 m² (14 131). En stor del av vakansen, cirka 8 974 m² (9 946) är avställda i väntan på ombyggnad. Den justerade bruttovakansen till reell vakans blir 3,4 % (2,6).

Hållbarhetsredovisning

För information om Framtidenkoncernens hållbarhetsarbete hänvisas till Förvaltnings AB Framtidens, 556012–6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2024 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se. GöteborgsLokaler omfattas inte av reglerna i årsredovisningslagen om att hållbarhetsredovisa. För mer information om GöteborgsLokalers hållbarhetsarbete, se längre fram i den här årsredovisningen.

Utsikter 2025

Fastighetsförvaltning

Det samhällsekonomiska läget är fortsatt tufft, inflationen är för närvarande under målet på 2,5 % samtidigt som konjunkturen är svag i Sverige. De flesta av GöteborgsLokalers hyresavtal är kopplade till KPI, konsumentprisindex. Detta innebär en hyreshöjning på 1,57 % för 2025 (6,5 % för 2024). Fokus inom fastighetsförvaltningen kommer ligga på att behålla en hög uthyrningsgrad trots konjunkturen, en effektiv förvaltning för att uppnå låga driftskostnader och ett stabilt driftsnetto. GöteborgsLokaler kommer under 2025 fokusera extra på kundvård vilket innebär förbättra och utveckla bolagets tillgänglighet, bemötande, återkoppling, information samt kundträffar.

Stads-, fastighets- och platsutveckling

I Hjällbo Centrum har ett fastighets- och platsutveckling startat där biblioteket färdigställts under 2024 och projektering av torgytan pågår. Under 2025 startar omvandlingen av torget som förväntas bli klar till hösten 2025. Parallellt pågår ett stadsutvecklingsprojekt där GöteborgsLokaler och Poseidon samverkar för fler bostäder vid torget. Projektet är med i *startplanen 2025*.

I bolagets kontorsfastighet på Engelbrektsgatan har inflyttningar och lokalanpassningar fortsatt under 2024. Fastigheten är vid årsskiftet 2024/2025 uthyrd till drygt 80 % och uthyrningen av resterande kvadratmeter fortsätter under 2025.

Underhåll och investeringar under 2025 har tyngdpunkt på solceller, klimatskal och utveckling av tekniska system i fastigheterna.

Under 2024 pågår arbetet med ny detaljplan för fastigheten Avenyn 18 i kombination med ett upprustningsprojekt av Avenyn, ett samarbetsprojekt mellan fastighetsägare och Göteborgs Stad. Bolagets bedömning är att detaljplanen kommer att starta under 2025.

I Brunnsbo pågår ett stadsutvecklingsprojekt som innebär förtätning av bostäder och flytt av befintligt torg, ny spårvagnsdragning och ny tågstation. GöteborgsLokaler har börjat med införsäljning av nya Brunnsbotorget till nya hyresgäster.

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden

I Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden fortsätter GöteborgsLokaler att bidra inom alla de tre delarna i strategin (läs mer på sid 12). *GöteborgsLokaler är i mål med sina insatser inom Superförvaltningen* och utmaningen framöver är att bibehålla och fortsätta utveckla de insatser som ger störst önskade effekter. Under 2025 kommer en uppdaterad strategi för Framtidenkoncernens fortsatta arbete med de utsatta områdena i Göteborg.

Hållbarhet

Prioriterat fokusområde för 2025 är biologisk mångfald. En pilotstudie kommer att genomföras för att undersöka hur biologisk mångfald kan stärkas på torgen, bland annat genom samverkan med andra markägare. Hållbarhetsarbetet under 2025 kommer vidare att fokusera på lägre klimatpåverkan från energiförbrukning samt från renovering och nybyggnation. Fokusområdet energieffektivisering från 2024 fortsätter genom ett större energi-effektiviseringsprojekt i Bergsjön med halverad energiförbrukning samt genom investeringar i solceller. Arbetet med att ställa om till en cirkulär byggprocess fortsätter, med fokus på minskat rivande och ökat återbruk. Målet är att prioritera återbrukat material i första hand till år 2025. Samtidigt strävas det efter att halvera klimatpåverkan vid byggnation och renovering. Detta uppnås bland annat genom användning av mer klimatsmarta material.

HR och digitalisering

Inom HR fortsätter GöteborgsLokaler sitt kvalitetsarbete inom ramen för bolagets certifiering ISO 45001:2018. Arbetsmiljön ska fortsatt ligga i framkant och GöteborgsLokaler skall vara en säker, trygg och inkluderande arbetsplats. Bolaget skall ta väl hand om det engagemang som finns bland medarbetarna.

GöteborgsLokaler kommer att fortsätta att vidareutveckla digitala lösningar för att skapa nytta för hyresgäster och medarbetare samt för minskad administration. Informationssäkerhet och vaksamhet kring informationspåverkan är två viktiga områden för bolaget.

Ekonomi och påverkan på resultatet

GöteborgsLokaler förväntas göra ett positivt resultat efter finansnetto 2025.

20250319013887

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319013888

Fem år i sammandrag

(För definitioner, se not 25)

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter, brutto	260,8	238,9	211,1	204,7	213,2
Hyresbortfall	-14,9	-18,5	-19,3	-21	-20,8
Hyresintäkter, netto	245,9	220,4	191,8	183,7	192,4
Förvaltningsintäkter	24,1	23,9	23,9	31,3	24,6
Driftskostnader	-135,3	-123,8	-116,6	-115	-104,7
Underhållskostnader	-30,3	-43,7	-23,3	-19,3	-23,8
Fastighetsskatt	-7,4	-7,8	-7,8	-7,3	-7,5
Driftsöverskott	97,0	69	68	73,4	81
Avskrivningar i förvaltningen	-51,5	-41,7	-41,8	-45	-44,1
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	-	-	-	-	-
Centrala kostnader	-7,4	-7,2	-6,8	-6,2	-6,7
Övriga rörelseintäkter	0,2	0,4	0,1	28,2	33,1
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-59,9	-33
Finansnetto	-24,5	-12,9	-7,9	-8	-16,4
Resultat efter finansnetto	13,9	7,7	11,6	-17,5	13,9
Bokslutsdispositioner	-4,1	-0,9	2,7	17,8	-7,8
Skatt på årets resultat	-2,0	-1,4	-2,9	0	-2,2
Årets resultat	**7,8**	**5,4**	**11,3**	**0,2**	**3,9**
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	1 422,1	1 094,3	1 057,2	1 046,9	1 138,4
Övriga anläggningstillgångar	188,6	475,6	388,9	298,3	249,6
Omsättningstillgångar	50,5	49,4	45,9	92,1	35
Eget kapital	454,3	447,6	445,3	434	421,8
Obeskattade reserver	72,8	72,4	66,5	65,2	64,7
Avsättningar	63,6	66,2	66,1	63,2	63,3
Låneskulder (räntebärande)	930,0	850	740	640	640
Rörelseskulder	140,5	183,1	174,2	234,5	233,3
FASTIGHETER					
Taxeringsvärden	891,9	824,9	829,3	773,4	786,3
Lokalyta, m²	163 010	161 509	160 895	160 365	177 256
Fastighetsinvesteringar	89	167	146	139	87
Avkastningsvärde	2 836,8	2 564,60	2 459,30	2 311,10	2 177,60

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319013889

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2024	2023	2022	2021	2020
FINANSIERING					
Soliditet, %	31	31	33	34	33
Justerad soliditet, %	58	59	62	60	56
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,7	6,5	4,3	6,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,6	1,7	1,5
Genomsnittlig låneränta, %	2,9	2,2	1,3	1,1	1,4
Kassaflöde, exkl investeringar	65,4	49,4	53,4	58,2	58
PERSONAL					
Medelantal anställda	50	51	48	65	63
Sjukfrånvaro, %	1,8	0,6	1	2,7	3,8
FÖRVALTNING					
Bruttohyra lokaler, kr/m²	1 600	1 479	1 312	1 276	1 203
Hyresbortfall lokaler, kr/m²	-91	-115	-120	-131	-117
Driftskostnader, kr/m²	-830	-767	725	717	591
Underhållskostnader, kr/m²	-186	-271	145	121	134
Centrala kostnader kr/m²	-45	-45	42	39	38
Driftsöverskott, kr/m²	595	427	422	458	457
Vakansgrad lokaler, %	8,9	8,7	12,2	13,1	13

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	**381 140 353**
Erhållna aktieägartillskott	**2 937 800**
Årets resultat	**7 785 766**
Summa	**391 863 919**

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

I ny räkning balanseras	**391 863 919**
Summa	**391 863 919**

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

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

Yttrande från styrelsen enligt ABL 18 kap 4 §

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

Det av styrelsen föreslagna koncernbidraget är ett led i en skattemässig disposition där bolaget kompenseras fullt ut av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt. Någon reell värdeöverföring har således inte skett.

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4e07e

20250319001390

Finansiella rapporter

Resultaträkning

TKR

	NOT	2024	2023
INTÄKTER			
Hyresintäkter	*2, 6*	245 929	220 375
Förvaltningsintäkter	*3, 6*	24 110	23 914
Summa intäkter		**270 039**	**244 289**
KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Driftskostnader	*4, 5, 6*	-135 323	-123 800
Underhållskostnader		-30 323	-43 693
Fastighetsskatt		-7 361	-7 757
Summa kostnader i fastighetsförvaltningen		**-173 007**	**-175 250**
Driftsöverskott		**97 032**	**69 039**
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	*7*	-51 518	-41 670
Bruttoresultat		**45 514**	**27 369**
Centrala kostnader	*5, 8*	-7 357	-7 203
Övriga rörelseintäkter	*6, 9*	217	411
Övriga rörelsekostnader	*5, 9*	-	-
		-7 140	**-6 792**
Rörelseresultat		**38 374**	**20 577**
Finansnetto	*10, 14*	**-24 518**	**-12 851**
Resultat efter finansiella poster		**13 856**	**7 726**
Bokslutsdispositioner	*11*	-4 058	-876
Skatt på årets resultat	*12*	-2 012	-1 412
ÅRETS RESULTAT		**7 786**	**5 438**

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319013913

Balansräkning

TKR

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	*13*		
Förvaltningsfastigheter		1 422 063	1 094 320
Inventarier och övriga anläggningstillgångar		82 436	85 170
Pågående ombyggnad		61 949	344 820
Summa materiella anläggningstillgångar		1 566 448	1 524 310
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*14*	44 166	45 576
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Långfristiga fordringar		15	15
Summa finansiella anläggningstillgångar		44 221	45 631
Summa anläggningstillgångar		1 610 669	1 569 941
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Korta fordringar			
Kundfordringar		460	975
Fordringar hos koncernbolag		14 737	7 331
Kortfristig fordran mot Göteborgs Stad		351	234
Övriga fordringar		32 784	35 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*15*	2 171	5 221
Summa korta fordringar		50 503	49 368
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		50 503	49 368
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 661 172**	**1 619 309**

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319013922

Balansräkning (tkr) forts.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Uppskrivningsfond		54 050	54 050
Reservfond		7 400	7 400
Summa bundet eget kapital		62 450	62 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		384 078	379 672
Årets resultat		7 786	5 438
Summa fritt eget kapital		391 864	385 110
SUMMA EGET KAPITAL		**454 314**	**447 560**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
OBESKATTADE RESERVER			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	*11*	72 783	72 425
Summa obeskattade reserver		72 783	72 425
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	*16*	63 606	66 178
Summa avsättningar		63 606	66 178
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	*17*	930 000	850 000
Summa långfristiga skulder		930 000	850 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		52 107	57 011
Skulder till koncernbolag		1 237	42 283
Skulder till Göteborgs Stad		7 654	9 241
Skatteskuld		6 021	1 500
Övriga skulder		1 592	1 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*18*	71 858	71 454
Summa kortfristiga skulder		140 469	183 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 661 172**	**1 619 309**

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319013933

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIV-NINGSFOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Ingående balans 2023-01-01	1 000	54 050	7 400	382 848
Utdelning				-3 176
Årets resultat				5 438
Utgående balans 2023-12-31	*1 000*	*54 050*	*7 400*	*385 110*
Ingående balans 2024-01-01	1 000	54 050	7 400	385 110
Erhållna aktieägartillskott				2 938
Utdelning				-3 970
Årets resultat				*7 786*
Utgående balans 2024-12-31	*1 000*	*54 050*	*7 400*	*391 864*

Aktiekapitalet utgörs av 10 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319015694

Kassaflödesanalys

TKR

	NOT	2024	2023
LÖPANDE VERKSAMHET			
Rörelseresultat		38 374	20 577
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	*20*	47 418	42 752
Erhållen ränta		153	79
Erlagd ränta		-24 245	-12 173
Betald skatt			-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**61 700**	**51 235**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	*21*	**-12 976**	**-3 824**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**48 724**	**47 411**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i byggnader och pågående ombyggnad		-88 825	-165 132
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-732	-2 785
Minskning finansiella anläggningstillgångar		1 405	1 426
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-88 152**	**-166 491**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden		38 398	118 256
Koncernbidrag		5 000	4 000
Utdelning		-3 970	-3 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**39 428**	**119 080**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-**	**-**
Outnyttjade kreditlöften		212 308	158 398
Summa disponibla medel	*17*	**212 308**	**158 398**
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD			
Nettolåneskuld vid årets ingång		-891 602	-773 346
Ökning/minskning av koncernintern skuld		-38 398	-118 256
Räntebärande nettolåneskuld		**-930 000**	**-891 602**

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

Noter med redovisningsprinciper

BELOPP I TKR OM INTE ANNAT ANGES

20250319013955

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor.

Intäkter

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förvaltningsintäkterna består huvudsakligen av arvoden för utförda förvaltningstjänster. Intäkterna redovisas i den period som tjänsterna utförs. 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

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en värdering per 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.

Pågående ny- och ombyggnationer

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

Inventarier och övriga anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Stomme och grund	50–100 år
Tak	30–50 år
Fasad	30–50 år
Installationer	15–40 år
Stomkompletteringar	15–50 år
Lokalanpassningar	3–20 år

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markinventarier	20 år
Inventarier	3–10 år
Övriga byggnader	20–50 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 år

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för andelarna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när det lämnas. Koncernredovisning har inte upprättats i enlighet med årsredovisnings-lagen 7 kap 2§.

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319013961

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

Likvida medel
Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

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

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

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

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

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

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

Avsättningar
En avsättning definieras som en skuld, vilken är oviss till belopp eller den tidpunkt då den ska 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.

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

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

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

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

Ersättning till anställda
Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Pensioner
Förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Bolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Samtliga pensionspremier kostnadsförs under den period de intjänas. Bolagets vd äger rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30 % av ordinarie lön. Övriga befattningshavare följer den kollektivavtalade tjänstepensionen enligt ITP-planen.

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

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

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

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319013397

Not 2 Hyresintäkter

HYRESINTÄKTER	2024	2025
Lokaler	239 321	215 320
Övrigt	6 608	5 055
Summa hyresintäkter	**245 929**	**220 375**

De framtida icke-uppsägningsbara leasingavgifterna i nominella värden framgår av nedanstående tabell.

LOKALER	2024	2025
Inom ett år	252 142	231 253
1-5 år	745 226	698 975
> 5 år	312 318	327 414
Summa	**1 309 686**	**1 257 642**

Av bolagets kontraktsportfölj per 2024-12-31 är 1 % (1) av hyresvärdet (årshyror) uppsägningsbart inom ett år, 58 % (64) senare än ett år men inom fem år och 41 % (35) senare än fem år.

De flesta hyreskontrakt, cirka 34 % (32), förfaller inom ett till tre år och hyresintäkterna är till största delen kopplade till konsumentprisindex. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontrakt, fem till tio år, medan mindre oftast har kontraktstider på tre år.

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2024	2025
Förvaltningsuppdrag	23 954	23 766
Övrigt	156	148
Summa förvaltningsintäkter	**24 110**	**23 914**

Not 4 Driftskostnader

	2024	2025
Värme	-14 459	-12 104
El och gas	-9 830	-7 232
Vatten och avlopp	-3 075	-2 634
Avfallshantering	-3 149	-2 917
Fastighetsskötsel	-13 201	-14 457
Reparationer	-6 727	-6 229
Driftsadministration	-75 625	-68 340
Övriga driftskostnader	-9 257	-9 887
Summa driftskostnader	**-135 323**	**-123 800**

Operationella leasingkostnader

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal framgår av nedanstående tabell.

	2024	2025
Inom ett år	4 144	4 205
1-5 år	3 965	7 795
> 5 år	-	-
Summa	**8 109**	**12 000**
Räkenskaps årets betalda leasingavgifter	4 332	4 069

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2024	2025
Medelantal anställda		
Kvinnor	29	30
Män	21	21
Summa medelantal anställda	**50**	**51**
Redovisning av könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor		
Styrelsen	43 %	43 %
Övriga ledande befattningshavare	33 %	50 %
Löner och ersättningar samt sociala kostnader inklusive personalkostnader		
Löner och andra ersättningar	-32 398	-31 421
Sociala kostnader	-17 813	-16 979
Summa löner och ersättningar	**-50 211**	**-48 400**
(varav pensionskostnad)	(-4 823)	(-4 074)
Av företagets pensionskostnader avser 397 tkr (396) företagets vd.		
Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda		
Vd, styrelse	-1 432	-1 405
Övriga anställda	-30 966	-30 016
Summa löner och ersättningar	**-32 398**	**-31 421**

Något bonussystem finns inte inom bolaget. Vd äger rätt till premiebestämd tjänstepension på 30 % av ordinarie lön. Övriga ledande befattningshavare följer ITP-planen.

Kostnader för personal hänförs till drifts-, centrala administrationskostnader och övriga rörelsekostnader efter arbetsfunktion.

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319013938

Avgångsvederlag

Med vd har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag på 18 månader vid uppsägning från bolagets sida. Övriga ledande befattningshavare följer kollektivavtal.

Not 6 Upplysningar om närstående samt koncerninterna transaktioner

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler är dotterbolag till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden med koncernorganisationsnummer 556012-6012. *Säte i Göteborg.*

Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget Göteborgs Stadshus AB samt från moderbolagets ägare Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 5, har inte förekommit.

Intäkter och kostnader inom koncernen

	2024	2023
Andel av totala intäkter		
Koncernbolag	11 %	10 %
Göteborgs Stad	38 %	40 %
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet		
Koncernbolag	3 %	2 %
Göteborgs Stad	21 %	18 %

Vid köp och försäljning av varor och tjänster mellan koncernföretag inom Göteborgs Stad tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljning av fastigheter mellan koncernföretag sker till skattemässigt restvärde. Köp och försäljning av andra anläggningstillgångar sker till bokfört värde.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2024	2023
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningskostnader	-	-
Markanläggningar	-1 520	-1 071
Byggnader	-44 642	-35 492
Byggnadsinventarier	-5 278	-5 028
Bredbandsnät	-39	-40
Inventarier bredband	-39	-39
Summa avskrivningar i fastighetsförvaltningen	**-51 518**	**-41 670**
Summa av- och nedskrivningar	**-51 518**	**-41 670**

Not 8 Centrala kostnader

	2024	2023
Central kostnad	-7 357	-7 203
Summa centrala kostnader	**-7 357**	**-7 203**
I centrala kostnader ingår betalt arvode till revisionsbyrå:		-
Revisionsarvode Ernst & Young Aktiebolag	-190	-186
Rådgivning Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	-13	-
Summa arvode	**-203**	**-186**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmanna-revision med 150 tkr (157).

Not 9 Övriga rörelseintäkter och kostnader

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övrigt	217	411
Summa övriga rörelseintäkter	**217**	**411**
Övriga rörelsekostnader		
Övrigt	-	-
Summa övriga rörelsekostnader	**-**	**-**

Not 10 Finansnetto

	2024	2023
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Utdelning	2	2
Resultat från andelar	-5	38
Ränteintäkter externt	151	77
Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	**148**	**117**
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-25 892	-18 420
Räntekostnader externt	-9	-5
Aktiverad ränta	1 235	5 457
Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder	**-24 666**	**-12 968**
Finansnetto	**-24 518**	**-12 851**

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319013399

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avskrivningar utöver plan	-358	-5 876
Lämnade koncernbidrag till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-3 700	5 000
Summa bokslutsdispositioner	**-4 058**	**-876**
IB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	72 425	66 549
+ avsättning	358	5 876
UB Ackumulerade avskrivningar utöver plan	**72 783**	**72 425**
IB Summa obeskattade reserver	72 425	66 549
+ summa avsättningar	358	5 876
UB Summa obeskattade reserver	**72 783**	**72 425**

Not 12 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-4 584	-1 333
Uppskjuten skatt avseende förändringar i temporära skillnader	2 572	-79
Redovisad skattekostnad	**-2 012**	**-1 412**

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

	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	9 798	6 850
Skatt enligt gällande skattesats	-2 018	-1 411
Bokförda ej skattepliktiga intäkter	18	10
Bokförda ej avdragsgilla kostnader	-12	-11
Summa skatt på årets resultat	**-2 012**	**-1 412**

Not 13 Förvaltningsfastigheter

MARKNADSVÄRDE	2024	2023
Ingående marknadsvärde	2 564 559	2 459 316
Investeringar	89 264	166 747
Förvärv	1 100	-
Övrig värdeförändring	181 925	-61 504
Utgående marknadsvärde	**2 836 848**	**2 564 559**

Vid varje årsskifte värderas bolagets fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena ska spegla det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Marknadsvärdet är inhämtat från en extern oberoende värderare.

Värdet bestäms genom en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på kassaflödesanalyser med en kalkyltid på minst 10 år. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I prognostiseringen av framtida kassaflöden tas hänsyn till objektets läge, användning, ålder och underhållsstatus. Hyresinbetalningarna baseras på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med erfarenheter från jämförbara objekt. Extern värderare besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Direktavkastningskravet mellan fastigheterna varierar mellan 3,00 % (4,46) och 7,75 % (7,95) .

Mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	63 081	63 081
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**63 081**	**63 081**
Ingående uppskrivning	69 295	69 295
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**69 295**	**69 295**
Utgående bokfört restvärde mark	**132 376**	**132 376**
Taxeringsvärde	**201 399**	**198 304**

Markanläggningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	24 505	24 505
Omklassificering	20 703	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**45 208**	**24 505**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 939	-5 868
Årets avskrivningar	-1 520	-1 071
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-8 459**	**-6 939**
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**36 749**	**17 566**

Bredbandsnät byggnad

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	786	786
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**786**	**786**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-509	-469
Årets avskrivningar	-39	-40
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-548**	**-509**
Utgående planenligt restvärde	**238**	**277**

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319014000

Byggnad

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 839 078	1 765 372
Fastighetsköp	1 100	-
Under året överfört från pågående ombyggnad	352 141	73 706
Utgående anskaffningsvärden	**2 192 319**	**1 839 078**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-870 688	-835 300
Årets avskrivningar	-44 538	-35 388
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-915 226**	**-870 688**
Ingående uppskrivningar	4 711	4 815
Årets avskrivning på uppskrivningar	-104	-104
Utgående uppskrivningar	4 607	**4 711**
Ingående nedskrivningar	-29 000	-29 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-29 000**	**-29 000**
Utgående planenligt restvärde byggnad	**1 252 700**	**944 101**
Summa förvaltningsfastigheter	**1 422 063**	**1 094 320**
Taxeringsvärde	**690 548**	**626 624**

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående kvarvarande ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 27 549 (27 839) tkr.

Inventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	131 506	123 325
Inköp	242	441
Försäljning/utrangeringar	-	-505
Under året överfört från pågående ombyggnad	2 341	8 245
Utgående anskaffningsvärden	**134 089**	**131 506**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-46 336	-41 774
Försäljningar/utrangeringar	505	505
Årets avskrivningar	-5 317	-5 067
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-51 148**	**-46 336**
Utgående planenligt restvärde inventarier	**82 941**	**85 170**

Pågående ombyggnad

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	344 820	260 377
Under året nedlagda kostnader	89 754	167 811
Under året kostnadsfört	4 100	-
Moms inklusive utfakturerat	-1 540	-
Under året överfört till anläggningstillgångar	-375 185	-83 368
Utgående anskaffningsvärden	**61 949**	**344 820**
Utgående planenligt restvärde	**61 949**	**344 820**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	66 881	68 269
Återbetalda insatser	-1 426	-1 426
Årets anskaffning	21	-
Årets resultatandel	-5	38
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**65 471**	**66 881**
Ingående nedskrivningar	-21 305	-21 305
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-21 305**	**-21 305**
Utgående planenligt restvärde andelar i koncern-företag	**44 166**	**45 576**

Koncernföretag	Dunfin Samfällighetsförening
Organisationsnummer	717918-3996
Antal andelar	1
Kapitalandel	95
Bokf. värde	43 769

Koncernföretagets har sitt säte i Göteborg och startade i början på 2018. Koncernredovisning har inte upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 7 kap §2.

Intresseföretag	Hasslö Garagesamfällighetsförening
Organisationsnummer	717919-3458
Antal andelar	1
Kapitalandel	2
Bokf. värde	397

Intresseföretaget har sitt säte i Göteborg och startade i början på 2019.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Förutbetalda kostnader	2 171	4 981
Upplupna intäkter	-	240
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2 171**	**5 221**
Varav koncerninternt	*1 371*	*1 373*

Not 16 Uppskjuten skatt

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

	2024	2023
Uppskjutna skatteskulder		
Skillnad redovisat värde/skattemässigt värde fastighet	-63 606	- 66 178
Uppskjutna skattefordringar		
Övriga temporära skillnader		-
Uppskjuten skuld/skattefordran, netto	**-63 606**	**- 66 178**

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

Not 17 Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden

	NOM 1 ÅR	1-5 ÅR
Låneskulder		
Skulder till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden	-	930 000
Summa låneskulder	**-**	**930 000**

Lån har förnyats i januari 2025 med förfall januari 2026.

Checkräkningskredit mot moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden

	2024	2023
Beviljad kreditlimit	200 000	200 000
Outnyttjad del	-212 308	-158 398
Utnyttjat kreditbelopp	-12 308	41 602

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Upplupna räntekostnader	2 105	1 684
Upplupna kostnader för underhåll	-	47
Upplupna pågående ombyggnadskostnader	2 900	-
Upplupna kostnader för el, värme och liknande	3 437	3 060
Upplupna personalkostnader	2 816	3 105
Förutbetalda hyresintäkter	59 515	61 341
Övriga poster	1 085	2 217
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**71 858**	**71 454**
Varav koncerninternt	*30 273*	*24 755*

Not 19 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Stämpelskatt vid fastighetsförvärv, för vilka uppskov erhållits	11 609	11 609
Ansvarsbelopp, arbetsgivarorganisationen Fastigo	629	585
Summa ansvarsförbindelser	**12 238**	**12 194**

Not 20 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

	2024	2023
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella anläggningstillgångar.	51 518	41 670
Övrigt	-4 100	1 082
Summa justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	**47 418**	**42 752**

Not 21 Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

	2024	2023
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-6 134	-2 424
Ökning (+) / minskning (-) av rörelse-skulder	-6 842	-1 400
Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital	**-12 976**	**-3 824**

Not 22 Uppskattningar och bedömningar

Värderingar av förvaltningsfastigheter och pågående projekt

I samband med bokslutet görs en värdering per fastighet av extern oberoende värderare för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov samt för information om verkligt värde i årsredovisningen.

För väsentliga pågående projekt görs interna värderingar för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov. Vid årsskiftet finns en projektfastighet.

I samband med årets värdering har inga nedskrivning eller reversering av tidigare gjorda nedskrivningar behövts göras på bolagets fastigheter eller andelar i intresse-företag.

Not 23 Finansiell riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncerngemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

20250319014O1

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319014402

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

Förvaltningsfastigheter. Färdigställda byggnader, mark, markanläggningar och lokalanpassningar.

Fastighetsinvesteringar. Investeringar i fastigheter inklusive investeringsbidrag.

Soliditet. Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet. Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde på fastigheter minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till den justerade balansomslutningen.

Genomsnittlig finansieringskostnad. Finansiell kostnad i förhållande till genomsnittlig lånevolym mätt vid utgången av varje månad.

Kassaflöde exklusive investeringar. Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar, reavinst/reaförlust på förvaltningsfastighet, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

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

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

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

Driftsöverskott, kr/m². Bruttoresultat exklusive av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningen i förhållande till total yta.

Not 25 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:	
Ingående balanserade vinstmedel	381 140
Aktieägartillskott	2 938
Årets resultat	7 786
Summa	**391 864**

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

I ny räkning balanseras	391 864
Summa	**391 864**

Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknas den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 11 mars 2025.

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319014403

Göteborg den dag som framgår av ledamöters elektroniska underskrifter

Ingela Tuvegran
Styrelseordförande

Pontus Varga
Vice ordförande

Kristoffer Filipsson

Peter Olausson

Robert Hörnquist
Verkställande direktör

Cajsa Ottesjö

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den dag som framgår av revisors elektroniska underskrift.
Ernst & Young Aktiebolag.

Granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av lekmannarevisorernas elektroniska underskrifter.

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Gun Cederborg

Susanne Zetterberg Jensen

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

20250319014424

Signed by: PONTUS VARGA
Date: 2025-02-05 14:36:15
BankID refno: 0194d653-3a52-7f66-a0a1-6baf6bba397d

Vice ordförande: Pontus Varga

Signed by: Ingela Elisabeth Tuvegran
Date: 2025-02-05 14:36:32
BankID refno: 0194d653-7f95-7061-bd9d-dc3460b4a544

Ordförande: Ingela Tuvegran

Signed by: John Kristoffer Filipsson
Date: 2025-02-05 14:37:52
BankID refno: 0194d654-ad35-73f3-a49e-f13ba468392f

Ledamot: Kristoffer Filipsson

Signed by: PETER OLAUSSON
Date: 2025-02-05 14:36:45
BankID refno: 0194d653-b65f-7bc2-ad74-ff4418f3558d

Peter Olausson

Signed by: Olof Robert Hörnquist
Date: 2025-02-05 14:37:34
BankID refno: 0194d654-6734-7044-a9f8-e79a6a1112af

VD: Robert Hörnquist

Signed by: Cajsa Lena Ottesjö
Date: 2025-02-05 14:37:56
BankID refno: 0194d654-ad11-77d0-89ea-c20fb55f24e9

Ledamot: Cajsa Ottesjö

Signed by: Gun Cederborg
Date: 2025-02-05 14:38:45
BankID refno: 0194d655-68df-758a-b209-ecb4877ae4ac

Lekmannarevisor: Gun Cederborg

Signed by: SUSANNE ZETTERBERG JENSEN
Date: 2025-02-05 14:38:20
BankID refno: 0194d655-11e4-7028-be20-0a9fe8ca9796

Lekmannarevisor: Susanne Zetterberg Jensen

Signed by: ANDERS LINUSSON
Date: 2025-02-11 15:42:12
BankID refno: 0194f575-b8ee-73e5-ae87-dca819dd5829

Huvudrevisor: Anders Linusson

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

20250520049 45

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, org.nr 556082-4897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler för räkenskapsåret 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 5-33 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltnings AB GöteborgsLokalers finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-4 samt 37-51. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

Penneo dokumentnyckel: 76IP6-3EE0U-MLIW6Z-Q13GQ-TNAGA-GHNWE

20250520004946

Building a better working world

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 76IP6-3EEO0-MLIW6Z-Q13GQ-TNAGA-GHNME

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20250520004947

ANDERS LINUSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd
IP: 136.226.xxx.xxx
2025-02-11 14:40:36 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 76IP6-3EEDU-MLIW6Z-Q13GQ-TNAGA-GHNWE

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

20250519014407

Granskningsrapport för 2024

Till årsstämman i Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, org.nr. 556082-4897

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, har granskat bolagets verksamhet under 2024. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lek-mannarevisorerna.

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

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

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

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

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 5 februari 2025

Gun Cederborg
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun

Susanne Zetterberg Jensen
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319014408

Styrelse, företagsledning och revisorer

STYRELSE		FÖDD ÅR	INVALD ÅR
Ingela Tuvegran	ordförande (S)	1951	2023
Pontus Varga	vice ordförande (M)	1964	2022
Cajsa Ottesjö	ledamot (V)	1949	2023
Peter Olausson	ledamot (D)	1975	2023
Kristoffer Filipsson	ledamot (C)	1987	2023
Peter Ljunggren	suppleant (M)	1975	2019
Johanna Azar	suppleant (MP)	1982	2023

FÖRETAGSLEDNING		FÖDD ÅR	ANSTÄLLD ÅR
Robert Hörnquist	verkställande direktör	1962	2011
Michael Bäckegren	vice vd/ekonomichef	1966	1997
Pia Johnson	marknads- och kommunikationschef	1970	1997
Magnus Feldt	fastighetschef	1965	2024
Bo Säljö	säkerhetschef/HR	1958	2006
Cindy Jonsson	affärsutvecklings- och centrumutvecklingschef	1970	2019

REVISORER	
Anders Linusson	Ernst & Young Aktiebolag
Gun Cederborg	lekmannarevisor
Susanne Zetterberg Jensen	lekmannarevisor

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

Fastighetsförteckning

FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	Uthyrningsbar LOA* m² KONTOR	BUTIK	INDUSTRI -LAGER	ÖVRIGT	TOTAL AREA	TAX. VÄRDE, TKR	BOKFÖRT VÄRDE**), TKR
Guldheden 62:1	Dr Fries Torg 6	161	0	116	1 686	1 963	0	4 206
Heden 24:12	Engelbrektsg 69-71	6 705	0	0	25	6 730	203 000	337 913
Landala 10:25	Landalagången 3	0	0	0	1 780	1 780	0	29 063
Lorensberg 53:3	Kungsportsavenyn 18	687	795	0	0	1 482	49 400	40 334
Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12	0	0	0	921	921	0	1 254
Sävenäs 66:2	Uddeholmsgatan 5	202	0	0	326	528	0	233
Vasastaden 8:10	Haga Kyrkogata 6	1 509	0	0	0	1 509	0	26 750
Summa Centrum		**9 264**	**795**	**116**	**4 738**	**14 913**	**252 400**	**439 753**
Järnbrott 164:2	Topasgatan 58	700	0	46	2 700	3 446	0	20 624
Järnbrott 131:3	Högsbogatan 38	0	0	0	2 758	2 758	18 565	21 075
Järnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	480	1 662	0	34	2 176	11 376	13 452
Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	0	122	0	2 226	2 348	0	6 491
Styrsö 3:183	Brattenvägen 13	0	0	0	1 142	1 142	0	5 271
Summa Väster		**1 180**	**1 784**	**46**	**8 860**	**11 870**	**29 941**	**66 913**
Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	0	2 018	766	0	2 784	13 384	12 510
Backa 104:1	Lisa Sass gata 22-24	2 875	0	0	46	2 921	16 690	17 031
Backa 104:7	Lisa Sass gata 12	0	0	0	4 154	4 154	69 568	45 585
Backa 255:1	Selma Lagerlöfs Torg	0	0	0	0	0	0	645
Backa 256:1	Selma Lagerlöfs Torg	5 080	0	0	296	5 376	0	171 943
Backa 257:1	Selma Lagerlöfs Torg	1 121	3 365	0	1 348	5 834	46 587	175 043
Biskopsgården 29:14	Vårväderstorget 6	1 692	5 394	1 747	3 136	11 969	56 746	64 183
Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1	0	0	0	770	770	4 627	426
Biskopsgården 99:1	Höstvädersgatan 1	5 278	399	97	2 550	8 324	49 800	54 438
Biskopsgården 87:3	Länsmanstorget 2	0	2 634	244	46	2 924	10 926	20 291
Biskopsgården 90:1	Länsmanstorget 3	0	0	0	555	555	0	1 096
Biskopsgården 91:2	Länsmanstorget 1	0	0	0	1 377	1 377	0	6 701
Brämaregården 72:8	Virvelvindsgatan 8A	0	0	0	1 880	1 880	0	10 676
Brämaregården 78:1	Gustav Dalénsgatan 2	0	1 328	0	0	1 328	13 871	23 338
Kyrkbyn 89:6	Kyrkbytorget 6	0	135	23	1 708	1 866	0	5 354
Röd 135:1	Nordhagsvägen 2A	0	0	0	1 716	1 716	0	6 385
Tuve 10:149	Tuve Torg	0	0	0	0	0	0	0
Tuve 10:152	Tuve Torg 2	1 573	3 752	25	3 499	8 849	35 400	45 663
Summa Hisingen		**17 619**	**19 025**	**2 902**	**23 081**	**62 627**	**317 599**	**661 308**

20250319011409

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319014102

Fastighetsförteckning

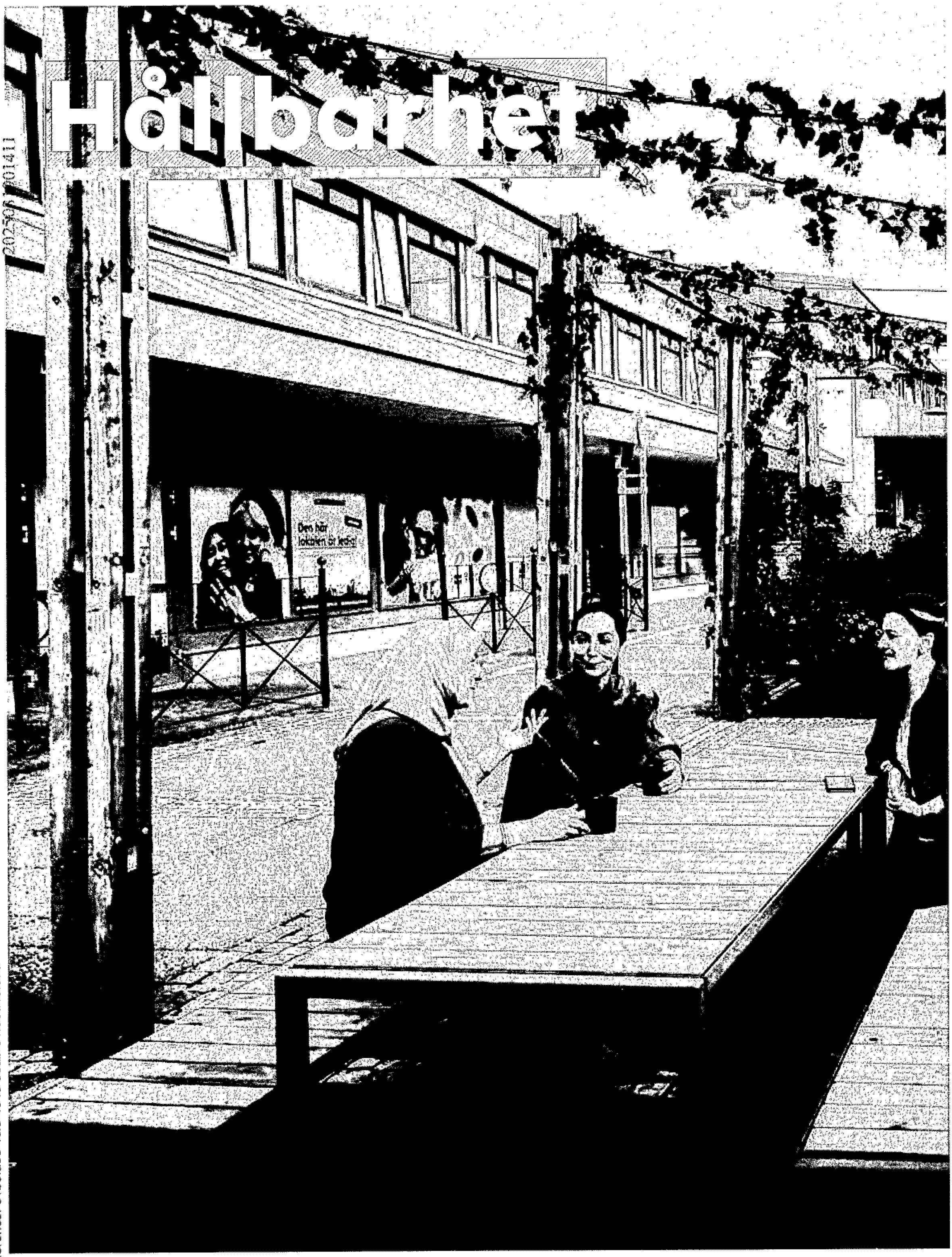
FASTIGHETS-BETECKNING	ADRESS	Uthyrningsbar LOA* m² KONTOR	BUTIK	INDUSTRI -LAGER	ÖVRIGT	TOTAL AREA	TAXVÄRDE, TKR	BOKFÖRT VÄRDE**, TKR
Angered 81:1	Fjällblomman 9	1 238	1 220	50	6 907	9 415	0	28 896
Bergsjön 2:41	Rymdtorget 9	380	2 433	442	3 898	7 153	36 565	27 274
Hjällbo 60:3	Bergsgårdsgärdet 80	804	4 124	47	4 944	9 919	25 900	35 906
Hjällbo 60:1	Hjällboplatsen	0	0	0	0	0	0	0
Hjällbo 9:2	Hjällbo Lillgata 1-5	15 226	0	50	710	15 986	85 600	86 625
Kortedala 134:4	Kortedala Torg 3	2 905	1 593	2 489	882	7 869	31 690	15 573
Kortedala 134:6	Kortedala Torg 1	1 192	681	170	587	2 630	12 613	12 077
Kortedala 136:7	Kortedala Torg 8	1 482	4 023	723	2 507	8 735	40 467	27 931
Kortedala 21:4	Hundraårsgatan 32	0	0	0	2 858	2 858	0	15 917
Kortedala 50:3	Förstamajgatan 2B	7 058	180	433	0	7 671	55 700	82 857
Kortedala 17:1	Minutgatan 2	0	0	0	1 364	1 364	3 472	318
Summa Norr		**30 285**	**14 254**	**4 404**	**24 657**	**73 600**	**292 007**	**333 374**
SUMMA GÖTEBORGSLOKALER		**58 348**	**35 858**	**7 468**	**61 336**	**163 010**	**891 947**	**1 501 348**

** Uthyrningsbar LOA (Lokalyta). I kolumn övrigt ingår bland annat utbildnings-, vård-, omsorgs- och samlingslokaler.*

*** Bokfört värde inkl. byggnadsinventarier.*

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

Hållbarhet



Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e
20250611 001411

20250819161502

Signature ref: 3c-4cf8-494b-98ab-e1f55d4ef07e

Hållbarhet

Människans påverkan på klimatet är ett av vår tids största hot. 2024 blir det första året där medeltemperaturen på jorden överstiger 1,5 grader över förindustriell nivå vilket ställer krav på att alla bolag, länder och individer ställer om enligt Parisavtal, EU-direktiv, nationella och regionala målsättningar. Och därmed ställs krav på GöteborgsLokaler att ställa om enligt Göteborgs Stads miljö- och klimatplan för att göra åren från nu, tills dess att uppvärmningen minskar och är tillbaka till samma nivå som idag eller svalare, att bli så få som möjligt och med så begränsade konsekvenser som möjligt.

GöteborgsLokaler har som helägt dotterbolag till Göteborgs Stad många hållbarhetsaspekter naturligt i grunduppdraget, som att skapa långsiktigt värde för Göteborg och göteborgarna inom ramarna för en hållbar utveckling. Det konkretiseras och målstyrs genom exempelvis stadens miljö- och klimatprogram som gäller från 2021 till 2030.

Bolagets arbete med ökande fokus på återbruk, minskad energiförbrukning och biologisk mångfald, dess många torgaktiviteter och hållbara evenemang, stadsutvecklingsprojekt samt det ständiga arbetet med att hålla i gång trygga, attraktiva handelsplatser är grundpelarna i GöteborgsLokalers arbete såväl som i hållbarhetsarbetet.

ISO-certifierade

GöteborgsLokaler har sedan 2015 varit ISO-certifierade inom kvalitet, sedan 2018 inom miljö och sedan 2020 inom arbetsmiljö. Bolagets mångåriga miljöarbete och med ISO-certifieringar inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö ger en stabil plattform för en fortsatt hållbar utveckling. Det ger möjlighet att identifiera förbättringsområden och bli en mer attraktiv hyresvärd. Samtidigt skapas bättre förutsättningar för att minska bolagsrisker och klimatpåverkan samt nå målen för bolaget, Framtidenkoncernen och Göteborgs Stad. Läs mer om hur bolaget arbetar med arbetsmiljö och kvalitet under **mål nummer 8**.

Under 2024 har GöteborgsLokaler fokuserat på hållbarhetsområdet energieffektivisering genom installation av solceller och förberedelser för ett pilotprojekt som syftar till att återvinna butikskyla och andra energiåtgärder. Målet är att minska energiförbrukningen med 30 % till år 2030. Energiområdet beskrivs närmare under **mål nummer 7**.

Företaget har arbetat vidare med återbruk för att minska klimatpåverkan från byggprojekt och samtidigt tagit fram en text för lokalhyresgäster som förtydligar Göteborgs Stads klimatmål. Syftet är att inspirera till klimatsmarta lokalanpassningar som stöder målet att återbrukat material ska efterfrågas i första hand år 2025. Detta mål gäller alla bolag och förvaltningar som undertecknat avsiktsförklaringen Handslaget, vilka utgör en stor del av Göteborgs bygg- och fastighetsbolag. Stadens mål är att klimatpåverkan i projekt ska minska med 50 % till 2025 och med 90 % till 2030. GöteborgsLokalers arbete med cirkularitet beskrivs närmare under **mål nummer 12.**

Hållbara evenemang och trygga handelsplatser

GöteborgsLokaler har också fokuserat på de hållbara evenemangen och hur evenemangen i stort kan bidra än mer till ökad hållbarhet. Bolagets hållbara fiskdamm har ersatts av en ny, tillverkad i återbrukat material av personer som befinner sig längre ifrån arbetsmarknaden. Arbetet med centrumutveckling och hållbara evenemang återfinns under **mål nummer 11** under vilket bolaget även arbetar mot målet att minska göteborgarnas klimatpåverkan från 9–10 ton CO2 per person och år till stadens mål på 3,3 ton CO2 per person och år till 2030. Samarbeten pågår och planeras med Kretslopp och vatten, second hand-aktörer samt andra bolag och förvaltningar för att öka möjligheten att cirkulera mera vid Göteborgs torg och handelsplatser.

Arbetet med att skapa trygga, attraktiva och tillgängliga handelsplatser har bolaget under året konkretiserat på många olika håll i staden och en extra stolthet är Vårväderstorgets trygghetscertifiering under våren 2024. Läs mer om hur bolaget bidrar till att minska ojämlikhet i staden under **mål nummer 10**.

I blickpunkten för bolaget under 2025 är biologisk mångfald med målsättning att se över hur GöteborgsLokaler kan bidra till en förbättrad biologisk mångfald i staden med fler gröna tak, fler träd på bolagets handelsplatser, grönare torg med mera. Att utöka antalet träd vid torgen skulle också kunna bidra till att minska övertemperaturer samt till att härbärgera vatten exempelvis vid skyfall och stödja även bolagets arbete med klimatanpassning. Dock äger GöteborgsLokaler långt ifrån alla torgytor men ser samverkan som en viktig del i 2025 års arbete med ökad biologisk mångfald. Bolaget kommer att fortsätta arbetet med klimatanpassning enligt planen för staden 2024–2026. Fortsatt stort fokus för bolaget är att minska klimatpåverkan genom att öka återbruk, minska material till förbränning och använda bolagets inventarier och lokaler längre och smartare för att bidra till en hållbar utveckling.

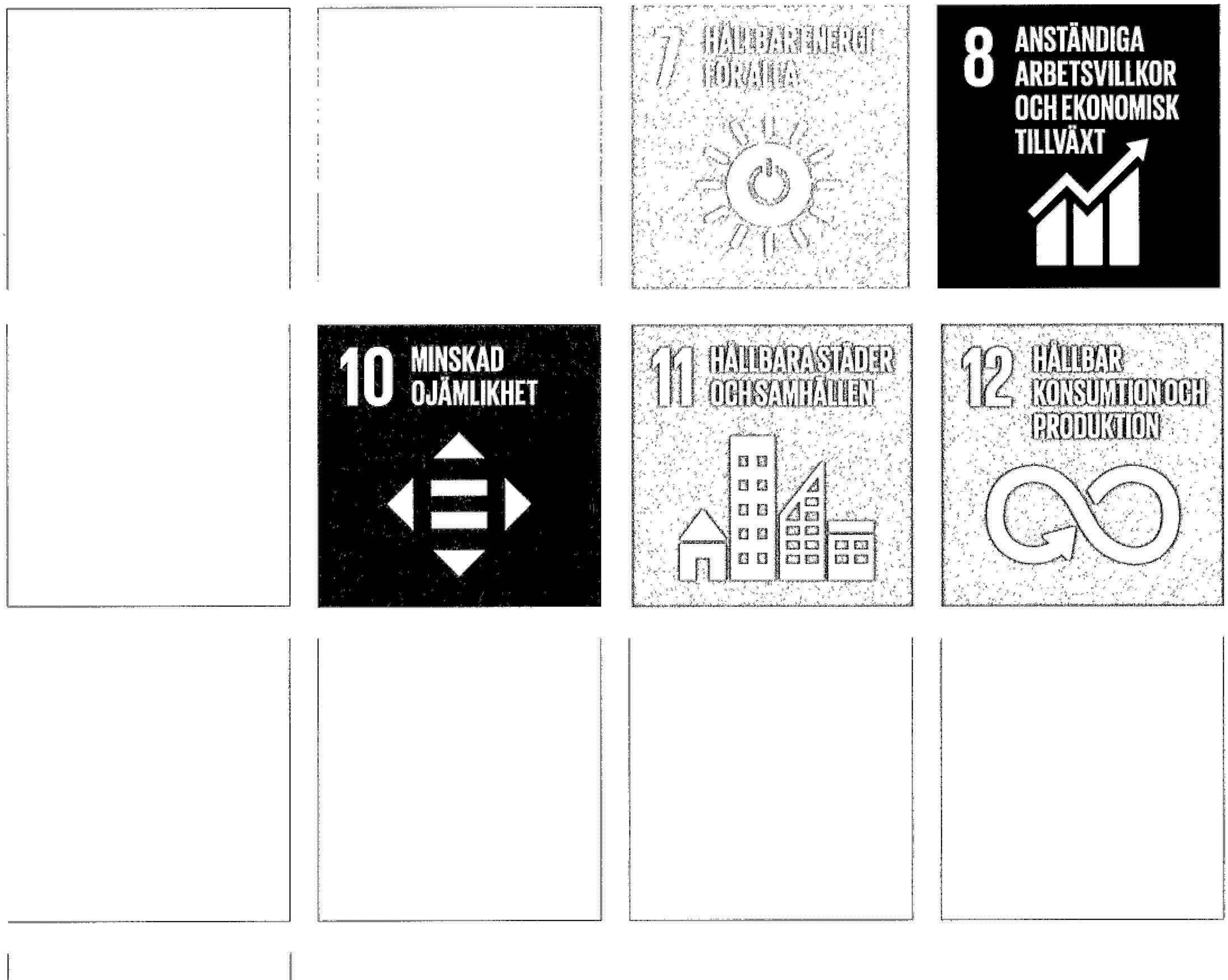
Fokus på fem globala mål

Förenta nationerna har identifierat perioden till 2030 som the "Decade of Action" vilket lägger stor tyngd på hållbarhetsfrågorna och som ett steg för att bidra har GöteborgsLokaler utvärderat sitt arbete utifrån Förenta nationernas globala mål för hållbar utveckling. Bolaget har identifierat fem av de 17 globala målen som de har störst möjlighet att påverka på vägen mot en hållbar framtid. Dessa mål illustreras i bilden nedan och utvecklas sedan inom respektive område.

GöteborgsLokaler använder följande verktyg för att säkerställa och följa upp arbetet med de globala målen liksom Göteborgs Stads och Framtidenkoncernens riktlinjer:

- Certifierade ledningssystem ISO 9001 Kvalitet, ISO 14001 Miljö samt ISO 45001 Arbetsmiljö
- Lagbevakning
- Måluppföljning
- Koncernrapportering
- Medarbetarundersökningar och Winningtemp
- Kundmätningar
- Interna revisioner
- Avvikelserapportering
- Tillbudsrapportering och riskbedömningar
- Leverantörsbedömningar
- Klimatkompensationsrappor

20250319014113
Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e
20250519061414

Minska energianvändningen med minst 30 % till 2030 och arbeta emot förnybara energikällor.

Mål 7. Hållbar energi för alla

Människans påverkan på klimatet är ett av vår tids största hot och 2024 blir det första året där medeltemperaturen på jorden överstiger 1,5 grader över förindustriell nivå. Hos fastighetsägare kommer den största påverkan på miljö och klimat från elförbrukning och uppvärmning av fastigheterna samt nybyggnation och renovering. Därför arbetar GöteborgsLokaler aktivt med att minska bland annat köpt energi. Det sker genom optimering av drift och övervakning samt med energibesparande åtgärder och förnybara energikällor, investeringar i solceller och energieffektiviseringsprojekt. Dock ska inte energieffektiviserande åtgärder genomföras som medför onödigt avfall eller för stor klimatbelastning. Bolaget har som uppgift att arbeta mot energieffektiviseringsmålet parallellt med målet om minskad klimatpåverkan som utvecklas mer under mål nummer 12.

Energimål

För att kartlägga bolagets möjligheter att nå målet om att minska köpt energi genomförde GöteborgsLokaler under 2023 en GAP-analys med hjälp av bolagets energikonsult för att kartlägga hur stor investering som krävs för att nå målet att minska 30 % till 2030. Från analysen framkom att bolaget genom att fortsätta driftsoptimera, renovera till mer energisparande system när livslängd har uppnåtts samt investera i solceller så kan bolaget minska köpt energi med cirka 15–20 % till 2030. För att minska ytterligare så krävdes ytterligare utredning vilket bolaget har genomfört med positivt resultat, se nedan. Möjligheten att minska bolagets förbrukning av köpt energi med 25-30 % till 2030 upplevs vara inom räckhåll.

Pilotprojekt energieffektivisering

Bolaget har under 2024 genomfört en förstudie till ett pilotprojekt för att utreda potentialen i en större energirenovering med hänsyn till minskad köpt energi och minskad klimatpåverkan. Målsättningen har varit att hitta en klimatsmart (ej materialintensiv) energieffektiviseringsåtgärd i Bergsjön i samband med ett större projekt där under 2025/2026. Projektet inkluderar värmeåtervinning av ICAs överskottsvärme som tidigare dumpats i garaget samt byte av värmeåtervinningsaggregat och fläktar, injustering och omprojektering samt nya energibesparande entréer. Projektet minskar energiförbrukningen i fastigheten med 50 % (cirka 582 000 kWh) och har en payoff-tid på 8,5 år.

Tillkommande elförbrukning som förväntas under kommande år är en del ökad kylning samt laddning av bilar och elcyklar med mera. Som en del i att minska klimatpåverkan från energiförbrukningen köper GöteborgsLokaler el märkt med Bra miljöval. Avseende fjärrvärme agerar bolaget i linje med Framtidenkoncernen vars fjärrvärme i dagsläget inte är miljömärkt, på grund av att det inte finns aktuella volymer att tillgå.

Solceller

Under 2024 har bolaget arbetat vidare i linje med Framtidenkoncernens nya solcellsplan. Årets projekt är solcellsinstallationer vid Virvelvindsgatan och Selma Lagerlöfs Torg. Målsättningen för året var 140 kWh vilket bolaget nästintill går i mål med. Utfallet blev 112 kWh och med en ambition att hämta hem resterande under 2025 för att nå målet i sin helhet 2030.

Samverkan

I Framtidenkoncernens energigrupp, där systerbolagen delar erfarenheter och lär av varandra i olika frågor, diskuteras energimålet och andra frågor som rör energiområdet, solceller, energilagring mm.

Aktiviteter

Bolaget har under 2024 arbetat vidare med energiplan & energimål genom:

- Injusteringar av värmesystem i ett flertal fastigheter.
- Byte av ventilationsaggregat och byte av motorer till EC-motorer (Electronically Commutaded) för att minska energiförbrukningen.
- Byte av armaturer till LED-ljuskällor.
- Byte av trefas pumpar till enfas för minskad energianvändning.
- Solcellsinvesteringar.

20250319014155
Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319014116

Mål och utfall 2024

Fastighetsel

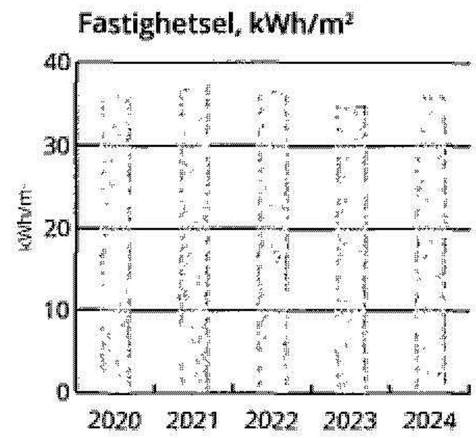
Under 2024 uppgick förbrukningen till 36 kWh/m². Målsättningen för året var 34,2 kWh/m² men ett stort renoveringsprojekt gick över från byggström till fastighetsel, vilket inte gav helt det resultat som bolaget hade som mål.

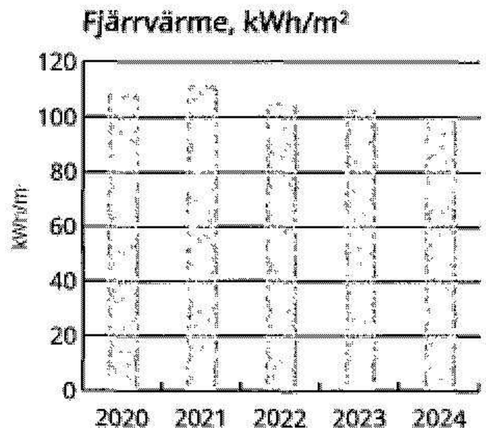
Fjärrvärme

För 2024 uppgick förbrukningen till 99 kWh/m² vilket var bättre än målsättningen på 100,7 kWh/m². Januari till april var det dock kallare än normalår medan det var varmare än normalt under oktober till december.

Totalt

Målsättningen för minskad köpt elenergi nås således inte under 2024 medan fjärrvärmeförbrukningen ligger bättre än målsättningen för 2024. I sin helhet så är förbrukningen 135,0 kWh/m² jämfört med målsättningen på 134,9 kWh/m². Med kommande investeringar i solceller enligt koncernens solcellsprogram, kommande projekt med återvinning av butikskyla, nya entréer och mer effektiva aggregat så är målsättningen att bolaget kommer att minska förbrukningen med cirka 25-30 % till 2030.





Område	Mål 2024	Utfall 2024	Status
Fjärrvärme	100,7 kWh/m²	99,0 kWh/m²	■
El miljömärkt	34,2 kWh/m²	36 kWh/m²	□
Summa	134,9 kWh/m²	135,0 kWh/m²	■

■ Bolaget har nått målet. □ Bolaget har nästan nått målet. ■ Bolaget har ännu en bit kvar för att nå målet.

Utmaning 2025

GöteborgsLokaler har arbetat med att minska behovet av köpt energi under många år. Nu ökar takten för att arbeta ännu mer aktivt med att utnyttja bolagets inventerade tak för förnybar energitillförsel via solceller. GöteborgsLokaler arbetar med Framtidenkoncernens målsättning och kommer att fortsätta investera i solceller under 2025. En utmaning i det arbetet är att med det låga, upphandlade energipriset så är det svårt att få lönsamhet i kalkylerna vilket bidrar till målkonflikter mellan bolagets ekonomiska och ekologiska målsättningar.

Utblick 2030

Bolaget har en bra översyn över potentiella åtgärder för att nå målet om att minska köpt energi med 30 % till 2030 och det ser ljusare ut att nå det efter årets förstudie till pilotprojektet om återvunnen butikskyla med mera och förhoppningen är att nå en minskning om 25-30 %. Investeringar inom energieffektivisering ska balanseras mot investeringens klimatpåverkan för att minska ner klimatpåverkan till 90 % i projekt år 2030.

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

Att vara en ansvarsfull arbetsgivare genom att arbeta med kontinuerlig kompetensutveckling och likabehandling, men även genom att skapa hållbara handelsplatser där hyresgästerna kan skapa tillväxt.

Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

GöteborgsLokalers arbetsmiljöarbete bidrar till goda arbetsvillkor vilket bidrar till ett hållbart arbetsliv och en hållbar organisation. Det i sin tur skapar förutsättningar för medarbetarna att bidra till en positiv och hållbar utveckling av handelsplatser och lokaler för lokalt näringsliv. Sedan 2020 har arbetsmiljöarbetet utförts på ett sätt som ger möjlighet till systematisk utveckling och förbättring genom arbetsmiljöcertifieringen ISO 45001. I kombination med ISO-certifieringar inom miljö och kvalitet ger det bolaget en bra grund för anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.

Personal

Antalet tillsvidareanställda i bolaget vid årets slut till uppgick till 48 (50) personer varav 28 (30) kvinnor och 20 (20) män. Antalet nyanställningar under året var 1 (1) och antalet avgångar av tillsvidareanställda var 3 (0).

GöteborgsLokaler tillhandahöll under året 5 (3) praktikplatser, 2 (3) prao-elever och tog emot 3 (2) sommarjobbare som såg till att sysselsätta 16 (16) feriearbetande skolungdomar som sommarjobbade inom bolaget på uppdrag av Göteborgs Stad.

Arbetsmiljö

GöteborgsLokalers mål med arbetsmiljöarbetet är en låg sjukfrånvaro, hög frisknärvaro, hög trivsel (HME och KOMI) och avsaknad av olyckor. Måluppfyllelsen undersöks genom webbaserade medarbetarverktyget Winningtemp, medarbetarundersökning, arbetsmiljöronder, medarbetarsamtal, avdelningsmöten, arbetsmiljökommitté och samverkansmöten. Arbetsmiljöarbetet utvärderas genom interna och externa revisioner. Målen ska syfta till att främja hälsa och öka organisationens förmåga att motverka all form av ohälsa. Arbetsgivaren ger arbetstagarna möjlighet att medverka i arbetet med att ta fram målen och se till att arbetstagarna känner till dem. Målsättningen för GöteborgsLokaler är att ge goda förutsättningar till ett hållbart arbetsliv och vara en inkluderande arbetsplats samt strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential. GöteborgsLokaler arbetar hälsofrämjande och motverkar ohälsa i arbetet bland annat genom att ge förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid. GöteborgsLokalers målsättning är att medarbetarna ska känna sig trygga och säkra på jobbet vilket har varit en prioriterad fråga under 2024. Arbetsmiljöarbetet är väl förankrat i organisationen och har varit en prioriterad ledningsfråga under många år.

Medarbetarundersökning

Medarbetarverktyget B-engaged kommer att implementeras under början av 2025 och ersatte det tidigare verktyget Winningtemp. B-engaged är ett webbaserat arbetsmiljösystem som används av bolagen inom Framtidenkoncernen. Genom regelbundna frågor får bolaget en bra bild av de anställdas välbefinnande, motivation och förmåga att fokusera på sitt arbete vilket skapar värde för såväl organisation som anställda.

Ekonomisk tillväxt

GöteborgsLokaler har som uppdrag att förvalta och långsiktigt utveckla de lokala torgen och lokaler som är en viktig del i stadsmiljön. Genom att skapa attraktiva och trygga handelsplatser, ta hand om och utveckla bolagets fastigheter lägger GöteborgsLokaler grunden för uthyrningar till välfungerande verksamheter och bidrar på så sätt till en infrastruktur för lokalt näringsliv som bidrar till förutsättningar för ekonomisk tillväxt. Trots de senaste årens utmaningar med ökad inflation, volatila elpriser och höga räntekostnader vilket har gett minskat ekonomiskt utrymme för konsumenter för att gå och klippa sig, gå på restaurang, köpa blommor med mera så ligger vakansgraden på en bra nivå.

Utmaning 2025

Inom arbetsmiljöområdet arbetar GöteborgsLokaler vidare med att säkerställa att medarbetarna känner sig trygga när de arbetar i och vid bolagets lokaler, handelsplatser och fastigheter liksom i interaktionen med bolagets hyresgäster.

Utblick 2030

Utvecklingen i världen går mycket fort och har de senaste åren präglats av pandemi, osäkert säkerhetspolitiskt läge, volatilt elpris liksom inflation och ekonomisk oro vilket gör det svårt att förutspå framtiden. Även det allvarliga läget inom klimatutvecklingen kan påverka de anställda och bidra negativt till välbefinnandet. Andra typer av stöttning och åtgärder kan komma att bli aktuella.

Mål och utfall 2024

Område	Mål 2024	Utfall 2024	Status	Kommentar
HME hållbart medarbetarengagemang	80	88		Skala 1 till 100.
Sjukfrånvaro	Under 2 %	1,84 %		Frisknärvaro är 83 %

20250319014417
Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

Skapa trygga, attraktiva handelsplatser, kostnadsfria evenemang öppna för alla och social hänsyn i upphandlingar.

Mål 10. Minskad ojämlikhet

GöteborgsLokaler arbetar aktivt med att minska ojämlikhet genom att öka jämställdhet och verka för att alla människor, oavsett ålder, kön, funktionsnedsättning, ras, etnicitet, ursprung, religion eller ekonomisk eller annan ställning, blir inkluderade i det sociala, ekonomiska och politiska livet. För att säkerställa det har en likabehandlingsplan tagits fram i samråd med fackliga företrädare. Bolagets utgångspunkt, syfte och mål med planen utgår från diskrimineringslagen. Allas lika värde är en grundläggande utgångspunkt i GöteborgsLokalers arbete och som ett bolag inom Göteborgs Stad står GöteborgsLokaler bakom Förenta nationernas principer för mänskliga rättigheter.

Tillgängliga torg

GöteborgsLokalers handelsplatser finns till för alla och alla ska ha möjlighet till vardagsnära handel och service. Torgen är en plats där besökarna ska känna sig välkomna och trygga oavsett kön, etnicitet, religion, funktionsvariation eller ålder. Genom noggrann planering av utbud och service liksom utformning av handelsplatserna, som exempelvis tillgänglighetsanpassningar, möjliggörs alla besökares närvaro och skapar en handel inom gång- och cykelavstånd för närboende.

Superförvaltning

Framtidenkoncernens alla bolag arbetar aktivt med att alla områden där koncernen är aktiva ska vara exkluderade från polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och utsatta områden 2035. Denna satsning är ett viktigt bidrag till bolagets arbete med social hållbarhet för ökad jämlikhet. Läs mer om bolagets Superförvaltning på s. 12.

Hållbara evenemang

Under 2024 har GöteborgsLokaler anordnat många evenemang på de torg GöteborgsLokaler förvaltar. Allt från loppisar, olika kulturella högtider och sommaraktiviteter till höstlovsaktiviteter, julmarknader och julgranständning. Dessa är kostnadsfria och tillgängliga för alla. För att minska miljö- och klimatpåverkan samt öka jämlikhet och mångfald under evenemangen har bolaget tagit fram en bolagsintern standard för hållbara evenemang för att kvalitetssäkra frågorna. Frågor i fokus i de hållbara evenemangen är exempelvis hållbara transporter i förberedelser samt till och från evenemangen, men också ekologisk mat och dryck, avfall och återbrukade leksaker i den hållbara fiskdammen. Den hållbara fiskdammen har uppdaterats med hjälp av Vägen ut-kooperativet (en verksamhet som sysselsätter personer med funktionsvariationer eller som har stått längre från arbetsmarknaden en tid). Den hållbara fiskdammen är byggd helt i återbrukat material och leksakerna som fiskas upp har Stadsmissionen och Björkå Frihet bidragit med. Detta då de ofta får in fler gosedjur och barnböcker än vad de har behov av.

Under 2024 genomfördes 157 evenemang varav 58 hållbara evenemang vilket var i linje med målsättningen mot 2030 att alla evenemang ska vara hållbara. Ett fortsatt lyckat evenemang även i år var Sommartorget med aktiviteter för barn och unga. Staden anställde 16 feriearbetare som arbetade med Sommartorget tillsammans med tre handledare som anställdes av GöteborgsLokaler.

Orange Day

I november uppmärksammade GöteborgsLokaler återigen Orange Day, ett arrangemang med syfte att synliggöra och motverka våld mot kvinnor och flickor. Flera av bolagets fastigheter och torg lyses upp med orange belysning och orangea flaggor hissades. Information spreds via social media och lokalt för att ytterligare belysa dessa viktiga frågor.

Leverantörer

För att kunna bedriva bolagets verksamhet är GöteborgsLokaler beroende av leverantörer inom olika områden. Leverantören anlitar i flera fall underleverantörer. GöteborgsLokaler har ett ansvar för att alla leverantörer har goda arbetsvillkor och behandlar sina anställda på ett bra sätt vilket säkerställs i samband med upphandling. Under året har flera av bolagets anställda gått miljöutbildning för beställare. Leverantörer väljs utifrån att de uppfyller bolagets krav. Bolagets ISO-certifiering inom arbetsmiljö är också ett betydelsefullt redskap för kvalitetssäkring inom området.

Mål och utfall 2024

Under 2024 genomfördes 157 evenemang varav 58 hållbara evenemang vilket var i linje med målsättningen mot 2030 att alla evenemang ska vara hållbara.

Utmaning 2025

Under 2025 uppdateras tillgänglighetsdatabasen till en ny version vilket kräver uppdaterad inventering och handpåläggning. Inom superförvaltningen så är en utmaning de händelser och omvärldsfaktorer som bolaget inte har rådighet över.

Utblick 2030

Genom att arbeta med minskad ojämlikhet på flera olika sätt inom bolaget så ökar möjligheten till ett värdeskapande arbete. En viktig utmaning med siktet inställt på 2030 är att fortsätta arbeta dedikerat mot Framtidenkoncernens gemensamma mål att inga av bolagets handelsplatser ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030. Samtidigt som inget annat område ska flyttas upp till särskilt utsatt område.

20250319014138
Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

Förvalta, renovera och lokalanpassa hållbara fastigheter. Bidra till attraktiva handelsplatser där människor kan känna trygghet och finna ett vardagsnära utbud av varor och tjänster utan att påverka framtida generationer negativt.

Mål 11. Hållbara städer och samhällen

GöteborgsLokaler har ägarens uppdrag att förvalta och långsiktigt utveckla bolagets lokaler och fastigheter. Nybyggnation och större renoveringar sker enligt certifieringen Miljöbyggnad silver vilket ger hållbara fastigheter över tid med begränsad miljö- och klimatpåverkan. Genom välgrundade uthyrningar till efterfrågade och välfungerande verksamheter erbjuds göteborgarna nära vardagshandel och service och näringslivet får tillgång till lokaler för att driva sina verksamheter.

Plats- och centrumutveckling

Den ständiga utvecklingen av attraktiva och välfungerande handelsplatser stöds också genom bolagets arbete med plats- och centrumutveckling. Bland annat genom återkommande lokala evenemang, effektiv marknadsföring och kommunikation, utbildningar för lokalhyresgästerna, trevliga torgmiljöer med möblering, planteringar, belysning och dekor. För att minska klimatpåverkan och arbeta med Göteborgs Stads miljömål, jämlikhet och mångfald har bolaget tagit fram en mall för hållbara evenemang. På handelsplatserna finns företagarföreningar eller marknadsråd där centrumutvecklarens roll är att leda arbetet tillsammans med handlarna för att skapa engagemang, utveckling och delaktighet.

15-minutersstaden

Genom att handelsplatserna ligger där människor bor, har besökarna nära och kan gå, cykla eller åka kollektivt till närmaste handelsplats. Det främjar ett hållbart inköpsmönster och en mer hälsosam livsstil samtidigt som behovet av biltransporter minskar. GöteborgsLokaler har redan mycket på plats av det som städer som Paris kallar 15-minutersstaden. 15-minutersstaden innebär att erbjuda invånarna så goda förutsättningar som möjligt för att kunna leva i stor utsträckning inom en 15-minuters radie för att minska transporter inom staden och skapa värde för invånarna. Genom att erbjuda en så komplett handelsplats som möjligt ökar möjligheterna till mer lokala konsumtions- och rörelsemönster.

Mobilitet

GöteborgsLokaler har parallellt med systerbolagen i Framtidenkoncernen tagit fram en mobilitetsplan som tydliggör för hyresgäster, medarbetare och andra intressenter hur bolaget arbetar med hållbara transporter för att minska klimatpåverkan. Bolaget har inventerat samtliga cykelställ och kartlagt behov av uppdaterade parkeringar och belysning. Samt tagit fram en upprustningsplan till 2030, vilken även inkluderar att sätta ut cykelpumpar vid de torg där behov finns och det i dagsläget saknas. Mobilitetskartor är även under utbyggnad vid bolagets handelsplatser för att lättare kunna överblicka elbilsladdning, kollektivtrafik, cykelpumpar och parkeringar. Laddinfrastruktur för el- och hybridbilar och utbyggnad till hyresgäster samt besökare är en annan viktig fråga, särskilt som flera av bolagets hyresgäster såsom Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen har respektive ska ha en fossilfri fordonsflotta år 2025. I dagsläget bygger GöteborgsLokaler ut laddplatser enligt hyresgästers önskemål och i dag finns laddplatser på tre av de torg som bolaget förvaltar. Nya krav kommer från Boverket 2025 som säger att parkeringar med fler än 20 platser skall ha en laddpunkt. Bolaget har inventerat och lagt en plan för att möta de kraven.

Leveransboxar

Tillsammans med de andra bolagen i Framtidenkoncernen ser bolaget över olika leverantörer, ersättningsmodeller, avtalsalternativ, möjlighet till fossilfria transporter etcetera för att säkerställa att det finns ett bra utbud av leveransboxar vid våra torg.

Samverkan

Fundamentet för bolagets arbete är att utveckla de lokala handels- och mötesplatser för en hållbar framtid. GöteborgsLokaler har en helhetssyn och samverkar med många aktörer i strävan för ett hållbart lokalsamhälle såsom:

- Framtidenkoncernens bolag i nätverksgrupper och råd som rör frågor som Mobilitet, Fastighetsutveckling, Säkerhet, Ekonomi, Kommunikation, IT, Miljö, Superförvaltning.
- Medverkan i Göteborgs Stads olika nätverk inom exempelvis Kommunikation, HR, IT, Ekonomi, Miljö och Fastighet. Nätverken är forum för att samarbeta, sprida goda exempel, informationsutbyte i nya och etablerade frågor samt utvecklingsarbete.
- Framtiden Byggutveckling - stadsutveckling i samverkan med flera olika aktörer i Selma stad, Hjällbo, Brunnsbo, Hammarkullen och Biskopsgården för att skapa funktionella och ekonomiskt bärkraftiga lokaler vid nybyggnation, i de fall där lokaler planeras i bostadsfastigheterna.
- Samverkan med Business Region Göteborg och Handslaget, Cirkulära Göteborg, Konsument- och medborgarservice och enskilda bolag och förvaltningar i Göteborgs Stad.

Platssamverkan

För att GöteborgsLokaler skall lyckas med att utveckla bolagets fastigheter och handelsplatser behöver organisationen samverka med många olika parter, så kallad platssamverkan. Målet är att skapa trivsamma och trygga handelsplatser för både besökare och verksamheter, detta i bred samverkan med andra aktörer på och kring platsen.

20250319014119
Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319014200

Trygghetsarbete

Bolaget driver även ett gediget trygghetsarbete. Vid ett antal handelsplatser arbetar torgvärdar med att öka tryggheten för lokalhyresgäster och besökare. Trygghetsvandringar genomförs och bolaget har ett nära samarbete med bostadsbolagen i närområdena.

Handla lokalt

För att stärka bolagets handlare och viktiga hyresgäster har GöteborgsLokaler sedan tidigare etablerat kampanjen Locals of Gbg via hemsidan www.localsofgbg.se. Att inte bara handla på nätet utan fortsätta handla hos sina lokala handlare minskar miljöpåverkan av transporter och returer. Det bidrar även till den ekonomiska hållbarheten, trivseln och tryggheten i närområdet. Här ser bolaget även cirkulär handel som en möjliggörare, att second hand, reparation, skräddare med mera bidrar till fysisk trafik till torgen vilket även kan gynna handelsplatsens detaljhandel.

Miljöbyggnad silver

För att såväl nya, som befintliga fastigheter i beståndet, ska ha en hållbarhetsprofil som tilltalar både lokalhyresgästers framtida krav och framtida lagkrav har bolaget beslutat att vid nybyggnation och vid större renoveringar tillämpa Miljöbyggnad silver. Det ger byggnader med lägre energianvändning och reducerad klimatpåverkan i såväl produktion som drift. Studier visar att certifierade fastigheter har en genomsnittligt högre värdering (+7 %) i och med minskade driftskostnader och att de är mer attraktiva med kontrollerade emissioner från miljövänliga materialval, lägre energiförbrukning med mera.

Klimatanpassning

Göteborgs Stad har gett i uppdrag till alla bolag och förvaltningar att utreda hur klimatrelaterade risker ser ut i verksamheterna, såsom vid skyfall/översvämning, övertemperaturer, risk för ras och skred med mera. En analys och kartor för Framtiden-koncernen hur det ser ut kring utmaningarna har tagits fram. GöteborgsLokaler har utvärderat dessa kartor internt och har identifierat ett antal fastigheter med hög risk för skador vid ett så kallat 100-årsregn. Grönytor, såsom ökad växtlighet vid torgen med träd och gröna tak, är att föredra då det fördröjer översvämning och ger svalka. Under 2025 kommer bolaget arbeta vidare med att analys och lämpliga åtgärder samt kartlägga i vilka av bolagets områden det finns risk för övertemperaturer och skred.

Biologisk mångfald

GöteborgsLokaler har många buskar, planteringar och blommor vid fastigheterna och torgen liksom bikupor och grönt tak. Under 2024 har bolaget omgestaltat Vårväderstorget till ett trädgårdstorg med många diversifierade planteringar, bärbuskar och nyplanterade träd. Under 2025 kommer bolaget att lägga extra fokus på hur GöteborgsLokaler kan bidra till ökad biologisk mångfald vid fastigheter, torg och handelsplatser. Detta inkluderar exempelvis trädplanteringar som bevarar sikten vid torgen men samtidigt mildrar höga temperaturer och avlasta vid skyfall men även att inkludera växtlighet från närliggande naturområden för att knyta ihop växtligheten för djurlivet, exempelvis för pollinatörer. I många fall äger inte GöteborgsLokaler torgytan men avser samverka med berörda aktörer.

Utmaning 2025

En utmaning under 2025 som bolaget kommer att fokusera närmare på är hur GöteborgsLokaler kan bidra till ökad biologisk mångfald vid våra fastigheter, torg och handelsplatser.

Utblick 2030

För att GöteborgsLokaler ska kunna bidra till att hålla planetens uppvärmning på en adekvat nivå är cirkularitet en väldigt viktig del. Att bolaget återbrukar i egna projekt, efterfrågar återbrukat material, renoverar i stället för att bygga nytt, underlättar för cirkulära verksamheter vid bolagets torg såsom reparationsverkstäder, second hand och olika delningstjänster blir allt viktigare.

Mål och utfall 2024

Område	Mål 2024	Utfall 2024	Status	Kommentar
Kund: värdindex, eget bestånd	71	71	☐	Värdindex baseras på den kundundersökning som görs bland lokalhyresgästerna. Ingen mätning genomfördes 2024. Nästa kundundersökning genomförs 2025. Skala 1-100.

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

Underlätta för cirkulär konsumtion, återbruka material från renoveringar och efterfråga återbrukat material, hållbara inköp, minimera kontorets avfall, tillse att hyresgästerna har goda möjligheter att sortera sitt avfall och inspirera dem att fatta hållbara val.

Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion

Inom området omställning till en hållbar produktion och konsumtion har GöteborgsLokaler identifierat flera områden där bolaget kan bidra till en hållbar utveckling. Både genom att hjälpa göteborgaren att minska sin klimatpåverkan från 9-10 ton CO2 per person och år till 3,3 ton CO2 per person och år 2030 men framför allt genom att minska klimatpåverkan från ny- och ombyggnationsprojekt och lokalanpassningar genom återbruk och klimatsmarta material. Göteborgs Stad har som mål att minska CO2-utsläppen från bygg- och anläggningsprojekt i Göteborgs Stads regi kraftigt (med 50 % till 2025 och med 90 % till 2030) och både återbruk och klimatsmarta material är viktiga delar i det.

Återbruk

GöteborgsLokaler genomför löpande lokalanpassningar, underhåll och renoveringar av fastigheterna. Bolaget genomför inventeringar vad som kan återanvändas på plats och har en intern projektgrupp som arbetar med att utveckla återbruksarbetet. Hela Framtidenkoncernen har gått med i återbruksnätverket och handelsplatsen CCBuild för att underlätta att hitta återbrukat material men också för att dela överblivet material med andra. I systemet har bolaget under 2024 börjat registrera de artiklar som organisationen inte kan återbruka på plats. Fokus har också legat på att kartlägga och utvärdera nuläget för återbruk av material vid byggnation och lokalanpassning. I dagsläget ställer bolaget krav på återbruk i upphandlingar och beställningar samt samverkar för att hitta lämpliga vägar framåt i återbruksfrågan. Återbruk finns med som en punkt i egenkontrollerna i varje projekt för att belysa möjligheten och uppmuntra till återbruk. Några exempel på material som bolaget har identifierat som lämpliga att återanvända är bland annat kök, badrum, armaturer, dörrar, glaspartier, gipsplattor från tak och brandskåp. När byggnader rivs eller renoveras finns stor klimatpotential i att bevara så mycket som möjligt och att cirkulera byggmaterial som går att återanvända i andra sammanhang. En lösning som inte är på plats än men som många aktörer i branschen hoppas på är att materialleverantörerna ska ta tillbaka material, uppgradera och sälja åter, gärna med garanti.

Att flytta så få väggar, och göra så liten åverkan som möjligt vid lokalanpassning ger stora miljö- och klimatvinster men även minskade kostnader för hyresgästen. För att möjliggöra detta har bolaget under 2024 tagit fram ett informationsmaterial till lokalhyresgästerna kring bolagets miljö- och klimatmål samt hur alla parter tillsammans kan minska klimatpåverkan.

Kravställning

För att minska det ekologiska fotavtrycket överväger GöteborgsLokaler på vilket sätt företaget bygger om och bygger nytt samt vilka material och metoder som används. Till hjälp finns Miljöbyggnad silver för nybyggnation och större renoveringar samt Byggvarudeklarationen, en webbaserad tjänst för medvetna materialval, för samtliga byggnationer och ombyggnationer. På detta sätt bygger och renoverar GöteborgsLokaler fastigheter som under sin livscykel har en mer begränsad miljöpåverkan. Leverantörernas hållbarhetsarbete ska bedömas för att kunna minimera den totala påverkan som GöteborgsLokaler ger upphov till. Styrning sker genom inköp via Göteborgs Stads upphandlade leverantörer samt egen kravställning vid upphandling.

Avfall

Från januari 2024 gäller en ny lag kring utsortering av matavfall och biologiskt avfall. Avfallet ska sorteras separat och det är ansvarig för avtal med avfallsentreprenör som ansvarar för att lagen följs. I några fall är det GöteborgsLokaler som hanterar hyresgästens avfall, men i de flesta fall har hyresgästen själv avtalet. Bolaget behöver dock säkerställa att utrymmet är tillräckligt stort, vilket har lett till en inventering av fastigheterna för att se över möjligheterna till matavfallssortering. I några fall pågår arbetet fortsatt med uppgradering.

Handslaget

Under 2022 undertecknade GöteborgsLokaler avsiktsförklaringen Handslaget tillsammans med privata och offentliga fastighetsägare för att bygga upp en storskalig återbruksmarknad i Göteborgsregionen och Västsverige. I samlad trupp utgör dessa 50 bolag en stor del av aktörerna i Göteborg och kan därmed ha stor påverkan på branschen. Målsättningen med avsiktsförklaringen är framför allt att:

- Öka samverkan
- Dela goda exempel
- Efterfråga återbrukat material i första hand under 2025
- I kombination bidrar aktiviteterna till den överordnade målsättningen att bygga upp en storskalig återbruksmarknad i regionen. Två och ett halvt år efter starten ser Business Region Göteborg att andelen bolag som har cirkulära mål och som använder återbrukat material i sina projekt har ökat stadigt. Dialoger har inletts med flera leverantörer för att klargöra efterfrågan av återbrukat material men även andra leverantörer där produkter har tagit tillbaka för kvalitetstestning och sedan sålts igen.

Kontorsavfall

Under flera år har GöteborgsLokaler arbetat med att minska kontorets avfall genom att avfallssorteringen har uppdaterats med fler fraktioner såväl i soprum som på kontoret. Bolaget använder Göteborgs Stads återvinningshemsida Tage för avyttring av övertaliga möbler som därmed kommer till användning inom annan verksamhet i staden. Det har även köpts in flergångskärl för catering samt extra bestick, tallrikar och muggar för att undvika engångsmaterial. Bolaget har tagit fram en avfallsplan för att öka sorteringen, öka livslängden och minska avfallsmängden med 4 % i enlighet med Göteborgs Stads nya avfallsplan. Bolaget köper sedan många år inte in flaskvatten utan använder Kranmärkt vatten och har tryckt upp flergångsflaskor till hyresgäster och anställda för att undvika plastavfall.

20250519001421
Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319014422

Hållbar konsumtion

På flera av GöteborgsLokalers handelsplatser finns många cirkulära verksamheter som secondhandbutiker och reparationsbutiker av olika slag vilka bolaget har kartlagt och lämnat information om till Smarta kartan www.smartakartan.se för att bidra till att göteborgarna ska kunna minska sitt klimatavtryck. Ytterligare fler cirkulära initiativ och verksamheter kommer att behöva etablera sig vid stadens torg och handelsplatser under 20-talet för att nå hela vägen från 9-10 ton CO2-förbrukning per göteborgare till 3,3 ton. En kombination av ideella initiativ och second hand-affärer samt traditionella verksamheter som skomakare, skrädderier och telefonreparatörer ser bolaget bidrar värdefullt till den hållbara utvecklingen. I april 2022 välkomnade GöteborgsLokaler butiken Maträtt som hyresgäst i Rannebergen Centrum. MatRätt är en social supermarket som säljer funktionellt livsmedelssvinn och erbjuder arbetsträningsplatser för människor som vill närma sig arbetslivet. Matbutiken drivs av Räddningsmissionen och alla är välkomna att handla, men främst medlemmar som lever i ekonomisk utsatthet som får möjlighet att handla varor till kraftigt reducerade priser.

Mål och utfall 2024

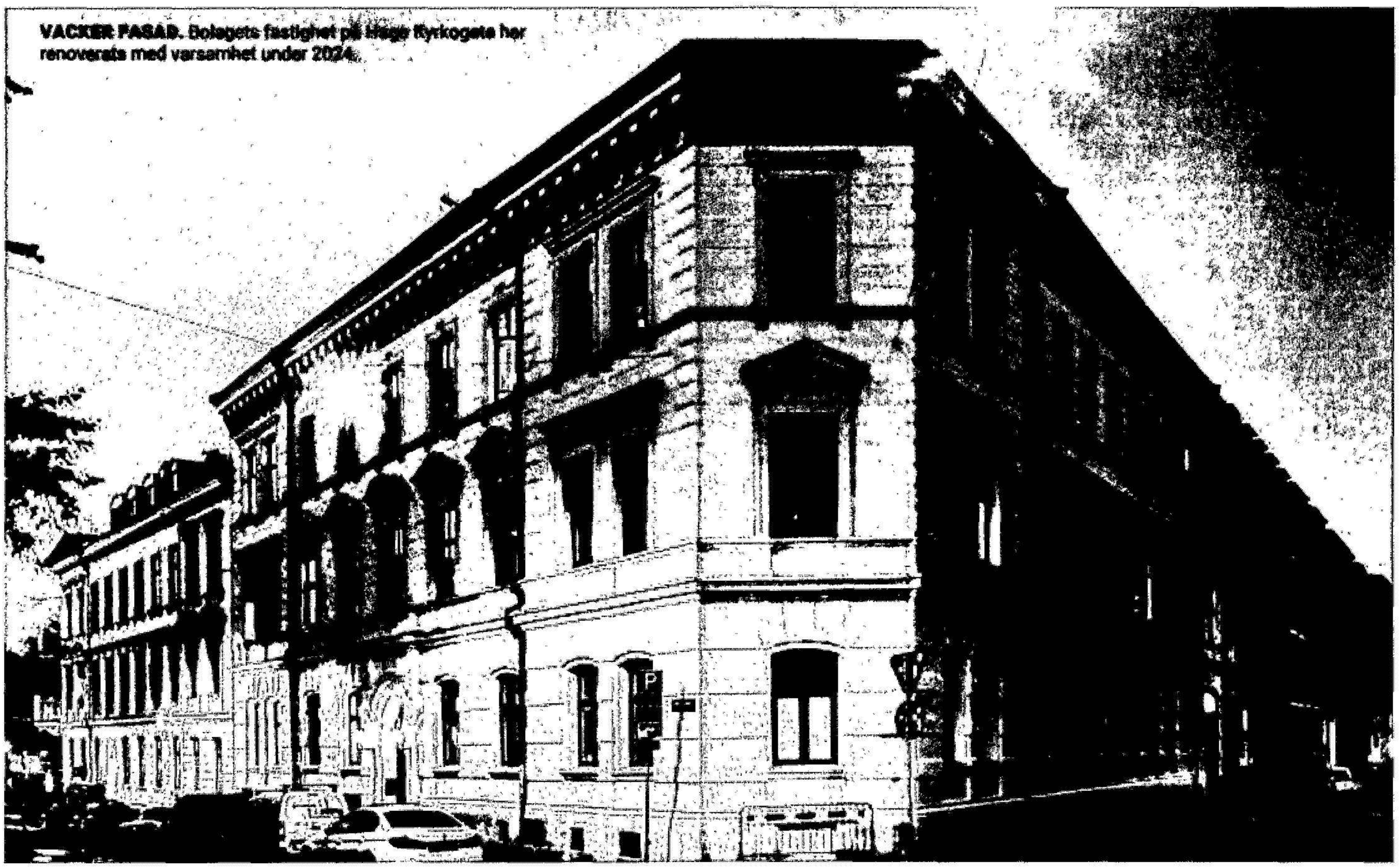
Mål för avfall är att minska avfallet med 4 % per år till 2030. Sedan det arbetet började har det varit pandemi en del av tiden vilket har minskat förutsättningarna för att jämföra från år till år. Förhoppningen är kunna få bättre jämförbarhet med åren som kommer. Utfallet från 2024 visar att utsortering i olika fraktioner har ökat med 10 %.

Utmaning 2025

GöteborgsLokaler har kommit i gång och testat återbruk i olika former. Utmaningen under 2025 blir att göra det i större skala samt att efterfråga återbrukat material i första hand såsom alla bolag som undertecknat Handslaget har förbundit sig till. Bolaget kommer även att börja mäta och räkna på återbrukat material. Allt för att arbeta mot målet att minska klimatpåverkan i byggnation, renovering och underhåll med 50 % till 2025.

Utblick 2030

I Göteborgs Stads nya miljö- och klimatplan finns ett långsiktigt mål att klimatpåverkan från byggnation och renovering ska minska med 90 % till år 2030. Det ställer stora krav på bolaget att i samarbete med hyresgästen göra så liten åverkan som möjligt i lokalerna vid lokalanpassningar men samtidigt skapa så stor nytta som möjligt för hyresgästen. Vid renovering och lokalanpassning blir det viktigt att välja material med liten klimatpåverkan, till exempel organiska material, mindre materialåtgång samt återbrukade och redesignade material inom såväl byggmaterial som installationer och ventilationsutrustning.



VACKER FASAD. Bolagets fastighet på Hagen Kyrkogata har renoverats med varsamhet under 2024.

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

20250319001423

Signature reference: 61b3fa5c-4cf8-4948-98ab-e1f55d4ef07e

GÖTEBORGSLOKALER

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
Besöksadress: Åvägen 36
Postadress: Box 5265, 402 25 Göteborg

Tel 031 – 335 01 00
goteborgslokaler.se

GöteborgsLokaler är en del
av Framtidenkoncernen
som ingår i Göteborgs Stad

Göteborgs Stad

PRODUKTION JONAS HERNSTIG, GÖTEBORGSLOKALER. Foton Anna-Lena Lundqvist, Krister Engström

Stämmohandling nr 7
Bilaga 1
2025-03-11

[redacted]

Års- och hållbarhets-redovisning 2024

Förvaltnings AB Framtiden

[redacted]

Gårda

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004949

Års- och hållbarhets-redovisning 2024

Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsen och verkställande direktören för **Förvaltnings AB Framtiden**, 556012-6012, avger här års- och hållbarhetsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen för räkenskapsåret 2024.

Års- och hållbarhets-redovisningen godkändes på styrelsemöte den 5 februari 2025 i **Förvaltnings AB Framtiden.**

För mer information om *årsredovisningen*, kontakta:

Magnus Envall, tf. ekonomichef
Förvaltnings AB Framtiden
073-312 63 08
magnus.envall@framtiden.se

För mer information om hållbarhetsrapporten, som omfattar s. 16–41, kontakta:

Anna Staxäng, kvalitetschef
Förvaltnings AB Framtiden
031-773 75 52
anna.staxang@framtiden.se

Produktion: **Förvaltnings AB Framtiden** i samarbete med **Rubrik AB.**
Tryck: **Åtta45**

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Innehåll

↘ ÅR 2024

Inledning

- Vd har ordet 6
- Året i korthet 8
  - Viktiga händelser under 2024 9
- Koncernen 10
  - Koncernens bolag 11
- Vår värdekedja 12
- Omvärld och marknad 14

↘ ÅR 2024

Hållbarhets-rapport

- Intressentdialog 16
- Vårt hållbarhetsarbete 17
- Våra väsentliga hållbarhetsfrågor 18
  - Nyproduktion 24
  - Underhåll & renovering 26
  - Utvecklingsområden 28
  - Miljö & klimat 30
  - Förvaltning & hyresgäster 34
  - Ekonomi 38
  - Attraktiv arbetsgivare 40

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520050950

↘ ÅR 2024

Årsredovisning

■ Våra fastigheter 44

■ Bolagsstyrning 46

■ Förvaltningsberättelse 53

Årets verksamhet 53
Årets resultat 58
Fem år i sammandrag 60
Definitioner 61
Risk- och känslighetsanalys 62
Förslag till vinstdisposition och Utblick 2024 65

■ Finansiella rapporter och noter 66

Rapport över totalresultat, koncernen 66
Rapport över finansiell ställning, koncernen 67
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen 69
Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen 70
Resultaträkningar och rapport över totalresultat, moderbolaget 71
Balansräkningar, moderbolaget 72
Förändringar i eget kapital, moderbolaget 74
Kassaflödesanalyser, moderbolaget 75
Noter 76
Revisionsberättelse 102
Granskningsrapport för 2024 105

■ Koncernens fastighetsbestånd 106

Fastighetsförteckning 106
Karta över koncernens fastighetsbestånd 136

Frihamnen

Signature 6325d28ed49f

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004931

Tryggare hyresgäster och återhämtning på marknaden

2024 STABILISERADES MARKNADEN successivt och koncernens resultat förbättrades jämfört med året innan. De underliggande direktavkastningskraven för vårt bestånd var i stort oförändrade, men trots det ökade våra fastighetsvärden med 11 miljarder jämfört med 2023. Uppgången beror till stor del på fleråriga hyresavtal.

Under året har koncernen fortsatt arbeta i enlighet med vår *Strategi för utvecklingsområden*. Arbetet närmar sig halvtid och vi fortsätter få bevis på att våra insatser gör skillnad. I årets hyresgästundersökning var det särskilt glädjande att den upplevda tryggheten fortsätter uppåt och att de boende i våra utvecklingsområden för första gången känner sig tryggare än snittet i Göteborg. Vi vidareutvecklar vårt arbete bland annat genom en strategi som med utgångspunkt i de lokala torgen ska fokusera på områdesutveckling. Vi arbetar också med att ta fram en ny underhållsstrategi för att mer effektivt underhålla vårt fastighetsbestånd. Underhåll är viktigt för att ha nöjda kunder, värdesäkra våra fastigheter, hushålla med våra resurser samt bidra till mindre miljöpåverkan. Även vårt miljö- och klimatarbete tog nya steg under året. Samordningsuppdraget kring hållbart byggande hittade formerna och våra miljöpiloter gav viktiga lärdomar för framtida projekt. Dessutom antogs både en *Energieffektiviseringsplan* och en ny *Strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt*.

ETT ANNAT PROJEKT som berör miljöfrågan är vårt sopprojekt, en del av superförvaltningen i våra utvecklingsområden. Under flera års tid har vi arbetat aktivt för att minska nedskräpningen och detta arbete har följts av en grupp forskare från **Göteborgs Universitet**. Deras slutsatser utvärderas nu för att ligga till grund för koncernens kommande arbete.

Inom nyproduktionen är vi enligt plan inne i ett par lugnare år. Under 2024 färdigställdes 343 bostäder och vid årsskiftet fanns cirka 1 100 lägenheter i produktion och cirka 3 000 bostäder i plan. För att kunna hålla en hög takt i nyproduktionen har vi i uppdrag att förvärva byggrätter över hela staden. Under året förvärvades byggrätter i Karlastaden. Här vill **Framtiden** vara med och göra skillnad genom att tillföra 300–400 bostäder i ett av stadens expansiva områden. Kommunfullmäktige beslutade våren 2024 att genomföra en oberoende extern granskning av Karlastadsaffären med avseende på informationsprocessen och om ärendet var av sådan betydelse eller vikt att det borde lyfts till kommunfullmäktige för beslut. Uppdraget pågår och ska slutrapporteras i februari 2025.

UNDER STORA DELAR av 2024 verkade jag både som vd för **Framtidenkoncernen** och som tillförordnad vd för vårt dotterbolag **Poseidon**. Att under en längre tid komma närmare verksamheten var mycket givande. Koncernen drabbades av två större bränder under året. Lyckligtvis kom ingen människa till skada, men påverkan på våra fastigheter och för berörda hyresgäster blev stor. I båda fallen var vi, tillsammans med staden och berörda myndigheter, snabbt på plats för att hjälpa till med bland annat tillfälliga boenden. Jag blir stolt när jag ser vad vi inom koncernen kan erbjuda när det verkligen gäller.

Vår förmåga att kunna leverera på våra olika uppdrag bygger till stor del på att vi har trygga, engagerade och motiverade medarbetare. Under året har vi genomfört en tredje modul av *Allt vi kan*, en plattform för medarbetarengagemang och kompetensutveckling. Denna gång har det handlat om nolltolerans mot kriminell verksamhet.

2024 VAR ETT år då våra fastigheter ökade i värde med 11 miljarder, vi förvärvade byggrätter, fortsatte producera nya bostäder och medverka till minskad segregation i Göteborg. Allt detta samtidigt som vi fick nöjdare hyresgäster. Det var med andra ord ett år då vi bidrog till att skapa en lite bättre stad.

Nu tar vi oss an 2025.

TERJE JOHANSSON,
VD

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Året i korthet

→ ANTAL LÄGENHETER

76 090
lägenheter
(2023: 75 821 lägenheter)

→ FASTIGHETS-VÄRDE

128 758
mnkr
(2023: 117 669 mnkr)

→ NYPRODUKTION, INKL. KONVERTERINGAR

343
bostäder
(2023: 369 bostäder)

→ TOTAL ENERGIMÄNGD

148,7
kWh/kvm
(2023: 149,0 kWh/kvm)

→ TRYGGHET

79,1
(2023: 78,0)

→ SERVICE-INDEX

80,1
(2023: 79,7)

→ INFLYTANDE-INDEX

72,6
(2023: 73,3)

→ PRODUKT-INDEX

76,4
(2023: 76,2)

→ ANTAL SÄRSKILT UTSATTA OMRÅDEN

4
(2023: 4)

→ ANTAL PRAKTIK- OCH FERIEPLATSER

1 158
stycken
(2023: 1 091 stycken)

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004952

I BACKSPEGELN

Viktiga händelser under 2024

- Den upplevda tryggheten ökade i alla våra områden. Mest ökade den i utvecklingsområdena.
- Fortsatt byggnation av nya bostäder trots ett tufft läge på marknaden.
- Kraftigt ökat deltagande i våra sociala satsningar på utbildning och sysselsättning i utvecklingsområden.
- Stabilare ekonomi och ökade fastighetsvärden.
- Förvärv av byggrätter i Karlastaden som möjliggör byggnation av 300–400 bostäder.
- Fortsatt stabil utveckling i våra utvecklingsområden.
- Poseidons vd slutade 8 januari. Koncernchef gick in som tillförordnad vd till och med 30 september då ny vd tillträdde.

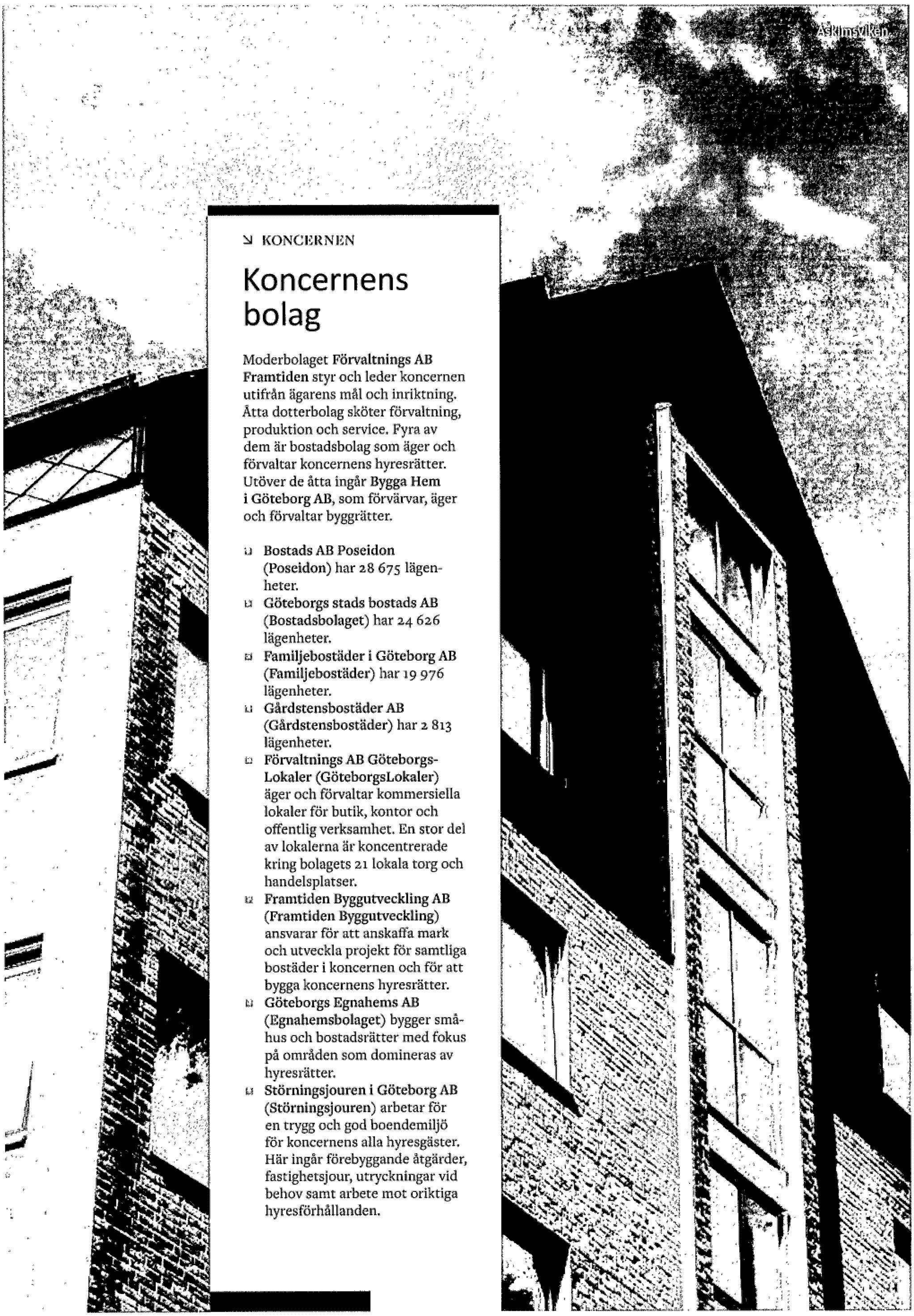
Slottsskogen

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Här är Framtiden

Var fjärde göteborgare bor hos oss. Framtidenkoncernen äger och förvaltar 76 090 lägenheter över hela Göteborg och har 1 352 anställda. Det gör oss till Sveriges största allmännytta. Vår ägare är Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Koncernen består av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och våra dotterbolag. Vi har en stark finansiell ställning, låg belåningsgrad och en soliditet på 63 procent (63).

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f



KONCERNEN

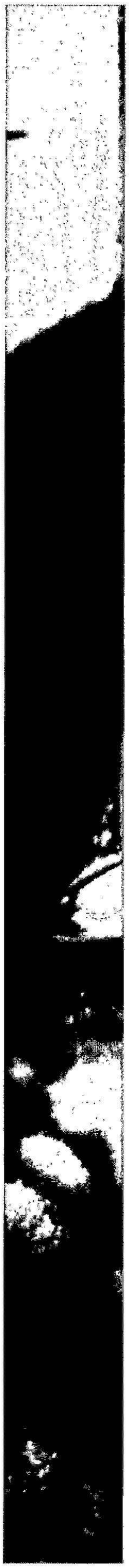
Koncernens bolag

Moderbolaget **Förvaltnings AB Framtiden** styr och leder koncernen utifrån ägarens mål och inriktning. Åtta dotterbolag sköter förvaltning, produktion och service. Fyra av dem är bostadsbolag som äger och förvaltar koncernens hyresrätter. Utöver de åtta ingår **Bygga Hem i Göteborg AB**, som förvärvar, äger och förvaltar byggrätter.

- **Bostads AB Poseidon** (Poseidon) har 28 675 lägenheter.
- **Göteborgs stads bostads AB** (Bostadsbolaget) har 24 626 lägenheter.
- **Familjebostäder i Göteborg AB** (Familjebostäder) har 19 976 lägenheter.
- **Gårdstensbostäder AB** (Gårdstensbostäder) har 2 813 lägenheter.
- **Förvaltnings AB Göteborgs-Lokaler** (GöteborgsLokaler) äger och förvaltar kommersiella lokaler för butik, kontor och offentlig verksamhet. En stor del av lokalerna är koncentrerade kring bolagets 21 lokala torg och handelsplatser.
- **Framtiden Byggutveckling AB** (Framtiden Byggutveckling) ansvarar för att anskaffa mark och utveckla projekt för samtliga bostäder i koncernen och för att bygga koncernens hyresrätter.
- **Göteborgs Egnahems AB** (Egnahemsbolaget) bygger småhus och bostadsrätter med fokus på områden som domineras av hyresrätter.
- **Störningsjouren i Göteborg AB** (Störningsjouren) arbetar för en trygg och god boendemiljö för koncernens alla hyresgäster. Här ingår förebyggande åtgärder, fastighetsjour, utryckningar vid behov samt arbete mot oriktiga hyresförhållanden.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f
20250520004953

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden



1 Tidiga skeden

Tidiga skeden är en del av **Framtiden Byggutvecklings** verksamhet. De gör områdesanalyser, långsiktiga planer och strategier för koncernens hyres-, bostads- och äganderätter. Tidiga skeden anskaffar mark och utvecklar projekt för både **Framtiden Bygg-utveckling** och **Egnahemsbolaget**.

2 Nyproduktion

Moderbolaget **Förvaltnings AB Framtiden** ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion. **Framtiden Byggutveckling** nyproducerar hyresrätter i koncernen och **Egnahemsbolaget** nyproducerar småhus och bostadsrätter. De bostadsförvaltande bolagen och **Egnahemsbolaget** sköter marknadsföring, uthyrning och försäljning av de nybyggda bostäderna.

3 Förvaltning

Den dagliga och långsiktiga skötseln av våra fastigheter sker i förvaltningen. Varje dag har medarbetare från bostadsförvaltande bolag, **Göteborgs-Lokaler** och **Störningsjouren** kontakt med hyresgäster. De hanterar uthyrningsfrågor, in- och avflyttningar, dialog och boinflytande. Genom att renovera, underhålla och sköta om hus, gårdar, torg och lokaler vill vi skapa goda miljöer med nöjda hyresgäster.

4 Våra viktigaste intressenter

Hyresgästerna är våra viktigaste intressenter. Både befintliga, de som redan bor i våra hus eller hyr våra lokaler, och de potentiella, som kan komma att flytta in. Därför involverar vi hyresgäster i flera delar av värdekedjan. Det är våra hyresgäster som kan berätta för oss om vi bygger, förvaltar och prioriterar rätt. Eftersom hyresintäkterna är vår viktigaste intäktskälla är hyresgästerna också en förutsättning för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Om vi har deras förtroende ökar förutsättningarna för oss att fullgöra våra uppdrag och lyckas med de förflyttningar som ägaren förväntar sig av oss. Inte minst när det gäller arbetet med att öka tryggheten i våra områden.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Majorna

Fortsatt osäkra tider

Det osäkra omvärldsläget bestod under 2024. Krigen i Ukraina och Gaza fortsatte, hoten om ökade handelshinder tilltog och påverkanskampanjer förekom både lokalt och globalt. Efter att under lång tid sett positiva siffror gällande befolkningstillväxten i Sverige, kom betydligt försiktigare prognoser 2024. Under året började inflationssiffrorna i Sverige ligga i linje med målen och Riksbanken genomförde flera räntesänkningar. Sammantaget bedöms det ekonomiska läget vara något stabilare än tidigare, men det är för tidigt att säga att det vänt.

1. En allt osäkrare omvärld

DET GLOBALA LÄGET präglas av en rad komplexa utmaningar, vilka påverkar både Sverige och resten av världen. Geopolitiska spänningar, inte minst i form av det pågående kriget i Ukraina, har lett till ökad osäkerhet på den internationella arenan. Konflikten har bidragit till höga priser och osäker tillgång på många varor, vilket påverkat såväl hushåll som företag. Som en följd syns en växande trend av nationalism och protektionism runt om i världen.

Diskussioner om att flytta hem produktion, skydda inhemska industrier och satsa på självförsörjning blir vanligare. Denna trend kan komma att påverkas ytterligare av en förändrad politisk inriktning i USA.

Vi ser nya utmaningar, som desinformationskampanjer, ökat antal cyberattacker och kriminella nätverk som stärker sina positioner. Detta lägger ett stort ansvar på olika samhällsaktörer att agera för att bryta både kriminaliteten och det utanförskap som förstärker dessa strukturer. Samtidigt pressas resurserna av lågkonjunkturen.

2. Klimatutmaningar

SAMTIDIGT SOM omvärldsläget blir mer osäkert brottas världen med effekterna av klimatförändringarna, extrema väderhändelser och krav på omställning som sätter press på nationella och globala resurser.

Rapporter visar att målen för att begränsa jordens uppvärmning blir svåra att nå. Signalerna från de internationella klimatmöten som hålls är att förmågan bland världens länder att enas om efterfrågade åtgärder för att motverka utvecklingen sviktar. Detta trots att klimatförändringarnas effekter redan märks. Samtidigt görs betydande framsteg, i både stor och liten skala, för att förändra beteenden och vanor inom områden som transporter, produktion och återvinning.

Balansen mellan klimathänsyn och begränsade resurser kan även komma att märkas i fastighetssektorn. Ett exempel är att miljömål kan ta längre tid att nå för att möjliggöra nyproduktion. Att hantera högre temperaturer, ökad nederbörd och stigande havsnivåer är utmaningar som kommer kräva både resurser och innovativa lösningar.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520049355

3. Lägre befolkningstillväxt

UNDER ÅRET KOM nya prognoser från **SCB** gällande befolkningstillväxten i Sverige, nedbrutet på län och kommun. Tillväxten bedöms bli lägre än vid den senaste prognosen 2021. De stora orsakerna är minskat barnafödande och minskad migration.

En förändrad demografisk utveckling kan komma att påverka stadsutvecklingsarbetet. Efterfrågan på nya bostäder förändras samtidigt som behovet av förskolor, skolor och äldreboenden påverkas av att det blir färre barn och unga samtidigt som andelen äldre i befolkningen växer. Även i Göteborg visar nya prognoser på en långsammare befolkningstillväxt.

Fram till 2040 visar siffrorna från **SCB** på en minskning med omkring 40 000 personer jämfört med stadens egen uppskattning från början av 2024. Sammantaget innebär det att de lägre produktionsvolymerna av bostäder vi sett de senaste åren kanske inte var unika utan en föraning om ett nytt läge på marknaden. De nya siffrorna pekar på andra förutsättningar, något som kan komma att förändra synen på den fortsatta tillväxten inom branschen.

4. Stegvis stabilisering

FÖRUTSÄTTNINGARNA PÅ fastighetsmarknaden hösten 2022 och 2023 kännetecknades av hög inflation, stigande räntor och en svag ekonomi. Det ledde till en svag transaktionsmarknad där volymerna minskade markant. Under första delen av 2024 låg transaktionsvolymen kvar på en låg nivå, men i takt med positiva räntebesked och stabiliserad inflation, så har transaktionsmarknaden återhämtat sig.

Bostadsmarknaden har hämtat sig efter två tuffa år och står för en större andel av transaktionerna, även om volymen fortsatt är låg. Detta innebär en fortsatt stor osäkerhet i marknadens avkastningskrav. Även den globala osäkerheten består, det talas om ökad risk för handelskrig och i vårt närområde dras både Tyskland, en av Sveriges viktigaste marknader, och Frankrike med stora utmaningar.

ANTALET PÅBÖRJADE BOSTÄDER ligger kvar på nivån för 2023 där antalet minskade kraftigt till följd av ökade byggkostnader, svag ekonomi, hushållens låga köpkraft, slopat investeringsstöd och regler om presumtionshyror. Antalet färdigställda bostäder har minskat

under 2024 och förväntas ligga kvar på en lägre nivå även 2025. I takt med en normaliserad inflation och lägre styrränta indikerar marknaden en återhämtning med sänkta avkastningskrav och positiv värdeförändring framöver. Värdeökningen kan dock motverkas av högre driftskostnader.

Efterfrågan på bostäder i Göteborg har varit fortsatt hög. Vid slutet av året var det över 290 000 personer med kötid på **Boplats Väst**. På privatbostadsmarknaden har priserna ökat under året. Bostadsrätter och villor i Göteborg har ökat med 3,9 respektive 5,6 procent jämfört med 4,2 respektive 0,5 procent 2023.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Så strukturerar vi hållbarhets-rapporten

Från och med 2025 omfattas koncernen av CSRD, EU:s nya direktiv för hållbarhets-rapportering. 2024 års hållbarhetsrapport blir således den sista enligt nu gällande lagkrav för hållbarhetsrapportering.

UPPLÄGGET PÅ ÅRETS hållbarhetsrapport utgår från vad våra intressenter efterfrågar, såväl som från vår affärsplan. Vi ser hållbarhet som något som är integrerat i hela vår verksamhet. Hållbarhetsrapporten omfattar samtliga bolag i koncernen och omfattar sidorna 16–41 i års- och hållbarhetsrapporten. Av dotterbolagen berörs tre bolag av lagkravet på att hållbarhetsrapportera enligt årsredovisningslagen; **Poseidon**, **Bostadsbolaget** och **Familjebostäder**.

INFÖR ATT VI började med koncerngemensam hållbarhetsrapportering identifierade vi, med hjälp av våra intressenter, vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för koncernen som helhet. Detta gjordes utifrån ägardirektiv, affärsplan, omvärldsanalyser, webbenkäter och workshops. Frågorna är integrerade i vår verksamhet och därför strukturerar vi vår redovisning efter de sex målområdena i vår affärsplan. Frågan om mänskliga rättigheter rapporterar vi om i avsnittet *Förvaltning och hyresgäster* och antikorruption i avsnittet *Ekonomi*. Vi beskriver också hur vi arbetar för att vara en *Attraktiv arbetsgivare* i ett separat avsnitt i rapporten.

Från och med verksamhetsåret 2025 omfattas koncernen av CSRD och EU-taxonomin, nya regelverk för hållbarhetsrapportering som kommer att ersätta årsredovisningslagens nuvarande krav. Det nya lagkravet kommer att omhändertas av **Göteborgs Stadshus AB**. I egenskap av moderbolag kommer de att från 2025 göra en hållbarhetsrapportering på koncernnivå, som en del av förvaltningsberättelsen, vilken omfattar samtliga bolag i staden. **Framtiden** har under 2024 deltagit i **Stadshuskoncernens** förberedelser för att kunna rapportera enligt det nya regelverket och ny standard.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520049

Vårt hållbarhetsarbete

Inom Framtidenkoncernen ska vi gemensamt ta ett stort ansvar för, och aktivt medverka till, att skapa hållbara och trygga miljöer där människor trivs och vill leva. Detta är ledstjärnan i vårt hållbarhetsarbete.

VÅRT ARBETE SKA bidra till att Göteborgs Stad uppnår sin vision *Hållbar stad – öppen för världen,* och stödja stadens strategiska utvecklingsarbete. De styrande dokument som kommunfullmäktige fastställer gäller också för oss. Utöver det styrs vår verksamhet främst av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, aktiebolagslagen, kommunallagen, ägardirektiv, bolagsordning, Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning samt anvisningar från kommunstyrelsen, såsom struktur och tidplan för uppföljningsprocessen.

1 • HÅLLBARHET GENOMSYRAR AFFÄRSPLANEN

Framtiden har en koncerngemensam affärsplan med mål, strategier och mätetal. Genom att samla oss runt gemensamma mål kan vi uppnå mer. Varje dotterbolag utgår från den koncerngemensamma affärsplanen när de tar fram sina verksamhetsplaner och konkretiserar vad de ska göra för att bidra till koncernens mål. Affärsplanen består av sex målområden.

Våra målområden:

- Nyproduktion
- Underhåll och renovering
- Utvecklingsområden
- Miljö och klimat
- Förvaltning och hyresgäster
- Ekonomi

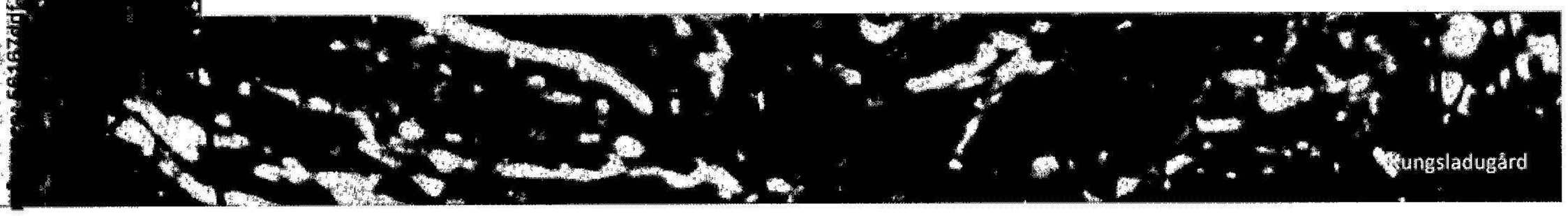
Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i vår affärsplan. Antingen som ett eget målområde eller som ingående delar i ett eller flera målområden. Affärsplanen är i huvudsak förändringsinriktad och innehåller det vi ser behöver utvecklas och förändras inom koncernen.

2 • SÅ RISKHANTERAR VI

I samband med beslut om budget och affärsplan gör bolaget en riskanalys för nästkommande år. De mest väsentliga riskerna sammanställs i en samlad riskbild, med utgångspunkt i bolagets mål, uppdrag, uppföljningar, analyser och dotterbolagens riskbilder. Därefter värderar och prioriterar vi riskerna utifrån ett koncernperspektiv. Vi planerar och åtgärdar där vi bedömer att risknivån behöver sänkas. För de områden och processer som vi bedömer behöver granskas utifrån om befintliga åtgärder fungerar som avsett, tar vi fram en intern kontrollplan. Den följer vi upp löpande under året. Arbetsgången följer Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll.

3 • GEMENSAMMA MÄTETAL OCH UPPFÖLJNING

Vi följer upp våra mål genom ett antal mätetal som är gemensamma för koncernen och ibland för hela staden. Inom koncernen följer vi upp mål, strategier och mätetal i affärsplanen genom regelbundna skriftliga uppföljningsrapporter, på koncernledningen och i ägarsamtal och ägardialoger. Varje år följer vi upp koncernens samlade riskbild och interna kontrollplan, utifrån den tidplan som bolaget beslutar om. Bolaget följer upp resultat och noteringar från externa revisioner och beaktar dem i intern kontrollplan och uppföljning. Medarbetar- och hyresgästenkäter är ytterligare redskap i vår uppföljning.



Kungsladugård

Signature

Våra väsentliga hållbarhetsfrågor

Vi ska bidra till ett *långsiktigt hållbart samhälle* och bedriva ett *aktivt hållbarhets-arbete*, som ska vara integrerat, pro-aktivt och syfta till att uppnå målen i *Agenda 2030*. En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kom-mande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. Våra bolag ska ha ett långsiktigt hållbart förhåll-ningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar *sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter* vara vägledande i fullgörandet av våra uppdrag.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

HÅLLBARHETSFRÅGA 1

Nyproduktion

Mål: Vi ska på ett affärsmässigt sätt hålla en hög och jämn takt i bostadsproduktionen över tid och bidra till områdesutveckling och minskad bostadsbrist i hela staden.

Styrande dokument

- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar.
- Framtidenkoncernens strategi för lägre produktionskostnader.
- Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020–2030.
- Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030.
- Framtidenkoncernens plan för solenergi 2023–2030.
- Framtidenkoncernens strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025–2030.

Risk

- Risk för att volymen startplaner, startade planer och markanvisningar inte ligger på den nivå som krävs för att koncernen ska kunna leverera på ägarens mål och uppdrag över tid.
- Risk för fortsatt låg efterfrågan på bostadsrätter och äganderätter.
- Risk för att en hög volym nyproduktion, fortsatt svag konjunktur, hyresgästernas betalningsförmåga, avstannad befolkningsökning och förändrad efterfrågan kan leda till ökade vakanser.
- Risk för att förändringar i demografi och en avstannad befolkningsökning i Göteborg med färre födda, fler äldre och en lägre migration, påverkar efterfrågan på bostäder.

Hantering av risk

- Implementerade strategier för investeringar i nyproduktion.
- Fortsatt arbete med förvärv av byggrätter.
- Ny princip om att upphandling av nyproduktionsprojekt vanligtvis sker före investeringsbeslut för att minska osäkerheten vid beslutstillfället.
- Kontinuerliga uppföljnings- och riskmöten med Egnahemsbolaget.
- Uppföljning av befolkningsutveckling nationellt/lokalt ingår som en del av arbetet med omvärldsanalyser.
- Löpande uppföljning av uthyrning av nyproduktion och vakanser.
- Marknadsanalyser inför nyproduktionsprojekt.
- Koncernen har en ambition att inom ramen för en stabil ekonomi kunna hålla relativt låga hyror.

HÅLLBARHETSFRÅGA 2

Underhåll & renovering

Mål: Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt så att våra hyresgäster har ett bra boende, våra områden utvecklas ekologiskt och socialt hållbart.

Styrande dokument

- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar.
- Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering.
- Framtidenkoncernens plan för energieffektivisering 2024–2030.
- Framtidenkoncernens plan för solenergi 2023–2030.
- Framtidenkoncernens strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025–2030.

Risk

- Risk för att ett sämre ekonomiskt läge leder till lägre nivå på koncernens underhåll och renovering.
- Risk för stora prishöjningar på taxebundna kostnader som värme, vatten, el och avfall som leder till höga driftskostnader vilket påverkar koncernens möjligheter att kunna underhålla och renovera befintligt bestånd.

Hantering av risk

- Pågående arbete med ny underhållsstrategi med målet att underhålla och renovera affärsmässigt med ekonomi i balans så att våra fastigheter behåller värdet, våra hyresgäster har ett bra boende och våra områden utvecklas hållbart ur samtliga dimensioner.
- Koncerngemensamt fastighetsutvecklingsråd med uppdrag att driva, utveckla och samordna frågor inom underhåll, renovering och investeringar i det befintliga beståndet.
- Ny koncerngemensam plan för energieffektivisering 2024 med övergripande mål att koncernen ska kombinera lönsam energieffektivisering med minskad klimatpåverkan.
- Finansiell strategi samt årliga kassaflödeskrav till dotterbolag som sätter ramarna för möjlig nivå på underhåll/renovering.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f
20250520049537

↘ HÅLLBARHETSFRÅGA 3

Utvecklings-områden

Mål: Vi ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030 och inga områden som utsatta år 2035.

Styrande dokument

- Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030.
- Framtidenkoncernens strategi för lokala torg.

Risk

- Risk för att genomförandet av de insatser som koncernen har rådighet över begränsas av bristande skolresultat, framdrift i stadsutvecklingsfrågor, bestående socioekonomiska utmaningar, tystnadskultur och sämre ekonomiska förutsättningar.
- Risk för att vi inte kan upprätthålla en trygg och säker boendemiljö på grund av kriminellas påverkan och närvaro i våra bostadsområden.

Hantering av risk

- Struktur för styrning och genomförande av strategin.
- Process för tillämpning av nolltolerans mot kriminell verksamhet.
- Kvalitetssäkrad process för uthyrning av lokaler.
- Systemstöd för incidentrapportering och uppföljning samt löpande uppföljning av medarbetarnas upplevelse av säkerhet och trygghet.
- Kompetensplattform – *Allt vi kan* – för ökad förståelse och engagemang hos medarbetare.
- Utvecklingsinsatser av trygghetsgruppernas arbetssätt.
- Pågående arbete för områdesutveckling av lokala torg.

↘ HÅLLBARHETSFRÅGA 4

Miljö & klimat

Mål: Vi ska vara ledande i att utveckla och implementera arbetssätt och teknik som på ett affärsmässigt sätt bidrar till minimerad klimat- och miljöpåverkan och stärker områdesutvecklingen.

Styrande dokument

- Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering.
- Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020–2030.
- Framtidenkoncernens plan för solenergi 2023–2030.
- Framtidenkoncernens plan för energieffektivisering 2024–2030.
- Framtidenkoncernens strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025–2030.
- Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.
- Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande.

Risk

- Risk för att extremväder till följd av klimatförändringar leder till fler översvämningar och längre perioder med övertemperaturer och torka.
- Risk för att koncernen inte i tillräckligt hög takt kan ställa om ny- och ombyggnation i syfte att minska klimatpåverkan för att nå Göteborgs Stads mål om en halverad klimatpåverkan för byggnation år 2025 och en minskning med 90 procent till år 2030.
- Risk för att måluppfyllelse inte nås för energieffektivisering, samt suboptimering avseende klimat- och systemnytta.

Hantering av risk

- Projekteringsanvisning för nyproduktion uppdaterad avseende klimatanpassning.
- Flera pågående pilotprojekt med återbruk i fokus.
- Utreder förutsättningar för koncerngemensamt återbrukslager och stimulerar marknaden för mer storskaliga återbrukslösningar.
- Ny koncerngemensam strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt.
- Koncerngemensam arbetsgrupp samordnar metodik och stödmaterial för koncernens arbete med klimatanpassning.
- Plantering av träd för att binda och fördröja vatten vid kraftiga regn och översvämningar samt bidra till skugga.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

↘ HÅLLBARHETSFRÅGA 5

Förvaltning & hyresgäster

Mandelligatan

Mål: Vi ska ha en effektiv förvaltning som genom ständiga förbättringar och affärsutveckling stärker våra områden och bidrar till nöjda hyresgäster.

Styrande dokument

- Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder.
- Framtidenkoncernens policy och riktlinjer för uthyrning av lokaler.

Risk

- Risk för att vi inte kan erbjuda bostäder med den standard, upplevda trygghet, service och hyresnivå som hyresgästerna efterfrågar.
- Risk för att förändringar i demografi och en avstannad befolkningsökning i Göteborg med färre födda, fler äldre och en lägre migration påverkar efterfrågan på bostäder.
- Risk för obehöriga intrång i IT-miljön, bedrägeriförsök och nätfiske kan leda till allvarliga verksamhetsbrister, ekonomiska konsekvenser samt åtkomst till och spridning av känslig information.

Hantering av risk

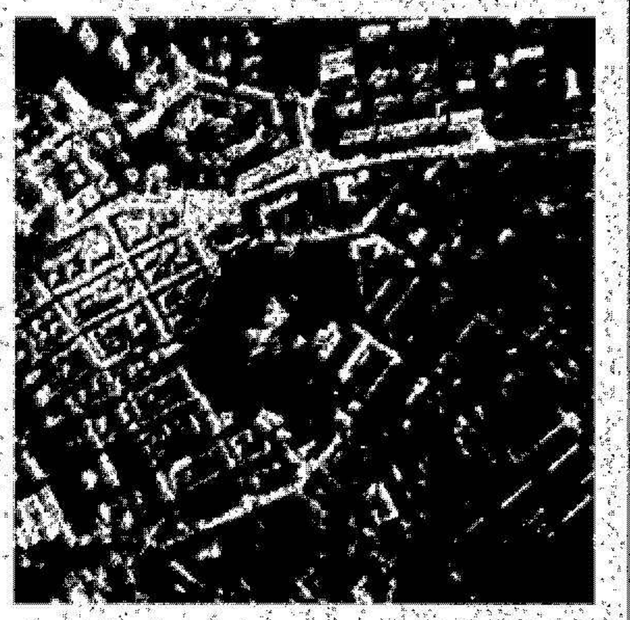
- Kontinuerligt förbättringsarbete utifrån bland annat resultat i hyresgästundersökning och dialog med hyresgäster, i olika kanaler, som fångar behov och synpunkter.
- Störningsjour i egen regi.
- Kontinuerligt IT-säkerhetsarbete som omfattar både förberedande åtgärder för att förebygga incidenter, kontrollerande åtgärder för att upptäcka incidenter och planerande åtgärder för att ha förmåga att hantera incidenter som uppstår.
- Riktlinje för varsam renovering ger möjlighet att påverka boendekostnaden.

20250520049958

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

HÅLLBARHETSFRÅGA 6

Ekonomi



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

Styrande dokument

- Framtidenkoncernens finansiella strategi.
- Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheter.
- Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll.
- Göteborgs Stads riktlinjer för representation, gåvor, mutor, jäv och bisyssla.

Risk

- Risk för fortsatt höga räntekostnader som följd av nivån på aktuella marknadsräntor och ökad lånevolym.
- Risk för att flera av konflikthärdarna i världen och en ändrad politisk inriktning i USA kan få makroekonomiska följder.
- Risk för att koncernens hyresintäkter – såväl hyresnivåer i den årliga höjningen som vid nyproduktion och ombyggnadsprojekt – inte når tillräckliga nivåer för att finansiera koncernens strategiska åtaganden.
- Risk för att ökad geopolitisk oro leder till ökade avkastningskrav och sänkta marknadsvärden.
- Risk för att anställda agerar för egen vinning i stället för med koncernens bästa i fokus samt för att organiserad brottslighet/främmande makt utnyttjar koncernens bolag för brott genom infiltration.

Hantering av risk

- Mål för eget genererat kassaflöde ställs på dotterbolagen.
- Kontinuerligt arbete med omvärldsanalyser.
- Löpande uppföljningar av strategin för utvecklingsområden, investeringsportföljen samt lägesbilder som fångar bland annat aktuella prisnivåer, produktionsstörningar och det aktuella säkerhetsläget nationellt/lokalt.
- Förhandlingar med hyresgästföreningen. Koncerngemensam hyresintäktsstrategi för att optimera hyresintäkter och koncerngemensam samverkan kring genomförandet av insatser i strategin.
- Oannonserade platsbesök på byggarbetsplatser i både nyproduktion och befintligt bestånd för att stärka uppföljning av arbetsrättsliga villkor.
- Stadens visselblåsarfunktion dit medarbetare anonymt kan anmäla misstankar om allvarliga oegentligheter.

HÅLLBARHETSFRÅGA 7

Attraktiv arbetsgivare

Mål: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare och ha medarbetare som trivs, drivs och utvecklas i sina roller.

Styrande dokument

- Göteborgs Stads policy och riktlinje för arbetsmiljö, medarbetarskap och chefskap.
- Göteborgs Stads program för attraktiv arbetsgivare.
- Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024–2026.

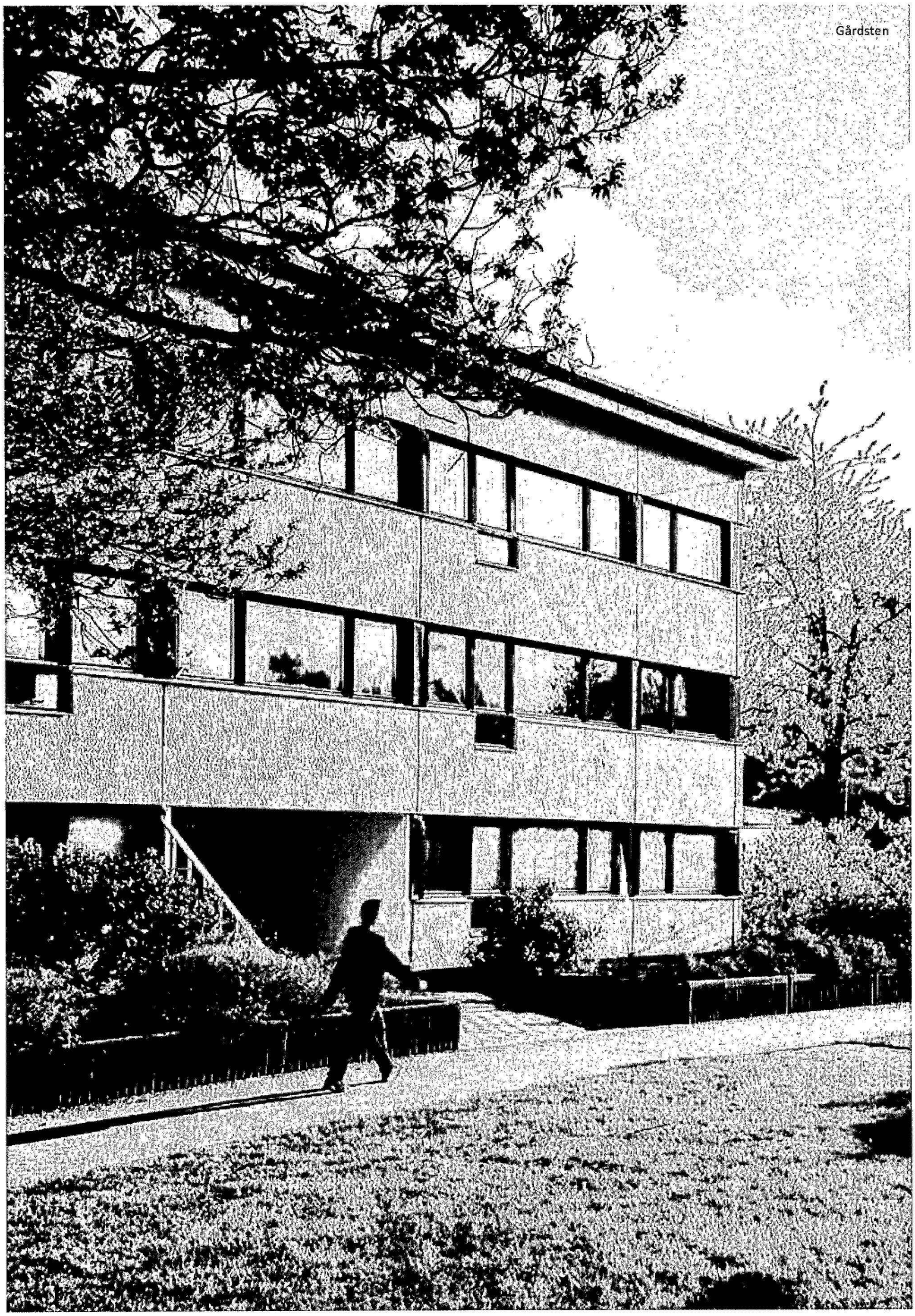
Risk

- Risk för att vi inte kan upprätthålla en trygg och säker arbetsmiljö på grund av kriminell påverkan och närvaro i våra bostadsområden.

Hantering av risk

- Etablerad personsäkerhetsprocess med nolltolerans mot trakasserier, hot och våld samt otillåten påverkan.
- Systemstöd för incidentrapportering och uppföljning samt löpande uppföljning av medarbetarnas upplevelse av säkerhet och trygghet.
- Webbutbildning ”Säkerhet och trygghet” gällande personsäkerhetsprocessen och kompetensplattformen *Allt vi kan*.
- Bakgrundskontroller vid rekryteringar.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f



Gårdsten

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f
20250520004959

HÅLLBARHETSFRÅGA 1

Nyproduktion

Vi bygger förutsättningar

Framtidenkoncernen är inne i en period av lägre takt i bostadsbyggandet, något som förstärkts av det osäkra ekonomiska läget. Det ger oss utrymme att bygga goda förutsättningar att kunna växla upp nyproduktionen när marknaden vänder.

VÅR ÄGARE HAR gett oss i uppdrag att öka takten i bostadsbyggandet för att möta efterfrågan. Bostäder med olika upplåtelseform, i olika områden och för olika målgrupper. Koncernen visste att det, efter rekordåren i början av 2020-talet, skulle följa några år med lägre produktionstakt. Den utvecklingen har förstärkts av en tuffare ekonomisk situation med stigande kostnader. För koncernen har det varit viktigt att, trots situationen, fortsätta producera nya bostäder. Under 2024 färdigställdes totalt 343 nya bostäder, långt ifrån rekordet 2021, men inte så långt från snittet de senaste 30 åren på drygt 380. **Framtiden Byggutveckling** färdigställde 241 hyresrätter och **Egnahemsbolaget** 42 bostads- och äganderätter. Därutöver tillkom 60 nya bostäder genom konverteringar av outnyttjade utrymmen som vindar och förråd.

DE KOMMANDE ÅREN beräknas produktionen stiga till omkring det dubbla jämfört med 2024. Under året fokuserade koncernen på att skapa förutsättningar för att kunna växla upp produktionen igen när marknaden tillåter. Vi ligger långt fram i våra planeringsprocesser, prövar kontinuerligt marknaden och arbetar med våra konceptuella boenden. Under hösten noterade vi sjunkande anbudspriser, en viktig förändring för att vi ska kunna upprätthålla vår nyproduktion. För att långsiktigt ha förmåga att bygga i enlighet med koncernens uppdrag är vårt mål en portfölj om cirka 10 000 byggrätter, att jämföras med dagens knappa 3 000. Av denna anledning har koncernen i uppdrag att fortsätta förvärva byggrätter i hela Göteborg. I början av 2024 gjordes ett förvärv av byggrätter som möjliggör byggnation av 300–400 nya lägenheter i Karlastaden. Byggrätter har också förvärvats i Gårdsten.

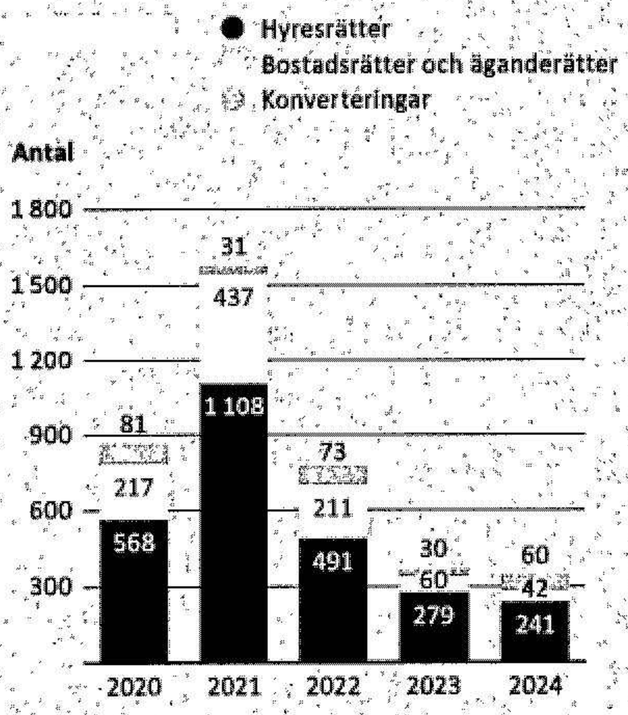
I SAMBAND MED att nya projekt planeras finns högt ställda krav kring miljöpåverkan, hyror lägre än snittet för jämförbara projekt och gestaltning. Dessa kan ibland konkurrera med varandra och det är viktigt att vi kan skapa balans mellan målen utan att göra avkall på affärsmässiga principer. Koncernens princip om att upphandling av nyproduktionsprojekt vanligtvis sker före investeringsbeslut har implementerats under året. Detta för att minska osäkerheten vid beslutstillfället och öka kostnadskontrollen.

UNDER 2023 GJORDES neddragningar inom **Egnahemsbolaget** till följd av en kraftigt vikande marknad för bostads- och äganderätter. Under året flyttade bolaget till nya lokaler intill **Framtiden Byggutveckling**. Bolagens verksamheter kring tidiga skeden slogs samman och de arbetar för att finna ytterligare samordningsfördelar. Trots lågkonjunkturen har koncernens nyproduktionsprojekt i stort löpt på bra. Vi har dock påverkats av att en upphandlad entreprenör gick i konkurs 2023, vilket ledde till förseningar och ökade kostnader under 2024. Ny entreprenör har utsetts och produktionen har återupptagits under året.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d2...8ed49f

20250520040960

Färdigställda bostäder



60

konverteringar av outnyttjade ytor till nya bostäder.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

↘ HÅLLBARHETSFRÅGA 2

Underhåll & renovering

En ny underhålls-strategi i sikte

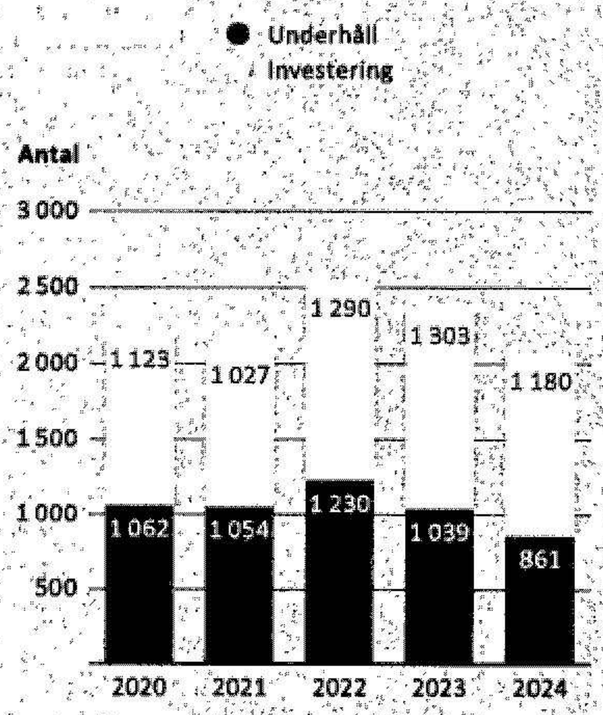
Vi ska underhålla och renovera affärsmässigt med ekonomi i balans så att våra fastigheter behåller värdet, våra hyresgäster har ett bra boende och våra områden utvecklas hållbart ur samtliga dimensioner.

ATT TA FRAM en ny underhållsstrategi har varit en av koncernens strategiska utvecklingsfrågor under 2024. Vi har kommit en bra bit på vägen och räknar med att kunna ta beslut om en ny strategi under första halvan av 2025. Inriktningen i den nya strategin är att gå från stora omfattande åtgärder till mer förvaltande insatser. Genom att ta bättre hand om beståndet i den dagliga förvaltningen vill vi möta klimatkrav, utnyttja våra resurser på ett bättre sätt och minimera storskaliga åtgärder. Vi kommer även framöver i viss mån att behöva genomföra större underhållsprojekt.

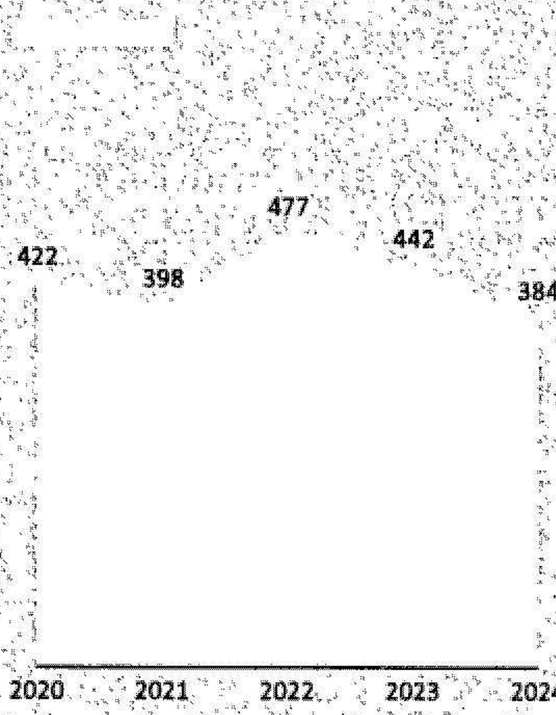
Mot bakgrund av det ekonomiska läget, våra ambitiösa miljö- och klimatmål, behov av områdesutveckling och fastigheternas underhållsstatus finns behov av förändring i underhållsarbetet. Syftet med en ny strategi är att förena affärsnytta, boendenytta och samhällsnytta med de tre hållbarhetsperspektiven – ekologiskt, ekonomiskt och socialt. Strategin ska möjliggöra en minskad negativ miljöpåverkan och att hyresgäster inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökningar. Strategin ska också ta höjd för vissa klimatanpassningsåtgärder som att hantera skyfall, övertemperaturer och till viss del höjda havsvattennivåer.

STRATEGIN SKA SÄKERSTÄLLA att systematiskt och långsiktigt underhållsarbete bedrivs där koncerngemensamma underhållsplaner är styrande för vilken typ av underhåll som ska prioriteras och vilka mål som ska nås. Koncernens främsta prioritet under kommande år är att ta hand om befintliga bostäder och lokaler. För att genomföra detta behöver vi under

Investering och underhåll i befintligt bestånd, mnkr



Investering och underhåll i befintligt bestånd, kr/kvm



Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

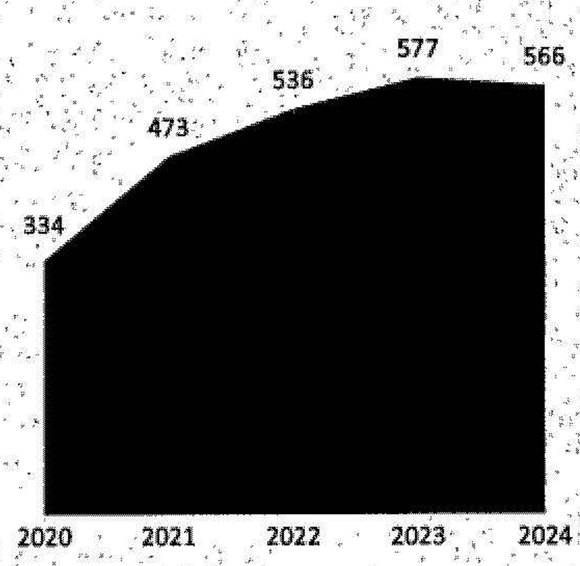
de kommande åren etablera en effektiv underhållsprocess, öka kompetensen inom fastighetsunderhåll och byggnadsvård, minska den negativa klimatpåverkan från underhåll och renovering samt utveckla ett ansvarsfullt underhåll. Vår ambition är också att skapa en sysselsättningsmodell, där vi exempelvis kan anställa hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden för enklare underhållsåtgärder, och på så sätt även bidra till ökad social hållbarhet.

Bedömningen är att bolagen över tid kommer kunna hantera underhållsstrategin inom ramen för de kassaflödesmål som moderbolaget sätter årsvis. Strategin kan innebära att det under en begränsad period behöver användas mer resurser då större planerade projekt genomförs samtidigt som vi förstärker arbetet med att ta hand om beståndet i den dagliga förvaltningen.

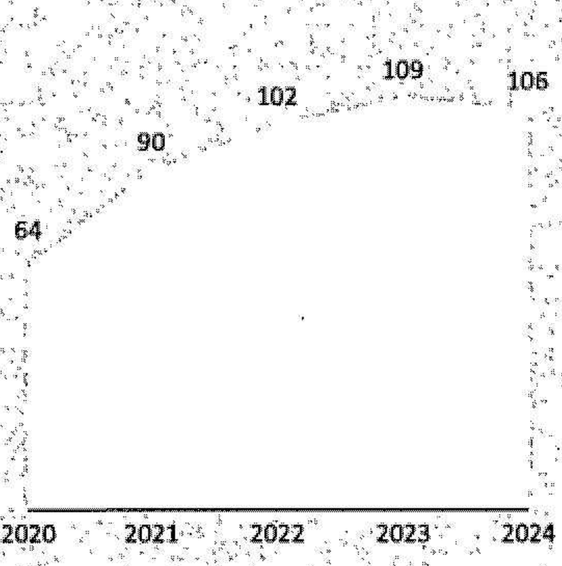
2042

miljoner kronor har satsats på underhåll och investeringar i våra fastigheter.

Reparationer, mnkr



Reparationer, kr/kvm



Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-9414-6325d28ed49f

↘ HÅLLBARHETSFRÅGA 3

Utvecklings-områden

Utvecklingen av de lokala torgen i fokus

Efter de första årens fokus på trygghetsskapande åtgärder i och runt våra fastigheter breddar vi oss nu och ser till hela området. Samtidigt växer våra sociala insatser i områdena snabbt.

I KONCERNENS STRATEGI för utvecklingsområden 2020–2030 arbetade vi inledningsvis mycket med superförvaltning. Ett arbete med fokus på trygghetsskapande åtgärder, bland annat genom att trygghetssäkra våra fastigheter. Arbetet var tänkt att pågå till och med 2025, men redan nu är så gott som alla insatser klara. Under 2024 ägnade vi oss därför mycket åt områdesutveckling och ett förslag till en ny torgstrategi. Vi vet att torgen är uppskattade och viktiga, men också att de kan bidra till upplevd otrygghet. Strategin ska ta fasta på och utveckla torgens olika kvaliteter och utbud men också sätta dem i ett sammanhang i området.

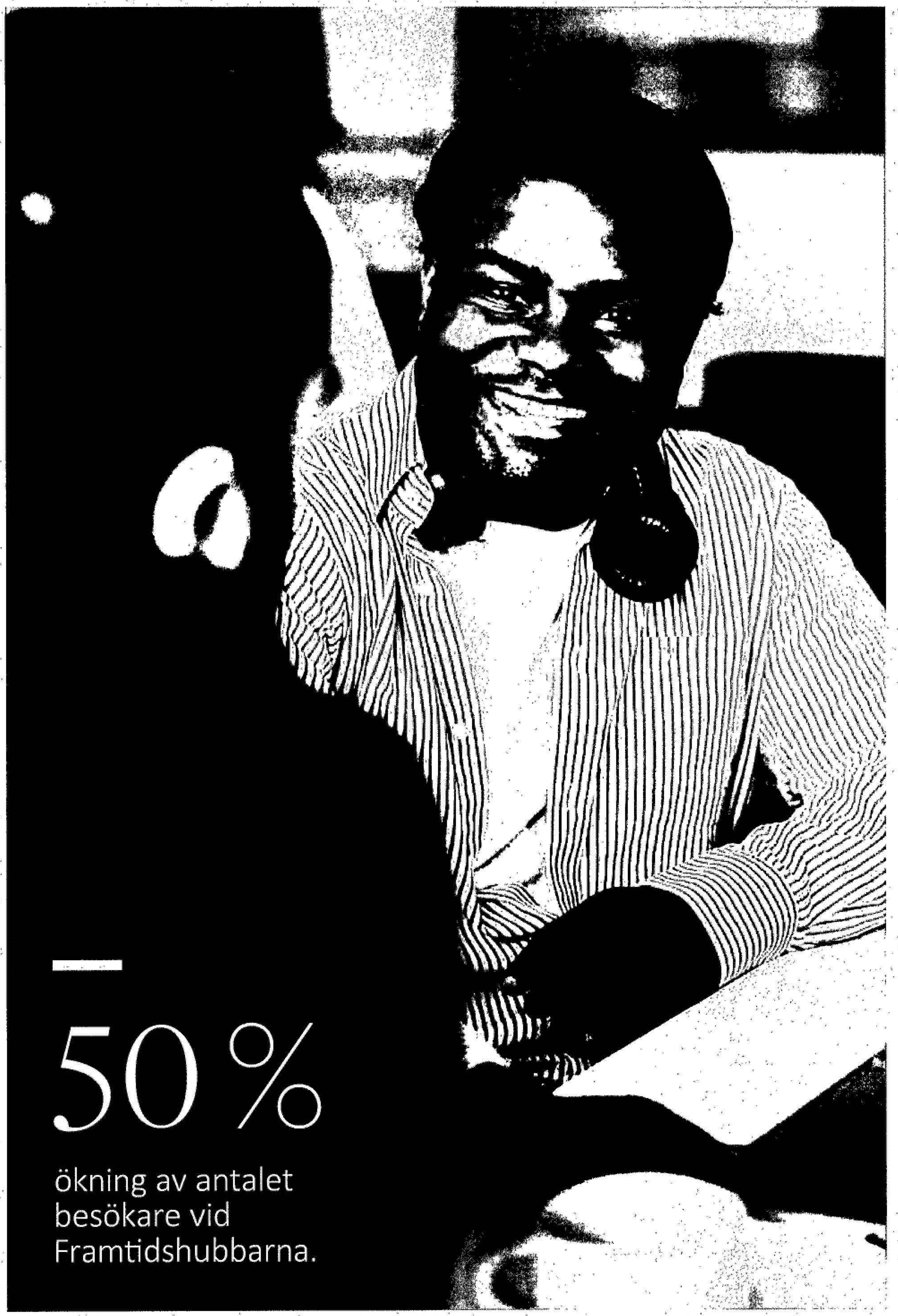
Att arbeta med sociala investeringar är en annan viktig del i vår strategi för utvecklingsområden. Genom att investera i förebyggande insatser, inte minst för barn och unga, skapas stora samhällsekonomiska vinster jämte värden för den enskilde individen. Sociala investeringar som leder till bättre skolresultat, att fler kommer i arbete och ökat kvarboende bidrar på sikt till ökade fastighetsvärden genom tryggare boendemiljöer och lägre förvaltningskostnader.

FRAMTIDSHUBBARNA ÄR KONCERNENS satsning för att sänka trösklarna när det gäller att komma i anställning eller utbildning. Idag finns det hubbar i alla våra sex utvecklingsområden och under 2024 ökade besöken på hubbarna med över 50 procent. Hubbarna besöks av nästan dubbelt så många kvinnor som män, det är glädjande då kvinnor generellt är svårare att nå med denna typ av insatser. Under året ökade intresset för utbildningar, vilket sannolikt beror på att förvaltningen för arbetsmarknad och vuxenutbildning var närvarande på fasta tider. Stadens satsning *Skola som Arena* syftar till att skapa trygga och positiva mötesplatser med hälsofrämjande aktiviteter både före och efter skolan. *Lights On* är vår del av denna satsning. Under 2024 ökade antalet deltagare med 30 procent och andelen flickor är nu större än pojkar. Det är positivt då flickor tenderar att i lägre utsträckning delta i organiserade fritidsaktiviteter i särskilt utsatta områden.

SOPHANTERING OCH NEDSKRÄPNING har varit en otrygghetsmarkör för utsatta områden i decennier. **Framtiden** har sedan 2021 ett forskningsprojekt som systematisk följt upp de insatser som görs för att komma till rätta med problemen. Under året har forskningsprojektet resulterat i rekommendationer för hur vi kan lägga om vårt arbete, i syfte att minska normbrytande beteende och få fler att göra rätt.

Att ha engagerade och trygga medarbetare, som står upp för det vi gör, är en bärande del för strategins genomförande. Under året fortsatte arbetet kring den insats vi kallar *Nolltolerans mot kriminell verksamhet*. Via vår kompetensplattform *Allt vi kan*, utbildades medarbetare kring hur vi ska agera i olika situationer samt hur vi bygger tillit och förtroende mellan kollegor.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-9414-6325d28ed49f



20250520041962

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

↘ HÅLLBARHETSFRÅGA 4

Miljö
& klimat

Ett allt mer strukturerat miljöarbete

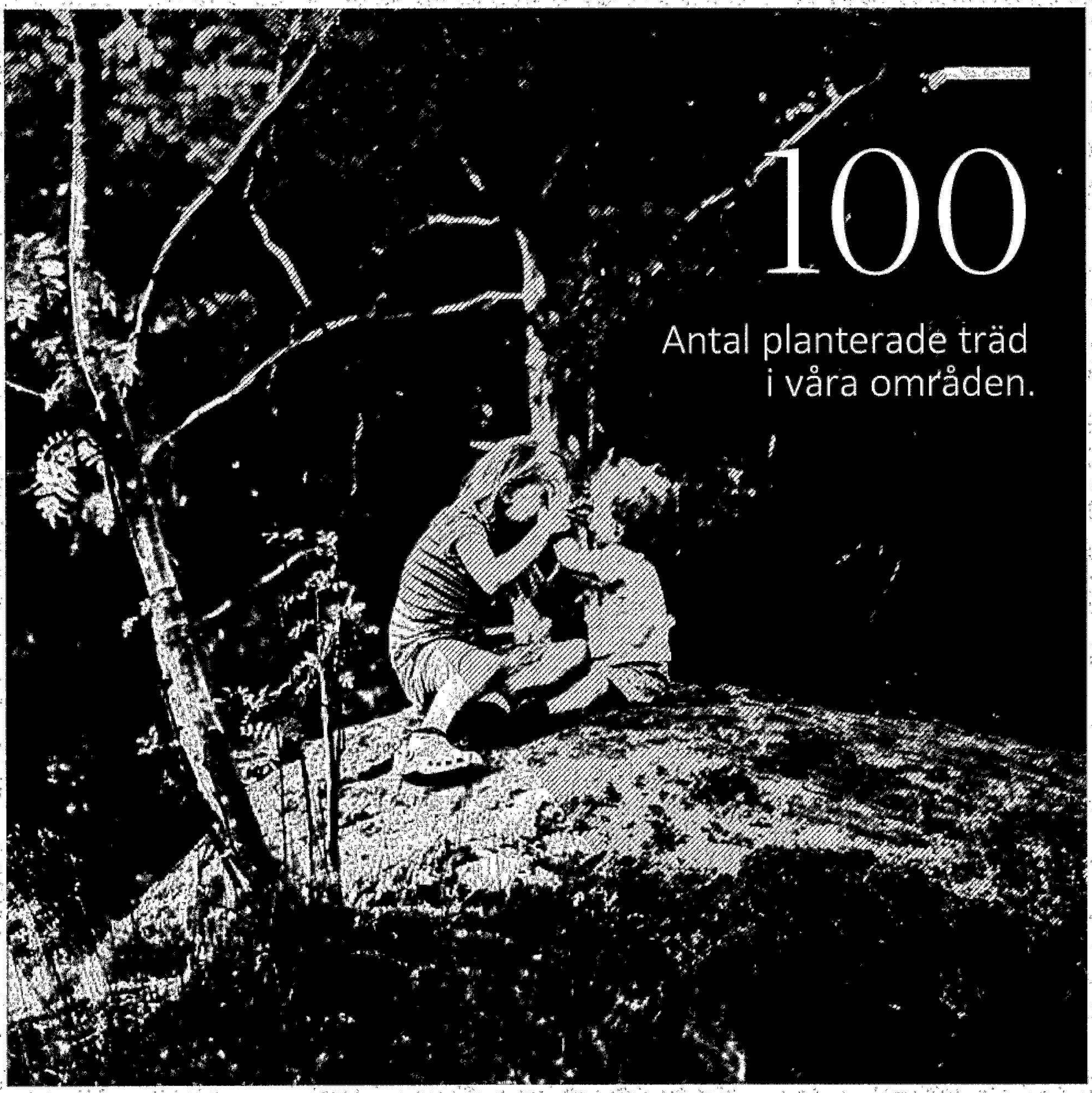
Koncernens miljöarbete utgår från tre övergripande mål, giftfritt, klimatneutralt samt biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Under året har vi systematiserat arbetet för att säkra både genomförande och uppföljning.

DET HAR SKETT en stor förflyttning de senaste åren i vår strävan efter att ha giftfria verksamheter. 2024 utvecklade vi system för att säkerställa att vi lever upp till våra krav och fortsätter att förbättra oss. Inledningsvis hade koncernen ett tydligt fokus på att få bort de skadligaste produkterna och ämnena, de som är listade som röda i Byggvarubedömningen. Idag har vi kommit långt och de flesta produkter vi använder är gula. Vi höjer nu vår ambitionsnivå med målsättningen att öka andelen gröna produkter vid nya upphandlingar. Vi noterar att ökad kravställning bidragit till en branschförflyttning i frågan. Idag är det allt mer självklart att erbjuda så giftfria produkter som möjligt.

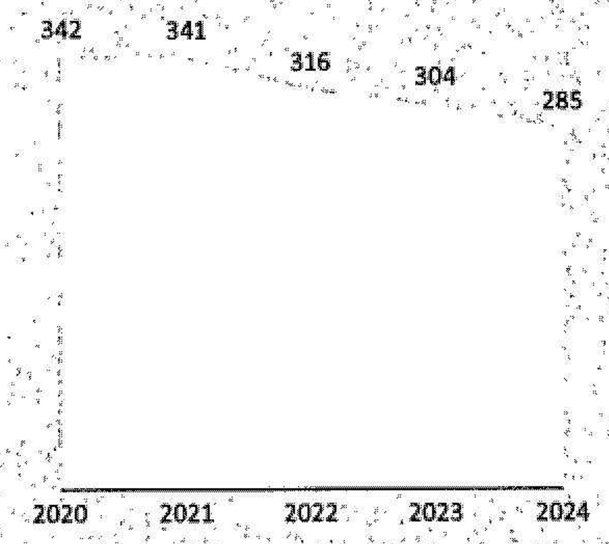
DET ÄR NUMERA standard att ställa klimatkrav och krav på återbruk i våra ny- och ombyggnadsprojekt. Våra piloter inom hållbart byggande börjar ge resultat. I **Poseidons** projekt *Kaniken* konverterades tidigare butikslokaler till bostäder, med målet att använda 100 procent återbrukat material. Projektet avslutades under året och återbruksgraden nådde nästan 90 procent. En framgång som bevisar att det är fullt möjligt att nå en mycket hög grad av återbruk. Detta stärks av de erfarenheter som dras i projekt *Återbruket*, där minst hälften av det inbyggda materialet ska vara återbrukat. I projektet *Omställningen*, vilket handlats upp med krav på halverat klimatavtryck från uppförandet av en byggnad, startade uthyrningen under året och intresset är stort. En lärdom är att arbeta med klimatbudgetar, där vi tillsammans med entreprenörer och leverantörer arbeta fram vilka åtgärder som får bäst effekt i varje enskilt projekt. En annan erfarenhet från flera av våra pilotprojekt är svårigheter med att nå lönsamhet. Det blir till exempel allt tydligare att en fungerande marknad för återbrukat material krävs för att möjliggöra återbruksprojekt. Marknaden måste kunna möta vår efterfrågan på återbrukat material samtidigt som leverantörer kan få avsättning för material de rekonditionerat och kvalitetssäkrat. Vi ser också ett behov av att parterna på bostadsmarknaden kommer överens om att även renoveringar med återbrukat material påverkar bruksvärdet.

VARJE ÅR GÖRS satsningar för att bidra till den biologiska mångfalden. Det kan vara att konvertera gräsytor till ängsmarker, anlägga pollineringsrabatter och insektshotell samt att gå över till mer naturbaserad skötsel av utemiljöer. Under året har vi arbetat med att systematisera dokumentation och uppföljning för att bättre kunna mäta effekten av våra insatser. Målet är att anpassa vilka insatser som gör störst nytta på vilken plats. Under året har 100 träd planterats i våra områden. Träd har många positiva effekter, förutom att bidra till en god miljö och ökad trivsel. En hög krontäckningsgrad hjälper till att hålla temperaturen nere både inne och ute och träd hjälper till att både binda och fördröja vatten vid kraftiga regn och översvämningar.

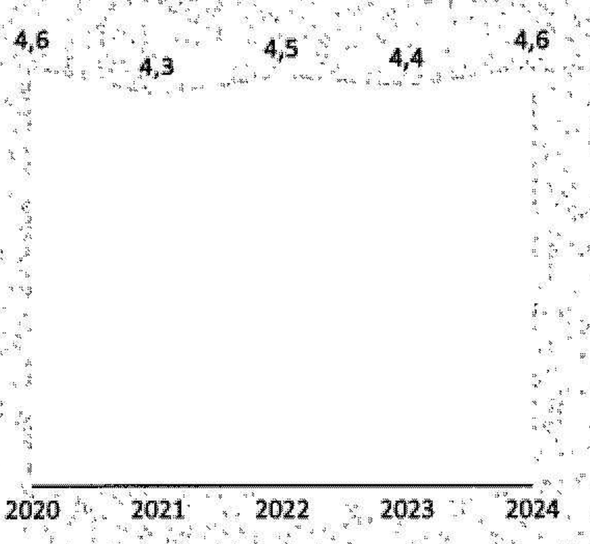
Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f



Rest- och
blandat avfall, kg/lgh



Insamlat textilavfall*,
kg/lgh

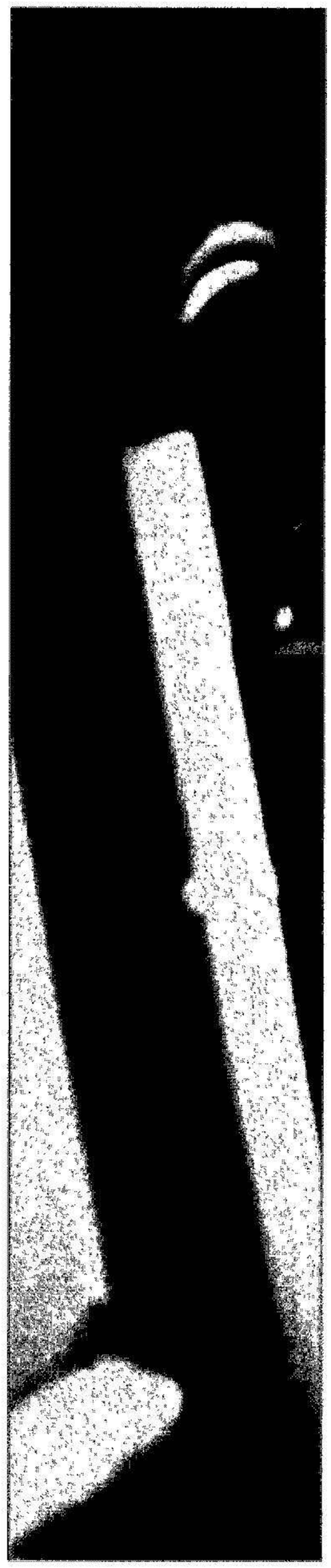


* Insamling av textiller möjliggör att de kan få nytt liv – antingen genom att återanvändas eller återvinnas till nya material. Överskottet av försäljningen går dessutom till humanitära insatser.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f
20250520004963

HÅLLBARHETSFRÅGA 4

Miljö & klimat



Hur når vi ännu längre?

Både Framtiden och Göteborgs Stad har högt ställda mål inom miljö och klimat. För att möta dessa och säkerställa att vi hela tiden strävar mot att nå ännu längre har koncernen under året beslutat sig för nya arbetssätt.

FRAMTIDENKONCERNENS MÅL utgår ifrån *Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram, energiplan 2022–2030, elektrifieringsplan 2022–2030* samt *avfallsplan 2021–2030*. Koncernen står även bakom *Allmännyttans klimatinitiativ.*

Under 2024 antog vi en *Strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025–2030*. I den konkretiseras målen, vilka nycklar som identifierats för att lyckas och hur vi säkerställer en jämn takt i hela organisationen. Vi måste arbeta långsiktigt, det räcker inte att arbeta med årets mål, med att förbereda och anpassa oss inför kommande utmaningar. Vårt agerande signalerar också till branschen att detta är frågor att ta på allvar.

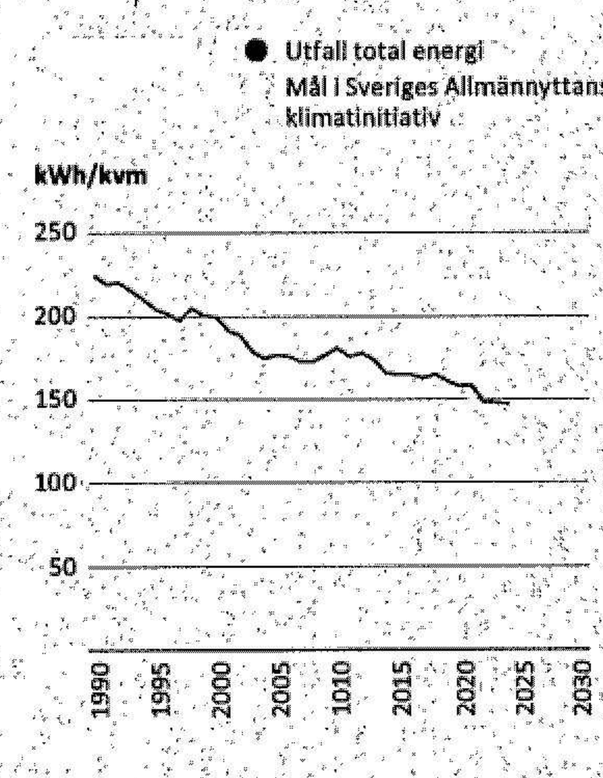
Målet om 90 procents minskad klimatpåverkan till 2030 bygger på en minskning av faktiska utsläpp från projekt med 70 procent samt kompletterande åtgärder om 20 procent. För nyproduktion innebär det kompensationsåtgärder inom geografin för projektet och för underhåll en omställning från stora underhållsprojekt till mindre åtgärder för att balansera utsläppen. Under året har vi parallellt arbetat med en ny underhållsstrategi för att möta behovet av nya arbetssätt.

VI HAR ÄVEN antagit en *Energieffektiviseringsplan*. Målet är som tidigare att minska energianvändningen med 30 procent till 2030, jämfört med år 2007. Planens syfte är att i större utsträckning styra mot nyttorna, att den energi som sparas både bidrar till samhällsnytta och sparar pengar. Ett exempel är att bidra till minskad elförbrukning vid risk för effektbrist i elnätet, därigenom sparas pengar samtidigt som vi minskar risken för manuell förbrukningsfrånkoppling. Andra besparingsåtgärder som koncernen arbetar med är att driftsoptimera våra fastigheter. Ett arbete som kommer kunna utvecklas med hjälp av nya tekniska lösningar.

EN ANNAN VIKTIG del i arbetet med att minska klimatpåverkan är att skapa förutsättningar för våra hyresgäster att kunna leva klimatsmart. Vi vill inspirera till minskad klimatpåverkan och visa på möjligheter till klimatsmart boende genom bland annat mobilitets- och delningstjänster.

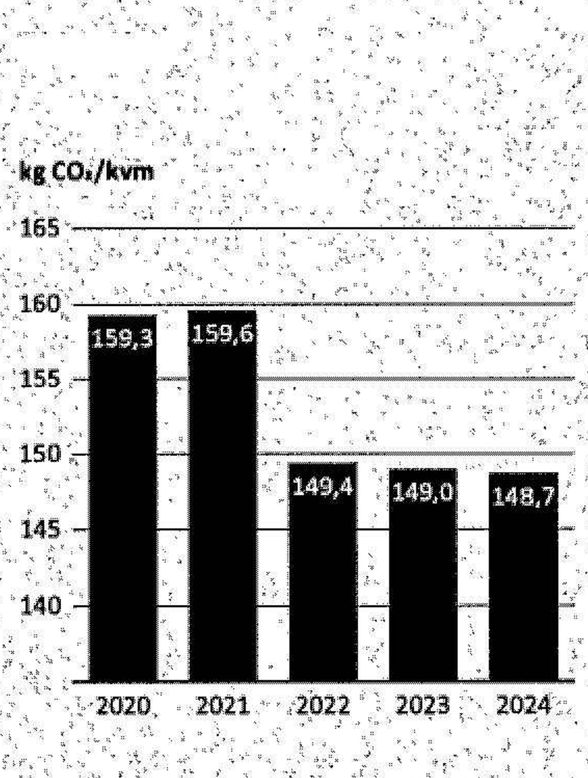
Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Total energi BOA/LOA**



Diagrammet visar koncernens totala energianvändning från 1990 fram till idag, samt hur mycket till vi ska minska till 2030 för att nå målen i *Klimatinitiativet*.

Total mängd köpt energi* BOA/LOA**



* Total mängd köpt energi innefattar värme (normalårskorrigerad med energiindex), fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning.

** BOA = bostadsarea
LOA = lokalarea

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

HÅLLBARHETSFRÅGA 5

Förvaltning & hyresgäster

En fortsatt positiv trend

Ännu en gång visar resultaten från vår hyresgästundersökning att tryggheten bland våra boende ökar i hela staden. Och allra mest ökar den i våra utvecklingsområden.

VARJE ÅR GENOMFÖR vi en hyresgästundersökning. Under hösten skickades enkäten ut till hälften av våra hyresgäster. Med en svarsfrekvens på drygt 63 procent, vilket är i nivå med föregående år, innebär det att över 20 000 hushåll runt om i staden har svarat på ett antal frågor om hur de upplever sin boendesituation och oss som hyresvärd. Att så många svarar borgar för en hög trovärdighet och ger oss viktiga verktyg för fortsatt utveckling. Totalt omfattar enkäten cirka 80 enskilda frågor, där hyresgästen ombeds bedöma sitt boende och sin boendemiljö utifrån ett flertal olika perspektiv. Årets resultat visar en positiv utveckling gällande upplevd servicegrad, trygghet och hur nöjd man är med produkten. Detta trots att de senaste åren har varit lite mer utmanande, med bland annat hög inflation och större hyreshöjningar än på många år.

RESULTATEN AVSEENDE upplevd trygghet fortsatte att öka från 78,0 till 79,1. Den upplevda tryggheten ökar i alla delar av staden, men den ökar mest i våra utvecklingsområden. De boende i Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered känner sig nu tryggare än snittet i Göteborg. Vi ser också en positiv utveckling när det gäller hur attraktivt det egna boendet upplevs. Här har gapet mot övriga områden minskat ytterligare även om våra utvecklingsområden har en bit kvar upp till snittet för staden.

För koncernen som helhet ökade vårt serviceindex, som visar hur nöjda våra hyresgäster är med oss och vårt arbete, till 80,1. När det gäller produktindex, det vill säga hur nöjda hyresgästerna är med lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön, så ökade det till 76,4. När det gäller inflytandeindex är våra hyresgäster mindre nöjda. Resultatet har minskat från 73,3 till 72,6. Minskningen gäller för alla dotterbolag och även i koncernens utvecklingsområden.

Hyresgästundersökningen är ett viktigt verktyg för att utveckla koncernen. Den ger oss indikationer på om våra insatser ger resultat och vad vi behöver utveckla.

UNDER 2024 har vi implementerat ett nytt dialogkoncept. Syftet är att stärka hyresgästernas inflytande över sitt boende och samtidigt bidra till områdesutveckling. Konceptet innebär att de som bor och verkar i våra områden ska ges möjlighet till inflytande i sin boende- och närmiljö. Genom dialog kan vi skapa ökad delaktighet, vilket i sin tur främjar tillit, trygghet och långsiktiga relationer med våra hyresgäster, göteborgare eller andra berörda målgrupper. I vårt nya dialogkoncept finns stöd för hur man genomför en dialog, vilka metoder som finns och vad som lämpar sig bäst i olika situationer. Här finns också korta, handfasta beskrivningar och checklistor för många olika dialoger som kan genomföras.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004965

Resultat från hyresgäst-undersökningen

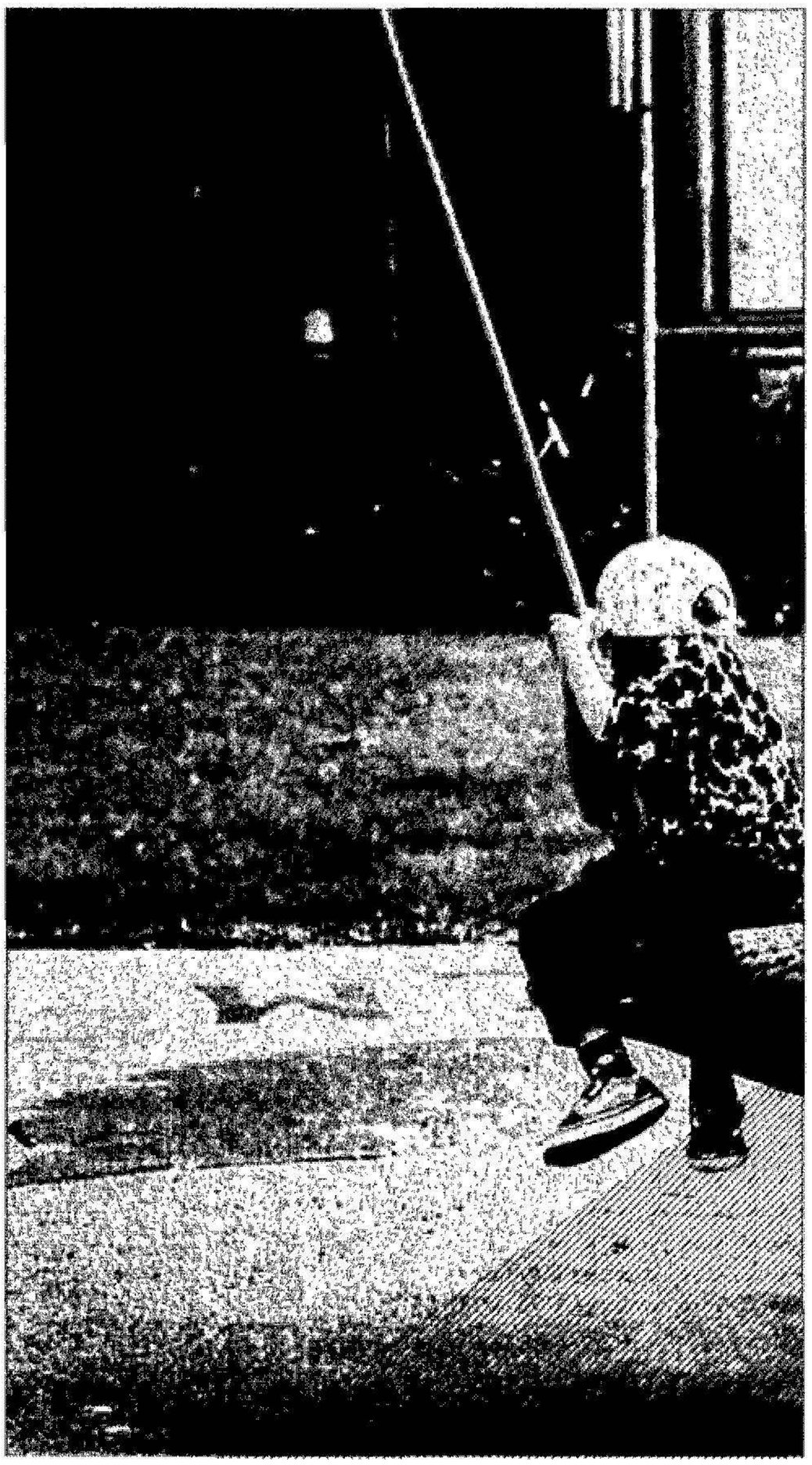
	2024	2023	2022	2021	2020
Serviceindex	80,1	79,7	78,9	78,2	78,2
Produktindex	76,4	76,2	75,5	74,3	74,5
Inflytandeindex	72,6	73,3	72,4	71,0	71,6
Trygghet	79,1	78,0	77,2	75,7	74,6
Ta kunden på allvar	82,4	82,8	81,9	81,1	82,7

Varje år frågar vi våra hyresgäster hur de upplever sitt boende och vår service genom att dela ut en enkät från AktivBo till hälften av hushållen. Betygen ovan anger hur många procent av hyresgästerna som svarat att de är ganska eller mycket nöjda med mätområdena i senaste enkäten.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

HÅLLBARHETSFRÅGA 5

Förvaltning & hyresgäster



Ett hem och en trygg plats

Majoriteten av koncernens bostäder hyrs ut via Boplats Väst, en bostadsförmedling för alla som kan söka hyresrätt på egen hand, eller via interna byten. Lägenheterna förmedlas efter kötid.

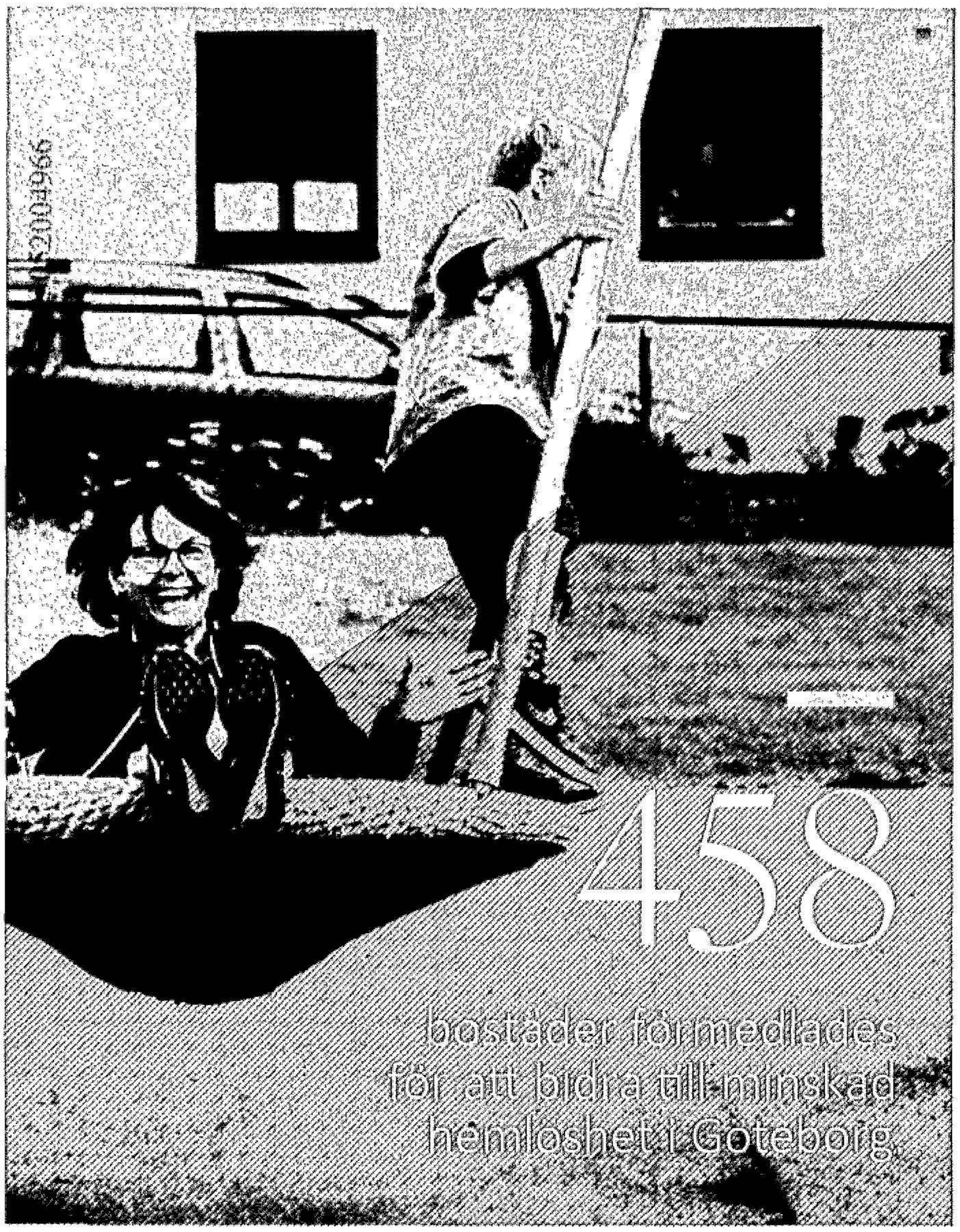
EN VIKTIG FÖRUTSÄTTNING för att få livet att fungera är en bostad att känna sig trygg och trivas i samt att inte behöva oroa sig för att flytta eller bli av med sin bostad. Vi ska bidra till att fler kan få en egen bostad och se till att stadens lägenheter fördelas rättvist. Vi ska också bidra till att fler äldre kan bo kvar hemma och klara sig själva, vilket är fördelaktigt både för de äldre och för samhället i stort.

FRAMTIDEN HAR INGET generellt inkomstkrav när det gäller uthyrning av bostäder. Alla ska ha lika rätt och möjlighet att söka en bostad. En viktig utgångspunkt är alla människors lika värde och vi ska verka för mångfald och integration. Sedan tidigare har vi en särskild uthyrningsregel som innebär att vi ställer krav på att maximalt 20 procent av våra lägenheter får hyras ut till sökande som har försörjningsstöd som sin huvudsakliga inkomstkälla. Denna särskilda uthyrningsregel gäller i särskilt utsatta områden samt i de områden som av polisen bedöms som riskområden och utsatta områden. Från och med 2024 har vi också börjat ställa krav på att sökande till koncernens nyproducerade lägenheter måste ha en viss månadsinkomst i relation till lägenhetens månadshyra. I de fall där sökande uppbär försörjningsstöd gäller att hyran inte får överstiga socialnämndens högsta godtagbara nivå för hyra. Detta gör vi för att motverka att hyresgäster som tecknar hyresavtal för en nyproducerad lägenhet inte ska hamna i en situation där de får svårt att betala hyran på grund av bristande inkomst.

I samband med detta har vi också gjort det lättare att byta bostad för hyresgäster som på grund av en försämrad betalningsförmåga behöver byta till en billigare bostad. Vi har också förändrat våra rutiner så att det blir lättare för exempelvis hyresgäster som på grund av sin ålder fått svårigheter att förflytta sig och som därför kan behöva byta till en annan bostad i markplan, i fastighet med hiss eller med ett större badrum.

ÅR 2024 FÖRMEDLADES 5 164 kontrakt via **Boplats Väst** och 1 397 via interna byten.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

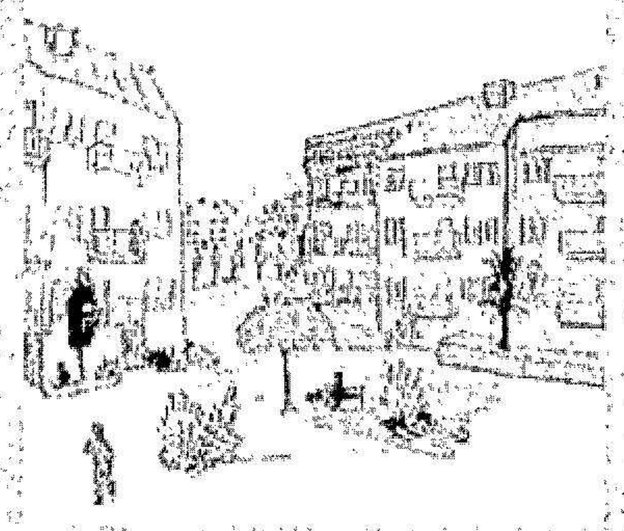


Detta är en ökning jämfört med år 2023 då 5 043 kontrakt förmedlades via **Boplats Väst** och 1 219 kontrakt via interna byten.

Genom vår nyproduktion, 301 färdigställda hyresrätter 2024, bidrar vi med fler lägenheter som alla göteborgare kan söka. Våra nyproducerade lägenheter har höga tillgänglighetskrav vilket bidrar till fler lägenheter som personer med någon form av fysisk funktionsnedsättning kan söka.

AV KONCERNENS CIRKA 2 800 kategoribostäder är cirka 1 030 trygghetsbostäder för äldre, cirka 440 studentbostäder, bostäder med självförvaltning, kooperativa hyresrätter eller bostäder med bogemenskap. Resterande cirka 1 330 är bostäder med särskild service, 55+ bostäder samt så kallade livsstilsboenden. På stadens uppdrag ser vi också till att de som inte kan söka en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden kan få någonstans att bo. Under 2024 förmedlade vi 458 lägenheter för att minska hemlösheten i Göteborg. ◻

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f



Dörrknackning gav effekt

Framtiden fick under 2024 i uppdrag av ägaren att förstärka arbetet mot våld i nära relation genom att säga upp kontraktet för våldsutövaren och överlåta det till den våldsutsatta och göra det lättare att kunna byta till en annan lägenhet genom förtur. I fall där våld i nära relation har bekräftats erbjuder vi den våldsutsatta att kunna byta till en bostad som motsvarar nuvarande bostad så långt det är möjligt utifrån sökandes behov.

Sedan tidigare har också **Framtiden** och stadens socialförvaltningar en gemensam avsiktsförklaring för att förebygga avhysningar. Avsiktsförklaringen tydliggör parternas samarbete för att minska antalet hushåll som drabbas av avhysning. **Störningsjouren** har avtal med tre av de förvaltande dotterbolagen om att arbeta med störningar samt driva frågor om uppsägning och verkställigheter av avhysningar. Bolagets arbetssätt innebär att de arbetar vräkningsförebyggande och i samverkan med andra berörda myndigheter såsom **socialförvaltningen**. Arbetssättet innebär också att de endast i undantagsfall driver uppsägningar när det gäller störningar som härrör från våld i nära relationer. I den mån lagstiftningen möjliggör det verkar vi i dessa situationer även för att den våldsutsatta ska kunna ta över kontraktet.

Under två dagar i november knackade **Störningsjouren** tillsammans med polis och **socialtjänsten** dörr i Göteborg mot våld i nära relation. Dörrknackningen genomfördes som ett led i arbetet mot våld i nära relation och bestod i att man besökte över 80 adresser, genomförde drygt 350 samtal med boende och allmänhet samt delade ut information. Insatsen fick genomgående positiva reaktioner från allmänheten, efteråt inkom flera samtal till **Störningsjouren** från personer som hört att det bråkats i grannlägenheter. Det inkom också anmälningar och tips till **Polisen** om misstänkt våld i nära relation.

Störningsjouren ansvarar även för merparten av koncernens arbete med att motverka oriktiga kontrakt. I år har bolaget fått in drygt 1 600 tips om oriktiga hyresförhållanden och 614 lägenheter har övergått till riktiga kontrakt.

HÅLLBARHETSFRÅGA 6

Ekonomi

Positiv utveckling och stabilare läge

Långsiktig finansiell stabilitet är en grundförutsättning för att kunna leverera på de uppdrag Framtidenkoncernen har. Den återhämtning som skett på marknaden under året är därför välkommen.

FASTIGHETSBRANSCHEN ÄR EN kapitalintensiv bransch. Underhåll, områdesutveckling och att bygga nya bostäder kostar mycket pengar. De senaste årens osäkerhet med höga materialpriser, hög ränta och stigande inflation har påverkat oss och föranlett en ökad försiktighet. Förra året spåddes situationen på marknaden bestå några år, därför är det positivt att vi redan nu ser fler tecken på stabilisering. Lägre inflation och sänkta räntor skickar en signal om att det planat ut. Men som en aktör med stort samhällsansvar är vi fortsatt försiktiga. Vårt mål är att bibehålla en stark finansiell ställning, en position som skapar handlingsfrihet och möjliggör fortsatta investeringar i bland annat nyproduktion och områdesutveckling.

Koncernens fastighetsvärden har ökat under året till följd av fleråriga hyresavtal, förvärv, investeringar i befintligt bestånd och nyproduktion, även om avkastningskraven ligger kvar på liknande nivåer som föregående år. Att upprätthålla fastighetsvärdena är av stor ekonomisk betydelse och kräver investeringar i såväl befintligt bestånd som nya bostäder. Satsningar som ska rymmas inom ramen för vår finansiella strategi, en justerad soliditet överstigande 50 procent och en belåningsgrad på max 30 procent. 2024 hade koncernen en justerad soliditet på 63 procent och en belåningsgrad på 20 procent.

UNDER ÅRET KOM nya befolkningsprognoser. En lägre tillväxt de kommande 25 åren kan komma att påverka efterfrågan på nya bostäder. Även i Göteborg visar nya siffror på en långsammare befolkningstillväxt. Det innebär att de lägre produktionsvolymerna vi sett de senaste åren kanske inte var unika utan en föraning om ett nytt läge på marknaden. Även om det är för tidigt att dra för stora slutsatser, så har de nya siffrorna påverkat vår analys av kommande nyproduktionsvolymer och balansen mellan investeringar i nyproduktion och underhåll.

VI ARBETAR SYSTEMATISKT med intern styrning och kontroll för att minska risken för oegentligheter. Identifierade risker är bland annat att anställda agerar för egen vinning samt att organiserad brottslighet/främmande makt utnyttjar koncernens bolag för brott genom infiltration. Vi bedömer att det, inom våra verksamheter, är störst risk att bli utsatt för oegentligheter vid inköp, uthyrning, projektutveckling och hyresgästnära funktioner. Koncernen följer **Göteborgs Stads** riktlinjer för representation, gåvor, mutor, jäv och bisyssla samt för styrning, uppföljning och kontroll. Inga fall av korruption har upptäckts bland koncernens egen personal under året.

Både medarbetare och förtroendevalda i **Göteborgs Stad** kan, via stadens visselblåsarfunktion, anonymt anmäla misstankar om allvarliga oegentligheter som rör personer i ledande ställning. Under 2024 inkom åtta anmälningar som berörde något av bolagen i koncernen. Av dessa ledde en till åtgärd från visselblåsarfunktionen. Den anmälan var kopplad till situationen på **Poseidon** kring vilken visselblåsarfunktionen avgav rapport i januari 2024.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Masthugget/Majorna

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f
20250520004967

[redacted]

HÅLLBARHETSFRÅGA 7

Attraktiv arbetsgivare

Att stärka kunskap, vilja och förmåga

En föränderlig omvärld, utmanade mål och en bransch i utveckling ställer höga krav på att anpassa både organisation och kompetens i koncernen.

ATT SÄKRA KOMPETENSFÖRSÖRJNINGEN framöver handlar till stor del om att anpassa organisationen till en föränderlig omvärld. Fastighetsbranschen är precis i början av en förändringsresa där ny teknik kommer ställa allt högre krav på ny kompetens hos medarbetarna och där yrkesrollerna kommer att förändras. Under året har flera av koncernens bolag anpassat organisationerna i syfte att kraftsamla för att nå resultat och mål.

2024 har koncernen fortsatt satsningen *Allt vi kan* som stärker kunskap, vilja och förmåga hos alla medarbetare att bidra till målet om att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden i Göteborg 2030. Den tredje modulen i kompetensplattformen *Allt vi kan* stärker medarbetare och chefer i att agera med nolltolerans mot kriminell verksamhet. Övningarna har bland annat handlat om hur vi ska hantera olika situationer, när vi ska polisanmäla och vad det innebär att vittna när det behövs. Modulen har också bidragit till att koncernens personsäkerhetsarbete ytterligare har utvecklats och kommunicerats.

KONCERNEN HAR SEDAN 2022 genomfört bakgrundskontroller vid rekryteringar. Vi bedömer att det bidrar till ökad trygghet för både hyresgäster och medarbetare, minskar risk för infiltration samt bidrar till en rättvis, trygg och kvalitetssäkrad anställningsprocess.

Medarbetarenkäten visar att koncernens medarbetare fortsatt upplever sig säkra, trygga och engagerade. Hållbart medarbetarengagemang (HME) uppgick till 81 (80, år 2022). Enkätresultatet visar även att fler medarbetare känner till vart de ska vända sig om de upplever att det finns problem eller missförhållande på arbetsplatsen, vilket vi bedömer är en direkt effekt av genomförandet av modul tre i *Allt vi kan*.

Alla chefer har fått utbildning och stöd i hur de ska agera när deras medarbetare hamnar i svårigheter. Ledningsgrupperna har tillsammans lärt mer om att leda i komplexitet, psykologisk trygghet och om DAC-modellen, en modell för att fokusera på ledarskapets resultat i ett helhetsperspektiv. Koncerngemensamma chefsutbildningar i arbetsmiljö genomförs regelbundet och en nyhet under året var en rekryteringsutbildning för chefer.

Koncernen har prövat två nya sätt att hitta den kompetens vi behöver. En pilotomgång av ett traineeprogram för fastighetsvärdar har genomförts med lyckat resultat. 14 deltagare tog sin examen under hösten och samtliga har redan fått anställning, majoriteten i något av koncernens bolag. Vi prövade också att nå målgruppen ungdomar med funktionsvariation genom att avsätta platser när vi erbjöd knappt 1 100 ungdomar feriejobb i något av koncernens dotterbolag. ■

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520049681

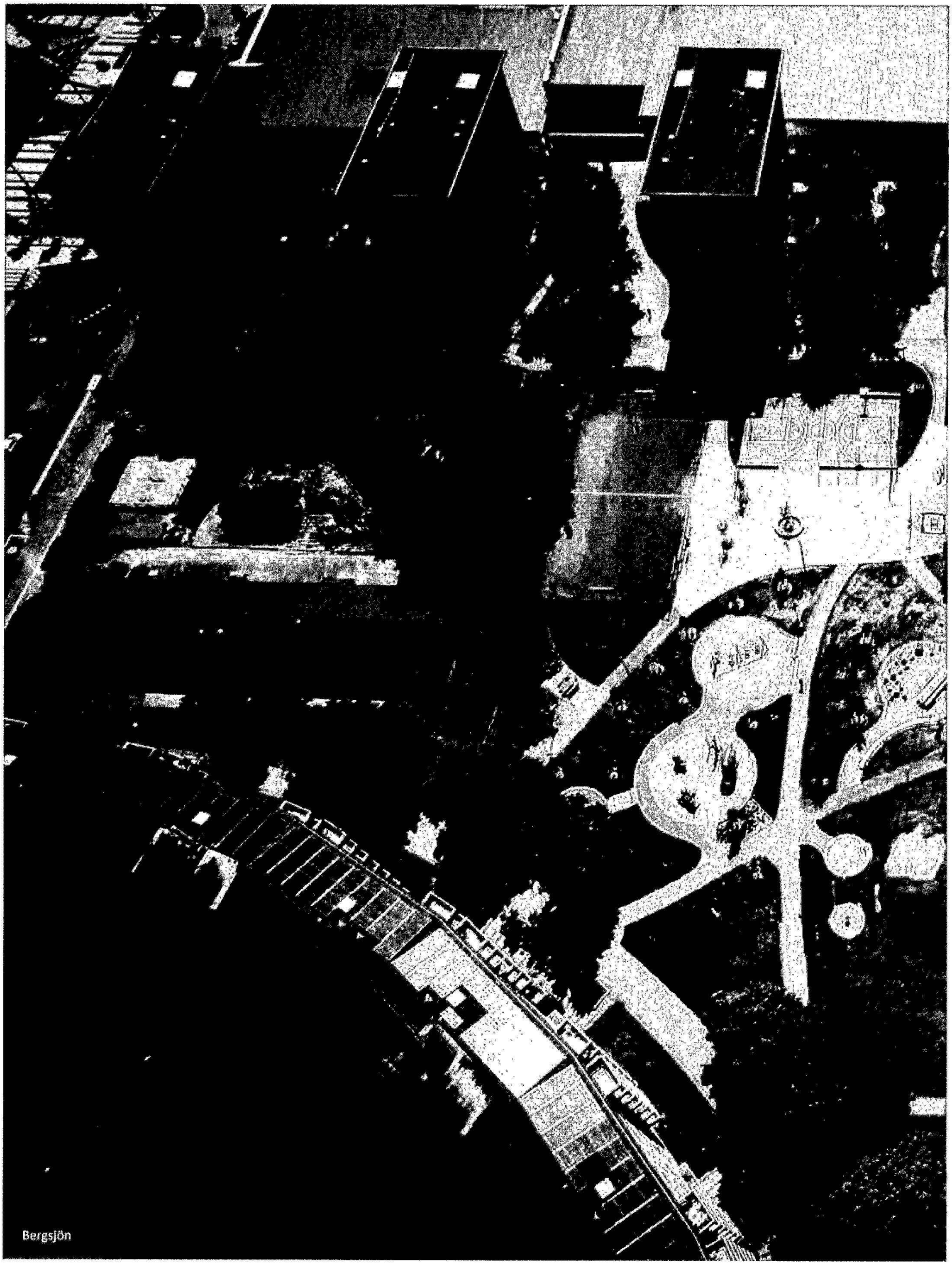
Attraktiv arbetsgivare

	2024	2023	2022	2021	2020
Antal tillsvidareanställda	1 352	1 343	1 289	1 210	1 131
Antal visstids- eller timavlönade	162	191	200	160	111
Personalomsättning tillvidareanställda %	7,4	10,1	13,4	10,0	6,8
Sjukfrånvaro totalt %	4,6	4,7	5,4	4,5	5,2
Inkluderande arbetsplats*		8,4	8,4	8,4	8,0
Trygg och säker arbetsmiljö*		8,5	8,5	8,4	8,2
Innovation*		6,9	6,9		
Hållbart medarbetarengagemang**	81		80		79
Arbetstillfällen genom social hänsyn i upphandling	20	21	19	31	12
Antal praktik- och ferieplatser	1 158	1 091	1 039	879	884

* Under 2024 har koncernen upphört med de relatidsmätningar där dessa mätetal ingick. Vi byter mätmetod för bland annat trygg och säker arbetsmiljö.

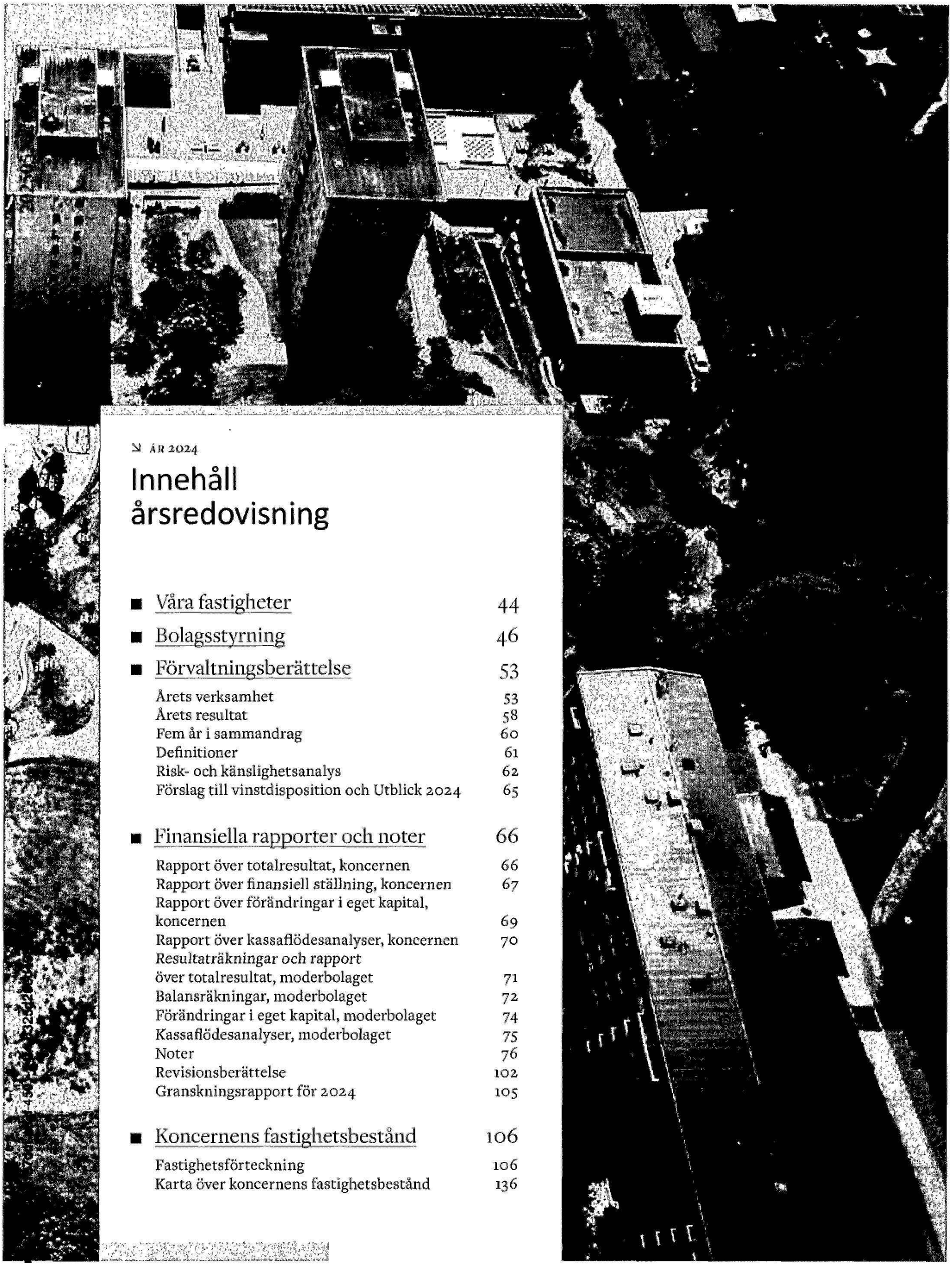
** Framtiden ingår i Göteborgs Stads medarbetarundersökning som mäter hållbart medaretarengageang (HME). Vi deltar bara i undersökningen varannat år.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f



Bergsjön

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f



↘ ÅR 2024

Innehåll årsredovisning

■ Våra fastigheter 44

■ Bolagsstyrning 46

■ Förvaltningsberättelse 53

Årets verksamhet 53
Årets resultat 58
Fem år i sammandrag 60
Definitioner 61
Risk- och känslighetsanalys 62
Förslag till vinstdisposition och Utblick 2024 65

■ Finansiella rapporter och noter 66

Rapport över totalresultat, koncernen 66
Rapport över finansiell ställning, koncernen 67
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen 69
Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen 70
Resultaträkningar och rapport över totalresultat, moderbolaget 71
Balansräkningar, moderbolaget 72
Förändringar i eget kapital, moderbolaget 74
Kassaflödesanalyser, moderbolaget 75
Noter 76
Revisionsberättelse 102
Granskningsrapport för 2024 105

■ Koncernens fastighetsbestånd 106

Fastighetsförteckning 106
Karta över koncernens fastighetsbestånd 136

Våra fastigheter

I GÖTEBORG FINNS OMKRING 307 000 bostäder, varav nästan 80 procent finns i flerbostadshus och resterande är småhus. Flerbostadsmarknaden består i stort sett av lika delar kommunägda hyresrätter, privatägda hyresrätter och bostadsrätter, men fördelningen varierar mellan olika områden i staden. Andelen hyresrätter är störst i Nordost och det är också där som **Framtidenkoncernen** har störst andel. **Framtidenkoncernens** hyresrätter förmedlas via **Boplats Väst**, en bostadsförmedling som ägs av **Göteborgs Stad**. Även andra hyresvärdar, kommunala såväl som privata, kan använda sig av **Boplats Väst**. Alla sökande på **Boplats Väst** rangordnas efter kötid.

KONCERNENS FASTIGHETER

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare med drygt 76 000 lägenheter och drygt 507 000 kvm lokaler. Av koncernens totalt 5 326 000 kvm utgörs 90 procent av bostäder och cirka 10 procent av lokaler. Det beräknade hyresvärdet för 2024 uppgick till 7,8 mdkr där bostäderna står för merparten.

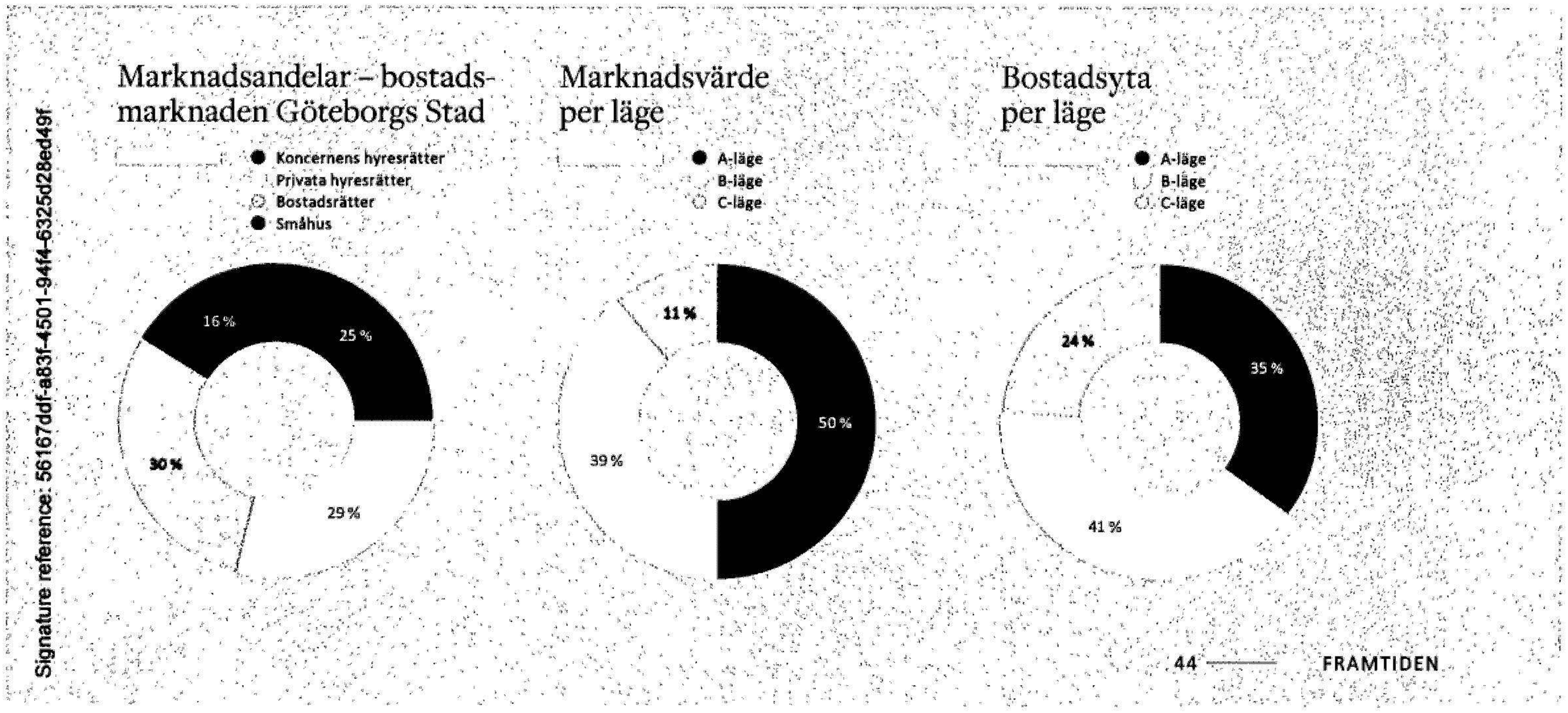
Bostäder

Hos koncernens bostadsförvaltande bor omkring en fjärdedel av Göteborgs befolkning. Under året fick 6 561 hushåll (6 262) en ny bostad i något av koncernens dotterbolag genom att antingen flytta till eller byta bostad inom koncernen. Det motsvarar en av- och omflyttning på knappt 9 procent (10).

Vid slutet av 2024 hade koncernen 76 090 lägenheter. Lägenheterna har en geografisk spridning över hela staden. Under året tillkom 301 lägenheter genom nyproduktion och konvertering. Fastigheterna ligger ofta i stora förvaltningsenheter i områden utanför stadskärnan. De flesta lägenheterna i koncernen består av 2 rum och kök (43 procent), en andel som varit konstant under många år. Den genomsnittliga lägenheten i koncernen är 63 kvm med en beräknad genomsnittlig hyra på 1 403 kr/kvm. Det innebär en månadshyra på 7 366 kr för den genomsnittliga lägenheten.

Fastighetsbeståndet omfattar fastigheter från många tidsperioder. Närmare 40 procent är folkhemsfastigheter byggda från slutet av 1940-talet och ett drygt decennium framåt. Drygt 30 procent av koncernens fastigheter är från miljonprogrammet och byggdes 1965–1975. Med över 8 700 bostäder i landshövdingehus är Framtidenkoncernen Sveriges största trähusägare. Det genomsnittliga värdeåret är 1980 (1980).

Bostadsfastigheterna klassificeras efter en geografisk indelning i marknadslägen, A-, B- och C-lägen,



20250520004970

beroende på hur attraktivt respektive läge uppfattas vara, samt efter beståndets ålder. En beskrivning av denna indelning finns i not 16, *Förvaltningsfastigheter*.

Av koncernens totala bostadsyta finns 35 procent i A-lägen, 41 procent i B-lägen och 24 procent i C-lägen. Av det totala marknadsvärdet finns 50 procent i A-lägen, 39 procent i B-lägen och 11 procent i C-lägen.

Lokaler

Koncernen äger drygt 507 000 kvm lokalyta. Lokalerna är komplement till bostadsbeståndet och är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna. **Göteborgs Stad** är den största hyresgästen genom dess förvaltningar som hyr större delen av kontorslokalerna. Det staden hyr utgör 32 procent av koncernens lokalyta och 35 procent av bruttohyran. Andra stora hyresgäster är **Närhälsan** och **Tandvård** inom **Västra Götalandsregionen** samt **ICA**. **Framtidenkoncernen** äger knappt 44 000 parkeringsplatser.

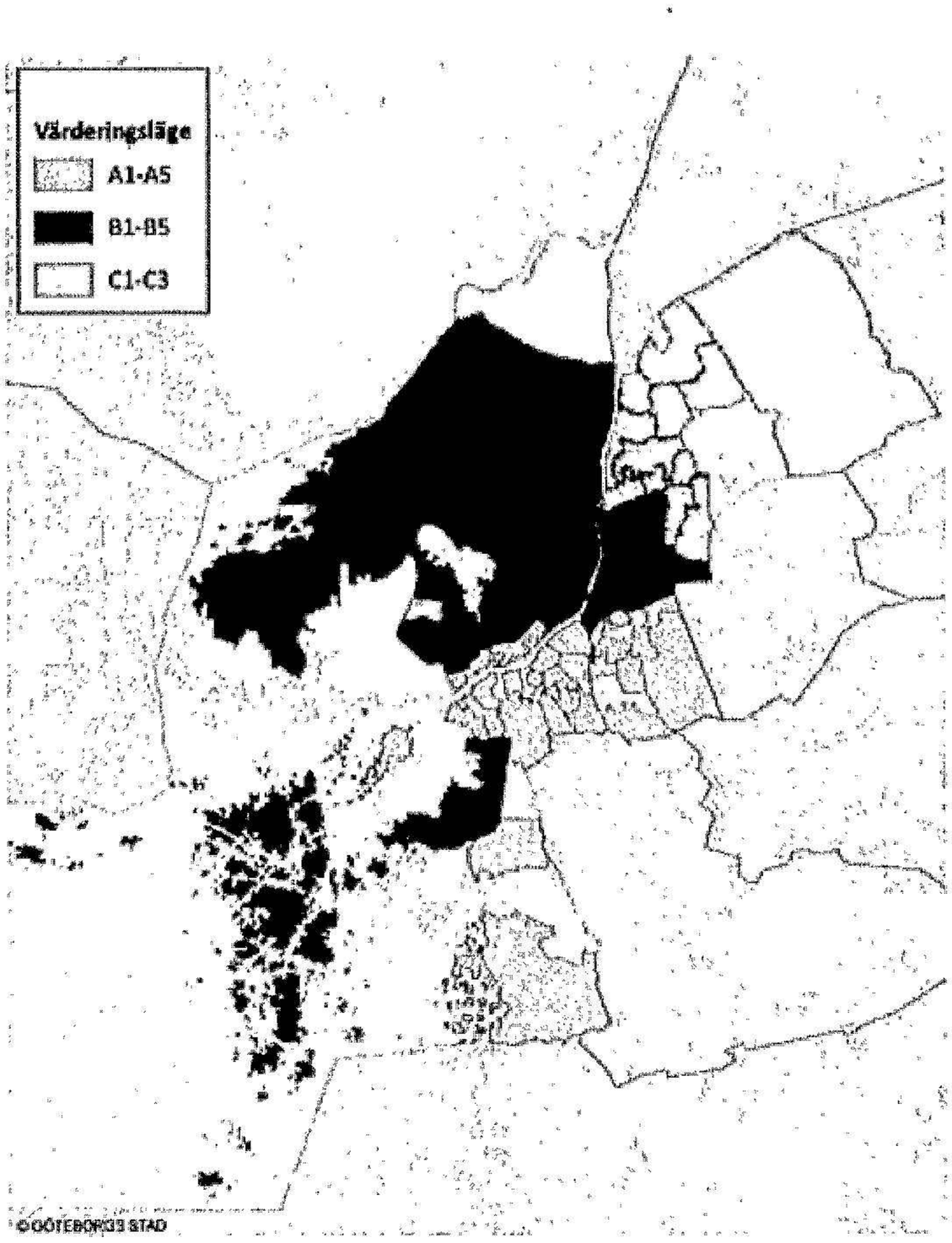
INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL

Befintligt bestånd

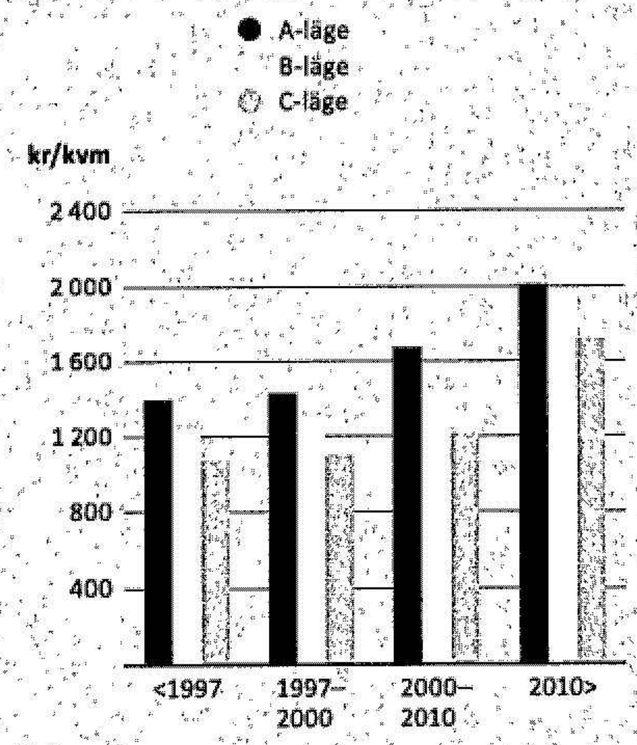
Framtidenkoncernen arbetar med fleråriga underhållsplaner för att upprätthålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska nivå samt ha nöjda hyresgäster. Varje fastighet och dess hyresgäster är unika och det fordras erfarenhet och kunskap om fastigheten och området för att hitta en balanserad underhållsnivå. Under 2024 har underhåll och investeringar i befintligt bestånd gjorts med i genomsnitt 384 kr/kvm (442), totalt 2 042 mnkr (2 342).

Nyproduktion

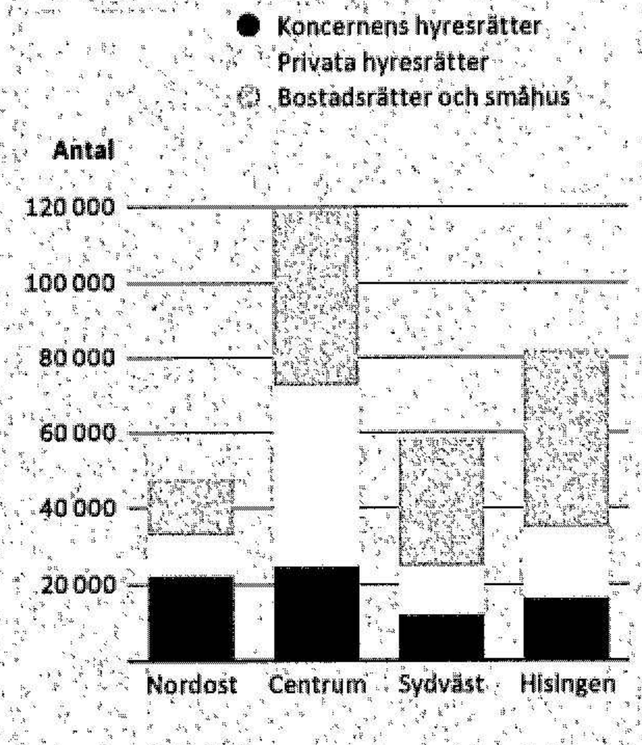
Under 2024 har investeringar gjorts i nyproduktion med 959 mnkr (576). Ett antal stora nyproduktionsprojekt är pågående i olika faser av färdigställande. ■



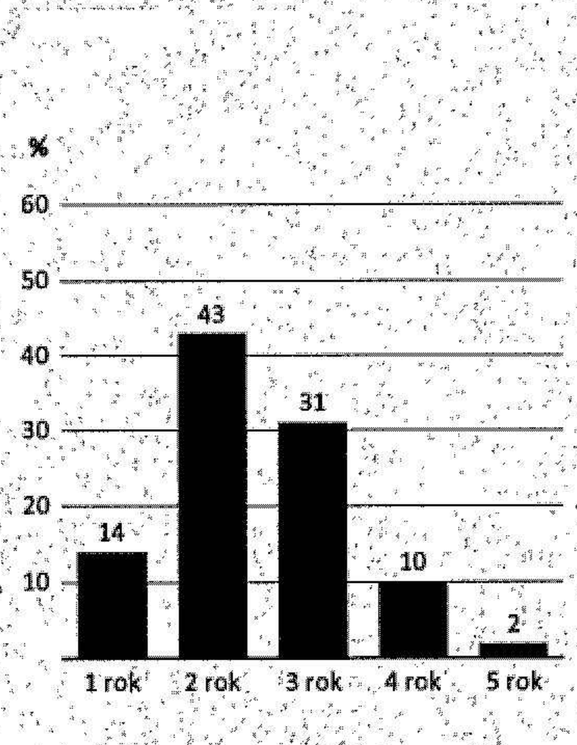
Hyra efter värdeår och marknadsläge



Bostäder i Göteborgs stadsområden



Lägenhetssammansättning



Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Så styrs bolaget

Framtidenkoncernen har under 2024 bestått av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och nio dotterbolag. Bolagsstyrningen omfattar olika system genom vilka ägaren direkt och indirekt styr moderbolaget och dess dotterbolag, samt formas av både interna och externa styrinstrument.

ÄGARE GENOM ÅRSSTÄMMA. Förvaltnings AB Framtiden ägs i sin helhet av **Göteborgs Stadshus AB** som i sin tur är helägt av **Göteborgs Stad**. Ägaren styr genom kommunfullmäktiges antagna ägardirektiv, bolagsordning, Göteborgs Stads budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad. Kommunfullmäktige utser styrelser och lekmannarevisorer för både moderbolaget och dotterbolagen. De fastställer bolagsordning och ägardirektiv. Årsstämman beslutar om:

- fastställande av moderbolagets resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
- disposition av bolagets resultat
- ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör
- val av externa revisorer
- ersättning till styrelse och revisorer
- övriga viktiga frågor.

STYRELSE. Styrelsen för **Förvaltnings AB Framtiden** består av nio ordinarie ledamöter och sex suppleanter. Arbetstagarorganisationerna är representerade i styrelsen och har närvaro- och yttranderätt men inte rösträtt. Moderbolagets styrelsesammansättning redovisas på s. 48–49. Göteborgarna påverkar indirekt de politiskt tillsatta styrelsernas sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år.

Under 2024 har styrelsen i moderbolaget haft elva sammanträden utöver det konstituerande mötet i samband med årsstämman. Vid konstituerande möte i mars fastställdes styrelsens arbetsordning samt instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktör. I februari, maj och oktober fastställde styrelsen årsbokslut respektive delårsbokslut. Budget och affärsplan för 2025 beslutades vid styrelsemötet i november.

Styrelseordförande och de två vice ordförande ska genom kontakter med verkställande direktör följa bolagets och koncernens utveckling mellan styrelsemötena samt svara för att styrelsens ledamöter löpande får den information som krävs för att kunna fullfölja uppdraget. Styrelsen utvärderar årligen sitt eget arbete. Utvärderingen omfattar om styrelsen är organiserad på lämpligt sätt när det gäller arbetsfördelning, om dess arbetsformer fungerar och om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina arbetsuppgifter. Vidare utvärderar styrelsen årligen verkställande direktörens arbetsinsatser. För information om ersättningar, se not 9.

Verkställande direktör ingår inte som ledamot, men är föredragande i styrelsen och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt.

Verkställande direktör ansvarar även för att beslut som fattas av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning. Verkställande direktör leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen fastställda VD-instruktionen samt utifrån lagar och förordningar som reglerar verksamheten samt av ägaren fastställda styrdokument

REVISIONSUTSKOTT. Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott. Utskottets uppgifter är att övervaka koncernens finansiella rapportering, lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet, hålla sig informerad om revision av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet består av tre ledamöter: **Aslan Akbas, Petra Elf** och **Ann Catrine Fogelgren**. Utskottets arbetsordning är fastställd av styrelsen. Utskottet har under 2024 haft fyra möten.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Signaturreferens: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

STYRELSE

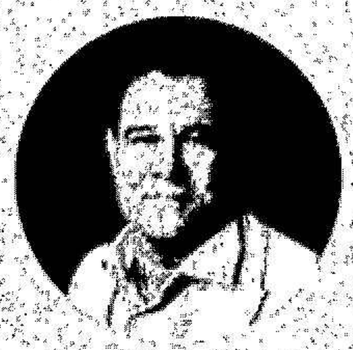
Ledamöter

Aslan Akbas (S)

ordförande
Född 1963
Ledamot sedan 2023

Hannah Klang (V)

1:e vice ordförande
Född 1983
Ledamot sedan 2023

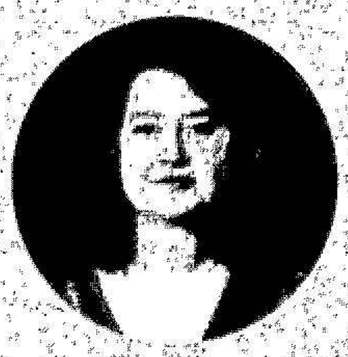


Martin Wannholt (D)

2:e vice ordförande
Född 1967
Ledamot sedan 2024

Maria Lundgren (S)

Född 1955
Ledamot sedan 2023



Petra Elf (MP)

Född 1995
Ledamot sedan 2023

Ann Catrine Fogelgren (L)

Född 1954
Ledamot sedan 2023

Lene Gonzague (V)

Född 1968
Ledamot sedan 2023

Sarah Ullmark (M)

Född 1995
Ledamot sedan 2024

Karl Robbjens (SD)

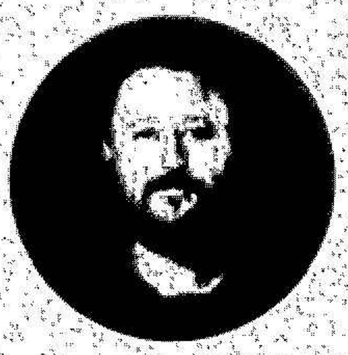
Född 1982
Ledamot sedan 2024

STYRELSE

Arbetstagarrepresentanter

Niklas Nordell (PTK)

Sedan 2020
Bostadsbolaget



Simon Kappelmark (LO)

Sedan 2019
Bostadsbolaget

Per-Åke Westlund (LO)

Sedan 2021
Poseidon

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004972

STYRELSE

Suppleanter

Karl-Henrik Rosberg (S)
Född 1982
Suppleant sedan 2023

Zebastian Björkqvist (V)
Född 1997
Suppleant sedan 2023

Jörgen Knudtzon (KD)
Född 1945
Suppleant sedan 2023

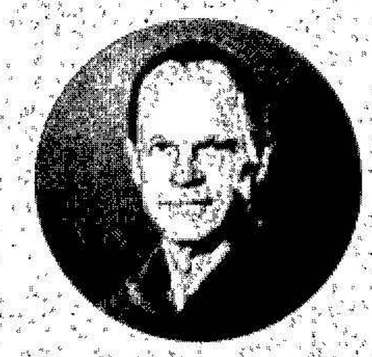
Daniel Carlenfors (V)
Född 1978
Suppleant sedan 2023

Pontus Varga (M)
Född 1964
Suppleant sedan 2024

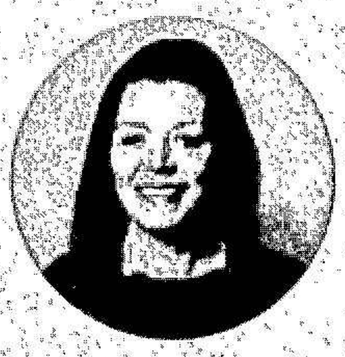
Agnes Harström (S)
Född 2004
Suppleant sedan 2024

STYRELSE

Ersättare arbetstagarrepresentanter



Göran Helgegren (PTK)
Sedan 2021
Poseidon



Annika Berntsson (PTK)
Sedan 2020
Familjebostäder

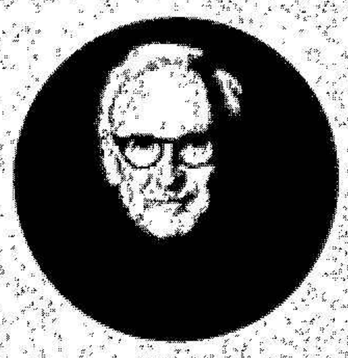
Camilla Claesson (LO)
Sedan 2021
Familjebostäder

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

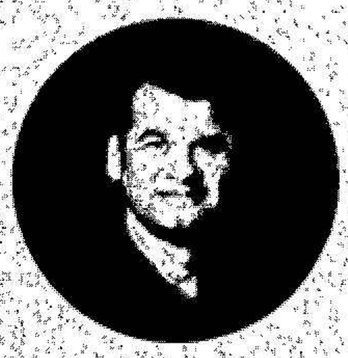
KONCERNLEDNING

Framtiden

Terje Johansson
Framtiden



Thorbjörn Hammerth
Familjebostäder



Pontus Werlinder
Bostadsbolaget

Dan Sandén
Framtiden Byggutveckling

Sofia Gärdsfors
Störningsjouren

Robert Hörnquist
GöteborgsLokaler

Ylva Morén
Poseidon

Ulf Merlander
Gårdstensbostäder

Erik Windt-Wallenberg
Egnahemsbolaget

Koncernledning

KONCERNLEDNING. Moderbolaget **Förvaltnings AB Framtiden** ansvarar för övergripande strategiska frågor i koncernen och för samordning av koncerngemensamma aktiviteter. Koncernledningen består av de verkställande direktörerna för **Förvaltnings AB Framtiden, Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, GöteborgsLokaler, Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling** och **Störningsjouren.** Koncernledningen sammanträder var fjortonde dag och behandlar strategiska och koncern- och företagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor.

Inom koncernen finns ett antal råd som arbetar med frågor utifrån mål och uppdrag i affärsplanen. Råden bereder beslutsunderlag till koncernledning och ska verka för effektivisering och synergieffekter för koncernen. Under råden sorterar också ett antal koncerngemensamma grupper som arbetar på uppdrag av råden.

DOTTERBOLAG. **Gårdstensbostäder** har hyresgäster som ledamöter i styrelsen. **Störningsjouren** och **Framtiden Byggutveckling** har tjänstepersoner som ledamöter. Övriga dotterbolag har styrelser med politisk sammansättning.

REVISORER. Varje år genomgår **Förvaltnings AB Framtiden** och dess dotterbolag olika slags revisioner. En är revision av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, baserad på aktiebolagslagens krav. Denna utförs enligt aktiebolagslagen av auktoriserade revisorer som väljs av årsstämman. Nuvarande revisorer är **EY.** En annan revision utförs av lekmannarevisorerna som utses av kommunfullmäktige. Lekmannarevisorerna granskar om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om den interna styrningen och kontrollen är tillräcklig. Information om arvode till valda revisorer återfinns i not 7.

LEKMANNAREVISORER
Jonas Ransgård (M)
Jonas Bergsten Paija (S)

LEKMANNAREVISORSSUPPLEANTER
Sven Andersson (M)
Jens-Henrik Madsen (S)

AUKTORISERAD REVISOR
EY sedan 2023

HUVUDANSVARIG REVISOR
Anders Linusson

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520040973

ÅR 2024

Intern styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. Det innebär att bolaget med utgångspunkt i målen för verksamheten ska ge en rimlig försäkran att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs.

FÖLJER STADENS OCH KONCERNENS STYRDOKUMENT

För att säkerställa att god moral, etik och integritet genomsyrar Göteborgs Stads verksamheter, har staden en riktlinje för representation, gåvor, mutor, jäv och bisyssla. Även andra styrande dokument vägleder och stödjer ledning och medarbetare och bidrar till att forma styr- och kontrollmiljön. Dessa är till exempel Göteborgs Stads och koncernens styrande dokument för inköp och upphandling, ledning, medarbetare och arbetsmiljö, ekonomi och investeringar, finansiering, information och kommunikation samt riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll. Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning, instruktion för arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören, instruktion för ekonomisk rapportering samt attestinstruktion.

VÄRDERAR RISKER I BOLAG OCH KONCERN

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll gör varje bolag årligen en riskvärdering. Vi gör också en riskvärdering för koncernen som helhet. Där identifierar och värderar vi risker med utgångspunkt i verksamhetens mål och uppdrag. Vid behov tar vi fram åtgärder för att hantera dessa risker. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller följer vi upp och utvärderar de väsentligaste riskerna, så att åtgärderna fungerar som avsett. Styrelsen fastställer årligen koncernens samlade riskbild och interna kontrollplan. Kontrollplanen innehåller de områden som särskilt ska granskas för att undersöka om redan införda rutiner och processer fungerar som avsett.

KONTROLLER I DET DAGLIGA ARBETET

För att förebygga riskerna att inte uppnå mål och uppdrag, utför vi löpande kontrollaktiviteter i det dagliga arbetet. Kontrollaktiviteterna är till för att förebygga, upptäcka och rätta till fel och avvikelser. Exempel på kontrollaktiviteter är analytiska uppföljningar av verksamhet och resultat på olika nivåer i koncernen, avstämningar, bakgrunds- och behörighetskontroller, attester och utbetalningskontroller.

SÄKERSTÄLLER KORREKT INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Förvaltnings AB Framtiden har informations- och kommunikationsvägar för att säkerställa en korrekt och effektiv informationsgivning. Det kräver att olika delar inom organisationen kommunicerar och utbyter väsentlig och relevant information. Koncernledning och styrelse får löpande information om koncernen. Även information om dotterbolagens måluppfyllelse kommuniceras enligt fastställd tidsplan och vid ägardialogerna mellan moder- och dotterbolag. För att säkerställa att informationsgivningen blir korrekt finns en gemensam policy och riktlinje för kommunikation i Göteborgs Stad.

LÖPANDE UPPFÖLJNINGAR OCH UTVÄRDERINGAR

Under året gör vi löpande och separata uppföljningar och utvärderingar på olika nivåer i organisationen, på såväl moderbolags-, dotterbolags- som koncernnivå. Vidare testar vi kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker för att inte nå verksamhetens mål hanteras på ett betryggande sätt. Vi gör dessa uppföljningar och utvärderingar för att säkerställa att den interna styrningen och kontrollen fungerar tillfredsställande samt att avvikelser upptäcks och rättas till. Styrelsen utvärderar information som bolagsledning och revisorer lämnar. Styrelsen gör årligen en uppföljning av resultatet av den interna styrningen och kontrollen samt beslutar om nästa års samlade riskbild och interna kontrollplan. I anslutning till årsbokslutet gör styrelsen också en utvärdering av hur systemet för intern styrning och kontroll fungerar. På styrelsemötet när bolagets årsbokslut godkänns deltar de externa revisorerna och lekmannarevisorerna som lämnar rapporter om årets granskningar. Dessa rapporter ligger också till grund för vidare utvecklingen av den interna styrningen och kontrollen.

Selma Lagerlöfs torg

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520049974

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årets verksamhet

Ägarförhållanden

Förvaltnings AB Framtiden ägs till 100 procent av Göteborgs Stadshus AB, 556537-0888, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad. Göteborgs Stadshus AB äger direkt eller indirekt samtliga stadens bolag. Inom Göteborgs Stadshus AB är bolagen fördelade efter verksamhetsinriktning inom olika områden, bland annat bostäder och lokaler. Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag för Framtidenkoncernen. Förutom fyra allmännyttiga bostadsförvaltande bostadsbolag omfattas koncernen av två bolag för nyproduktion av bostäder, dels ett bolag för produktion av hyresrätter, dels ett bolag för produktion av bostadsrätter och egnahem. Utöver dessa bolag ingår även i koncernen ett förvaltande bolag för kommersiella lokaler, ett bolag för att äga och förvalta byggrätter samt ett bolag för störningsservice.

Verksamhet

Framtidenkoncernens verksamhet består av nyproduktion, uthyrning och förvaltning av bostäder. Koncernens uppdrag är också att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum samt att bidra till trygghet, trivsel och service inom fastighetsbeståndet. Dessutom fortsätter koncernen med särskilda insatser i det som benämns våra utvecklingsområden med målet att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030 och inga områden som utsatta år 2035.

Verksamhetens inriktning är fastlagd i ägardirektivet till moderbolaget. Dessutom utgör Göteborgs kommunfullmäktiges mål och inriktningar basen för koncernens gemensamma mål och planer.

Styrning

Framtidenkoncernen har en koncerngemensam affärsplan där nyproduktion, underhåll och renovering, utvecklingsområden, miljö och klimat, förvaltning och hyresgäster samt ekonomi är fokus för de kommande åren. Koncerngemensamma mätetal som fastställs med utgångspunkt i ägarens mål följs upp i löpande avstämningsmöten med dotterbolagen och rapporteras i koncernens system för avrapportering till staden.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med stadens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

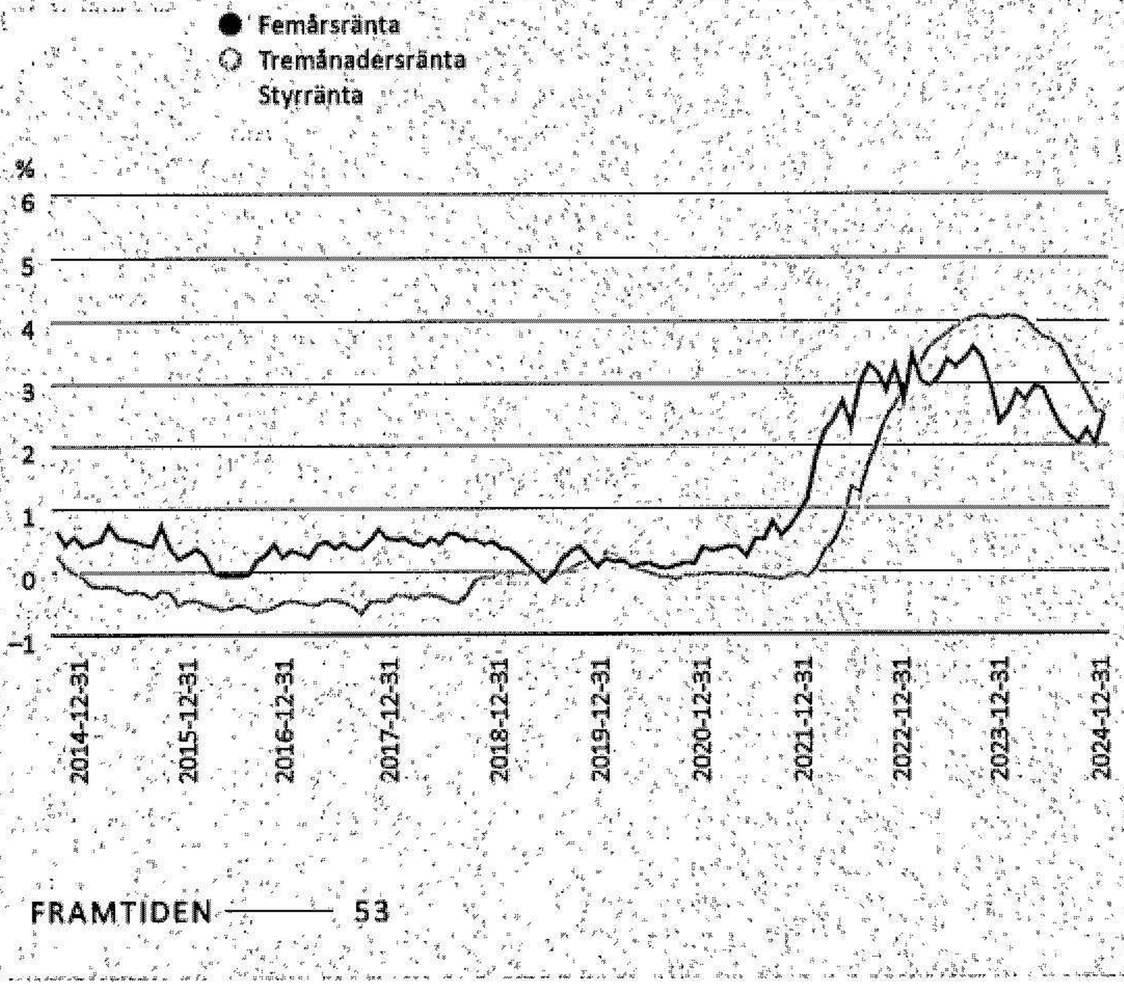
Marknaden

FINANSMARKNADEN

Den geopolitiska oron i omvärlden har fortsatt under 2024. I Mellanöstern eskalerade konflikten med medföljande humanitär kris och Rysslands anfallskrig i Ukraina fortsatte i oförminskad styrka.

Svensk ekonomi uppvisade svag tillväxt under året,

Styrräntan, tremånadersräntan och femårsräntan 2015–2024, %



Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

men har ändå utvecklats något bättre än året innan. Prognos för helåret 2024 för BNP-tillväxten uppgår till 0,5 procent. Inflationstakten enligt KPIF har minskat från dryga 2 procent för år 2023 till 1,5 procent för år 2024, främst till följd av lägre kostnader för el och drivmedel. När inflationen stabiliserades kring inflationsmålet började Riksbanken att sänka styrräntan. Styrräntan sänktes vid fem tillfällen under året och uppgick vid slutet av året till 2,5 procent. Den svenska kronan har haft en negativ utveckling främst i förhållande till den amerikanska dollarn, men även till viss grad mot euron.

Femårsräntan steg inledningsvis under året för att sedan falla tillbaka under kvartal tre. En viss höjning skedde i slutet av året till 2,5 procent, vilket är 0,1 procentenhet högre än vid inledningen av året.

FASTIGHETSMARKNADEN

Förutsättningarna på fastighetsmarknaden från hösten 2022 och under 2023 kännetecknades av hög inflation, stigande räntor och en svag ekonomi. Detta ledde till en svag transaktionsmarknad där transaktionsvolymerna sjönk markant och volymen halverades under respektive år. Under den första delen av 2024 låg transaktionsvolymen kvar på en låg nivå, men i takt med positiva räntebesked och stabiliserad inflation, så har transaktionsmarknaden återhämtat sig jämfört med 2023. Bostadsmarknaden har hämtat sig efter två tuffa år och har en högre andel av transaktionerna, även om volymen fortsatt är låg. Detta innebär en fortsatt stor osäkerhet i marknadens avkastningskrav. Andra segment med en stor andel är kontor och logistik medan segmentet samhällsfastigheter har backat jämfört med tidigare år. Geografiskt står Stockholm fortsatt för över hälften av affärerna och Göteborgs andel uppgår till under 10 procent.

Antalet påbörjade bostäder 2024 ligger kvar på nivån för 2023 där antalet minskade kraftigt till följd av ökade byggkostnader, svag ekonomi, hushållens låga köpkraft, slopat investeringsstöd och regler om presumtionshyror. Antalet färdigställda bostäder låg kvar på en hög nivå under 2023, men under 2024 så har antalet färdigställda minskat markant och färdigställandet förväntas ligga kvar på en lägre nivå även under 2025.

Marknadens avkastningskrav för koncernens bostäder har ökat med i snitt 0,1 procentenheter sedan föregående år. I takt med en normaliserad inflation och lägre styrränta så indikerar marknaden en återhämtning med sänkta avkastningskrav och en positiv värdeförändring framöver.

Efterfrågan på bostäder i Göteborg har varit fortsatt hög. Vid slutet av året var det cirka 293 000 personer med kötid på Boplats. På privatbostadsmarknaden har priserna ökat under året. Priserna på bostadsrätter och villor i Göteborg har ökat med 3,9 respektive 5,6 procent jämfört med motsvarande ökning på 4,2 respektive 0,5 procent 2023.

Fastigheterna

Fastighetsbeståndet uppgår till 5,3 miljoner kvm varav 4,8 miljoner kvm är bostäder och 0,5 miljoner kvm är lokaler. Antalet lägenheter är 76 090 och lägenheterna har en geografisk spridning över hela staden.

Av den totala lokalytan på 0,5 miljoner kvm ägs 0,2 miljoner kvm av GöteborgsLokaler medan 0,3 miljoner kvm ägs av de bostadsförvaltande bolagen. Lokalerna är i huvudsak ett komplement till bostadsbeståndet och är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna. Koncernen äger knappt 44 000 parkeringsplatser.

Investeringar i fastigheter

Under 2024 har 4 390 mnkr (3 110) investerats i ny- och ombyggnader inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv. Av detta avsåg 959 mnkr (576) nyproduktion, 102 mnkr (145) konverteringar, 16 mnkr (42) solenergi, 2 042 mnkr (2 342) investeringar i befintligt bestånd och 1 271 mnkr (5) förvärv.

Framtiden Byggutveckling har under året producerat hyresrätter i Selma Stad på Selma Lagerlöfs Torg, på Litteraturgatan i Backa samt på Gamlestadsvägen.

Under 2024 har totalt 241 (279) nya hyresrätter färdigställts inom koncernen. Genom konverteringar har det tillkommit ytterligare 60 (30) bostäder.

Därutöver pågår nyproduktion av drygt 900 hyresrätter bland annat på Litteraturgatan i Backa, Smörslottsgatan i Robertshöjd, Danaplatsen i Sannegården, Mandolingatan i Västra Frölunda samt på Övre Sanatoriegatan i Kålltorp.

Fastighetsförvärv

Under året har förvärv genomförts av byggrätter i Karlastaden till en total köpeskilling om 1 266 mnkr. Affären bestod av kvarter 3 och 4 i Karlastaden som förvärvades till 100 procent. Dessa två byggrätter ger möjlighet att bygga 300–400 nya bostäder. Förvärv skedde också av 74 procent av byggrätterna i kvarter 2, 5, 6 och 7, där säljarna har en möjlighet till återköp senast september 2027. Förvärv av två fastigheter har också genomförts i Gårdsten till en köpeskilling om 3,6 mnkr samt en byggnad i Länsmansgården om 1,1 mnkr.

Fastighetsförsäljningar

Under året har avyttring skett med 58 mnkr, främst genom försäljning av Hammarbadet i Hammarkullen.

Annan byggverksamhet

Under 2024 har Egnahemsbolaget färdigställt 42 bostadsrätter (60). Totalt har 6 (29) bostäder avyttrats under året. Egnahemsbolaget har pågående projekt i nyproduktion som omfattar 188 bostäder på västra Hisingen.

Fastighetsvärdering

Alla koncernens fastigheter marknadsvärderas vid varje årsskifte samt ytterligare en gång i samband med delårsbokslut. För koncernens bostadsförvaltande bolag har värderingsverktyget Property Intel använts vid den interna värderingen.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-9414-6325d28ed49f

20250520040975

Värdering av koncernens kommersiella fastigheter sker via en extern oberoende värderare.

INTERNVÄRDERING – BOSTADSFÖRVALTANDE BOLAGS FASTIGHETSBESTÅND

Fastigheternas värde beräknas genom värderingsverktyget Property Intel som ska spegla marknadsvärdet, det vill säga det mest sannolika priset på varje fastighet vid en tänkt försäljning. Syftet med värderingen är att möta kraven i årsredovisningslagen och IFRS om individuell fastighetsvärdering och beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling till grund för nedskrivningsprövning enligt årsredovisningslagen för dotterbolagens årsredovisningar samt koncernens rapportering till staden. Den interna värderingen beskrivs mer utförligt i not 16, Förvaltningsfastigheter. Fastigheterna är värderade i Property Intel med extern kvalitetssäkring av indata. Två externa värderingsinstitut gör oberoende bedömningar av kalkylräntor och avkastningskrav i olika lägen.

EXTERNVÄRDERING – BOSTADSFÖRVALTANDE BOLAGS FASTIGHETSBESTÅND

För att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen externvärderas ett urval av fastigheterna varje år. De totalt 90 externvärderade bostadsfastigheterna är representativa för koncernens bostäder beträffande läge och standard. Värderingsinstituten CBRE och Newsec har haft i uppdrag att värdera hälften var. De externt värderade fastigheterna utgör 19,7 procent av marknadsvärdet på koncernens bostadsförvaltande bolagens bestånd.

Fastigheternas värde

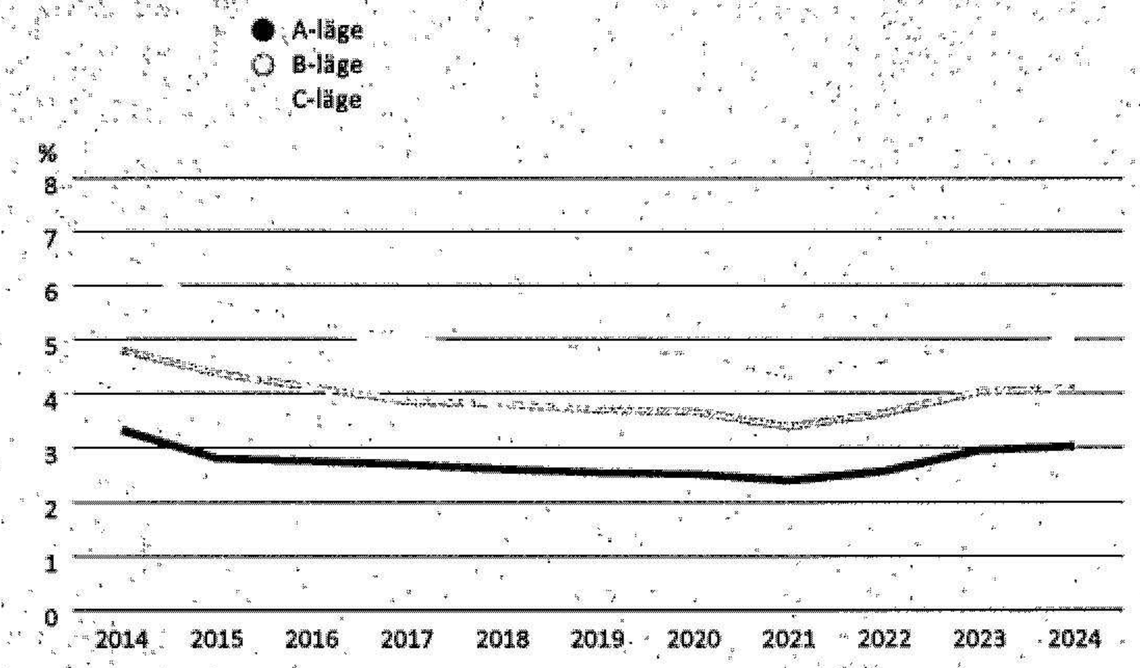
Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett totalt bedömt marknadsvärde på 128 758 mnkr (117 669) inklusive kommersiella fastigheter, marknadsvärde av pågående nyproduktion och värde av ombyggnadstillägg. Det totala värdet överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 87 188 mnkr (78 433). Det totala värdet på 128 758 mnkr motsvarar 24 177 kr/kvm (22 176). Av det totala marknadsvärdet på 128 758 mnkr utgör 124 467 mnkr de bostadsförvaltande bolagens samlade marknadsvärde.

Samtliga fastigheter, mnkr	
Ingående värde 2024-01-01	117 669
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	4 390
Försäljningar	–58
Övrig värdeförändring	6757
Utgående värde 2024-12-31	128 758

Det genomsnittliga avkastningskravet i den interna värderingen av bostadsfastigheter uppgick till 4,13 procent (4,00) och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Property Intels analysverktyg. Avkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,45 och 5,10 procent beroende på läge. Med hänsyn till fastighetsmarknadens utveckling har koncernens avkastningskrav för bostäder justerats upp något i nästan alla värderingslägen. Vid årsskiftet 2024/2025 har avkastningskraven för bostäder höjts med mellan 0 och 0,30 procentenheter, jämfört med föregående årsskifte. Höjningarna var högst i läge B5–C3. För lokaler och övriga ytor inom de bostadsförvaltande bolagen varierade avkastningskravet mellan 5,50 och 8,20 procent. För lokaler avseende kommersiella fastigheter inom GöteborgsLokaler varierade avkastningskravet mellan 3,00 och 7,75 procent

Läge	A	B	C
Avkastningskrav bostäder, %	2,45–4,30	3,70–4,80	4,85–5,10
Avkastningskrav lokaler inom bostadsbeståndet, %	5,50–6,63	6,99–7,80	7,90–8,20
Avkastningskrav kommersiella fastigheter, %	3,00–5,90	4,50–7,75	6,52–6,89

Avkastningskrav bostäder, %



Genomsnittligt avkastningskrav för bostäder – vägt med hänsyn till yta per läge.

Värdeförändring

Koncernens fastigheter har i genomsnitt ökat i värde med 9,4 procent. Den positiva värdeförändringen beror främst på de fleråriga hyresavtalen, investeringar i fastigheterna och värdeförändring i projektfastigheter. Fastigheter i nyproduktion eller fastigheter som genomgår större renovering definieras som projektfastigheter. Värdeökningen motverkas av högre driftskostnader och att marknadens avkastningskrav för koncernens bostäder har ökat med i snitt 0,1 procentenheter sedan föregående år. Marknadsvärdet per kvadratmeter ökade med 9,0 procent 2024 (–5,0). I följande tabell redovisas de bostadsförvaltande bolagens marknadsvärde 124 467 mnkr och en översikt av den ekonomiska information som den interna värderingen är baserad på, uppdelat på läge:

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Bostadsförvaltande bolag		Läge A	Läge B	Läge C	Totalt
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12 2024	1 596	1 489	1 205	1 460
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	496	534	598	536
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2024	31	29	27	30
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	1 058	918	565	884
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	3,1	4,1	5,0	3,7
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	34 503	22 522	11 393	24 109
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	62 731	47 822	13 913	124 467

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

Finansiering

All finansiell verksamhet är samordnad inom koncernen och hanteras av moderbolaget. Göteborgs Stads internbank ansvarar för koncernens ränte- och finansieringsrisk inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.

Koncernens nyupplåning sker i första hand via stadens koncernkontostruktur. Tidigare ingångna låneavtal med Göteborgs Stads internbank refinansieras successivt via koncernkontostrukturen, enligt en fastställd plan. Den kommande 12-månadersperioden säkras koncernens likviditets- och finansieringbehov av Göteborgs Stad. Koncernens långfristiga kapitalförsörjning fastställs årligen av kommunfullmäktige.

Koncernen är i sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Med finansiella risker avses exempelvis ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se not 37.

KREDITBETYG

Koncernen har av S&P Global Ratings tilldelats kreditbetyget AA–/Negativ/A–1+. Kreditbetyget prövas årligen av S&P Global Ratings. S&P Global Ratings bekräftade under 2024 det tidigare kreditbetyget "AA–/A–1+" (långt respektive kort kreditbetyg), med en "negativ" utblick. Den negativa utblicken speglar risken att koncernens finansiella mätetal fortsatt är känsliga för förändringar som strukturellt kan försvaga resultatmarginal och ekonomiska ställning. Det oförändrade kreditbetyget var i linje med koncernens förväntan med avseende på branschen i allmänhet.

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens redovisade egna kapital uppgick vid årsskiftet till 82 446 mnkr (74 692), vilket gav en soliditet på 63 procent (63). Utifrån totalt beräknade fastighetsvärden på 128 758 mnkr och en lånevolym på 25 995 mnkr innebär detta en belåningsgrad på 20 procent (21).

Finansiella nyckeltal	2024	2023
Lånevolym, mnkr	–25 995	–24 477
Derivatportföljens marknadsvärde, mnkr	132	266
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	6,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3
Soliditet, %	63	63
Belåningsgrad, %	20	21

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520049765

LÅNEVOLYM

Förutom ett lån, som togs upp 2020 hos Kommuninvest på 412 mnkr, är samtliga lån på 25 583 upptagna hos Göteborgs Stad. Den totala lånevolymen uppgick vid årets slut till 25 995 mnkr (24 477).

Under 2025 förfaller lån med 4 150 mnkr. Refinansiering av dessa lån kommer att ske hos Göteborgs Stads internbank.

DERIVATPORTFÖLJ

Värdet av derivatportföljen var vid utgången av året 132 mnkr (266). Derivatportföljens kontrakterade räntenivåer är lägre än de räntor som gällde vid värderingstillfället, vilket speglas i värdet per årskiftet. Inga nya derivatkontrakt har ingåtts under 2024.

FINANSIELLA ÅTAGANDEN

Vid utgången av året fanns inga lån som var säkerställda med pantbrev eller några externa finansiella avtal med ägarklausul.

LIKVIDITET OCH KREDITLÖFTEN

Göteborgs Stad garanterar koncernens kommande tolv månaders refinansieringsbehov, vilket årligen uppdateras. Outnyttjade kreditlöften från Göteborgs Stad avseende checkräkningslimit uppgick den 31 december 2024 till 982 mnkr (1 095). Kommunfullmäktige har fastställt ett lånetak för 2025 som uppgår till 33 000 mnkr.

Energi

Koncernens totala energianvändning var 148,7 kWh/kvm (149,0), vilken innefattar normalårskorrigerad fjärrvärme, fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning. Normalårskorrigering av fjärrvärme görs för att eliminera vädrets påverkan på den faktiska byggnadens behov och förbrukning och därmed kan förbrukningen jämföras mellan åren. Underlag för beräkning tas fram av SMHI. Den verkliga förbrukningen av fjärrvärme för värme och varmvatten var 123,0 kWh/kvm (127,7).

Hållbarhetsrapport

Koncernen omfattas av reglerna i ÅRL om hållbarhetsrapportering. Framtidenkoncernens hållbarhetsrapport omfattar samtliga bolag i koncernen. Av dotterbolagen berörs tre bolag av lagkravet på att hållbarhetsrapportera enligt årsredovisningslagen; Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder. Moderbolaget omfattas inte av lagkravet. Från och med verksamhetsåret 2025 omfattas koncernen av CSRD och EU-taxonomin. Nya regelverk för hållbarhetsrapportering som kommer att ersätta Årsredovisningslagens nuvarande krav.

Personal

Koncernen har vid årets utgång 1 352 (1 343) tillsvidareanställda, varav 642 kvinnor (644) och 710 män (699). Sjukfrånvaron under året uppgick till 4,6 procent (4,7).

Intern styrning och kontroll

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll gör varje bolag årligen en riskvärdering. En riskvärdering görs också för koncernen som helhet. Där identifieras och värderas risker med utgångspunkt i verksamhetens mål och uppdrag. Vid behov tas åtgärder fram för att hantera riskerna. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller följs de väsentliga riskerna upp och värderas, för att säkerställa att åtgärder fungerar som avsett. Styrelsen fastställer årligen koncernens samlade riskbild och interna kontrollplan.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Årets resultat

Resultat

Koncernens totalresultat för året uppgår till +7 303 mnkr att jämföra med –5 326 mnkr för 2023, vilket är ett högre resultat med 12 629 mnkr, främst beroende på värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och högre driftsöverskott i kombination med en negativ skatteeffekt.

Hyresintäkter

De samlade hyresintäkterna i koncernen uppgick under 2024 till 7 193 mnkr (6 776). Av dessa var 88,2 procent hyresintäkter från bostäder som uppgick till 6 346 mnkr (5 984). Ökningen består främst av högre intäkter med anledning av den generella hyresförhandlingen, vilken gav en hyresökning på 4,50 procent för Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder och 5,35 procent för Familjebostäder och Poseidon, samt intäkter från färdigställda bostäder.

Intäkterna för lokaler uppgick till 546 mnkr (515), vilket är en ökning med 31 mnkr. Övriga hyresintäkter, som till största delen avser uthyrning av parkeringsplatser, ökade med 23 mnkr till 300 mnkr (277).

Vid årets slut fanns 121 (81) vakanta lägenheter, av det totala antalet lägenheter om 76 090. Det motsvarar en vakansgrad, uttryckt i procent av antal lägenheter, på 0,2 procent (0,1). Vakansgraden för lokaler var vid årsskiftet 7,6 procent (5,4), vilket motsvarar en yta på 38 350 kvm (27 548).

Förvaltningsintäkter

Förvaltningsintäkterna redovisas till 157 mnkr, vilket är 5 mnkr högre än 2023. Under förvaltningsintäkter redovisas främst intäkter hänförda till Framtidens Bredband.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick till 3 744 mnkr, vilket är en ökning med 184 mnkr sedan 2023. Vid beräkning av driftskostnaderna per kvadratmeter uppgick dessa till 704 kr, vilket är en ökning med 32 kr per kvadratmeter.

Under 2024 har de taxebundna kostnaderna ökat med 161 mnkr, främst med anledning av högre värmekostnader med 67 mnkr, men också högre kostnader för el med 41 mnkr, vatten med 36 mnkr samt avfall med 17 mnkr. De högre taxebundna kostnaderna förklaras främst av taxehöjningar.

De taxebundna kostnaderna för värme, el, vatten och avfall står för 36 procent av driftskostnaderna.

De icke taxebundna kostnaderna har sedan föregående år ökat med 23 mnkr. Det förklaras främst av högre kostnader till följd av högre personalrelaterade kostnader, kopplat till värdering av pensionsskuld, samt högre kostnader för konsult- och IT-tjänster.

Driftskostnader, kr/kvm	2024	2023
Värme	–118	–106
El och gas	–36	–29
VA	–53	–46
Renhållning	–42	–39
Fastighetsskötsel	–170	–171
Reparationer	–106	–109
Driftsadministration	–145	–138
Övriga driftskostnader	–33	–33
Summa driftskostnader	**–704**	**–672**

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften/skatten uppgick till 158 mnkr, vilket är 4 mnkr högre än 2023. De flesta av koncernens lägenheter har en fastighetsavgift som uppgår till schablonbeloppet 1 630 kronor (1 589) per lägenhet. Övriga lägenheter och lokaler har fastighetsskatt kopplat till taxeringsvärde. För lägenheter motsvarar det 0,3 procent av taxeringsvärdet. För lokaler är procentsatsen 1 procent av taxeringsvärdet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under året uppgick värdeförändring på förvaltningsfastigheterna till 6 758 mnkr (–8 945). Bakom årets positiva värdeförändring ligger främst fleråriga hyresavtal, färdigställd nyproduktion och projektfastigheter i kombination med högre driftskostnader och att marknadens avkastningskrav för koncernens bostäder har ökat med i snitt 0,1 procentenheter sedan föregående år. Se not 16, Förvaltningsfastigheter.

Centrala administrationskostnader

I den centrala administrationen ingår kostnader för styrelse, verkställande direktör och annan ledningspersonal, årsstämma och revision i dotterbolagen samt moderbolagets kostnader. Kostnaderna uppgick till 226 mnkr (213), vilket motsvarar 43 kr/kvm (40).

Annan byggverksamhet

Resultatet för koncernens byggverksamhet avseende bostads- och äganderätter redovisas till –63 mnkr, vilket är ett högre resultat med 16 mnkr i jämförelse med 2023. Under året har 6 bostäder (29) resultatavräknats.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick under 2024 till –780 mnkr (–740), vilket är en försämring med 40 mnkr.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004977

Räntenettot har försämrats med 172 mnkr och förklaras främst av högre räntenivåer i kombination med en högre lånevolym.

En negativ värdeförändring på derivatinstrument med 134 mnkr har givit en för året positiv resultateffekt med 132 mnkr jämfört med föregående år, då föregående negativa värdeförändring uppgick till 266 mnkr. Årets negativa värdeförändring av derivatinstrument på 134 mnkr, beror främst på att löptiden i kvarvarande derivatkontrakt har blivit kortare och att inga nya derivatavtal ingås.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden, exklusive värdeförändring i derivatportföljen, uppgick under året till 2,71 procent, att jämföra med 2,10 procent under 2023.

Skatt på årets resultat

Årets aktuella bolagsskatt beräknas för koncernen till –46 mnkr (–20). Uppskjuten skattekostnad för året redovisas till –1 845, vilket föregående år var en uppskjuten skatteintäkt på 1 402 mnkr. Total skatt för året redovisas till –1 891 mnkr (+1 382). Årets skattekostnad är främst beroende på den positiva värdeförändringen på förvaltningsfastigheterna.

Eget kapital

Vid slutet av året uppgick koncernens egna kapital till 82 446 mnkr (74 692), varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 247 mnkr. Soliditeten uppgick till 63 procent (63).

Ställda säkerheter

Koncernen har inga ställda säkerheter.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet utgörs främst av koncernledningsfunktioner. Intäkterna uppkommer genom att koncerngemensamma kostnader faktureras dotterbolagen. Faktureringen uppgick under 2024 till 94,0 mnkr (85,2) och rörelseresultatet uppgick till 7,8 mnkr (2,2).

Som bokslutsdispositioner redovisas koncernbidrag, både lämnade och erhållna. Som ett led i en skattedisposition, där Göteborgs Stadshus AB har ett uppdrag att inom Göteborgs Stads bolagssfär utjämna skattemässiga resultat, erhåller moderbolaget 256,4 mnkr i koncernbidrag från Stadshus AB. En utdelning föreslås i vinstdispositionen med 203,6 mnkr till Stadshus AB, vilket motsvarar det erhållna koncernbidraget med avdrag för skatt, 20,6 procent.

Inom koncernen har bolagens skattemässiga resultat utjämnats, med hänsyn till ränteavdragsbegränsningsreglerna, genom att Poseidon, GöteborgsLokaler och Störningsjouren lämnat koncernbidrag till moderbolaget på totalt 12,6 mnkr och sedan erhållit aktieägartillskott, motsvarande koncernbidragen med avdrag för skatt, 20,6 procent.

Moderbolaget har lämnat koncernbidrag till Familjebostäder, Bostadsbolaget, Bygga Hem, Egnahemsbolaget och Byggutveckling på totalt –280,0 mnkr och sedan erhållit utdelning, som motsvarar 79,4 procent av koncernbidraget. Nettot av dotterbolagens skattemässiga koncernbidrag uppgår till 267,4 mnkr (9,5). Resultateffekten av koncernbidragen blir för moderbolaget –11 mnkr (–6). Egnahemsbolaget har dessutom erhållit ett koncernbidrag, via moderbolaget, på 21,2 mnkr från Familjebostäder som kompensation för försäljning av fastigheter mellan bolagen som gjorts till skattemässiga restvärden. Se vidare not 14.

I finansnettot ingår anteciperad utdelning med 226,6 mnkr (118,6). Av dessa är 222,3 mnkr (118,6) hänförbara till de skattemässiga utjämningarna, enligt ovan, som gjorts inom koncernen och kommer från Familjebostäder, Bostadsbolaget, Egnahemsbolaget, Bygga Hem och Byggutveckling. Resterande 4,3 mnkr (0) är utdelning från Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder och motsvarar 3,15 procent av respektive bolags aktiekapital.

Det egna kapitalet uppgick till 4 286 mnkr (4 060). Förändringen i eget kapital under året hänförs till årets resultat på 226,6 mnkr (118,2) samt aktieägartillskott från Stadshus AB på 0 mnkr (12,30). Soliditeten uppgick till 14 procent (14).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut men före undertecknande av årsredovisningen

Inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisning och koncernredovisning kommer att framläggas på årsstämman den 11 mars 2025.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d25d28ed49f

→ *Fem år i sammandrag, koncernen*

(Belopp i mnkr om ej annat anges)	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning					
Hyresintäkter	7 193	6 776	6 447	6 221	5 977
Driftskostnader	–3 744	–3 560	–3 252	–3 030	–2 595
varav reparation	–566	–577	–536	–473	–334
Fastighetsavgift/-skatt	–158	–154	–153	–143	–139
Driftsöverskott	3 447	3 214	3 184	3 198	3 380
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	6 758	–8 945	–5 507	8 982	690
Centrala kostnader, inkl. avskrivningar	–226	–213	–208	–185	–164
Finansnetto	–780	–740	349	2	–295
Resultat före skatt	9 160	–6 730	–2 120	12 192	3 590
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	128 758	117 669	123 512	125 161	112 374
Övriga anläggningstillgångar	612	702	964	475	391
Omsättningstillgångar	1 497	852	718	1 448	1 808
Eget kapital	82 446	74 692	80 018	81 622	71 897
varav innehav utan bestämmande inflytande	247	-	-	-	-
Avsättningar, inkl. uppskjuten skatteskuld	19 850	17 950	19 320	19 876	17 502
Låneskulder, inkl. leasingskuld	26 307	24 779	23 989	23 241	22 445
Rörelseskulder	2 264	1 803	1 867	2 345	2 730
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 818	4 799	4 790	4 761	4 704
Lokalyta, kvm tusental	507	507	502	500	498
Lägenheter, antal	76 090	75 821	75 767	75 235	74 274
Parkeringsplatser, antal	43 689	44 104	43 880	42 617	41 457
Fastighetsinvesteringar, mnkr	4 390	3 110	3 888	3 895	4 842
Finansiellt					
Soliditet, %	63	63	64	64	63
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	6,2	11,0	12,8	13,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Belåningsgrad, %	20	21	19	18	20
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	2,7	2,1	1,3	1,2	1,3
Avkastning på totalt kapital, %	8,0	–4,9	–1,9	10,1	3,5
Avkastning på eget kapital, %	11,7	–8,7	–2,6	15,9	5,1
Personal					
Medelantal anställda	1 361	1 308	1 280	1 218	1 083
Sjukfrånvaro, %	4,6	4,7	5,4	4,5	5,2
Förvaltning					
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 339	1 265	1 220	1 188	1 159
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	20	17	19	16	17
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	1 200	1 149	1 047	1 014	942
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	125	125	123	104	96
Driftskostnader, kr/kvm	704	672	616	580	501
varav reparation, kr/kvm	106	109	102	90	64
Centrala kostnader inkl. avskrivningar, kr/kvm	43	40	39	35	32
Driftsöverskott, kr/kvm	648	607	603	612	653
Vakansgrad lägenheter, %	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	7,6	5,4	6,3	6,7	6,8
Nyckeltal					
Serviceindex	80	80	79	78	78
Inflytandeindex	73	73	72	71	72
Hållbart medarbetarengagemang	81	-	80	-	79

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004978

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %
Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %
Resultat efter finansiella poster plus finansiella poster hänförbara till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

BELÅNINGSGRAD, %
Räntebärande skulder, exkl. avsättning för pensioner, i relation till förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde.

BYGGVERKSAMHET
Avser Egnahemsbolagets produktion och försäljning av bostadsrätter och äganderätter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Färdigställda fastigheter plus mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

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

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

GENOMSNITTLIG FINANSIERINGSKOSTNAD, %
Redovisat finansnetto korrigerat för ränteintäkter, kostnader för PRI och aktiverad ränta, värdeförändring derivatinstrument och periodiserat resultat avseende i förtid stängda derivat samt rearesultat, nedskrivning och återföring av nedskrivning avseende andelar i bostadsrättsföreningar, dividerat med genomsnittlig lånevolym.

HÄNVISNINGSFÖRKORTNINGAR

ÅRL	Årsredovisningslagen
K3	Bokföringsnämndens anvisning BFNAR 2012:1 – Årsredovisning och koncernredovisning

LÄGENHETSYTA/LOKALYTA/LÄGENHETER/ PARKERINGSPLATSER
Lägenhetsyta kvm, lokalyta kvm, lägenheter antal, parkeringsplatser antal redovisas per balansdagen.

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD, GGR
Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

SOLIDITET, %
Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

VAKANSGRAD, LOKALER
Vakant lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

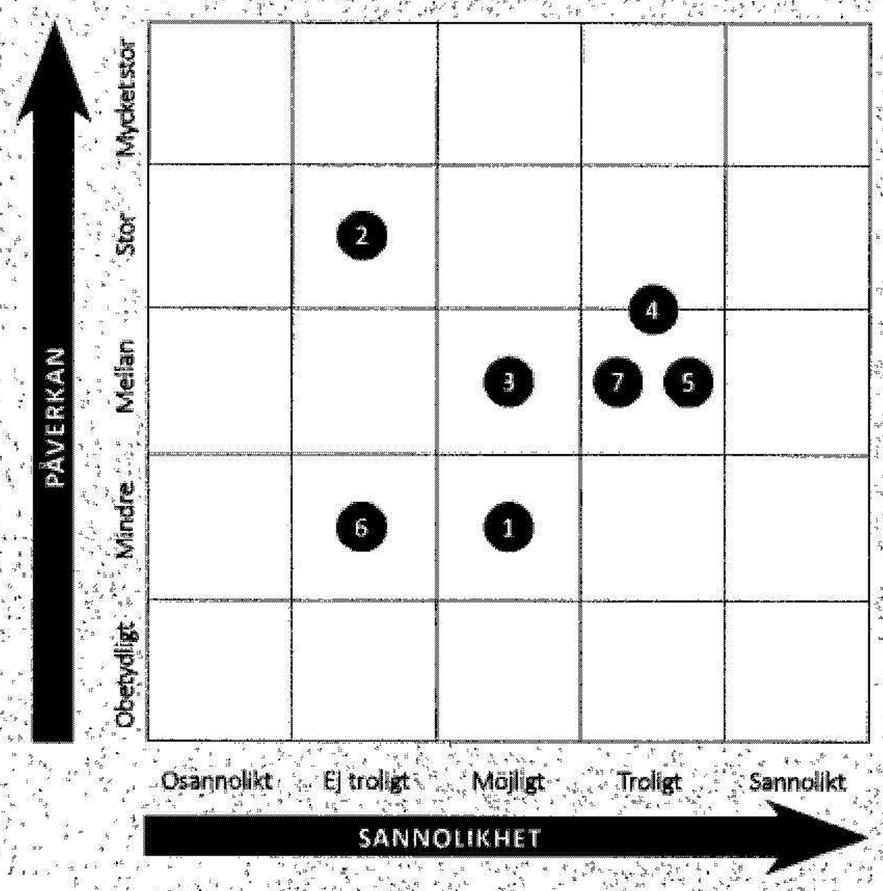
Risk- och känslighetsanalys

Riskanalys

Hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll, ökade produktionskostnader för nyproduktion samt finansiella kostnader är några av de parametrar som ligger till grund för koncernens resultatutveckling och för värderingen av tillgångar och skulder. Förändras marknaden, kostnadsbilden eller regelverket kan det ge stora effekter på både resultat och värden. Fastigheter är ändå förutsägbara tillgångar med kontrakterade intäkter och räntekostnader som oftast följer en viss löptid.

Koncernen agerar affärsmässigt genom långsiktig lönsamhet på investeringsportföljen där varje enskilt projekt balanserar flertalet olika parametrar som lönsamhet, hyresnivåer, gestaltning och kvalitet, volym och blandad bebyggelse med ambitionen att det ska leda till en positiv värdeutveckling och totalavkastning på det befintliga beståndet över tid. Affärsmässighet uppnås också genom att flera nyproduktionsprojekt uppförs i anslutning till befintlig bebyggelse och dess infrastruktur. Synergier kan också uppnås genom komplettering av det befintliga beståndet med nyproduktion på egen mark och inom befintlig förvaltning. Som ett led i att stärka affärsmässigheten har ett nytt ramverk införts bestående en investeringsriktlinje samt en strategi för sänkta nyproduktionskostnader.

Resultatposterna analyseras nedan utifrån grad av påverkan och sannolikhet.



1 VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheterna redovisas till verkligt värde i koncernens balansräkning. Värdet på fastigheterna är främst beroende av marknadens avkastningskrav och kalkylräntor samt det förväntade driftsöverskottet. En till synes liten korrigering av avkastningskraven kan få stora effekter på värdet. Högre kostnadsnivå i nyproduktion kan leda till negativa värdeförändringar på de nybyggda fastigheterna. Värdeförändringar påverkar resultaträkningen, vilket kan medföra väsentliga resultatvariationer. Kassaflödet påverkas emellertid inte av värdeförändringarna. Sammantaget bedöms koncernen kortsiktigt påverkas i mindre utsträckning av sänkta fastighetsvärden.

2 BOSTADSHYROR/VAKANSER

Bostadshyrorna är koncernens största intäktspost och utgör därmed grunden för verksamheten. Koncernens dotterbolag äger cirka hälften av hyresrätterna i Göteborg och därmed är risken kopplad till bostadsmarknaden som helhet.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög och risken för vakanser bedöms som låg, eftersom Göteborg har haft brist på bostäder under många år. Byggnation i högkostnadsmiljö förutsätter högre hyror för att nå en ekonomisk balans och kan tillsammans med en avstannad befolkningsökning i Göteborg leda till en ökad vakansrisk och omflyttning i nyproduktionen.

Skulle vakanser eller andra hyresbortfall uppstå i större omfattning, påverkas koncernen i hög utsträckning, men sannolikheten för detta bedöms som relativt låg.

3 LÖPANDE UNDERHÅLL/INVESTERINGAR

Nästan 50 procent av koncernens lägenheter finns i fastigheter som har ett värdeår mellan 1950 och 1975. Detta innebär att koncernen arbetar med omfattande underhållsprojekt kontinuerligt samtidigt som koncernen lägger stora resurser på nyproduktion. Koncernen utvärderar ständigt balansen mellan nyproduktion och underhåll. Dotterbolagen arbetar med långsiktigt planerat underhåll, som sträcker sig i olika detaljeringsgrad framåt i tiden. Hyrorna i äldre fastigheter kan vara för låga för att finansiera nödvändigt underhåll. Det finns en risk att nödvändiga hyreshöjningar i samband med upprustningar inte går att genomföra, vilket på sikt kan påverka omfattningen av åtgärderna och därmed fastigheternas attraktivitet. Sannolikheten för att nödvändiga åtgärder inte går att finansiera genom befintliga hyresintäkter bedöms som möjlig och dess påverkan på koncernen bedöms som mellan.

4 FINANSIELLA KOSTNADER

För ett fastighetsbolag är ränterisken och finansieringskostnaden betydande. Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet och låg belåningsgrad. Koncernen har också ett högt kreditbetyg, AA–/Negativ/A–1+, vilket årligen utvärderas av S&P Global Ratings. Koncernens mål att producera ett stort antal nya bostäder årligen kommer successivt att leda till ökad skuldsättning och därmed ökade ränterisker och finansieringskostnader. En ytterligare riskfaktor är de skattemässiga reglerna för ränteavdragsbegränsning som införts. Höga räntenivåer kan innebära att fullt ränteavdrag inte medges.

All finansförvaltning är centraliserad till moderbolaget. Enligt beslut från Göteborgs Stad ska upplåning främst ske i stadens internbank. Koncernens likviditets- och kapitalbehov säkras av Göteborgs Stad den kommande

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004979

12-månadersperioden, vilket årligen uppdateras.

Sannolikheten att ökade finansiella kostnader utgör en risk bedöms som trolig och dess påverkan på resultatet bedöms som mellan/stor.

5 TAXEBUNDNA KOSTNADER

Taxebundna kostnader, som värme, el, vatten och avfallshantering, utgör en stor del av de totala driftskostnaderna. Ett kontinuerligt arbete pågår med att minska energi-, vatten- och avfallsmängder. Nybyggnation och större renoveringar av fastigheter sker med fokus på energieffektivitet för att på det sättet minska behovet av tillförd energi. Ett aktivt arbete pågår med att påverka hyresgästers användning av värme genom olika informationsinsatser och tekniska åtgärder. När det gäller de taxebundna kostnaderna är koncernen beroende av Göteborg Energi och Kretslopp och vatten som enda leverantörer, vilket i sig kan vara en risk vid till exempel driftsavbrott, prisförändringar eller prismodellförändringar.

6 LÖNEKOSTNADER; FASTIGHETSSKÖTSEL OCH DRIFTSADMINISTRATION

Kostnaden för fastighetsskötsel och driftsadministration drivs till största delen av organisationens utformning och lönekostnader. Risken för oväntade och större förändringar är låg, men det finns en viss risk på lång sikt eftersom även dessa kostnader har ökat mer än hyreshöjningarna under många år. Ökade satsningar på trygghetsskapande åtgärder samt förvaltning för att möta utmaningarna i koncernens utvecklingsområden har medfört ökade kostnader. Sannolikheten att dessa kostnader skulle utgöra en risk för verksamheten bedöms inte som trolig och påverkan bedöms som mindre.

7 KOSTNADER FÖR KLIMATANPASSNINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Klimatförändringar är ett påtagligt faktum och nya regelverk med krav kopplade till fysiska klimatrisker håller på att fasas in, till exempel EU-taxonomin. Risker för bland annat stigande havsnivåer, översvämningar och längre perioder med övertemperaturer och torka kan medföra ökade kostnader för försäkringspremier, förebyggande och akuta fysiska åtgärder, högre kostnader för drift och underhåll samt lägre fastighetsvärden. Utvecklings- och projektkostnader riskerar att öka på grund av kommande kostnader för klimatanpassningar. Koncernen har gjort en genomlysning av vilka risker det befintliga fastighetsbeståndet utsätts för utifrån klimatförändringar och har identifierat fokusområden för fortsatt arbete med klimatanpassningar. Sannolikheten att ökade klimatanpassningar ska utgöra en risk bedöms som trolig och dess påverkan på resultatet bedöms som mellan.

Känslighetsanalys

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

Effekterna på tillgångarna	Förändring	Effekt på marknadsvärdet*
Hyra år 1	+1 %	+1,6 %
Långsiktig vakansgrad/ hyresbortfall	+1 %-enhet	–1,6%
Drifts- och underhållskostnad	+1 %	–0,6 %
Avkastningskrav och kalkylränta	+1 %-enhet	–21,5 %

* Beräkningen i tabellen ovan avser bostadsföretagens förvaltningsfastigheter.

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

Nedanstående tabell visar att förändringar av fastigheternas marknadsvärde med +/– 10 respektive 25 procent inte får någon väsentlig påverkan på soliditeten som enligt koncernens mål långsiktigt ska uppgå till lägst 50 procent. Även belåningsgraden håller sig inom målet på max 30 procent.

Förändring av marknadsvärde förvaltningsfastigheter	–25 %	–10 %	+/– 0	10 %	25 %
Värde, mnkr	96 569	115 882	128 758	141 634	160 948
Belåningsgrad, %	27	22	20	18	16
Soliditet, %	58	61	63	64	66

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

Effekter på resultatet	Förändring	Effekt på årsresultat
Hyra	+/–1 %	+/–74 mnkr
Vakansgrad	1%-enhet	–74 mnkr
Driftskostnader	+/–1 %	–/+37 mnkr

FINANSIELLA RISKER

Framtidenkoncernen är i sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Med finansiella risker avses i huvudsak ränterisk, likviditets- och refinansierings-

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

risk, valutarisk samt kredit- och motpartsrisk. All finansförvaltning inom koncernen är centraliserad till moderbolaget. Göteborgs Stads internbank ansvarar för hantering av koncernens ränte- och finansieringsrisk inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.

Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet, 63 procent (63), och låg belåningsgrad, 20 procent (21). Koncernen har ett högt kreditbetyg, AA–/Negativ/A–1+, vilket årligen utvärderas av S&P Global Ratings.

I enlighet med Göteborgs Stads beslut om finansiell samordning sker upplåning i första hand via stadens internbank. Koncernens likviditets- och finansieringsbehov säkras av Göteborgs Stad den kommande 12-månadersperioden.

För närmare information om finansiell riskhantering, se not 37.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004980

Förslag till vinstdisposition

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

Ingående balanserade vinstmedel	4 047 510 734
Årets resultat	226 601 409
Summa	**4 274 112 143**

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

Utdelning till aktieägare	203 581 600
I ny räkning balanseras	4 070 530 543
Summa	**4 274 112 143**

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

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).

Den föreslagna utdelningen är ett led i en skattemässig disposition och motsvaras av ett, från ägaren Göteborgs Stadshus AB, mottaget koncernbidrag, efter avdrag för skatt. Ingen värdeöverföring har ägt rum, då erhållet koncernbidrag och föreslagen utdelning ska ses i ett sammanhang.

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

Utblick 2025

Den svenska ekonomin befinner sig fortsatt i en lågkonjunktur och Konjunkturinstitutet bedömer att en vändning förväntas komma en bit in i 2025. Inflationen ligger sedan en tid tillbaka något under 2 procent och Riksbanken förväntas fortsätta att gradvis sänka styrräntan ner till 1,50 procent i juni 2025. De lägre räntorna stimulerar såväl företagens investeringar som hushållens konsumtion. Samtidigt medför lågkonjunkturen att arbetslösheten har stigit och ligger kvar på ungefär dagens nivå under hela 2025 (Konjunkturinstitutet).

Kommunfullmäktiges mål är att Framtidenkoncernen ska färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025. För att öka förutsättningarna för en högre produktion behöver bolaget arbeta aktivt med att erhålla fler lagakraftvunna planer och med att förvärva byggrätter över hela staden. Göteborgs befolkning förväntas under 2025 att öka med cirka 6 500 och av bestå av cirka 618 000 invånare vid årsskiftet 2025/2026 och efterfrågan på koncernens bostäder väntas vara fortsatt hög. Antalet färdigställda bostäder beräknas öka något under 2025, vilket är enligt plan, efter att under 2024 uppgått till 343 bostäder.

Koncernens intäkter bedöms öka bland annat beroende på den fleråriga hyresöverenskommelsen samt tillkommande nyproduktion. Driftskostnaderna bedöms öka i förhållande till föregående år, bland annat beroende på högre taxebundna kostnader.

Arbetet med en ny underhållsstrategi pågår med målsättningen att den ska beslutas under 2025. Mot bakgrund av det ekonomiska läget, ambitiösa miljö- och klimatmål, behov av områdesutveckling och fastigheternas underhållsbehov finns behov av förändring i renoverings- och underhållsarbetet.

Koncernens högst prioriterade utvecklingsarbete kommer fortsatt vara att inget område i Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2030 och inga områden som utsatta år 2035. Under 2025 beräknas beslut fattas om prioritering av utveckling av ett flertal torgområden, med fokus på såväl fysisk omdaning som platsstärkande innehåll.

Från och med verksamhetsåret 2025 omfattas koncernen av de nya rapporteringskrav som följer av CSRD och EU-taxonomin. Under 2024 genomförde koncernen förberedelser för att kunna rapportera enligt de nya regelverken och standarden. Koncernen kommer omfattas genom att rapportera till Göteborgs Stadshus AB, som från och med 2025 omhändertar de nya rapporteringskraven genom en rapport som omfattar samtliga bolag inom Göteborgs Stad.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

→ *Rapport över totalresultat, koncernen*

tkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	4	7 192 788	6 776 449
Förvaltningsintäkter	5	156 823	151 375
		7 349 611	6 927 824
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	6, 10	–3 744 121	–3 559 727
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		–158 093	–154 066
		–3 902 214	–3 713 793
Driftsöverskott/bruttoresultat	12	**3 447 397**	**3 214 031**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	17	6 757 685	–8 944 862
Centrala administrationskostnader	7, 10	–226 398	–213 206
Byggverksamhet	8, 10	–62 957	–78 640
Övriga rörelseintäkter/kostnader		23 787	32 843
Rörelseresultat	9, 11	**9 939 514**	**–5 989 834**
Finansiella intäkter		5 064	4 260
Finansiella kostnader		–650 639	–477 799
Värdeförändring derivatinstrument		–134 141	–266 171
Finansnetto	13	–779 716	–739 710
Resultat efter finansnetto/resultat före skatt		9 159 798	**–6 729 544**
Skatt på årets resultat	15	–1 891 301	1 382 290
Årets resultat		7 268 497	**–5 347 254**
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen			
Aktuariell vinst/förlust på pensionsförpliktelse	26	43 384	26 667
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust	15, 27	–8 937	–5 493
Koncernens totalresultat för året		7 302 944	**–5 326 080**
Totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		7 303 260	–5 326 080
Innehav utan bestämmande inflytande		–316	-
Totalresultat för året		7 302 944	**–5 326 080**

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520049831

→ *Rapport över finansiell ställning, koncernen*

tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		4 926	2 476
		4 926	2 476
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	128 758 188	117 668 869
Inventarier	17	99 755	84 268
Nyttjanderättstillgång	18	311 970	301 787
Övriga anläggningstillgångar		12 750	3 687
		129 182 663	118 058 611
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20	43 315	48 933
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 670	3 820
Derivatinstrument	21	119 595	240 199
Andra långfristiga fordringar		10 841	11 125
		183 021	309 677
Summa anläggningstillgångar		**129 370 610**	**118 370 764**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	23	845 434	539 506
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	24	36 295	34 979
Aktuella skattefordringar		14 515	19 719
Derivatinstrument	21	12 112	25 649
Fordran moderbolag		256 400	12 307
Övriga fordringar		220 308	124 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	100 042	94 277
		639 672	311 224
Kassa och bank		11 458	1 760
Summa omsättningstillgångar		**1 496 564**	**852 490**
SUMMA TILLGÅNGAR	22	**130 867 174**	**119 223 254**

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

→ *Rapport över finansiell ställning, koncernen*

tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		100 000	100 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		82 335 746	74 581 579
		82 445 746	74 691 579
Summa eget kapital		82 445 746	74 691 579
Långfristiga skulder	29		
Avsättningar för pensioner	26	410 906	361 152
Avsättningar för uppskjutna skatter	27	19 435 848	17 582 113
Övriga avsättningar	28	3 012	6 974
Skulder till kreditinstitut		-	412 000
Leasingskuld		302 611	292 733
Skulder till Göteborgs Stad		25 265 000	23 860 000
		45 417 377	42 514 972
Kortfristiga skulder	29		
Skulder till kreditinstitut		412 000	-
Leasingskuld		9 359	9 054
Skulder till Göteborgs Stad		318 439	204 851
Leverantörsskulder	30	592 692	640 671
Aktuella skatteskulder		100 336	21 812
Skulder till moderbolag		-	15 500
Övriga ej räntebärande skulder		356 163	84 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	1 215 062	1 040 419
		3 004 051	2 016 703
Summa skulder	24	48 421 428	44 531 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 867 174	119 223 254

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

→ *Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen*

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					
tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	10 000	100 000	79 907 655	80 017 655	0	80 017 655
Transaktioner med aktieägaren:						
Effekt vid förvärv av dotterbolag	-	-	-	0	-	0
Förvärvat resultat	-	-	-	0	-	0
Aktieägartillskott	-	-	12 307	12 307	-	12 307
Koncernbidrag	-	-	–15 500	–15 500	-	–15 500
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	3 193	3 193	-	3 193
Summa transaktioner med aktieägaren	0	0	0	0	0	0
Totalresultat						
Övrigt	0	0	4	4	0	4
Årets resultat	-	-	–5 347 254	–5 347 254	-	–5 347 254
Övrigt totalresultat	-	-	21 174	21 174	-	21 174
Totalresultat	0	0	–5 326 080	–5 326 080	0	–5 326 080
Utgående balans 2023-12-31	**10 000**	**100 000**	**74 581 579**	**74 691 579**	**0**	**74 691 579**
Ingående balans 2024-01-01	10 000	100 000	74 581 579	74 691 579	0	74 691 579
Transaktioner, innehav utan bestämmande inflytande						
Förvärv av bolag	-	-	-	0	247 635	247 635
Förändring, innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0	–316	–316
Summa transaktioner, innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	247 319	247 319
Transaktioner med bolagets ägare:						
Förändring, innehav utan bestämmande inflytande	-	-	316	316	-	316
Koncernbidrag	-	-	256 400	256 400	-	256 400
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	–52 818	–52 818	-	–52 818
Summa transaktioner med aktieägaren	0	0	203 898	203 898	0	203 898
Totalresultat						
Övrigt	0	0	6	6	0	6
Årets resultat	-	-	7 268 497	7 268 497	-	7 268 497
Övrigt totalresultat	-	-	34 447	34 447	-	34 447
Totalresultat	0	0	7 302 944	7 302 944	0	7 302 944
Utgående balans 2024-12-31	**10 000**	**100 000**	**82 088 427**	**82 198 427**	**247 319**	**82 445 746**

20250520004982

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

→ *Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen*

tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		9 939 514	–5 989 834
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	33	–6 654 498	9 033 341
Erhållen ränta		4 117	6 605
Erlagd ränta	34	–671 865	–472 579
Betald skatt		–36 657	–6 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 580 611	2 570 923
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	35	–252 966	–211 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 327 645	2 359 277
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		–4 560	–666
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		925	–1 637
Försäljning/amortering av finansiella anläggningstillgångar		4 648	4 833
Investeringar i byggnader/markanläggningar/ mark/pågående nyanläggningar		–3 860 739	–3 116 220
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark		63 174	4 532
Erhållna investeringsbidrag		733	-
Förändring av långfristiga fordringar		8 331	1 478
Investeringar i andra anläggningstillgångar		–46 241	–37 608
Försäljning av andra anläggningstillgångar		385	1 598
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–3 833 344	–3 143 690
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	36	1 518 588	786 159
Aktieägartillskott		12 309	-
Koncernbidrag		–15 500	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 515 397	786 159
ÅRETS KASSAFLÖDE		9 698	1 746
Likvida medel vid årets början		1 760	14
Årets förändring av likvida medel		9 698	1 746
Likvida medel vid årets slut		11 458	1 760
Outnyttjade kreditlöften	29	981 561	1 095 149
Summa disponibla medel		993 019	1 096 909
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	42		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		–24 836 243	–24 029 244
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		–1 518 588	–786 159
Ökning av avsättningar för pensioner		–49 754	–22 586
Ökning/minskning av likvida medel		9 698	1 746
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		–26 394 887	–24 836 243

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004983

→ *Resultaträkningar, moderbolaget*

tkr	Not	2024	2023
Förvaltningsintäkter	5	94 034	85 153
Bruttoresultat		**94 034**	**85 153**
Centrala administrationskostnader	7, 10	–86 272	–82 968
Rörelseresultat	9, 11, 12	**7 762**	**2 185**
Finansiella intäkter		935 107	639 660
Finansiella kostnader		–705 251	–517 748
Finansnetto	13	229 856	121 912
Resultat efter finansiella poster		**237 618**	**124 097**
Bokslutsdispositioner	14	–11 000	–6 000
Skatt på årets resultat	15	–17	87
Årets resultat		**226 601**	**118 184**

→ *Rapport över totalresultat, moderbolaget*

tkr	Not	2024	2023
Årets resultat		226 601	118 184
TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		**226 601**	**118 184**

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

→ *Balansräkningar, moderbolaget*

tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	667	859
		667	859
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	3 954 394	3 944 389
Fordringar hos koncernföretag		25 865 000	24 460 000
		29 819 394	28 404 389
Summa anläggningstillgångar		29 820 061	28 405 248
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		547 558	443 259
Skattefordran		1 363	1 222
Fordran moderbolag		256 400	12 307
Övriga fordringar		16	134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	73 423	69 539
		878 760	526 461
Kassa och bank		42	1 704
Summa omsättningstillgångar		878 802	528 165
SUMMA TILLGÅNGAR		30 698 863	28 933 413

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004984

→ *Balansräkningar, moderbolaget*

tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		12 000	12 000
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		4 047 511	3 929 327
Årets resultat		226 601	118 184
		4 274 112	4 047 511
Summa eget kapital		**4 286 112**	**4 059 511**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	-	-
		0	**0**
Långfristiga skulder	29		
Skulder till kreditinstitut		-	412 000
Skulder till Göteborgs Stad		25 265 000	23 860 000
		25 265 000	**24 272 000**
Kortfristiga skulder	29		
Skulder till kreditinstitut		412 000	-
Skulder till Göteborgs Stad		318 439	204 851
Leverantörsskulder	30	4 852	10 527
Skulder till koncernföretag		374 827	326 887
Skulder till moderbolag		-	15 500
Skatteskuld		628	1 142
Övriga ej räntebärande skulder		3 728	3 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	33 277	39 621
		1 147 751	601 902
Summa skulder		**26 412 751**	**24 873 902**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**30 698 863**	**28 933 413**

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

→ *Förändringar i eget kapital, moderbolaget*

tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utvecklings-utgifter	Fritt eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	10 000	2 000	0	3 917 020
Aktieägartillskott	-	-	-	12 307
Årets resultat	-	-	-	118 184
Utgående balans 2023-12-31	**10 000**	**2 000**	**0**	**4 047 511**
Ingående balans 2024-01-01	10 000	2 000	0	4 047 511
Årets resultat	-	-	-	226 601
Utgående balans 2024-12-31	**10 000**	**2 000**	**0**	**4 274 112**

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

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004985

→ *Kassaflödesanalyser, moderbolaget*

tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		7 762	2 185
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	33	192	206
Erhållen ränta		699 464	499 768
Erlagd ränta	34	–702 090	–497 860
Betald skatt		–158	–77
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**5 170**	**4 222**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	35	–5 359	–39 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–189**	**–35 015**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier		-	–163
Förändring av långfristiga fordringar		–1 531 460	–678 004
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–1 531 460**	**–678 167**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	36	1 531 222	786 159
Amortering av räntebärande skulder	36	-	–72 758
Lämnade aktieägartillskott		–126 166	–36 524
Erhållna aktieägartillskott		12 307	-
Erhållen utdelning		118 624	47 002
Erhållna koncernbidrag		158 900	46 000
Lämnade koncernbidrag		–164 900	–55 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 529 987**	**714 879**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**–1 662**	**1 697**
Likvida medel vid årets början		**1 704**	**7**
Årets förändring av likvida medel		–1 662	1 697
Likvida medel vid årets slut		**42**	**1 704**
Outnyttjade kreditlöften	29	981 561	1 095 149
Summa disponibla medel		**981 603**	**1 096 853**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		–24 526 064	–23 814 360
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		–1 531 222	–713 401
Minskning/ökning av likvida medel		–1 662	1 697
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**–26 058 948**	**–24 526 064**

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Noter

Not 1 – Allmän information

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

Förvaltnings AB Framtiden äger och förvaltar bostadsfastigheter samt bedriver byggverksamhet.

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Sverige. Adressen till moderbolaget är Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg.

Koncernens redovisningsvaluta, tillika moderbolagets funktionella valuta, är svenska kronor.

Denna årsredovisning godkändes för utfärdande av styrelsen den 5 februari 2025.

Koncernens redovisningsprinciper

Not 2 – Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® redovisningsstandarder (IFRS) såsom de har antagits av EU, RFR 1 Kompletterade redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER SOM TILLÄMPAS AV KONCERNEN

Beslutade förändringar och uppdateringar som har tillämpats från och med 1 januari 2024 har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernen. IFRS 18, som ska tillämpas från och med 1 januari 2027, innebär att innehållet i de finansiella rapporterna kommer att uppdateras vad gäller strukturen av resultaträkningen och kassaflödesrapporten. Arbete pågår med att analysera hur uppställningsformatet av resultaträkningen framgent kommer att se ut. Arbete pågår även med att inventera vilka Management Performance Measures (MPM) som ledningen använder sig av och i vilken omfattning dessa fortsättningsvis ska inkluderas i de finansiella rapporterna.

PRINCIPER FÖR KONCERNREDOVISNING

Förvaltnings AB Framtiden innehar främst helägda dotterföretag, i undantagsfall förekommer innehavare av icke bestämmande inflytande. Dotterföretag konsolideras från den dag då kontroll erhålls. De exkluderas från den dag då kontroll inte längre föreligger.

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med den så kallade förvärvsmetoden.

När kontroll över ett dotterföretag upphör redovisas en koncernmässig realisationsvinst eller förlust i resultaträkningen och en sådan vinst eller förlust klassificeras som övrig intäkt eller kostnad. Alla belopp tillhörande den avyttrade enheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat inkluderas vid beräkningen av realisationsresultatet.

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande, vilket i normalfallet avser bolag där ägarandelen uppgår till mellan 20 procent och 50 procent. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde. Koncernens andel av resultat som uppkommit i intresseföretaget efter förvärvet redovisas under finansnettot.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

Alla koncernens fastigheter, med några få undantag, klassificeras som förvaltningsfastigheter. I förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar vilka samtliga innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna värderas till sina respektive verkliga värden och värdeförändringar redovisas löpande i resultaträkningen. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde endast då det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med utgiften kommer koncernen tillgodo.

Samtliga förvaltningsfastigheter, med undantag av GöteborgsLokalers kommersiella fastigheter som värderas av en extern oberoende värderare, värderas internt och värdet utgörs av diskonterade framtida betalningsströmmar. Vid tillämpning av metoden beaktas fastigheternas hyresnivå och driftskostnader m. m. Verkliga drifts- och underhållskostnader har ersatts av normaliserade kostnader för respektive fastighet. Se vidare not 16.

Fastighetsförsäljningar redovisas när kontrollen över fastigheten övergår till köparen, vilket normalt sett sker vid frånträdet. Värdeförändringen på fastigheterna fram till tidpunkten för avyttring eller utrangering redovisas i resultaträkningen såsom värdeförändring förvaltningsfastigheter. Fastighetsköp redovisas när kontroll över fastigheten erhålls vilket under normala omständigheter är vid tillträdet.

Reparation i form av utbyte av mindre delar kost-

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004936

nadsförs medan utgifter för att byta ut komponenter redovisas som investering i fastigheten.

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

Bostadsmoduler, inventarier och övriga anläggningstillgångar

Dessa anläggningstillgångar redovisas till sina respektive anskaffningsvärden minskade med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. De skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandetiden. Tillgångarnas respektive restvärden och nyttjandeperioder bedöms varje balansdag och justeras vid behov. Om det föreligger en indikation på att en fastighet, som inte är en förvaltningsfastighet, har sjunkit i värde testas denna för nedskrivning och en eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen. En tillgång skrivs ned om dess redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde (det högsta av nyttjandevärde och nettoförsäljningsvärde).

En realisationsvinst eller realisationsförlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad i resultaträkningen när tillgången avyttras eller utrangeras.

Avskrivningar

Koncernen använder sig av nedan avskrivningstider:

Immateriella anläggningstillgångar	5 år
Inventarier och markinventarier	3–20 år
Bostadsmoduler	20 år
Övriga anläggningstillgångar	5 år

VARULAGER

Fastigheter som innehas för försäljning i den löpande verksamheten och fastigheter som är under byggnation eller exploatering för att säljas redovisas som lagertillgångar, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Samtliga finansiella instrument värderas initialt till sina respektive verkliga värden plus transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument som löpande värderas till sina verkliga värden över resultaträkningen för vilka transaktionskostnader löpande kostnadsförs. Koncernen innehar enbart finansiella derivat som värderas till sina verkliga värden och i undantagsfall avtalade skyldigheter att betala tilläggsköpeskilling. Övriga finansiella tillgångar utgör räntebärande instrument. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen då rätten att erhålla kontraktuella kassaflöden har löpt ut eller då koncernen har överfört alla risker och förmåner förknippade med äganderätten till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen då förpliktelsen har reglerats.

Samtliga räntebärande tillgångar redovisas och värderas till sina respektive upplupna anskaffningsvärden.

Ränteintäkter redovisas i resultaträkningens finansnetto. Eventuella realisationsvinster och förluster som uppstår när dessa tillgångar avyttras eller av annan anledning bokas bort, redovisas i finansnettot i resultaträkningen. Koncernen innehar följande räntebärande tillgångar:

Kund-/hyresfordringar
(kortfristiga respektive långfristiga)
Långfristiga fordringar

Räntebärande skulder i form av långfristiga lån och leasingskulder värderas till sina respektive upplupna anskaffningsvärden i enlighet med effektivräntemetoden. Den mest väsentliga finansiella skulden utgörs av långfristiga lån till Göteborgs Stad.

Koncernens refinansieringsbehov säkerställs av Göteborgs Stad och koncernen har en oåterkallelig rätt att inom befintlig kreditlimit refinansiera eller förlänga förpliktelsen i minst 12 månader efter balansdagen, varför koncernens lån med förfall under kommande 12 månader betraktas som långfristiga.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Koncernen har både förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning.

Den totala förmånsbestämda pensionsförpliktelsen (skulden) beräknas med hjälp av extern aktuarie. Nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen fastställs genom att de uppskattade framtida kassaflödena diskonteras med hjälp av en räntesats som baseras på bostadslåneobligationer med en löptid jämförbar med den aktuella pensionsförpliktelsen. De vinster och förluster som uppstår till följd av förändringar värderingsmässiga antaganden redovisas i övrigt totalresultat under den period de uppstår. Det finns inga förvaltningstillgångar knutna till de förmånsbestämda pensionsplanerna inom gruppen.

REDOVISNING AV LEASINGKONTRAKT

Koncernen som leasegivare

Koncernen agerar operationell leasegivare vad gäller uthyrning av fastigheter. Hyran aviseras i förskott och erhållen ersättning redovisas som intäkt i den period som den avser.

Koncernen som leasetagare

Alla leasingkontrakt som uppfyller definitionen av ett leasingkontrakt ska under normala omständigheter redovisas i balansräkningen som nyttjanderättstillgångar och motsvarande leasingskulder.

De mest betydande leasade tillgångarna utgörs av så kallade tomträtter. Tomträtt är en nyttjanderätt och rättigheten utgör ett komplement till äganderätten till en fastighet. Innehavaren av en tomträtt har en rätt att använda marken över mycket lång tid. Tomträttstillgångar är eviga och skrivs av denna anledning inte av. De betalningar som görs med avseende på dessa tillgångar klassificeras därför som ränta istället för verksamhetens

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

kostnader. Övriga leasingkontrakt är inte materiella och koncernen har därför valt att redovisa dessa löpande på samma sätt som görs med leasade tillgångar av lågt värde och leasade tillgångar med en kontraktsperiod understigande ett år.

Koncernen tillämpar gällande lättnadsregler avseende leasingkontrakt understigande 12 månader och leasingkontrakt avseende lågt värde.

INTÄKTER

De kundkontrakt som koncernen tecknar rör huvudsakligen försäljning av fastigheter och dessa inkluderar enbart ett prestationsåtagande och kontrakten inkluderar inga former av variabla avgifter. Intäkten redovisas i samband med att kontrollen över fastigheten har övergått till köparen vilket normalt sett är vid avklarad slutbesiktning. Förvaltningsintäkter, i form av förmedlingsavgifter rörande försäljning av bredbandstjänster, är kundkontrakt och intäkterna redovisas i detta fall över tid.

AKTIVERING AV LÅNEKOSTNADER

När koncernen beräknar den lånekostnad som ska aktiveras har dotterbolagens genomsnittliga finansieringskostnad använts som utgångspunkt.

INKOMSTSKATTER

Koncernen redovisar aktuell och uppskjuten inkomstskatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Uppskjutna skatteskulder redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas om det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Dessa värden prövas vid varje bokslutstillfälle och justeras i den mån det inte längre är sannolikt att de kommer att kunna nyttjas.

STATLIGA STÖD

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Akutgruppen. RFR 2 innebär att moderbolaget tillämpar samtliga av EU godkända IFRS så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

ANDELAR KONCERNFÖRETAG

I moderbolagets balansräkning redovisas andelar i dotterföretag till anskaffningsvärde (inklusive transaktionskostnader) med avdrag för eventuella nedskrivningar. Villkorade tilläggsköpeskillingar redovisas som en avsättning och en omvärdering av densamma justerar anskaffningsvärdet. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Moderbolaget redovisar, i enlighet med undantaget i RFR 2, finansiella instrument till anskaffningsvärde.

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Moderbolagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen.

LEASINGKONTRAKT

Moderbolaget redovisar alla leasingkontrakt som om de vore operationella kontrakt.

UPPSKJUTEN SKATT

De belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skatteskuld särredovisas inte i juridisk person när det gäller posten obeskattade reserver. Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i resultat- och balansräkning.

KONCERNBIDRAG

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

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004987

Not 3 – Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att ledningen gör vissa uppskattningar och bedömningar som inverkar på värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Om det faktiska utfallet skiljer sig från gjorda nämnda uppskattningar och bedömningar görs justeringar av de finansiella rapporterna. Gjorda uppskattningar och bedömningar baseras huvudsakligen på historiska erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga.

De uppskattningar och bedömningar som kan komma att ha väsentlig effekt på redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader är följande:

Förmånsbestämda pensionsförpliktelser

Vid beräkning av en förmånsbestämd pensionsförpliktelse görs antaganden avseende bland annat diskonteringsränta och inflation. Se vidare not 26.

Redovisning av försäljning av egenupprättade fastigheter genom Brf

Koncernen uppför och säljer fastigheter genom Egnahemsbolaget. Sådana transaktioner sker bland annat genom att en Bostadsrättsförening (Brf) bildas, som sedan är mottagare av den uppförda fastigheten. Brf konsolideras av Framtiden eftersom föreningen kontrolleras av koncernen och den tas bort från balansräkningen när kontroll inte längre föreligger, vilket under normala omständigheter sker när fastigheten överlämnas till Brf. Intäkter, vad avser dessa fastighetsförsäljningar, redovisas således vid färdigställandet. Någon intäktsredovisning över tid genomförs inte, eftersom det inte finns någon extern motpart som erhåller kontrollen över den uppförda fastigheten.

Rörelseförvärv eller tillgångsförvärv

När ett förvärv av ett dotterbolag i grunden enbart utgör ett förvärv av nettotillgångar (ingen rörelse) så redovisas förvärvet som ett tillgångsförvärv och inte ett rörelseförvärv. Ett förvärv av en förvaltningsfastighet (er) i ett enskilt bolag klassificeras som ett tillgångsförvärv om det avser fastigheter med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Ett tillgångsförvärv kan också inkludera en villkorad köpeskilling. Förändringar i detta värde justerar anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet. Någon uppskjuten skatt redovisas inte initialt gällande dessa övervärden.

Det förvärv som gjordes i mars 2024 hanterades som ett tillgångsförvärv. Koncernen anskaffade 2024 sju bolag (tre bolag till 100 procent och fyra bolag till 74 procent) i Karlastaden, där säljaren i de senare fyra fallen, under en beslutad kontraktsperiod (till september 2027), har möjlighet att köpa tillbaka aktierna i ett eller flera av dessa fyra bolagen. Koncernen bedömer löpande hur troligt att denna möjlighet (option) är substantiell och den därmed skulle påverka vem det är som har kontroll över dessa bolag. Per 31 december 2024 görs bedömningen att dessa optioner inte är substantiella och Framtiden konsoliderar bolagen och redovisar ett icke bestämmande inflytande.

Fastighetsvärdering

Koncernen använder värderingsverktyget Property Intel för att värdera koncernens fastighetsbestånd i de bostadsförvaltande bolagen. Värderingen baseras på en tioårig kassaflödesprognos samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnetto år elva. För beräkning av kassaflöde/driftsnetto år 1 används bedömda hyror för 2025, schabloniserade drifts- och underhållskostnader samt utgående fastighetsskatt. För utvecklingen av driftsnetto under kalkylperioden görs antagande om utveckling av inflation, hyror, långsiktigt hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Dessa antagande varierar beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder. Marknadsläget avspeglas även i avkastningskrav och kalkylräntor. Alla antagande som görs utgår från bedömningar gjorda av externa värderingsinstitut. Ett bedömt marknadsvärde är alltid kopplat till ett visst osäkerhetsintervall. I normala fall uppgår osäkerhetsintervallet till mellan fem och tio procent. Varje fastighet är unik och det är svårt att förutsäga det mest sannolika priset vid en eventuell försäljning. Koncernens marknadsvärden är baserade på ett antagande om att fastigheterna säljs som styckefastigheter. En portfölj med ett flertal fastigheter skulle kunna påverka jämvikten mellan utbud och efterfrågan. Värderingen bygger på ett antagande om att fastigheterna avyttras som förvaltningsobjekt, det vill säga den värdeökning som kan uppstå vid en försäljning till en bostadsrättsförening beaktas inte. De förvärv som gjorts av bostadsrättsföreningar kan därmed inte användas som underlag i värdebedömningen. Se även vidare not 16.

De rådande marknadsförutsättningarna har skapat en ökad osäkerhet vad gäller värdering av fastighetsinnehavet. Det gäller bland annat antagande rörande ränta och inflation men också att det sker relativt begränsat med transaktioner på marknaden.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Not 4 – Hyresintäkter

Koncernen	2024	2023
Bostäder	6 346 463	5 984 365
Lokaler	546 451	515 284
Fordonsplatser	299 874	276 800
	7 192 788	**6 776 449**

Koncernens kontraktsportfölj består till största delen av hyreskontrakt avseende lägenheter, vilka normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Lokalkontrakt tecknas normalt på 1–5 år, med en uppsägningstid om vanligtvis 6–12 månader. Kontrakt för fordonsplatser har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.

De icke uppsägningsbara leasingkontraktens förfallotid för lokaler, i nominella värden, framgår av nedanstående tabell:

Koncernen	2024	2023
Inom ett år	495 671	472 120
Mellan 1–5 år	1 145 394	1 095 286
Över 5 år	364 188	400 659
	2 005 253	**1 968 065**

Not 5 – Förvaltningsintäkter

Koncernen	2024	2023
Förvaltningsuppdrag	18 696	19 072
Övriga förvaltningsintäkter	138 127	132 303
	156 823	**151 375**

Övriga förvaltningsintäkter utgörs till övervägande del av förmedlingsintäkter kopplat till leverans av bredbandstjänster.

Moderbolaget	2024	2023
Management fee	61 000	57 000
Övrigt	33 034	28 153
	94 034	**85 153**

Not 6 – Driftskostnader

Koncernen	2024	2023
Värme	–628 995	–562 348
El	–194 010	–152 641
Vatten och avlopp	–281 124	–244 629
Renhållning	–225 083	–208 364
Fastighetsskötsel	–903 961	–908 782
Reparationer	–566 064	–577 047
Driftsadministration	–770 217	–730 761
Övrigt	–174 667	–175 155
	–3 744 121	**–3 559 727**

Not 7 – Arvode till valda revisorer

Koncernen	2024	2023
Arvode till EY		
Revisionsuppdrag	–3 266	–2 863
	–3 266	**–2 863**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 1 753 tkr (1 758).

I bostadsbolagens arvode inkluderas moms, vilket utgör en kostnad i deras verksamhet.

Moderbolaget	2024	2023
Arvode till EY		
Revisionsuppdrag	–679	–467
	–679	**–467**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 114 tkr (109).

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250204088

Not 8 – Byggverksamhet

Koncernen	2024	2023
Intäkter byggverksamhet	18 814	78 758
Kostnader byggverksamhet	–81 771	–157 398
Summa byggverksamhet	**–62 957**	**–78 640**

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

Intäkterna redovisas i anslutning till avklarad slutbesiktning. Under året har 6 bostäder (29) sålts.

Not 9 – Personal

Koncernen	2024	2023
Medelantal anställda		
Kvinnor	633	609
Män	728	699
	1 361	**1 308**
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	–18 438	–15 818
Övriga anställda	–734 317	–698 516
	–752 755	**–714 334**
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	–4 618	–4 213
Övriga anställda	–88 124	–84 289
	–92 742	**–88 502**
Övriga sociala kostnader	–293 869	–293 765
Summa personalkostnader	**–1 139 366**	**–1 096 601**

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL STYRELSE, VD OCH VICE VD, KONCERNEN

Till styrelsernas ordförande och ledamöter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode.

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

Pensioner

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

Avgångsvederlag

De verkställande direktörerna inom koncernen har avtalade ömsesidiga uppsägningstider på mellan 1–6 månader och vid uppsägning från bolagens sida utgår avgångsvederlag på mellan 6–18 månader. Avtal finns med andra ledande befattningshavare inom koncernen gällande uppsägningstider på mellan 6 och 12 månader. För resterande andra ledande befattningshavare gäller centrala kollektivavtal.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, koncernen

2024	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	576	-	-	576
Övriga styrelseledamöter	1 601	-	-	1 601
Styrelsesuppleanter	295	-	-	295
Verkställande direktörer och vice verkställande direktör	15 966	95	4 618	20 679
Övriga ledande befattningshavare	49 996	644	11 544	62 184
Totalt	**68 434**	**739**	**16 162**	**85 335**

2023	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	513	-	-	513
Övriga styrelseledamöter	1 085	-	-	1 085
Styrelsesuppleanter	323	-	-	323
Verkställande direktörer och vice verkställande direktör	13 897	89	4 213	18 199
Övriga ledande befattningshavare	50 031	691	10 762	61 484
Totalt	**65 849**	**780**	**14 975**	**81 604**

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

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 52 personer (58) totalt i koncernen.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Företagsledningens könsfördelning

Koncernen, %	Kvinnor	Män
2024		
Styrelse	43	57
Vd och övriga ledande befattningshavare	47	53
2023		
Styrelse	39	61
Vd och övriga ledande befattningshavare	52	48

MODERBOLAGET	2024	2023
Medelantal anställda		
Kvinnor	16	15
Män	9	9
	25	24
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	–2 576	–2 489
Övriga anställda	–22 261	–20 141
	–24 837	**–22 630**
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	–634	–619
Övriga anställda	–5 394	–4 572
	–6 028	**–5 191**
Övriga sociala kostnader	–9 279	–8 362
Summa personalkostnader	**–40 144**	**–36 183**

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD, MODERBOLAGET

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode.

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

Pensioner

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

Avgångsvederlag

Med verkställande direktören har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid på tre månader samt ett avgångsvederlag på 6 månadslöner. Om anställningstiden är längre än 12 månader är uppsägningstiden 6 månader och avgångsvederlaget 12 månader.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, moderbolaget

2024	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	148	-	-	148
Övriga styrelse ledamöter	341	-	-	341
Styrelsesuppleanter	115	-	-	115
Verkställande direktör	1 972	-	634	2 606
Övriga ledande befattningshavare	4 433	46	1 093	5 572
Totalt	**7 009**	**46**	**1 727**	**8 782**

2023	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	134	-	-	134
Övriga styrelseledamöter	295	-	-	295
Styrelsesuppleanter	127	-	-	127
Verkställande direktör	1 933	1	619	2 553
Övriga ledande befattningshavare	4 135	32	976	5 143
Totalt	**6 624**	**33**	**1 595**	**8 252**

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

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 4 personer (4).

Företagsledningens könsfördelning

Moderbolaget, %	Kvinnor	Män
2024		
Styrelse	67	33
Vd och övriga ledande befattningshavare	40	60
2023		
Styrelse	56	44
Vd och övriga ledande befattningshavare	40	60

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004989

Not 10 – Avskrivningar

Koncernen	2024	2023
Planenliga avskrivningar		
Immateriella anläggningstillgångar	–2 110	–1 825
Inventarier	–22 423	–22 264
Övriga anläggningstillgångar	–571	–618
	–25 104	**–24 707**

Moderbolaget	2024	2023
Planenliga avskrivningar		
Inventarier	–192	–206
	–192	**–206**

Not 11 – Kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen	2024	2023
Kostnader för ersättningar till anställda	–1 199 594	–1 128 491
Avskrivningar	–25 104	–24 707
Material/tjänster	–2 251 856	–2 332 707
Lokalkostnader	–54 670	–49 577
Övriga kostnader	–726 553	–588 163
	–4 257 777	**–4 123 645**

Moderbolaget	2024	2023
Kostnader för ersättningar till anställda	–40 578	–36 493
Management fee	–6 908	–8 761
Konsultkostnader	–25 271	–23 856
Lokalkostnader	–6 436	–6 188
Programvaror	–1 829	–2 116
Avskrivningar	–192	–206
Övriga kostnader	–5 058	–5 348
	–86 272	**–82 968**

Not 12 – Leasingkontrakt

Koncernen som leasetagare	2024	2023
Räntekostnader på leasingskuld (tomträtter)	9 359	9 049
Kostnader för icke aktiverade leasingkontrakt	53 827	50 648

Moderbolaget som leasetagare	2024	2023
Inom 1 år	–6 249	–5 901
Mellan 1-5 år	–2 700	–8 291
	–8 949	**–14 192**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	–6 244	–5 963

I moderbolaget utgörs samtliga leasingkontrakt av operationella leasingavtal och för sig huvudsakligen om lokalhyra. Lokalhyresavtalen är indexreglerade och följer utvecklingen av KPI.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Not 13 – Resultat från finansiella poster

Koncernen	2024	2023
Finansiella intäkter		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Resultatandelar	962	627
Utdelning	6	6
	968	633
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	4 096	3 627
	4 096	3 627
Summa finansiella intäkter	5 064	4 260
Finansiella kostnader		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Nedskrivning	–147	–82
	–147	–82
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	–710 261	–520 911
Räntekostnader på leasingskuld	–9 359	–9 049
Övriga finansiella kostnader	–1 281	–253
	–720 901	–530 213
Aktiverad ränta i projekt	70 409	52 496
Summa finansiella kostnader	–650 639	–477 799
Värdeförändring derivatinstrument	–134 141	–266 171
Finansnetto	–779 716	–739 710

Moderbolaget	2024	2023
Finansiella intäkter		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Anteciperade utdelningar	226 588	118 624
	226 588	118 624
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter, koncernföretag		
Ränteintäkter	708 519	521 036
	708 519	521 036
Summa finansiella intäkter	935 107	639 660
Finansiella kostnader		
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	–695 948	–508 065
Övriga finansiella kostnader	–9 303	–9 683
	–705 251	–517 748
Summa finansiella kostnader	–705 251	–517 748
Finansnetto	229 856	121 912

Räntesatsen som har använts under året vad avser beräkning av vilken del av räntekostnaden som kan aktiveras som del av pågående nyanläggningar uppgår till 2,8 procent (2,3).

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Not 14 – Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	290 218	158 900
Lämnade koncernbidrag	–301 218	–164 900
	–11 000	–6 000
Erhållna koncernbidrag		
Göteborgs Stadshus AB	256 400	-
Poseidon	4 700	-
Familjebostäder	21 218	20 000
Bostadsbolaget	-	136 200
GöteborgsLokaler	3 700	-
Framtiden Byggutveckling	-	1 000
Bygga Hem	-	700
Störningsjouren	4 200	1 000
	290 218	158 900
Lämnade koncernbidrag		
Göteborgs Stadshus AB	-	15 500
Poseidon	-	27 000
Familjebostäder	111 000	-
Bostadsbolaget	20 400	-
Egnahemsbolaget	106 218	117 400
Framtiden Byggutveckling	5 900	-
Bygga Hem	57 700	-
GöteborgsLokaler	-	5 000
	301 218	164 900

Not 15 – Skatt på årets resultat

Koncernen	2024	2023
Aktuell skattekostnad	–46 054	–19 513
Uppskjuten skatt	–1 845 247	1 401 803
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust	–8 937	–5 493
	–1 900 238	1 376 797

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen/totalresultatet

Koncernen	2024	2023
Obeskattade reserver	2 305	472
Underskott	581	0
Finansiella instrument	27 633	54 831
Förvaltningsfastigheter	–1 889 805	1 335 650
Avsättningar	12 778	6 569
Aktuariell vinst/förlust	–8 937	–5 493
Övrigt	1 261	4 281
	–1 854 184	1 396 310

Skillnad mellan årets redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats

Koncernen	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	9 159 798	–6 729 543
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 procent	–1 886 918	1 386 287
Skatteeffekt av kostnader/ intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-	1
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	1 152	-
Ej skattepliktiga intäkter	–8 310	–5 400
Ej avdragsgilla kostnader	–6 448	–4 043
Justering avseende tidigare period	286	–48
Årets skattekostnad	–1 900 238	1 376 797

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 20,7 procent (20,5).

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Moderbolaget	2024	2023
Aktuell skattekostnad	–17	–157
Uppskjuten skatt	-	244
	–17	87

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

Moderbolaget	2024	2023
Finansiella instrument	-	244
	0	244

Skillnaden mellan årets redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats

Moderbolaget	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	226 618	118 097
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 procent	–46 683	–24 328
Skatteeffekt av kostnader/ intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Ej skattepliktiga intäkter	46 677	24 437
Ej avdragsgilla kostnader	–11	–22
Årets skattekostnad	–17	87

Not 16 – Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde (tkr)	2024	2023
Ingående balans 1 januari	117 668 869	123 512 427
Omklassificering mark från varulager	-	–4 500
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	4 390 081	3 110 336
Fastighetsförsäljningar	–58 447	–4 532
Förändring verkligt värde	6 757 685	–8 944 862
Utgående balans 31 december	128 758 188	117 668 869

Koncernens fastighetsbestånd värderas och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde (verkligt värde) vid varje årsskifte och i samband med delårsbokslut. Samtliga fastighetsvärderingar i koncernen är att betrakta som nivå 3, enligt IFRS 13.

För att kvalitetssäkra värderingsmodellen som används av koncernen låter koncernen ett representativt urval av fastigheterna årligen värderas av externa värderingsinstitut. De externvärderade fastigheterna utgör 7,3 procent av antalet och representerar 19,7 procent av marknadsvärdet.

VÄRDERINGSTEKNIK FÖR INTERNVÄRDERING

Värderingsmetodiken i värderingsverktyget Property Intel baseras på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnetto för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontraktshyran minskas med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. Vad gäller driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utvecklingen av inflation, hyror, långsiktigt hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde för tidpunkten. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med koncernens kalkylränta, som är baserad på marknadens avkastningskrav.

Avkastningskrav och kalkylränta styrs av fastigheternas respektive läge. Bostadsfastigheterna delas in i kategori A, B eller C med undergrupper A1–A5, B1– B5 samt C1–C3 beroende på läge och attraktivitet utifrån marknadens bedömning. A1-läget har högst efterfrågan, medan C3 har lägst efterfrågan. Lägesindelning i kombination med vilket värdeår fastigheten har styr storleken av drifts- och underhållskostnader. Värdeåret styrs av fastigheternas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsåtgärder och fastigheterna delas in i grupper efter värdeår.

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

Små förändringar gällande förutsättningarna på marknaden, samt efterfrågan på bostäder eller fastigheter i Göteborg ger stora effekter på värdet av koncernens

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520040991

fastighetsbestånd. En förändring av nedanstående parametrar leder till följande förändringar i fastigheternas beräknade verkliga värden:

	Förändring	Effekt på marknadsvärdet
Hyra år 1	+/–1,0 %	+1,6 %
Långsiktig vakansdrag/ hyresbortfall	+ 1 %-enhet	–1,6 %
Drift och underhållskostnad	+ 1,0 %	– 0,6 %
Avkastningskrav och kalkylränta	+ 1 %-enhet	– 21,5 %

I effekt på marknadsvärdet, i tabellen ovan, ingår inte GöteborgsLokalers kommersiella lokaler.

UNDANTAG FRÅN VÄRDERINGSFÖRFARANDET

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

BEGRÄNSNINGAR

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

ANTAGANDEN

Värdetidpunkten för värderingen är 2024-12-31, vilket innebär att alla antaganden som ligger till grund för värdebedömningen speglar de förhållanden som vid detta datum var kända på marknaden. Värdena i nedanstående tabeller avser internvärdering av bostadsfastigheter.

		Läge			
Indata, 2024	Huvudsaklig informationskälla	A	B	C	Vägt medelvärde
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12-2024	1 596	1 489	1 205	1 460
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	496	534	598	536
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2024	31	29	27	30
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	1 058	918	565	884
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	0,0	0,0	0,0	0,0
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	34 503	22 522	11 393	24 109
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	62 731	47 822	13 913	124 467

		Läge			
Indata, 2023	Huvudsaklig informationskälla	A	B	C	Vägt medelvärde
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12-2023	1 518	1 406	1 151	1 385
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	497	509	552	515
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2023	30	28	26	28
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	982	863	561	833
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	3,2	4,1	4,9	3,7
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	31 003	21 195	11 495	22 354
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	56 294	44 665	14 042	115 001

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

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

AVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR

Med hänsyn till fastighetsmarknadens utveckling har koncernens avkastningskrav för bostäder justerats upp något i nästan alla värderingslägen. Jämfört med 2023-12-31 har avkastningskraven höjts med mellan 0 och 0,30 procentenheter.

Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick till 4,13 procent och består av det vägda avkastningskravet för bostäder, lokaler och parkering och de baseras på intäkter i värderingsverktyget Property Intel. Avkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,45 och 5,10 procent beroende på läge. För de bostadsförvaltande bolagens lokaler och övriga ytor varierade avkastningskravet mellan 5,50 och 8,20 procent. För de kommersiella lokalerna inom GöteborgsLokaler varierade direktavkastningskravet mellan 3,00 och 7,75 procent.

KPI

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

HYROR OCH HYRESUTVECKLING

Ingående bruttohyror för bostäder har i det totala beståndet ökat med 6,2 procent sedan föregående års värdebedömning. Då ingår även ombyggda och nyproducerade fastigheter. Bruttohyror för lokaler har minskat med 3,2 procent och bruttohyror för parkering har ökat med 7,9 procent.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnader baseras i värderingen på normaliserade kostnader utifrån läge och värdeår. För bostäder uppgår dessa kostnader till mellan 366 och 636 kr/kvm. Den lägsta kostnaden avser centralt belägna nyproducerade fastigheter och den högre kostnaden äldre fastigheter i sämre läge. Lokaler i anslutning till bostäderna antas ha en något lägre drifts- och underhållskostnad. Genomsnittlig antagen drifts- och underhållskostnad är 536 kr/kvm (515). Utvecklingen av Drifts- och underhållskostnaderna kommande år antas följa KPI.

FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Fastighetsavgift/fastighetsskatt belastar driftsnettot i enlighet med de regler för fastighetsavgift/fastighetsskatt som gäller från december 2007. Det innebär att de flesta av koncernens fastigheter belastas med takbeloppet 1 630 kr per lägenhet.

AKTIVERING AV LÅNEKOSTNADER

Räntekostnader på pågående nyanläggning har under året aktiverats med 54 458 tkr (45 019).

TAXERINGSVÄRDEN

	2024	2023
Taxeringsvärde mark	42 065 925	41 168 883
Taxeringsvärde byggnad	57 461 864	57 230 900
	99 527 789	**98 399 783**

Not 17 – Inventarier

Koncernen	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	390 916	361 066
Inköp	17 820	34 306
Försäljningar/utrangeringar	–9 438	–10 516
Omklassificeringar	26 479	6 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**425 777**	**390 916**
Ingående avskrivningar	–306 648	–288 690
Försäljningar/utrangeringar	9 427	10 509
Årets avskrivningar	–28 801	–28 467
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–326 022**	**–306 648**
Utgående planenligt restvärde	**99 755**	**84 268**

Moderbolaget	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	3 016	2 853
Inköp	-	163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 016**	**3 016**
Ingående avskrivningar	–2 157	–1 951
Årets avskrivningar	–192	–206
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–2 349**	**–2 157**
Utgående planenligt restvärde	**667**	**859**

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004092

Not 18 – Nyttjanderättstillgångar

Koncernen	2024	2023
Ingående balans	301 787	298 767
Tillkommande kontrakt	10 183	3 020
Utgående balans	**311 970**	**301 787**

Nyttjanderättstillgångar avser huvudsakligen tomträttsavtal.

För uppgift avseende räntekostnader, korttidsleasar och lease av lågt värde se not 12 och avseende leasingskuld se not 22.

Not 19 – Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2024	2023
Ingående redovisat värde	3 944 389	3 818 223
Aktieägartillskott	10 005	126 166
Utgående redovisat värde	**3 954 394**	**3 944 389**

Koncernföretag	Organisationsnummer	Antal andelar	Bokfört värde
Bostads AB Poseidon	556120-3398	13 600	1 249 512
Göteborgs stads bostads AB	556046-8562	400 000	1 354 719
Familjebostäder i Göteborg AB	556114-3941	27 500	442 144
Gårdstensbostäder AB	556536-0277	10 000	138 784
Göteborgs Egnahems AB	556095-3829	160 000	231 956
Bygga Hem i Göteborg AB	556643-7934	4 000	35 833
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	556082-4897	10 000	478 800
Framtiden Byggutveckling AB	556731-5170	5 000	13 279
Störningsjouren i Göteborg AB	556657-1443	5 000	9 367
			3 954 394

Samtliga dotterbolag är helägda. Samtliga har sitt säte i Göteborg.

Not 20 – Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	48 933	48 670
Resultatandelar/ omklassificering	–5 618	263
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**43 315**	**48 933**
Utgående redovisat värde	**43 315**	**48 933**

Indirekt ägda	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde
Ellesbokomplementären AB	340	33	34
Gärdsås Utvecklings AB	490	49	49
Gärdsås Torgbolag KB	1	56	2 651
KB Ellesbo 2	-	33	1 178
Berguvens samfällighetsförening	1	63	21 252
Hasslö garagesamfällighetsförening	2	78	18 151
Summa aktier och andelar			43 315

Indirekt ägda	Organisationsnummer	Årets resultat	Eget kapital
Ellesbokomplementären AB	556432-9810	-	102
Gärdsås Utvecklings AB	556599-9694	-	111
Gärdsås Torgbolag KB	969673-5233	304	4 277
KB Ellesbo 2	916844-6442	-2 448	3 561
Berguvens samfällighetsförening	717917-1355	532	66 594
Hasslö garagesamfällighetsförening	717919-3458	42	22 167

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

Not 21 – Derivatinstrument

	2024-12-31		2023-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga				
– räntederivat	119 595	-	240 199	-
Kortfristiga				
– räntederivat	12 112	-	25 649	-

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Not 22 – Finansiella instrument per kategori

Samtliga finansiella tillgångars och skulders upplupna anskaffningsvärden överensstämmer väsentligen med dess verkliga värden med undantag av lånet till Kommunivest som löper med fast ränta. Lånets verkliga värde har beräknats genom att diskontera det framtida betalningarna med tillämpning av den aktuella marknadsräntan för ett motsvarande lån varvid det verkliga värdet skiljer sig från dess upplupna anskaffningsvärde.

Räntederivaten är så kallade nivå 2 instrument, innebärandes att de inte är noterade men dess värde kan beräknas baserat på information som i sin tur är noterad.

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

2024-12-31	Finansiella derivat med positiva värden	Räntebärande tillgångar värderade till upplupna anskaffningsvärden	Summa tillgångar
Tillgångar			
Räntederivat	131 707	-	131 707
Kund-/hyresfordringar och andra fordringar	-	513 003	513 003
Andelar i BRF och intressebolag och andra långfristiga fordringar	-	20 111	20 111
Likvida medel	-	11 458	11 458
	131 707	544 572	676 279

2024–12–31	Finansiella derivat med negativa värden	Finansiella skulder värderade till upplupna anskaffningsvärden	Summa skulder
Skulder			
Upplåning	-	–25 995 439	–25 995 439
Leasingskuld	-	–311 970	–311 970
Leverantörsskulder	-	–592 692	–592 692
Övriga skulder	-	–356 163	–356 163
	0	–27 256 264	–27 256 264

2023–12–31	Finansiella derivat med positiva värden	Räntebärande tillgångar värderade till upplupna anskaffningsvärden	Summa tillgångar
Tillgångar			
Räntederivat	265 848	-	265 848
Kund-/hyresfordringar och andra fordringar	-	171 880	171 880
Andelar i BRF och intressebolag och andra långfristiga fordringar	-	20 545	20 545
Likvida medel	-	1 760	1 760
	265 848	194 185	460 033

2023–12–31	Finansiella derivat med negativa värden	Finansiella skulder värderade till upplupna anskaffningsvärden	Summa skulder
Skulder			
Upplåning	-	–24 476 851	–24 476 851
Leasingskuld	-	–301 787	–301 787
Räntederivat	-		0
Leverantörsskulder	-	–640 671	–640 671
Övriga skulder	-	–99 896	–99 896
	0	–25 519 205	–25 519 205

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Not 23 – Varulager m.m.

Koncernen	2024	2023
Varulager/ färdigställda bostäder	184 723	23 773
Uppförande av bostads- och äganderätter	660 711	515 733
	845 434	539 506

Not 24 – Kund/hyresfordringar

Koncernen	2024	2023
Kundfordringar	111 575	95 103
Avgår osäkra fordringar	–75 278	–60 124
Kundfordringar netto	36 297	34 979
varav kundfordringar inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	9 244	8 322

Per den 31 december 2024 var kund-/hyresfordringar uppgående till 18 413 tkr (15 476) förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga. Åldersanalysen av dessa kund-/hyresfordringar framgår nedan:

Koncernen	2024	2023
Mindre än 3 månader	13 847	9 157
3–6 månader	466	434
Mer än 6 månader	4 100	5 885
	18 413	15 476

Per den 31 december 2024 har koncernen redovisat kund-/hyresfordringar där nedskrivningsbehov föreligger på 75 278 tkr (60 124). Åldersanalysen av de osäkra kund-/hyresfordringarna ser ut enligt följande:

Koncernen	2024	2023
Mindre än 3 månader	–6 003	–5 039
3–6 månader	–12 384	–8 932
Mer än 6 månader	–56 891	–46 153
Summa osäkra kund-/ hyresfordringar	–75 278	–60 124

Förändring i reserven för osäkra kund-/hyresfordringar är som följer:

	2024	2023
Ingående balans 1 januari	–60 124	–45 013
Reservering för osäkra fordringar	–29 690	–35 159
Fordringar som skrivits bort under året	14 433	19 473
Återförda outnyttjade belopp	103	575
Utgående balans 31 december	–75 278	–60 124

Avsättningar respektive återföringar av reserver för osäkra kund-/hyresfordringar redovisas som driftskostnader.

Koncernens kund-/hyresfordringar är fördelade på ett stort antal hyresgäster. Kreditförluster avseende dessa fordringar i förhållande till koncernens nettoomsättning uppgick till 0,2 procent (0,3).

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f
2025052004093

Not 25 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2024	2023
Förutbetalda hyreskostnader	5 291	5 069
Förutbetalda försäkringspremier	275	340
Förutbetalda PRI-kostnader	5 164	1 244
Förutbetalda licenser	1 163	1 562
Upplupna ränteintäkter	-	6 130
Upplupna hyresintäkter	-	240
Upplupna förvaltningsintäkter	-	-
Upplupna försäkringsintäkter	22 472	5 162
Övrigt	65 677	74 530
	100 042	**94 277**
Varav inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	**28 650**	**11 582**

Moderbolaget	2024	2023
Förutbetalda hyreskostnader	1 547	1 531
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	58 623	49 568
Upplupna ränteintäkter, externt	-	6 130
Övrigt	13 253	12 310
	73 423	**69 539**

Not 26 – Avsättningar för pensioner

FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER

Koncernens förmånsbestämda plan är en ITP-plan som omfattar tjänstemän. Förmånsbestämda planer omfattar i huvudsak ålderspension och respektive arbetsgivare har vanligtvis ett åtagande att betala livsvarig pension. Intjänandet bygger på antalet anställningsår och den anställde måste vara ansluten till planen ett visst antal år för att uppnå full rätt till ålderspension. För varje år tjänar den anställde in ökad rätt till pension, vilket redovisas som pension intjänad under perioden samt ökning av pensionsåtagandet. När det gäller den finansiella risken vad gäller förmånsbestämda planer så ligger den hos koncernen. De faktorer som påverkar den slutgiltiga pensionsskulden är följande:

Förändring i marknadsräntor på bostadsobligationer – diskonteringsräntan bestäms med referens till marknadsräntor på bostadsobligationer och ändras diskonteringsräntan påverkas skuldens värde genom att en aktuariell vinst eller förlust uppstår. Durationen på förpliktelsen, som används som grund för att fastställa diskonteringsräntan, uppgår till 15 år (14).
Inflationsrisk – högre inflation leder till högre skulder.
Livslängdsantaganden – pensionsförpliktelserna innebär att de anställda som omfattas av planen ska erhålla förmånerna livet ut, vilket medför att höjda livslängdsantaganden resulterar i högre pensionsskulder.

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

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

Koncernen, %	2024	2023
Diskonteringsränta, den 1 januari	3,80	3,70
Diskonteringsränta, den 31 december	3,00	3,80
Framtida årliga löneökningar	3,00	3,00
Framtida årliga pensionsökningar	3,00	3,00
Personalomsättning	2,00–5,00	2,00–5,00
Inflation	2,00	2,00

Samtliga koncernens pensionsförpliktelser är ofonderade, dvs koncernen har inte några förvaltningstillgångar i syfte att täcka pensionsskulden när den ska regleras.
Följande avsättning för pensionsförpliktelser har gjorts i balansräkningen:

Koncernen	2024	2023
Förpliktelsens nuvärde den 31 december	393 353	349 508
Löneskatt	17 553	11 644
Skuld som redovisas i balansräkningen den 31 december	**410 906**	**361 152**

Nedanstående tabell förklarar pensionsskuldens förändring, exkl. löneskatt:

Koncernen	2024	2023
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	349 508	325 673
Intjäning under året	11 373	10 001
Pensionsutbetalningar	–18 073	–17 447
Ränta	13 362	12 089
Aktuariell vinst (–)/förlust (+)	37 183	19 192
Nuvärde av pensionsskuld vid årets slut	**393 353**	**349 508**

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520040904

Avstämning av förändring av pensionsskulden:

Koncernen	2024	2023
Nettoskuld i balansräkningen vid årets ingång	361 152	338 566
Aktuariell vinst (–)/förlust (+) att redovisa i övrigt totalresultat	46 954	24 096
Periodens pensionskostnad	20 873	15 937
Pensionsutbetalningar	–18 073	–17 447
Nettoskuld vid årets slut	410 906	361 152

Den aktuariella förlusten om 46954 tkr består av:

vinst på grund av erfarenhetsbaserade justeringar på förpliktelsen om 3676 tkr
förlust beroende på förändringar i de finansiella antagandena om 50630 tkr
ingen vinst eller förlust beroende på förändringar i de demografiska antagandena

Periodens pensionskostnad avseende förmånsbestämda planer:

Koncernen	2024	2023
Förmåner intjänade under perioden	11 373	10 001
Ränta på förpliktelsen	13 805	12 565
Justeringspost löneskatt	-4 305	-6 629
Pensionskostnader för förmånsbestämda planer	20 873	15 937

Koncernen förväntas att betala 18714 tkr till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

Känslighetsanalys

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

Diskonteringsränta, +/–0,5 %-enheter:	2,50 %	3,00 %	3,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut, inklusive löneskatt	447 482	410 906	378 226

Löneökning +/–0,5 %-enheter	2,50 %	3,00 %	3,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut, inklusive löneskatt	400 882	410 906	423 043

Inflation, +/–0,5 %-enheter	1,50 %	2,00 %	2,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut, inklusive löneskatt	383 402	410 906	441 009

Livslängd, +/–1 år	–1 år	DUS 23	+1 år
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut, inklusive löneskatt	392 386	410 906	429 433

Avgiftsbestämda planer

Planerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till separata juridiska enheter, exempelvis försäkringsbolag. Storleken på premien baseras på lönen. Pensionskostnaderna för perioden ingår i resultaträkningen och uppgår till 66318 tkr (62104).

För ett flertal av koncernföretagen tryggas åtaganden för ålderspension och sjukpension för tjänstemän genom försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10 är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2024 har koncernen inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som en förmånsbestämd plan. Alecta saknar information om fördelning av intjänandet mellan arbetsgivare, för merparten av de intjänade pensionsförmånerna. Dessutom saknas ett i alla avseenden fastställt regelverk för hur eventuella överskott eller underskott som kan uppkomma ska hanteras. I första hand täcks förluster av Alectas kollektiva konsolideringskapital. Pensionsplaner enligt ITP som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Vid utgången av 2024 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå för förmånsbestämda försäkringar preliminärt till 163 procent (158). Den kollektiva konsolideringsnivån mäter fördelningsbara tillgångar i förhållande till försäkringsåtagandet, beräknat enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 24246 tkr (22536). 2025-års premier beräknas uppgå till 9658 tkr.

Koncernens andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta för 2024 uppgår till 0,07 procent. Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 per 31 december 2024 uppgår till 0,12 procent.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-9414-6325d28ed49f

Not 27 – Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

Koncernen	2024	2023
Uppskjutna skatteskulder		
- Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter	19 392 344	17 502 539
- Finansiella instrument	27 132	54 765
- Obeskattade reserver	40 940	43 245
- Övriga temporära skillnader	-	-
Uppskjutna skattefordringar		
- Avsättningar	–18 521	–14 680
- Underskottsavdrag	–581	-
- Övriga temporära skillnader	–5 466	–3 756
Utgående balans	**19 435 848**	**17 582 113**

Moderbolaget	2024	2023
Uppskjutna skatteskulder		
– Finansiella instrument	-	-
Uppskjutna skattefordringar		
– Övriga temporära skillnader	-	-
Utgående balans	**0**	**0**

Förändring avseende uppskjuten skatt, koncernen

2024	Obeskattade reserver	Förvaltnings-fastighet	Finansiella instrument	Avsätt-ningar	Underskott	Övrigt	Totalt
Ingående balans	43 245	17 502 539	54 765	–14 680	0	–3 756	17 582 113
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	–2 305	1 889 805	–27 633	–12 778	–581	–1 710	1 844 798
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	8 937	-	-	8 937
Utgående balans	**40 940**	**19 392 344**	**27 132**	**–18 521**	**–581**	**–5 466**	**19 435 848**

2023	Obeskattade reserver	Förvaltnings-fastighet	Finansiella instrument	Avsätt-ningar	Underskott	Övrigt	Totalt
Ingående balans	43 717	18 838 189	109 596	–13 604	0	79	18 977 977
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	–472	–1 335 650	–54 831	–6 569	-	–3 835	–1 401 357
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	5 493	-	-	5 493
Utgående balans	**43 245**	**17 502 539**	**54 765**	**–14 680**	**0**	**–3 756**	**17 582 113**

Förändring avseende uppskjuten skatt, moderbolaget

2024	Finansiella instrument	Övrigt	Totalt
Ingående balans	0	0	0
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	0	0	0
Utgående balans	0	0	0

2023	Finansiella instrument	Övrigt	Totalt
Ingående balans	244	0	244
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	–244	0	–244
Utgående balans	**0**	**0**	**0**

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004935

Not 28 – Övriga avsättningar

Koncernen

2024	Garanti-åtaganden	Övrigt	Totalt
Ingående balans	6 974	-	6 974
Avsättning under året	4 916	-	4 916
Avsättning tagen i anspråk	–8 878	-	–8 878
Utgående balans	3 012	0	3 012

Koncernen

2023	Garanti-åtaganden	Övrigt	Totalt
Ingående balans	3 767	-	3 767
Avsättning under året	13 748	-	13 748
Avsättning tagen i anspråk	–10 541	-	–10 541
Utgående balans	6 974	0	6 974

Not 29 – Skuldernas förfallotider

Koncernen	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2024-12-31					
Skulder till Göteborgs Stad, förfall	318 439	-	-	25 265 000	25 583 439
Skulder till Göteborgs Stad, ränta	678 790	583 922	1 611 669	-	2 874 381
Extern låneskuld, förfall	412 000	-	-	-	412 000
Extern låneskuld, ränta	1 931	-	-	-	1 931
Leasingskuld	9 359	9 359	28 077	265 175	311 970
Leverantörsskulder	592 692	-	-	-	592 692
Övriga rörelseskulder	456 499	-	-	-	456 499
Förutbetalda intäkter	645 309	-	-	-	645 309
Upplupna kostnader	569 753	-	-	-	569 753
Summa skulder	3 684 772	593 281	1 639 746	25 530 175	31 447 974

Moderbolaget	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2024-12-31					
Skulder till Göteborgs Stad, förfall	318 439	-	-	25 265 000	25 583 439
Skulder till Göteborgs Stad, ränta	678 790	583 922	1 611 699	-	2 874 411
Extern låneskuld, förfall	412 000	-	-	-	412 000
Extern låneskuld, ränta	1 931	-	-	-	1 931
Skulder till koncernföretag	374 827	-	-	-	374 827
Leverantörsskulder	4 852	-	-	-	4 852
Övriga rörelseskulder	4 355	-	-	-	4 355
Upplupna kostnader	33 278	-	-	-	33 278
Summa skulder	1 828 472	583 922	1 611 699	25 265 000	29 289 093

Koncernen/moderbolaget har erhållit ett bindande kreditlöfte från Göteborgs Stad avseende checkräkningskredit på 981 561 tkr (1 095 149). Kommunfullmäktige har fastställt ett lånetak för 2025 som uppgår till 33 000 mnkr.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Not 30 – Leverantörsskulder

Koncernen	2024	2023
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	129 855	127 594
Leverantörsskulder, övriga	462 837	513 077
	592 692	640 671

Moderbolaget	2024	2023
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	104	1 543
Leverantörsskulder, övriga	4 748	8 984
	4 852	10 527

Not 31 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2024	2023
Upplupna räntekostnader	25 989	35 280
Upplupna sociala avgifter	29 806	31 373
Upplupna personalkostnader	63 614	67 738
Upplupna kostnader för underhåll	62 085	51 174
Upplupna kostnader för el, värme o likn.	133 863	130 973
Förutbetalda hyresintäkter	645 309	589 058
Upplupna ombyggnadskostnader	84 345	57 919
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	4 838	5 118
Övrigt	165 213	71 786
	1 215 062	1 040 419
Varav inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	237 174	238 879

Moderbolaget	2024	2023
Upplupna räntekostnader	25 989	35 280
Upplupna sociala avgifter	583	607
Upplupna personalkostnader	3 310	3 196
Balanserad ränta derivatinstrument	-	-
Övrigt	3 395	538
	33 277	39 621
Varav inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	18 961	34 048

Not 32 – Eventualförpliktelser

Koncernen	2024	2023
PRI	6 419	6 031
Fastigo	13 984	13 960
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	89 666	89 666
Övriga eventualförpliktelser	-	861
	110 069	110 518

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

Moderbolaget	2024	2023
Borgensåtaganden, koncernföretag	321 003	301 535
Fastigo	440	433
	321 443	301 968

Moderbolaget har gått i borgen för koncernföretag avseende pensionsskuld.

Not 33 – Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.

Koncernen	2024	2023
Avskrivningar, nedskrivningar och återföring nedskrivningar avseende immateriella och materiella anläggningstillgångar	25 104	24 707
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–6 757 685	8 944 862
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	–384	–1 575
Avsättningar	86 410	63 002
Övrigt	–7 943	2 345
	–6 654 498	9 033 341

Moderbolaget	2024	2023
Avskrivningar, nedskrivningar och återföring nedskrivningar avseende immateriella och materiella anläggningstillgångar	192	206
	192	206

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004996

Not 34 – Erlagda räntor

Koncernen	2024	2023
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	–671 865	–472 579
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	–54 458	–52 496
	–726 323	**–525 075**

Moderbolaget	2024	2023
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	–702 090	–497 860
	–702 090	**–497 860**

Not 35 – Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital

Koncernen	2024	2023
Förändring av varulager	–305 928	–113 890
Förändring av kortfristiga fordringar	10 072	3 101
Förändring av avsättningar	–8 877	–10 536
Förändring av rörelseskulder	51 767	–90 321
	–252 966	**–211 646**

Moderbolaget	2024	2023
Förändring av kortfristiga fordringar	10 190	–10 630
Förändring av rörelseskulder	–15 549	–28 607
	–5 359	**–39 237**

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Not 36 – Förändring skulder i finansieringsverksamheten

Koncernen

2024	Skulder till Göteborgs Stad	Skulder till Kommuninvest	Totalt
Ingående balans	24 064 851	412 000	24 476 851
Upptagna lån	1 518 588	-	1 518 588
Utgående balans	25 583 439	412 000	25 995 439

2023	Skulder till Göteborgs Stad	Skulder till Kommuninvest	Totalt
Ingående balans	23 278 692	412 000	23 690 692
Upptagna lån	786 159	-	786 159
Utgående balans	24 064 851	412 000	24 476 851

Moderbolaget

2024	Skulder till Göteborgs Stad	Skulder koncernföretag	Skulder till Kommuninvest	Totalt
Ingående balans	24 064 851	50 917	412 000	24 527 768
Upptagna lån	1 518 588	12 634	-	1 531 222
Utgående balans	25 583 439	63 551	412 000	26 058 990

2023	Skulder till Göteborgs Stad	Skulder koncernföretag	Skulder till Kommuninvest	Totalt
Ingående balans	23 278 692	123 675	412 000	23 814 367
Upptagna lån	786 159	-	-	786 159
Amortering av lån	-	–72 758	-	–72 758
Utgående balans	24 064 851	50 917	412 000	24 527 768

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004907

Not 37 – Finansiell riskhantering

All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget och i viss omfattning är den även lokaliserad till ägaren Göteborgs Stad.

Koncernen är exponerad för olika finansiella risker som ränterisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Från och med 2020 ansvarar Göteborgs Stads koncernbank för att hantera koncernens ränte- och finansieringsrisk, ett arbete som sker inom ramen för Göteborgs Stads riktlinjer för finansverksamheten. Koncernen ingår inte längre några derivatkontrakt i syfte att hantera ränterisk, utan denna hanteras av Göteborgs Stad. Staden säkerställer att koncernen erhåller bäst möjliga ränta för de lån som upptas av Göteborgs Stad. Övriga risker hanteras av koncernens finansavdelning.

Koncernen tecknar inte längre i eget namn några derivatkontrakt utan de säkringar som genomförs för koncernen utförs av Göteborgs Stad. 2024 redovisas finansiella derivatkontrakt i form av räntederivat och dessa kommer att löpa ut till och med 2029. Göteborgs Stad beaktar dessa kontrakt vad gäller deras arbete med att ställa ut lån till koncernen och säkra koncernens räntenivå. De derivat som är tecknade i eget namn är värderade till verkligt värde och förändringarna i dessa värden redovisas i finansnettot.

Koncernens nyupplåning sker i första hand via Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Tidigare ingångna låneavtal med Göteborgs Stads koncernbank kommer successivt att refinansieras via koncernkontostrukturen enligt en fastställd plan. Koncernens likviditets- och finansieringsbehov säkras av Göteborgs Stad den kommande 12-månadersperioden.

Koncernens långfristiga kapitalförsörjning fastställs beloppsmässigt i ett årligt lånetak beslutat av kommunfullmäktige.

KONCERNENS RÄNTEKÄNSLIGHET

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

	Förändring	Mnkr
Räntenivå för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	–85

LIKVIDITET

Det framtida likviditetsbehovet begränsas till den likviditet som behövs för den fortsatta förvaltningen av det befintliga fastighetsbeståndet och nyproduktionen av bostäder. Kassaflödet som genereras genom löpande verksamheten är och förväntas förbli positivt och är jämnt fördelat över året. Kombination av detta kassaflöde, samt en relativ lång planeringshorisont för fastighetsinvesteringar, begränsar behovet av likviditetsreserver. Med hänsyn till kassaflöde, outnyttjade krediter samt att Göteborgs Stad garanterar koncernens upplåningsbehov under kommande 12 månader innebär att koncernens likviditetsrisk är begränsad.

Den 31 december 2024 uppgick koncernens likvida tillgångar till 11 mnkr (2). Outnyttjade kreditlöften från Göteborgs Stad avseende checkräkningslimit uppgick vid årsskiftet till 982 mnkr (1 095).

Kommunfullmäktige har fastställt ett lånetak för 2025 som uppgår till 33 000 mnkr. Vid utgången av året uppgick koncernens och moderbolagets låneskuld till Göteborgs Stad till 25 995 mnkr, inklusive utnyttjad intern checkräkningskredit samt lån från Kommuninvest.

KAPITALHANTERING

Målet för koncernens kapitalhantering är att soliditeten lägst får uppgå till 50 procent. Vid utgången av 2024 var soliditeten 63 procent (63).

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

	2024-12-31		2023-12-31	
	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
Ränteswappar	–5 200	132	–7 200	266
Totalt	–5 200	132	–7 200	266

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Not 38 – Upplysningar om närstående och koncerninterna transaktioner

Koncernen står under bestämmande inflytande från sin ägare Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 9, har inte förekommit.

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m.	2024	2023
Koncernen		
Intäkter, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	5	5
Kostnader, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	33	30
Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-	75 531
Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	51 234	-
Moderbolaget		
Intäkter, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	100	100
Kostnader, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1	1
Göteborgs Stads nämnder och bolag	15	18

Vid köp och försäljning mellan bolag i Framtidenkoncernen tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljning av fastigheter sker dock till skattemässiga restvärden och andra anläggningstillgångar normalt till bokfört värde, vid köp och försäljning inom koncernen.

Koncernen lånar på marknadsmässiga villkor från Göteborgs Stad.

Not 39 – Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande:

Ingående balanserade vinstmedel	4 047 511
Årets resultat	226 601
Summa	**4 274 112**

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare	203 582
I ny räkning balanseras	4 070 530
Summa	**4 274 112**

Not 40 – Händelser efter balansdagen

Det har inte inträffat någon väsentlig händelse att redogöra för efter räkenskapsårets utgång.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520004998

Årsredovisningens undertecknande

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

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Aslan Akbas
ordförande

Hannah Klang
1:e vice ordförande

Martin Wannholt
2:e vice ordförande

Sarah Ullmark
ledamot

Petra Elf
ledamot

Ann-Catrine Fogelgren
ledamot

Karl Robbjens
ledamot

Maria Lundgren
ledamot

Lene Gonzague
ledamot

Terje Johansson
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jonas Bergsten Paija
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Jonas Ransgård
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

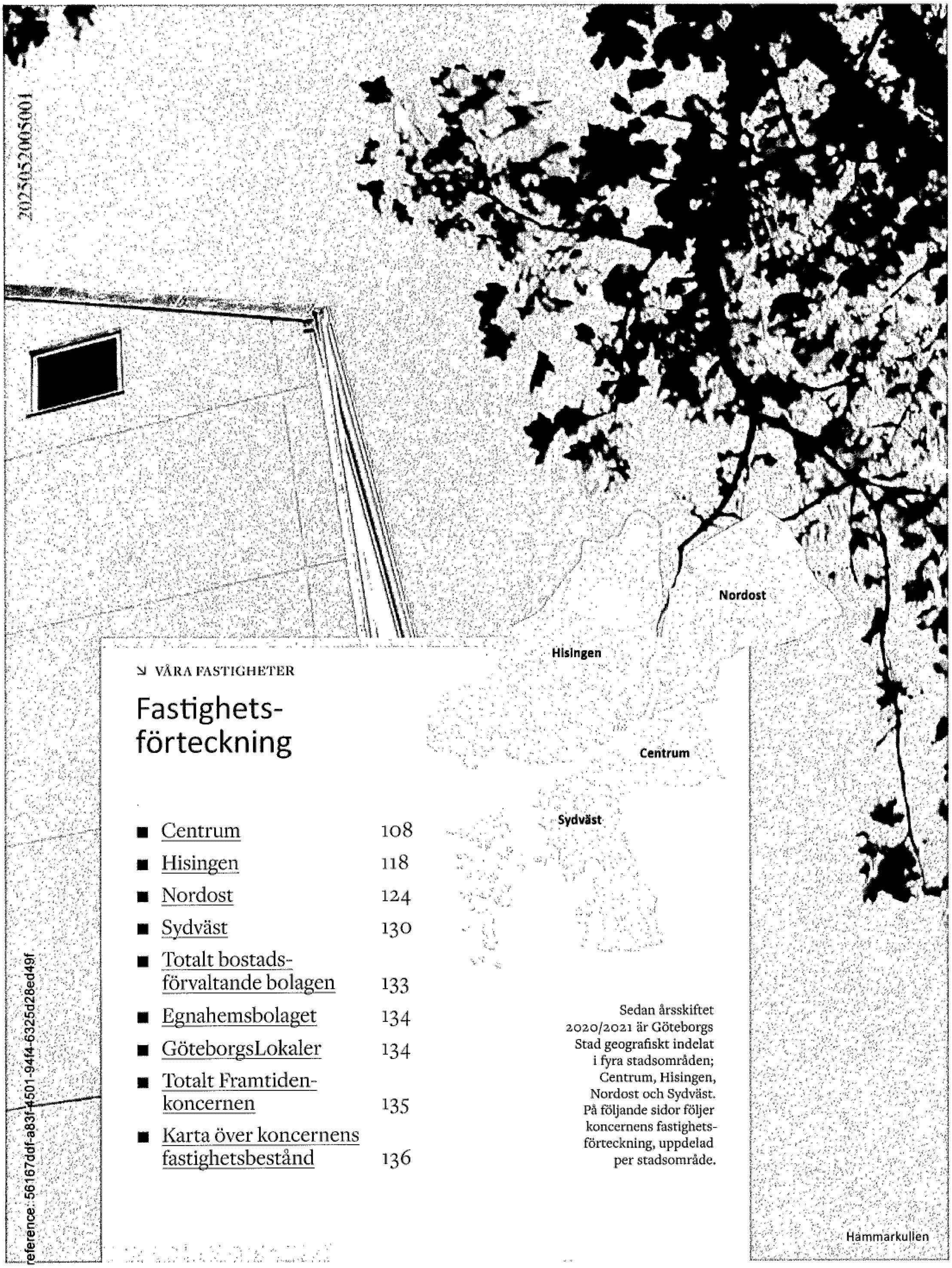
20250520049999

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520050000

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-9414-6325d28ed49f

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f



20250520085001

↘ VÅRA FASTIGHETER

Fastighets-förteckning

- Centrum 108
- Hisingen 118
- Nordost 124
- Sydväst 130
- Totalt bostads-förvaltande bolagen 133
- Egnahemsbolaget 134
- GöteborgsLokaler 134
- Totalt Framtiden-koncernen 135
- Karta över koncernens fastighetsbestånd 136

Sedan årsskiftet 2020/2021 är Göteborgs Stad geografiskt indelat i fyra stadsområden; Centrum, Hisingen, Nordost och Sydväst. På följande sidor följer koncernens fastighets-förteckning, uppdelad per stadsområde.

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
CENTRUM								
Redbergslid	PO	Bagaregården 2:10	Uddevallapl. 1–23, U.g.4–6, Ånäsv.9	1976	5 140	121	85	131 612
Redbergslid	PO	Bagaregården 3:5	Uddevallagatan 8 A–C	1981	4 973	303	74	128 403
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:2	Morängatan 18 A–C, Lefflersg 2 A–H	1986	5 655	179	109	157 051
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:3	Nordåsgatan 11	2013	4 324	-	67	163 000
Bagaregården	PO	Bagaregården 35:7	Morängatan 16 A–C, Nordåsg 2 A–H	1986	5 076	64	80	139 681
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:12	Frödingsgatan 3 A–C	1986	738	-	12	20 000
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:13	Frödingsgatan 5 A–E	1971	2 523	-	60	56 400
Bagaregården	PO	Bagaregården 38:15	Frödingsgatan 6 A–C	1986	738	-	12	20 000
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:20	Uddevallagatan 16 A–C	1981	1 275	312	16	33 788
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:6	Falkgatan 18 A–B, Uddevallagatan 12	1976	1 053	-	21	27 800
Bagaregården	PO	Bagaregården 40:4	Sulitelmagatan 3 A–G	1980	1 743	45	21	44 065
Bagaregården	PO	Bagaregården 42:4	Sulitelmagatan 4 A–F	1970	2 379	17	39	61 000
Redbergslid	PO	Bagaregården 51:1	Ejdergatan 14–16	1982	2 186	121	34	57 119
Redbergslid	PO	Bagaregården 6:5	Ånäsvägen 23, 25 B–D	1979	4 784	341	67	121 287
Redbergslid	PO	Bagaregården 9:8	Viloplatsen mfl.	1990	7 122	246	115	201 729
Guldheden	PO	Guldheden 20:3	Doktor Saléns Gata 6–12	1950	2 187	545	24	57 913
Guldheden	PO	Guldheden 20:8	Doktor Heymans Gata 1	1951	2 566	1	38	66 000
Guldheden	PO	Guldheden 21:1	Doktor Saléns Gata 1	1995	3 234	119	48	96 861
Guldheden	PO	Guldheden 24:1	Doktor Belfrages Gata 2–24	1992	9 702	-	161	291 000
Guldheden	PO	Guldheden 25:1	Doktor Saléns Gata 5	1995	4 914	76	76	148 612
Guldheden	PO	Guldheden 26:1	Doktor Saléns Gata 14–22	1950	1 700	1 052	30	50 729
Guldheden	PO	Guldheden 27:2	Doktor Heymans Gata 3	1951	10 094	48	146	257 711
Guldheden	PO	Guldheden 28:1	Doktor Bondesons gata 1	1976	7 561	223	213	218 928
Guldheden	PO	Guldheden 29:1	Doktor Billqvist Gata 1	1995	3 409	116	58	104 913
Guldheden	PO	Guldheden 30:1	Doktor Bondesons gata 2–8	1996	1 641	1 199	31	57 334
Guldheden	PO	Guldheden 31:1	Doktor Håléns gata 1–5, Doktor Fries Torg 1–4	1992	1 208	861	12	38 562
Guldheden	PO	Guldheden 32:1	Syster Ainas Gata 5	1997	2 466	51	36	71 942
Guldheden	PO	Guldheden 32:2	Syster Ainas Gata 3	1997	2 328	-	34	67 000
Guldheden	PO	Guldheden 32:3	Syster Ainas Gata 1	1997	2 466	73	36	71 854
Guldheden	PO	Guldheden 34:3	Doktor Liborius Gata 2 A–B	1952	7 968	293	164	205 688
Guldheden	PO	Guldheden 36:3	Doktor Weltzins G 2, Doktor Liborius G 24	1952	5 996	784	115	158 017
Guldheden	PO	Guldheden 36:4	Doktor Allards Gata 49–51	1992	4 091	55	47	129 707
Guldheden	PO	Guldheden 37:3	Doktor Liborius Gata 13	1995	2 466	-	36	71 670
Guldheden	PO	Guldheden 37:4	Doktor Liborius Gata 15	1995	-	500	-	0
Guldheden	PO	Guldheden 38:1	Doktor Liborius Gata 3	1997	2 604	-	38	75 600
Guldheden	PO	Guldheden 38:2	Doktor Liborius Gata 5	1996	2 604	-	38	75 000
Guldheden	PO	Guldheden 38:3	Doktor Liborius Gata 7	1996	2 604	-	38	76 000
Guldheden	PO	Guldheden 38:4	Doktor Liborius Gata 9	1996	2 604	-	38	75 000
Guldheden	PO	Guldheden 38:5	Doktor Liborius Gata 11	1995	2 604	-	38	75 000
Guldheden	BB	Guldheden 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	60 000
Guldheden	BB	Guldheden 46:1	Syster Estrids Gata 5–11	1950	11 605	12	228	306 000
Guldheden	BB	Guldheden 48:2	Doktor Sven Johanssons backe 2–6	2020	4 070	-	66	179 120
Guldheden	BB	Guldheden 48:3	Syster Estrids Gata 2–4	1969	2 209	4	30	59 693
Guldheden	BB	Guldheden 49:1	Doktor Westrings Gata 2A–E	1971	1 620	53	30	43 284
Guldheden	BB	Guldheden 50:1	Doktor Westrings Gata 4–6	1983	1 628	-	24	41 837
Guldheden	BB	Guldheden 51:1	Doktor Westrings Gata 8–10	1982	1 628	22	24	42 014

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520053002

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde, tkr
Guldheden	BB	Guldheden 52:1	Doktor Westrings Gata 3A–E, 5A–E, 7A–E, 9A–E	1959	6 438	822	120	172 849
Guldheden	BB	Guldheden 54:3	Syster Emmas Gata 13–35	1951	4 063	148	72	106 510
Guldheden	BB	Guldheden 54:4	Doktor Wengbergsgata 1–37	2005	5 813	-	66	199 600
Guldheden	BB	Guldheden 55:2	Doktor Westrings Gat 13A–B 15A–B 17A–B 19A–B 21A–X	1967	9 631	529	185	258 100
Guldheden	BB	Guldheden 56:1	Syster Emmas Gata 1–11	1964	1 836	-	36	48 927
Guldheden	BB	Guldheden 57:4	Doktor Westrings Gata 16–36	1950	3 366	134	66	89 770
Guldheden	BB	Guldheden 57:5	Doktor Westringsgata 14A–C	2003	1 811	471	23	58 416
Guldheden	PO	Guldheden 59:1	Doktor Sydows Gata 46–54	1952	1 836	44	32	46 633
Guldheden	PO	Guldheden 60:1	Doktor Sydows Gata 3 A–E	1952	3 916	35	69	99 882
Guldheden	PO	Guldheden 61:3	Doktor Sydows Gata 2–42	1952	7 905	658	145	203 260
Guldheden	PO	Guldheden 63:1	Doktor Forselius Backe 54–62	1977	6 189	309	136	175 495
Guldheden	PO	Guldheden 63:2	Doktor Forselius Backe 44–52	1975	7 165	778	133	199 891
Guldheden	PO	Guldheden 63:3	Doktor Forselius Backe 38–42	1980	4 633	39	97	128 124
Guldheden	PO	Guldheden 64:1	Doktor Forselius Backe 17–21	1960	4 261	109	57	111 330
Guldheden	PO	Guldheden 64:2	Doktor Forselius Backe 9–15	1977	4 375	79	74	120 317
Guldheden	PO	Guldheden 64:3	Doktor Forselius Backe 1–7	1976	5 108	7	100	143 000
Guldheden	PO	Guldheden 64:4	Doktor Dahlströms gata 3	2017	2 497	-	49	104 000
Heden	FB	Gårda 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	585	75	18	16 327
Heden	FB	Gårda 31:12	Underåsgatan 6–8	1960	777	43	19	19 635
Heden	FB	Gårda 31:13	Underåsgatan 4	1960	347	-	6	8 538
Heden	FB	Gårda 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	1931	623	-	14	14 400
Heden	FB	Gårda 31:15	Åvägen 30	1960	501	104	10	12 945
Heden	FB	Gårda 31:16	Åvägen 28	1960	525	39	11	13 294
Heden	FB	Gårda 31:17	Gudmundsgatan 1	1972	471	57	13	12 000
Heden	FB	Gårda 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	633	-	17	15 600
Heden	FB	Gårda 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	605	35	16	15 555
Heden	FB	Gårda 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	604	-	17	15 200
Heden	FB	Gårda 31:21	Fabriksgatan 39	1960	481	-	11	11 786
Heden	FB	Gårda 31:22	Fabriksgatan 41	1960	481	-	11	11 786
Heden	FB	Gårda 31:23	Underåsgatan 10–12	1960	890	30	20	22 095
Heden	FB	Gårda 31:24	Underåsgatan 14–16	1960	893	-	18	21 800
Heden	FB	Gårda 31:5	Fabriksgatan 43	1960	647	71	13	16 352
Heden	FB	Gårda 31:6	Underåsgatan 20	1960	526	72	13	14 061
Heden	FB	Gårda 31:7	Underåsgatan 18	1960	335	-	6	8 271
Stampen	PO	Gårda 71:8	Anders Perssonsgatan 13 – 25	2012	23 963	462	316	876 233
Haga	PO	Haga 10:10	Linnég, Tredje Långg, Landsvägsg	1985	8 307	946	107	309 541
Haga	PO	Haga 10:11	Landsvägsg, Frigångsg, Linnég	1985	4 711	697	50	167 625
Haga	PO	Haga 11:15	Mellang, Frigångsg, Landsvägsg	1990	8 856	290	115	321 706
Haga	PO	Haga 12:11	Haga Nygata 5, Mellangatan 6–16	1987	2 715	244	43	94 986
Haga	PO	Haga 12:13	Frigångsgatan 6–10	1989	2 110	-	21	71 000
Haga	PO	Haga 12:6	V Skansgatan 7–13, Haga Nygata 7–9	1989	2 968	344	51	105 488
Haga	PO	Haga 13:15	V Skansg, Haga Nyg, Kaponjärg	1984	2 088	487	34	76 052
Haga	PO	Haga 13:16	Kapojärg, Frigångsg, V Skansg	1984	5 830	239	80	199 907
Haga	PO	Haga 15:10	Mellangatan 21–25	1986	4 795	253	74	167 555
Haga	PO	Haga 16:4	Linnég, Frigångsg, Landsv.g, Bergsg	1989	11 452	1 092	155	437 400
Haga	PO	Haga 16:8	Linnégatan 26, Bergsgatan 2 A	2007	2 479	260	24	109 510
Haga	PO	Haga 17:6	Bergsg 1 B, Linnég 28 A–B, 30	1983	5 650	1 775	78	225 000

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d25d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Haga	BB	Haga 19:16	Pilgatan 1–7, Skolgatan 29–43, Ö Skansgatan 28–34	1983	9 063	530	117	313 382
Haga	BB	Haga 2:1	Mellangatan 2A, Södra Allégatan 2A	1977	2 196	257	23	75 169
Haga	BB	Haga 2:2	Västra Skansgatan 1A, Södra Allégatan 2B	1994	2 217	537	27	85 909
Haga	BB	Haga 2:3	Haga Östergata 4B, Västra Skansgatan 1B	1970	1 244	192	14	40 388
Haga	BB	Haga 2:4	Haga Östergata 4A, Mellangatan 2B	1970	962	587	12	37 721
Haga	BB	Haga 20:19	Husargatan 33–41, Skolgatan 26–34,26A,28A	1985	6 572	284	86	232 346
Haga	BB	Haga 20:20	Skanstorget 15–16,17A–B, Skolgatan 36, 38A–B	1984	1 041	139	19	34 103
Haga	BB	Haga 23:1	Haga Nygata 31A, Husargatan 18B–C	1987	741	279	10	29 220
Haga	BB	Haga 23:10	Pilgatan 22	1989	-	105	-	25 121
Haga	BB	Haga 23:22	Husargatan 20–28 och 34	1988	3 914	389	53	142 127
Haga	BB	Haga 23:23	Haga Nygata 33B	1990	436	72	6	17 180
Haga	BB	Haga 23:24	Haga Nygata 35A–B	1990	376	139	6	16 197
Haga	BB	Haga 24:15	Haga Nygata 25C, Skolgatan 18A–B, 20A–B	1986	591	510	11	28 181
Haga	BB	Haga 24:2	Haga Nygata 29B, Husargatan 19C–F, 21F	1987	904	115	11	34 120
Haga	BB	Haga 24:3	Haga Nygata 29A,C,D, Husargatan 19B, 19G, 21A	1987	943	481	12	38 112
Haga	BB	Haga 24:7	Husargatan 23–27, 29A	1989	2 202	51	32	78 713
Haga	BB	Haga 25:18	Haga Nygata 19C–D,21B, Skolg 13B–C, Ö Skansg 16A–D	1986	1 362	431	25	54 771
Haga	BB	Haga 25:19	Pilgatan 2B, 4–8, Skolg 15–25, Östra Skansg 18–24	1986	8 030	335	104	281 455
Haga	BB	Haga 5:10	Kaponjärsgatan 4A–F, Östra Skansgatan 3A–G	1981	4 979	869	69	170 980
Haga	PO	Haga 8:3	Haga Nyg 2, Landsvägsg 2–6	1993	5 636	578	65	219 235
Haga	PO	Haga 9:6	Tredje Långg, Linnég, Järnt,Landsvg	1993	6 087	2 692	63	272 400
Heden	FB	Heden 16:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	1996	2 137	48	20	82 541
Heden	BB	Heden 22:12	Engelbrektsg 36–54 Hallandsg 1–5 Sten Stureg 20–26	1989	16 996	1 749	221	514 600
Heden	BB	Heden 22:13	Bohusg 3–5, Skåneg 15A–B, 17A–E, Engelbrektg 58–62	1991	20 280	1 395	270	623 400
Heden	FB	Heden 25:15	Hedåsgatan 10	1979	1 195	100	12	40 587
Heden	FB	Heden 25:19	Sten Sturegatan 3–11	1993	5 615	-	100	218 000
Heden	FB	Heden 26:10	Berzellig 20/Hedåsg 15	1988	1 969	153	21	69 426
Heden	FB	Heden 26:12	Berzellig 16/Wadmansg 16	1960	1 991	157	17	66 189
Heden	FB	Heden 26:16	Wadmansgatan 8	1930	1 142	113	11	37 868
Heden	FB	Heden 26:8	Hedåsgatan 11	1980	1 534	21	19	48 091
Heden	FB	Heden 26:9	Hedåsgatan 13	1991	1 468	75	22	56 991
Heden	FB	Heden 27:20	Wadmansgatan 5–7	1991	2 835	128	34	105 173
Heden	FB	Heden 27:5	Wadmansgatan 3	1991	994	-	9	36 000
Heden	FB	Heden 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	2 130	1 348	31	102 600
Heden	FB	Heden 27:9	Wadmansgatan 11	1991	1 073	-	16	40 000
Heden	FB	Heden 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1990	3 694	-	41	132 000
Heden	FB	Heden 30:14	Södra Vägen 30	1994	1 812	338	21	87 840
Heden	FB	Heden 31:8	Södra Vägen 36	1979	1 815	212	16	67 962
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	72 277
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A–B	1987	1 118	25	13	35 461

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520050003

Stadsområde/ Primärområde	Fastighetsägare [1]	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde, tkr
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A–B	1986	1 225	-	13	38 600
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:6	Kungshöjdsgatan 7A–C	1973	908	59	16	29 781
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 42:3	Kungsgatan 9C	1989	1 240	190	15	44 881
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 43:11	Kungsgatan 5, 5A–B	1960	2 436	1 185	35	92 600
Johanneberg	FB	Johanneberg 22:3	Richertsgatan 14	1939	1 403	-	28	46 800
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	2 691	93	48	97 039
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	1 625	25	28	58 587
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	1 673	-	27	59 200
Johanneberg	FB	Johanneberg 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	1 366	80	22	44 436
Johanneberg	PO	Johanneberg 40:3	Wallenbergsgatan 1 A–C	1950	1 550	-	27	45 800
Johanneberg	PO	Johanneberg 41:5	Engdahlsgatan 6A–E	1950	3 315	91	71	111 513
Johanneberg	PO	Johanneberg 43:3	Wallenbergsgatan 3 A–C	1950	1 416	-	24	46 400
Johanneberg	PO	Johanneberg 44:6	Wallenbergsgatan 4 A–D	1950	1 622	117	32	54 645
Johanneberg	FB	Johanneberg 46:7	Spaldingsgatan 13	1970	1 748	1	29	58 200
Kallebäck	PO	Kallebäck 8:1	Kallebäcksvägen 3 A–D	1932	2 360	8	72	46 603
Olivedal	PO	Kommendantsängen 716:8	Landsvägsgatan 38	1971	761	269	14	27 845
Krokslätt	PO	Krokslätt 156:1	Framnäsgatan 31 A–C	1989	1 149	82	21	37 693
Krokslätt	PO	Krokslätt 160:1	Stuxbergsgatan 5 A–B	1938	2 994	14	60	81 017
Krokslätt	PO	Krokslätt 161:1	Stuxbergsgatan 4 A–E	1938	1 746	-	39	48 200
Krokslätt	PO	Krokslätt 179:1	Eklandagatan 62 A–B, 64 C–D	1950	2 992	354	64	90 343
Krokslätt	PO	Krokslätt 54:3	Glasmästaregatan 14–26	2009	18 312	184	270	601 864
Krokslätt	PO	Krokslätt 69:3	Fridkullagatan 19 A–C	1950	4 022	192	87	103 255
Krokslätt	PO	Krokslätt 70:1	Brushaneg 8 B–D, Framnäsg 35A	1989	4 846	138	76	154 030
Krokslätt	PO	Krokslätt 76:3	Glasmästaregatan 6 A–E	1992	7 131	1 604	88	242 051
Krokslätt	FB	Krokslätt 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	2015	4 208	130	75	138 122
Krokslätt	PO	Krokslätt 99:1	Eklandagatan 70 A–B, 72 C–E	1950	2 210	105	40	65 454
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	2 633	669	41	70 711
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:7	Birgittagatan 4	1973	592	13	12	15 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	1961	5 694	243	99	143 560
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 11:23	Slottsskogsgatan 7–9	1966	3 805	-	78	97 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:16	Birgittagatan 9–17	1960	3 216	8	56	80 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	1 526	240	18	38 163
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:18	Svanebäcksg 12–14/ Östindieg 11	1960	1 486	-	20	36 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:19	Svanebäcksgatan 2–10	1960	2 905	73	55	73 527
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	7 078	135	119	177 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:20	Silverkällegatan 7	1987	537	-	8	14 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:21	Silverkällegatan 9	1929	447	15	6	10 817
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	1967	692	-	11	17 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	8 086	1 122	148	268 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:31	Älvsborgsg 19/ Ostindieg 12–18	1967	2 381	131	31	58 930
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	5 389	559	83	139 699
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 17:2	Strandridaregatan 3	1963	436	-	9	10 875
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:11	Kjellestadsgatan 5–7	1982	964	63	14	24 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	687	166	11	18 525
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:7	Kennedygatan 20	1982	455	40	6	11 359
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	581	-	15	16 649
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	616	302	12	15 800
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	4 656	817	77	122 764
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:14	Jordhyttegatan 3	1993	1 362	-	30	40 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:15	Mariagatan 31–33	1965	1 401	57	18	34 800

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighetsägare [1]	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde, tkr
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 21:23	Majstångsgatan 9–11	1957	4 496	109	96	117 351
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 21:25	Kennedyg 2–4, Ostindieg 20–22, Majstångsg 1–3	2018	4 501	-	63	172 481
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	3 834	334	56	100 608
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	8 258	764	112	214 841
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:2	Stilla Gatan 4	1956	462	21	11	12 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	3 220	332	51	81 956
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	1966	3 828	416	76	99 403
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	2 688	389	38	67 520
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 34:46	Svanebäckgatan 45 m fl	1980	6 524	208	96	168 605
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	574	17	10	14 800
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	569	34	12	14 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	904	-	14	23 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	2 344	138	35	58 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	486	61	11	12 509
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	5 417	166	120	140 158
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	1 438	70	20	37 699
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:37	Lugnet 7	1981	586	5	9	14 800
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:38	Lugnet 5	1960	516	42	14	13 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	3 791	423	52	97 583
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	7 266	713	138	186 078
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	4 618	318	71	115 475
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:4	Mariag 3,6 /Svanebäcksg 22	1961	635	229	11	17 442
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:5	Mariagatan 4	1975	452	41	6	11 280
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	2 159	90	31	54 694
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 47:4	Oxhagsgatan 3	1940	-	1 866	-	0
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 47:5	Ståthållaregatan 19–23	1951	-	884	-	0
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	1964	2 319	247	45	59 207
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5–9	1964	1 666	106	25	41 073
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:2	Svanebäcksgatan 3	1992	429	-	8	12 400
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 51:2	Fågelfängaregatan 15	1951	-	986	-	0
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 58:13	Svalebogatan 41, 41A–C, 43A–C	1982	2 902	107	60	79 220
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	1965	6 469	267	109	162 366
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:11	Svanebäcksgatan 29–33	1983	1 460	44	21	38 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:12	Älvsborgsgatan 48–52	1992	1 536	127	16	40 029
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	1983	722	303	10	21 286
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:12	Vänmötet 9	1987	476	18	12	12 200
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	11 207	1 189	178	285 903
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	554	15	12	14 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	649	58	11	16 915
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	702	80	11	18 039
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:15	Stjernsköldsgatan 2 m fl	2009	6 375	86	126	192 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 79:10	Godhemsgatan 58–60	1981	2 291	106	34	58 273
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 79:4	Lugnet 12	1981	583	-	9	14 800
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	1 973	631	38	55 823
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	1960	1 425	57	27	35 894
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	586	168	8	14 600
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	852	58	11	21 083
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:11	Ostindiegatan 1–3 m fl	1990	1 055	105	15	30 189
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:14	Tranegatan 6–8 m fl	1982	1 888	75	33	49 000
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:6	Birgittagatan 16	1975	498	58	12	13 085
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 88:1	Späckhuggaregatan 2A–C, 4A–C	1948	1 646	-	31	41 204

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520005004

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde, tkr
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 89:1	Späckhuggareg 3A–B, 5A–C Svalebog 48A–B, 50A–D	1948	3 657	-	68	90 769
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	1976	3 717	120	73	93 410
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 90:1	Späckhuggaregatan 6A–F	1960	1 962	21	36	48 442
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 91:1	Blåvalsgatan 6A–C, 8A–C	1948	2 172	675	37	56 016
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 92:1	Bokekullsgatan 1A–B, 3A–B, 5A–B	1948	1 908	-	36	46 600
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 93:2	Bokekullsgatan 7A–C, Delfingatan 1A–C, 3A–D	1948	3 339	45	61	82 829
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 94:1	Blåvalsgatan 3A–D 5A–D 7A–D 9A–D Högsbogatan 15A–D	1949	6 495	180	120	161 319
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 95:1	Blåvalsgatan 1A–E	1949	1 617	37	30	40 039
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 96:1	Späckhuggaregatan 7A–C	1948	1 086	-	18	26 600
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 97:1	Svalebogatan 47A–F	1948	1 935	158	36	48 654
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 98:1	Svalebogatan 45A–D	1948	1 299	-	24	32 000
Kålltorp	PO	Kålltorp 103:1	Zachrissonsgatan 4 A–C	1980	1 226	246	25	30 401
Kålltorp	PO	Kålltorp 105:1	Zackrissonsgatan 3 A–F	1960	2 737	124	53	73 475
Kålltorp	PO	Kålltorp 106:1	Zackrissonsgatan 7 A–E	1960	2 895	140	59	100 889
Kålltorp	PO	Kålltorp 107:1	Zackrissonsgatan 8 A–G	1970	1 851	-	39	42 400
Kålltorp	PO	Kålltorp 108:5	Ättehögsgatan 4 A–C	1960	1 881	27	36	50 637
Kålltorp	PO	Kålltorp 36:13	Stobéegatan 12 A–C	1983	934	-	15	24 000
Kålltorp	PO	Kålltorp 56:9	Qvidingsgatan 1 A–C	1982	814	44	15	21 315
Kålltorp	PO	Kålltorp 57:4	Qvidingsgatan 8 A–B	1977	604	-	12	15 910
Björkekärr	BB	Kålltorp 57:5	Övre Sanatoriegatan 5–19	2023	-	-	-	104 309
Kålltorp	PO	Kålltorp 58:5	Qvidingsgatan 10 A–F	1937	2 139	-	36	54 600
Kålltorp	PO	Kålltorp 59:12	Qvidingsgatan 3 A–E, 5 A–E	1938	2 969	217	60	75 208
Kålltorp	PO	Kålltorp 59:13	Forstenagatan 4 A–I	1938	2 802	247	51	67 902
Kålltorp	PO	Kålltorp 60:1	Björcksgatan 53 A–B	1977	3 928	545	75	104 922
Kålltorp	PO	Kålltorp 65:1	Intagsgatan 12 A–E	1978	1 240	6	30	33 400
Kålltorp	PO	Kålltorp 93:1	Ernst Torulfsgatan 16 A–C	1970	5 212	10	93	132 000
Landala	BB	Landala 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	-	197	-	14 648
Landala	BB	Landala 10:20	Kapellgången 1–2	1974	7 915	12 253	198	225 065
Landala	BB	Landala 10:21	Kapellgången 3, Landalagången 2–6	1973	4 679	17	80	126 278
Landala	BB	Landala 10:22	Landalagången 8–14, Kapellgången 7	1985	5 774	768	96	164 894
Landala	BB	Landala 10:23	Landalagången 11–17	1984	5 648	209	92	154 666
Landala	BB	Landala 10:24	Landalagången 5–9	1973	4 253	55	68	116 340
Landala	BB	Landala 12:16	Landalabergen 4–5	1971	2 755	153	45	69 974
Landala	BB	Landala 12:17	Landalabergen 6–7	1971	2 720	91	45	69 671
Landala	BB	Landala 12:18	Landalabergen 8–10	1971	3 916	478	59	102 197
Landala	BB	Landala 12:23	Landalabergen 35–37	1989	3 327	-	67	90 000
Landala	BB	Landala 12:24	Landalabergen 22–24	1972	3 740	-	60	97 000
Landala	BB	Landala 12:25	Landalabergen 20–21	1971	2 578	-	40	66 000
Landala	BB	Landala 12:26	Landalabergen 31–34	1985	4 140	-	80	113 000
Landala	BB	Landala 12:27	Landalabergen 28–30	1982	3 994	-	60	104 000
Landala	BB	Landala 12:28	Landalabergen 17–19	1981	3 994	-	60	104 000
Landala	BB	Landala 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	-	16	45 800
Landala	BB	Landala 37:4	Hantverkaregatan 2–8	1984	1 255	63	27	45 400
Landala	BB	Landala 37:5	Malmstensgatan 4–6	1984	462	741	9	0
Landala	BB	Landala 40:1	Egnahemsvägen 1–7	2016	3 012	104	44	121 963
Landala	BB	Landala 41:1	Egnahemsvägen 9–11	2016	1 762	2	24	68 000
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	1938	1 507	-	18	49 967
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	1937	1 481	-	21	49 778
Lorensberg	FB	Lorensberg 25:3	Södra Vägen 45	1966	1 329	160	10	48 426

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Lunden	PO	Lunden 42:1	Snoilskygatan 1 A–C	1950	5 564	369	118	142 632
Lunden	PO	Lunden 52:1	Stavhopparegatan 6 A–C	1977	1 508	66	25	39 273
Lunden	PO	Lunden 53:3	Valåsgatan 42 A–D	1939	1 687	60	32	44 293
Lunden	PO	Lunden 53:4	Stavhopparegatan 2–4, Valåsgatan 44	1960	1 969	83	40	51 377
Lunden	PO	Lunden 54:1	Valåsgatan 40 A–E	1940	1 676	124	35	44 806
Lunden	PO	Lunden 56:4	Trestegsgatan 2 A–G	1939	2 482	55	56	65 133
Lunden	PO	Lunden 57:1	Skogshyddegatan 14 A–F	1939	2 272	392	44	59 193
Lunden	PO	Lunden 61:4	Lilliegatan 2–12, Blekeslänten 1–5	1963	16 095	2 538	236	555 600
Lunden	PO	Lunden 61:5	Överstegatan 2 A–F	1950	2 120	25	48	54 250
Lunden	PO	Lunden 61:6	Ulfsparregatan 8 A–C	1951	1 200	12	24	32 418
Kungsladugård	FB	Majorna 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	1973	7 998	236	130	207 942
Kungsladugård	FB	Majorna 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	2 072	270	32	55 983
Majorna	FB	Majorna 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	513	93	9	14 937
Majorna	FB	Majorna 111:7	Hellstedtsgatan 3–7	1986	2 604	1 978	42	122 404
Majorna	FB	Majorna 143:16	Slottsskogsgatan 18–36	1990	4 919	1 430	62	151 987
Majorna	FB	Majorna 143:2	Ärlegatan 10	1987	525	-	7	14 200
Majorna	FB	Majorna 143:3	Ärlegatan 8	1987	459	71	6	12 742
Majorna	FB	Majorna 143:4	Ärlegatan 6	1980	590	-	13	16 000
Majorna	FB	Majorna 143:5	Ärlegatan 4	1987	582	25	9	15 800
Majorna	FB	Majorna 143:6	Ärlegatan 2	1987	636	228	9	18 868
Majorna	FB	Majorna 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	796	127	13	22 633
Majorna	FB	Majorna 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	608	33	8	16 474
Majorna	FB	Majorna 144:5	Slottsskogsgatan 44–46	1976	1 228	1 172	17	41 153
Majorna	FB	Majorna 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	1 382	95	28	39 412
Majorna	FB	Majorna 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	1 624	81	32	50 841
Majorna	FB	Majorna 145:8	Slottsskogsgatan 52–54	1998	2 327	164	52	76 588
Majorna	FB	Majorna 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	1 431	186	25	38 889
Majorna	FB	Majorna 158:1	Märlspiksgatan 4 A–F / Kabelgatan 27–31	1969	5 073	771	96	143 091
Majorna	FB	Majorna 159:1	Märlspiksgatan 2 A–C	1986	1 135	-	22	32 600
Majorna	FB	Majorna 160:1	Ärlegatan 9–11	1979	2 454	55	46	66 555
Majorna	FB	Majorna 161:1	Ärlegatan 7	1986	1 433	85	26	38 600
Majorna	BB	Majorna 202:1	Karl Johansgatan 24, Kommendörsgatan 9A–C	1989	656	278	10	19 951
Majorna	BB	Majorna 202:8	Kaptensgatan 10A–B, 12, 14A–B, Kommendörsgatan 11–13	1990	6 851	469	89	197 141
Majorna	BB	Majorna 203:9	Kaptensgatan 15A–C,17A–B, Styrmansgatan 16A–C, 20	1988	10 431	350	141	291 810
Majorna	BB	Majorna 204:11	Lotsgatan 2–12, Styrmansgatan 9–19,13A	1991	10 864	1 078	148	318 769
Majorna	BB	Majorna 205:2	Lotsgatan 3A–D, 5A–E	1991	9 867	828	116	283 677
Majorna	BB	Majorna 209:7	Karl Johansgatan 19	1990	1 017	1 391	22	64 000
Majorna	BB	Majorna 213:14	Betzensgatan 1, Karl Johansgatan 33	1981	8 400	917	86	237 674
Majorna	BB	Majorna 214:26	Karl Johansgatan 49A–E	1964	8 422	1 162	184	246 234
Majorna	BB	Majorna 214:27	Karl Johansgatan 47 F–H	1967	6 510	697	133	191 391
Majorna	FB	Majorna 217:1	Kustgatan 3 A–B	1991	4 882	105	143	210 000
Stigberget	FB	Majorna 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	7 070	512	98	186 401
Stigberget	FB	Majorna 305:20	Djurgårdsgatan 21–23	1980	1 286	-	17	32 400
Stigberget	FB	Majorna 305:22	Allmänna Vägen 20/ Kommendörsgatan 14	2017	1 891	53	25	74 952
Stigberget	FB	Majorna 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	912	-	12	26 200
Stigberget	FB	Majorna 305:25	Kommendörsgatan 16–20	1980	2 572	40	36	65 000

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde, tkr
Stigberget	FB	Majorna 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	571	-	9	13 800
Stigberget	FB	Majorna 307:12	Koopmansg 11–15/ Amiral g 18–20	1950	3 056	63	56	76 466
Stigberget	FB	Majorna 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	1 406	45	20	35 200
Stigberget	FB	Majorna 307:4	Koopmansgatan 9	2000	432	-	8	13 600
Stigberget	FB	Majorna 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	2 896	85	49	79 598
Stigberget	FB	Majorna 309:30	Koopmansgatan 12	1979	480	37	12	12 800
Stigberget	FB	Majorna 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	1 851	25	36	48 600
Majorna	FB	Majorna 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	9 239	100	133	249 425
Majorna	FB	Majorna 315:10	Galateagatan 13	1985	1 475	50	21	40 200
Majorna	FB	Majorna 315:13	Marlebergsg 18 m fl	1985	4 631	217	67	125 684
Majorna	FB	Majorna 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	7 306	72	102	183 250
Majorna	FB	Majorna 317:9	Kabyssgatan 8	1985	1 242	2	21	34 830
Stigberget	FB	Majorna 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	10 401	185	181	265 163
Stigberget	FB	Majorna 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	4 205	103	65	106 000
Stigberget	FB	Majorna 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	4 335	1 174	51	135 219
Stigberget	FB	Majorna 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	10 222	391	181	259 402
Stigberget	FB	Majorna 323:9	Ankargatan 1–55	1965	7 327	105	121	187 271
Majorna	FB	Majorna 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	1985	5 347	262	80	144 507
Stigberget	FB	Majorna 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	440	-	7	11 070
Stigberget	FB	Majorna 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	451	25	6	11 400
Stigberget	FB	Majorna 325:6	Klareborgsgatan 18–20	1960	1 040	-	16	26 400
Stigberget	FB	Majorna 326:10	Vingagatan 7	1960	535	20	8	13 200
Stigberget	FB	Majorna 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	5 895	321	94	151 984
Stigberget	FB	Majorna 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6–8	1962	846	294	12	23 338
Stigberget	FB	Majorna 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	580	90	12	15 260
Majorna	FB	Majorna 328:10	Buskärsgatan 1	1984	978	-	14	26 000
Majorna	FB	Majorna 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	3 049	140	44	78 634
Stigberget	FB	Majorna 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	886	-	18	24 000
Stigberget	FB	Majorna 329:18	Vargögatan 4–6	1990	1 511	-	22	42 000
Stigberget	FB	Majorna 329:19	Klareborgsgatan 24–26	1960	1 181	-	24	30 800
Stigberget	FB	Majorna 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	1 035	20	17	29 600
Stigberget	FB	Majorna 330:5	Såggatan 60–62	1990	1 862	29	29	51 000
Majorna	FB	Majorna 331:2	Såggatan 69	1950	531	-	8	13 000
Majorna	FB	Majorna 331:6	Paternostergatan 6	1977	-	1 317	-	9 330
Majorna	FB	Majorna 331:9	Paternostergatan 24–32	1957	6 966	79	103	177 506
Majorna	FB	Majorna 333:9	Godhemsgatan 16–30	1980	6 703	125	97	173 151
Majorna	FB	Majorna 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	677	57	12	17 400
Majorna	FB	Majorna 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	8 087	408	120	207 613
Stigberget	FB	Majorna 336:1	Hålekärrsgatan 14/ Bangatan 67	1980	779	-	12	20 756
Stigberget	FB	Majorna 337:5	Spetsbergsgatan 6	1980	701	137	15	19 143
Stigberget	FB	Majorna 337:6	Spetsbergsgatan 4	1981	742	61	15	19 400
Stigberget	FB	Majorna 337:7	Vitögatan 1–5/Bangatan 65	1937	1 585	16	30	40 725
Stigberget	FB	Majorna 338:7	Söderlingsgatan 6–8	1987	987	116	21	29 307
Stigberget	FB	Majorna 338:9	Spetsbergsgatan 1–3	1989	2 308	-	32	64 000
Stigberget	FB	Majorna 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	808	-	11	21 800
Stigberget	FB	Majorna 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	589	-	6	15 600
Stigberget	FB	Majorna 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	579	-	9	15 600
Stigberget	FB	Majorna 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	726	10	14	20 400
Stigberget	FB	Majorna 340:11	Söderlingsgatan 11–17	1985	2 684	-	50	74 000
Stigberget	FB	Majorna 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	505	168	10	13 883
Stigberget	FB	Majorna 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	496	42	8	13 120
Stigberget	FB	Majorna 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	644	92	9	17 679

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

20250520050005

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Stigberget	FB	Majorna 341:14	Söderlingsg 1–9/Ekedalsg 4–8	1985	6 020	596	99	171 103
Stigberget	FB	Majorna 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	878	-	18	26 200
Stigberget	FB	Majorna 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	2 536	60	52	81 529
Stigberget	FB	Majorna 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	433	909	9	0
Stigberget	FB	Majorna 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	1 983	180	31	55 432
Stigberget	FB	Majorna 343:14	Djurgårdsg 47/ Oljekvarnsg 8–12	1991	2 573	78	45	76 516
Stigberget	FB	Majorna 344:4	Dahlströmsgatan 5	2000	636	-	13	20 800
Stigberget	FB	Majorna 344:8	Stenklevsg 6–10/Fredbergsg 1	1978	3 000	43	51	78 243
Stigberget	FB	Majorna 345:1	Dahlströmsgatan 6	1992	-	781	-	0
Stigberget	FB	Majorna 345:2	Dahlströmsgatan 4	1938	961	42	23	23 000
Stigberget	FB	Majorna 345:5	Ekedalsgatan 7–9	1997	1 586	-	38	49 800
Stigberget	FB	Majorna 346:8	Ekedalsgatan 11–23	1985	5 261	292	88	145 396
Majorna	FB	Majorna 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	588	44	10	14 613
Stigberget	FB	Majorna 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	550	-	11	14 600
Stigberget	FB	Majorna 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	1980	717	115	9	19 147
Kungsladugård	FB	Majorna 720:1		1973	-	-	-	0
Kungsladugård	FB	Majorna 720:2		1973	-	-	-	0
Majorna	FB	Majorna 720:215		1989	-	-	-	0
Majorna	FB	Majorna 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	629	-	7	15 600
Kungsladugård	FB	Majorna 720:344	Klippan 8–24	2018	1 629	20	37	49 600
Stigberget	FB	Majorna 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	315	50	5	7 647
Masthugget	PO	Masthugget 43:5	Masthamnsgatan	2024	-	-	-	89 980
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 23:9	Nedre Kvarnbergsgatan 12–22	1981	5 568	658	74	200 136
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:12	Kronhusgatan 10	1985	665	163	9	24 782
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:9	Kronhusgatan 12, Torggatan 12	1985	3 563	100	49	124 889
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 26:4	Nedre Kvarnbergsgatan 4–10	1981	3 471	489	48	125 511
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	150	26	57 107
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:8	Kvarnbergsgatan 3–9, Övre Spannmålsgatan 4–6	1983	2 658	118	41	86 577
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 28:4	Nedre Kvarnbergsgatan 17	1982	799	182	12	29 607
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:1	Övre Spannmålsgatan 2A–B	1970	1 112	30	15	34 802
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:3	Mjölnaregatan 3A–B	1960	891	54	12	28 320
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:4	Kvarnbergsgatan 4, Övre Spannmålsgatan 2C	1980	953	72	16	31 550
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:1	Sankt Eriksgatan 2A–B	1984	2 886	-	34	96 884
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:2	Kvarnbergsgatan 8, Mjölnaregatan 4	1984	1 609	-	19	51 600
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 31:2	Kvarnbergsgatan 12, Nedre Kvarnbergsgatan 5	1960	877	61	13	27 366
Olivedal	PO	Olivedal 2:12	Plantageg, Vegag, Prinsg	1986	8 207	379	105	282 008
Olivedal	PO	Olivedal 2:6	Plantagegatan 6 A–C	1985	2 287	134	26	72 906
Masthugget	FB	Olivedal 22:38	Sjömansgatan 8	1976	1 024	-	16	29 600
Masthugget	FB	Olivedal 23:25	Eldareg 8–18/Sofiebergsg 8	1965	6 320	299	111	179 405
Masthugget	FB	Olivedal 27:12	Jungmansgatan 41–63	1968	6 701	1 050	103	192 663
Masthugget	FB	Olivedal 28:11	Eldaregatan 3	2006	6 532	148	114	213 000
Masthugget	FB	Olivedal 30:11	Flagg 2–8/Sjömansg 9–15	1980	3 966	308	56	113 525
Masthugget	FB	Olivedal 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	967	150	20	29 196
Masthugget	FB	Olivedal 31:13	Flaggatan 3	1974	498	40	11	14 438
Masthugget	FB	Olivedal 31:16	Flagg 5–7/Paradisg 26–30	1970	4 267	90	59	120 000
Olskroken	PO	Olskroken 13:16	Falkgatan 12, Ånäsvägen 30 A–E	1976	1 459	-	36	32 800
Olskroken	PO	Olskroken 13:17	Ö Olskroksg 23, Svang 7, Sparvg 9	1990	3 396	-	44	95 000

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Olskroken	PO	Olskroken 13:8	Svangatan 9 A–E, 11 A–C	1981	2 925	245	44	77 702
Olskroken	PO	Olskroken 29:11	Olskroksg 4–6, 10–18, Borgareg 5	1983	7 811	1 102	100	219 887
Olskroken	PO	Olskroken 30:11	Olskroksgatan 20–26	1983	3 598	-	49	105 654
Olskroken	PO	Olskroken 4:11	Hökegatan 3–9, 13–19	1983	11 636	93	155	305 274
Olskroken	PO	Olskroken 5:5	Olle Nystedts Plats, mfl.	1983	7 344	3 497	101	229 200
Olskroken	PO	Olskroken 6:12	Borgaregatan 7–13	1983	9 796	621	115	259 415
Olskroken	PO	Olskroken 7:14	Bondegatan 1–7, Olskroksgatan 7	1983	2 639	6 709	33	95 600
Sanna	FB	Sandarna 1:8	Jordhyttegatan 2–4	1993	1 276	152	31	37 524
Sanna	PO	Sandarna 10:2	Orustgatan 12 – 12 C	1993	1 008	193	24	31 418
Sanna	PO	Sandarna 11:8	Jordhyttegatan 13	1962	2 776	156	52	70 593
Sanna	FB	Sandarna 12:4	Jordhyttegatan 11	1993	460	194	9	14 420
Sanna	FB	Sandarna 12:6	Jordhyttegatan 7	1997	614	46	11	17 800
Sanna	PO	Sandarna 14:2	Öckerögatan 3 A – 3 C	1983	1 176	37	24	33 400
Sanna	PO	Sandarna 14:4	Orustgatan 7 A–C	1986	1 129	-	24	31 200
Sanna	PO	Sandarna 15:1	Öckerögatan 6 – 6 C, Karl Johansgatan 160	1971	1 116	369	24	32 865
Sanna	PO	Sandarna 15:2	Öckerögatan 4 A – 4 C	1975	1 652	22	28	44 400
Sanna	PO	Sandarna 15:3	Öckerögatan 2 A – 2 C	1987	1 047	19	24	30 198
Sanna	PO	Sandarna 15:6	Karl Johansgatan 162	1966	1 176	76	24	30 612
Sanna	FB	Sandarna 2:3	Asperögatan 4	1958	768	15	16	20 400
Sanna	FB	Sandarna 2:8	Jordhyttegatan 12	1991	1 008	75	16	28 800
Sanna	PO	Sandarna 26:1	Öckerögatan 5 A – 5 C	1984	1 140	36	24	32 400
Sanna	PO	Sandarna 3:1	Jordhyttegatan 18 A–C	1939	4 786	317	104	129 303
Sanna	PO	Sandarna 4:5	Donsögatan 1 – 1 B	1993	952	248	16	30 355
Sanna	PO	Sandarna 5:8	Fridhemsgatan 43–47	1986	6 346	537	103	175 481
Sanna	PO	Sandarna 6:7	Brännögatan 12–18	1984	3 539	38	65	90 442
Sanna	PO	Sandarna 7:2	Brännögatan 20–24	1986	1 152	22	24	31 081
Sanna	PO	Sandarna 8:10	Orustgatan 18 A–J	1968	3 820	101	80	102 175
Sanna	PO	Sandarna 8:11	Donsögatan 15–21	1986	2 280	11	40	62 073
Sanna	PO	Sandarna 9:2	Orustgatan 16	1991	1 484	396	17	45 656
Kallebäck	PO	Skår 50:1	Omvägen 2 A–E	1951	1 945	299	31	40 563
Kallebäck	PO	Skår 51:1	Omvägen 1 A–E	1951	7 629	353	142	150 943
Kallebäck	PO	Skår 52:2	Kallebäcksvägen 6 A–C	1974	5 152	605	76	108 459
Kallebäck	PO	Skår 54:1	Kallebäcksvägen 10 A–D	1980	4 507	121	77	93 052
Stampen	PO	Stampen 16:13	Norra Ågatan 5 A–F, p–plats	2004	10 439	17	148	369 600
Stampen	PO	Stampen 16:14	Norra Ågatan 1	2004	2 171	-	78	80 000
Stampen	PO	Stampen 16:15	Norra Ågatan 2	2004	2 390	-	35	81 000
Stampen	PO	Stampen 16:16	Norra Ågatan 3	2004	2 390	-	35	81 000
Stampen	PO	Stampen 16:17	Norra Ågatan 4	2004	2 390	-	35	82 000
Stampen	FB	Stampen 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgatan 23	1955	2 054	212	39	58 778
Masthugget	PO	Stigberget 34:24	Fjärde Långgatan 22–26	1989	3 941	126	51	126 226
Björkekärr	BB	Sävenäs 105:1	Rosendalsgatan 12, Stabbegatan 2A,C–D	1991	3 317	641	44	82 825
Björkekärr	BB	Sävenäs 106:2	Stabbegatan 4–8, 109–111	1977	1 779	217	33	37 843
Björkekärr	BB	Sävenäs 106:3	Lådspikaregatan 26–32	1986	1 546	20	29	31 935
Björkekärr	BB	Sävenäs 116:9	Lådämnesgatan 18–32	1975	3 529	136	61	67 658
Björkekärr	BB	Sävenäs 131:3	Träkilsgatan 2	2004	-	-	-	294
Björkekärr	PO	Sävenäs 181:2	Smögengatan 30	2024	10 940	824	161	445 113
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:1	Träkilsgatan 53–87	1960	9 314	59	148	177 344
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:2	Träkilsgatan 5–51	1960	11 841	222	209	230 745
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:3	Smörslottsgatan 28–62, 64A–E	1961	8 086	476	137	160 727
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:4	Smörslottsgatan 66–110	1961	12 742	407	216	249 663

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

20250520050005

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:7	Smörslottsgatan	2024	-	-	-	137 778
Torpa	BB	Sävenäs 64:1	Kaggeledstorget 1	2002	395	658	6	13 523
Torpa	BB	Sävenäs 64:2	Kaggeledsgatan Vidkärrsallén Kaggeledstorget	1947	3 787	657	81	74 170
Torpa	BB	Sävenäs 65:1	Vidkärrsallén 1A–D, 3A–C, 5A–C, 7A–C	1947	4 110	11	78	76 000
Torpa	BB	Sävenäs 66:1	Uddeholmsgatan 3A–D, 5A–D Vidkärrsallén 9A–D	1947	3 870	100	72	72 407
Torpa	BB	Sävenäs 69:1	Helleforsg 18A–C, Uddeholmsg 7A–D 9A–E 11A–D 13A–D	1948	6 384	21	120	120 114
Torpa	BB	Sävenäs 71:1	Helleforsgatan 7A–C, 9A–C, 11A–C	1948	2 754	276	54	53 610
Torpa	BB	Sävenäs 71:2	Helleforsgatan 13A–D	1948	1 224	24	24	23 087
Torpa	BB	Sävenäs 71:3	Hagforsgatan 1–17	1960	5 186	-	70	103 864
Torpa	BB	Sävenäs 71:4	Hagforsgatan 19–55	1960	12 030	-	170	240 000
Torpa	BB	Sävenäs 71:5	Hagforsgatan 57–75	1960	5 759	-	65	112 000
Torpa	BB	Sävenäs 71:8	Hagforsgatan 6–34	1960	8 588	421	105	167 731
Torpa	BB	Sävenäs 72:1	Helleforsgatan 6A–D, 10A–C, 12A–C, 14A–C, 16A–C	1948	5 061	-	96	96 620
Torpa	BB	Sävenäs 73:1	Helleforsgatan 5A–E, Långedsgatan 4	1957	1 869	358	36	37 059
Torpa	BB	Sävenäs 74:1	Långedsgatan 1A–B, 3A–D	1963	1 836	-	36	35 600
Kärralund	PO	Torp 50:6	Gunn Wållgrens Gata 3–11	2018	13 283	1 406	209	596 561
Vasastaden	BB	Vasastaden 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	35	9	28 248
Vasastaden	BB	Vasastaden 12:17	Vasagatan 11	1981	200	449	1	14 901
Vasastaden	BB	Vasastaden 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	34 030
Vasastaden	BB	Vasastaden 15:13	Viktoriagatan 20A–B	1982	1 070	314	15	42 417
Vasastaden	BB	Vasastaden 15:15	Karl Gustavsgatan 17A–B, 19A–B	1991	3 285	399	32	126 659
Vasastaden	BB	Vasastaden 19:1	Karl Gustavsgatan 16A–B	1980	1 408	127	19	51 649
Vasastaden	BB	Vasastaden 19:13	Karl Gustavsgatan 22A–B	1981	1 259	74	16	43 808
Vasastaden	BB	Vasastaden 7:14	Viktoriagatan 10A–B	1980	789	243	9	30 810
Vasastaden	BB	Vasastaden 7:3	Storgatan 15A–B	1986	861	116	11	33 530
Vasastaden	BB	Vasastaden 8:6	Bellmansgatan 12A–B, Viktoriagatan 5	1980	1 278	493	16	50 962
Vasastaden	BB	Vasastaden 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	72 513
Vasastaden	BB	Vasastaden 9:8	Bellmansgatan 15A–B, Viktoriagatan 7	1984	1 673	110	21	62 358
Änggården	FB	Änggården 14:2	Lillängsgatan 1–7	1970	-	4 952	-	0
Änggården	FB	Änggården 15:2	Lillängsgatan 2–6	1970	-	3 536	-	0
CENTRUM					**1 539 268**	**143 859**	**24 850**	**45 073 606**
HISINGEN								
Nolered	BB	Amhult 2:94	Olenas Lycka 1–18, Krogens Gård 1–24	2004	3 315	87	42	80 389
Nolered	BB	Amhult 2:95	Benjamins Lycka 1, Krimlanns Gård 1–48	2004	5 984	47	76	142 944
Nolered	BB	Amhult 2:96	Amhults Uppegård Lille Johans, Stenängens	2005	8 930	71	112	191 132
Nolered	BB	Amhult 2:97	Mörängens Lycka 1–26, Vännernas Gård 1–44	2005	5 435	24	70	116 004
Brunnsbo	BB	Backa 1:1	Berättelsegatan 40–44	1964	2 483	31	37	33 094
Brunnsbo	BB	Backa 1:2	Berättelsegatan 12–28, 21B	1963	8 608	286	130	115 937
Brunnsbo	BB	Backa 1:4	Brunnsbotorget 4–6	1965	5 700	685	88	77 914
Brunnsbo	BB	Backa 1:6	Berättelsegatan 1–11	1963	5 714	445	96	78 148
Brunnsbo	BB	Backa 1:7	Berättelsegatan 29–39	1963	6 085	-	101	82 000

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Brunnsbo	BB	Backa 1:8	Anekdotgatan 1–5, Berättelsegatan 45–51	1963	5 451	5	90	73 400
Skälltorp	FB	Backa 104:3	Lisa Sass Gata 18	1993	3 119	336	107	56 371
Skälltorp	FB	Backa 104:4	Lisa Sass Gata 16	1995	3 044	410	99	60 245
Skälltorp	FB	Backa 104:5	Lisa Sass Gata 14	1993	3 277	250	105	61 819
Skälltorp	FB	Backa 261:1	Selma Lagerlöfs torg mfl.	2021	16 734	4 510	238	300 878
Backa	PO	Backa 264:1	Litteraturgatan	2024	-	-	-	52 140
Backa	PO	Backa 264:10	Litteraturgatan 180	2024	2 469	-	42	73 000
Backa	PO	Backa 264:11	Farmors gata 51–63	2024	-	-	-	16 470
Backa	PO	Backa 264:3	Litteraturgatan	2024	-	-	-	72 140
Backa	PO	Backa 264:4	Litteraturgatan	2024	-	-	-	20 550
Backa	PO	Backa 264:5	Litteraturgatan 130	2024	3 360	308	62	20 220
Backa	PO	Backa 264:6	Litteraturgatan 140	2024	1 260	-	20	81 200
Backa	PO	Backa 264:7	Litteraturgatan	2024	-	-	-	27 000
Backa	PO	Backa 264:8	Litteraturgatan	2024	-	-	-	21 340
Backa	PO	Backa 264:9	Litteraturgatan	2024	-	-	-	21 940
Brunnsbo	BB	Backa 7:22	Balladgatan Folkvisegatan Memoargatan	1996	24 125	2 230	368	338 473
Brunnsbo	BB	Backa 7:3	Memoargatan 2–8	1965	6 422	43	112	85 279
Brunnsbo	BB	Backa 7:4	Humoreskgatan 4–8	1964	5 700	62	88	74 340
Brunnsbo	BB	Backa 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 618	62	32	33 991
Brunnsbo	BB	Backa 7:6	Kåserigatan 3, 3B	1965	2 681	-	33	34 800
Brunnsbo	BB	Backa 7:8	Kåserigatan 4, 4B	1965	2 674	-	33	34 800
Brunnsbo	BB	Backa 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 618	12	32	33 683
Skälltorp	FB	Backa 75:10	Gåsagången 10–13	1970	2 092	-	36	25 600
Skälltorp	FB	Backa 75:11	Gåsagången 18–21	1970	2 096	37	36	25 815
Skälltorp	FB	Backa 75:12	Gåsagången 5–9	1970	2 615	75	45	32 149
Skälltorp	FB	Backa 75:13	Gåsagången 14–17	1970	2 104	7	36	26 000
Skälltorp	FB	Backa 75:14	Gåsagången 22–28/ Akkas g 7–11	1970	3 661	401	42	44 881
Skälltorp	FB	Backa 75:18		1970	-	-	-	0
Skälltorp	FB	Backa 75:2	Gåsagången 29–32	1970	2 104	36	36	25 600
Skälltorp	FB	Backa 75:3	Gåsagången 39–42	1970	2 104	-	36	25 600
Skälltorp	FB	Backa 75:4	Gåsagången 48–51	1970	2 104	-	36	25 600
Skälltorp	FB	Backa 75:5	Gåsagången 52–56	1970	2 630	37	45	32 600
Skälltorp	FB	Backa 75:6	Gåsagången 33–38	1970	2 513	154	43	30 400
Skälltorp	FB	Backa 75:7	Gåsagången 43–47	1970	2 619	44	45	32 019
Skälltorp	FB	Backa 75:8	Gåsagången 57–60	1970	2 116	78	24	24 999
Skälltorp	FB	Backa 75:9	Gåsagången 1–4	1970	2 092	146	36	26 166
Backa	PO	Backa 77:1	Markurellgatan 1–3	2000	5 204	150	72	84 405
Backa	PO	Backa 77:2	Markurellgatan 12–14	2006	5 084	222	72	83 800
Backa	PO	Backa 77:3	Markurellgatan 23–25	2006	5 084	89	72	83 804
Backa	PO	Backa 78:1	Baron Rogers Gata 35–37	1995	4 368	-	60	67 600
Backa	PO	Backa 78:2	Baron Rogers Gata 26–28	1985	8 641	51	122	114 149
Backa	PO	Backa 78:3	Baron Rogers Gata 13–16	1984	8 638	6	122	110 000
Backa	PO	Backa 78:4	Baron Rogers Gata 1–4	1970	4 431	73	63	54 200
Backa	PO	Backa 79:1	Katjas Gata 143–149	1971	11 499	131	159	131 599
Backa	PO	Backa 79:10	Hjalmar Bergmans Gata 14–20	1992	4 760	299	76	72 926
Backa	PO	Backa 79:11	Hjalmar Bergmans Gata 34–40	1994	4 688	-	74	70 000
Backa	PO	Backa 79:12	Hjalmar Bergmans Gata 54–60	1994	4 688	-	74	70 000
Backa	PO	Backa 79:14	Wadköpingsgatan	2015	-	-	-	15 405
Backa	PO	Backa 79:15	Jacobs gata 2–12	2019	1 872	-	22	42 400
Backa	PO	Backa 79:16	Blendas gata 2–10	2019	3 349	-	45	80 000
Backa	PO	Backa 79:2	Julias Gata 111–117	1983	8 643	286	132	124 231

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

20250520005007
Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-9af4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Backa	PO	Backa 79:3	Julias Gata 95–99	1971	4 272	59	57	48 439
Backa	PO	Backa 79:5	Jacobs Gata 67	1988	5 917	359	83	84 449
Backa	PO	Backa 79:6	Blendas Gata 59–65	2002	4 311	318	124	80 400
Backa	PO	Backa 79:7	Blendas Gata 47	2003	5 542	150	88	94 316
Backa	PO	Backa 79:8	Blendas Gata 29–33	1970	4 446	-	66	52 000
Backa	PO	Backa 79:9	Blendas Gata 1–7	1970	8 181	2	126	113 000
Brunnsbo	BB	Backa 866:578	Humoreskgatan 1	2005	-	413	-	4 677
Brunnsbo	BB	Backa 866:704	Anekdotgatan 4–8	2014	-	-	-	37 393
Skälltorp	FB	Backa 866:724	Nils Holgerssons Gata	1970	-	-	-	6 816
Skälltorp	FB	Backa 866:725	Akkas Gata 1/Gåsagången 21	1970	-	-	-	0
Skälltorp	FB	Backa 866:727	Akkas Gata 60	1970	-	-	-	0
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:4	Blidvädersgatan 63–67, 63B–C, Vårvädersgatan 28–32	1972	2 642	1 542	38	34 981
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:5	Blidvädersgatan 57–61, Vårvädersgatan 20–24	1989	2 508	428	36	30 827
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:6	Blidvädersgatan 49A–E, 51A–D,53	1969	3 901	79	66	50 939
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:7	Blidvädersgatan 41A–E,43A–D,45	1989	3 901	198	66	53 888
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:8	Blidvädersgatan 33A–F, 35A–E,37	1991	4 554	214	78	66 294
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:1	Vårvädersgatan 1, 3	1967	5 286	128	109	61 780
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:2	Vårvädersgatan 5, 7	1967	5 286	73	109	60 568
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:3	Vårvädersgatan 9, 11	1967	5 341	52	110	61 720
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2 672	26	55	30 677
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:5	Vårvädersgatan 15, 17	1968	5 099	72	105	57 981
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:6	Vårvädersgatan 19, 21	1968	4 008	62	83	45 516
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:6	Blidvädersgatan 7, 9A–E, 11A–D	1978	3 847	158	66	51 525
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:7	Blidvädersgatan 13, 17A–G, 19A–E	1987	4 393	98	79	60 655
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:8	Blidvädersgatan 21, 25A–F, 27A–E, 29	1993	5 241	128	90	76 262
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:1	Långströmsgatan 7 Parkering	1967	-	4 609	-	5 415
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:2	Långströmsgatan 7	1967	2 034	192	71	25 770
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:3	Långströmsgatan 9	1967	2 111	-	74	25 800
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:10	Dimvädersgatan 19–34, 34A–B	1958	9 076	564	130	91 238
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:11	Godvädersgatan 25–46	1968	12 679	323	184	125 222
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget 9–12	1986	5 395	1 303	99	60 441
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:15	Friskväderstorget 1	1959	-	813	-	4 025
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:16	Friskväderstorget 2–8	1991	11 770	3 314	140	165 200
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:17	Godvädersgatan 47–68	1959	11 108	431	172	111 582
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:18	Dimvädersgatan 1–18	1958	8 407	861	129	87 954
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:2	Dimvädersgatan 57–82	1958	12 797	258	196	126 826
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:3	Dimvädersgatan 36–55	1958	10 485	149	163	103 697
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:6	Godvädersgatan 1–14	1959	8 231	160	121	81 011
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:7	Godvädersgatan 15–24	1959	9 176	418	149	93 515
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:4	Blidvädersgatan 63–67, 63B–C, Vårvädersgatan 28–32	1972	2 642	1 542	38	34 981
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:5	Blidvädersgatan 57–61, Vårvädersgatan 20–24	1989	2 508	428	36	30 827
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:6	Blidvädersgatan 49A–E, 51A–D,53	1969	3 901	79	66	50 939
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:7	Blidvädersgatan 41A–E,43A–D,45	1989	3 901	198	66	53 888

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:8	Blidvädersgatan 33A–F, 35A–E,37	1991	4 554	214	78	66 294
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:1	Vårvädersgatan 1, 3	1967	5 286	128	109	61 780
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:2	Vårvädersgatan 5, 7	1967	5 286	73	109	60 568
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:3	Vårvädersgatan 9, 11	1967	5 341	52	110	61 720
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2 672	26	55	30 677
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:5	Vårvädersgatan 15, 17	1968	5 099	72	105	57 981
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:6	Vårvädersgatan 19, 21	1968	4 008	62	83	45 516
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:6	Blidvädersgatan 7, 9A–E, 11A–D	1978	3 847	158	66	51 525
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:7	Blidvädersgatan 13, 17A–G, 19A–E	1987	4 393	98	79	60 655
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:8	Blidvädersgatan 21, 25A–F, 27A–E, 29	1993	5 241	128	90	76 262
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:1	Långströmsgatan 7 Parkering	1967	-	4 609	-	5 415
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:2	Långströmsgatan 7	1967	2 034	192	71	25 770
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:3	Långströmsgatan 9	1967	2 111	-	74	25 800
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:10	Dimvädersgatan 19–34, 34A–B	1958	9 076	564	130	91 238
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:11	Godvädersgatan 25–46	1968	12 679	323	184	125 222
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget 9–12	1986	5 395	1 303	99	60 441
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:15	Friskväderstorget 1	1959	-	813	-	4 025
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:16	Friskväderstorget 2–8	1991	11 770	3 314	140	165 200
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:17	Godvädersgatan 47–68	1959	11 108	431	172	111 582
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:18	Dimvädersgatan 1–18	1958	8 407	861	129	87 954
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:2	Dimvädersgatan 57–82	1958	12 797	258	196	126 826
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:3	Dimvädersgatan 36–55	1958	10 485	149	163	103 697
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:6	Godvädersgatan 1–14	1959	8 231	160	121	81 011
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:7	Godvädersgatan 15–24	1959	9 176	418	149	93 515
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:1	Rimfrostgatan 105–125	1965	5 141	-	77	52 400
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:2	Rimfrostgatan 87–103	1965	4 108	-	63	41 200
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:3	Rimfrostgatan 73–85	1964	3 477	52	49	35 221
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:4	Rimfrostgatan 59–71	1964	3 316	130	49	33 983
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:5	Rimfrostgatan 49–57	1964	2 571	-	37	25 800
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:6	Rimfrostgatan 39–47	1965	2 986	-	44	30 000
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:7	Rimfrostgatan 29–37	1965	2 564	-	35	25 600
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:5	Bernhards Gränd 2	1994	844	703	10	13 721
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:6	Bymolnsgatan 2–4	1993	5 138	214	57	66 421
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:7	Södra Fjädermolnsgatan 2–6	1993	22 998	2 143	299	290 565
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:8	Bernhards Gränd 1 A–D, 3	1993	4 059	413	50	55 052
Brämaregården	PO	Brämaregården 2:13	Rambergsvägen 13 A–D	1963	5 228	151	102	96 268
Brämaregården	PO	Brämaregården 20:11	Jägaregatan 8 A–G	2006	3 548	-	72	90 000
Brämaregården	PO	Brämaregården 25:13	Hisingsg 14–16, Tunnbindareg 10 A–B	1996	3 637	90	74	84 560
Brämaregården	PO	Brämaregården 27:2	Brämareg 14, Tunnbindareg 22	1951	800	131	16	20 089
Brämaregården	PO	Brämaregården 27:9	Parmmätareg 1–7, Tunnbindareg 16–20	1972	3 720	249	68	86 624
Brämaregården	PO	Brämaregården 29:5	Myntgatan 24–28	1983	1 981	88	25	39 038
Brämaregården	PO	Brämaregården 3:16	Östra Stillestorpsgatan 6 A–C	1980	835	10	14	15 813
Brämaregården	PO	Brämaregården 3:25	Bergavägen 1, Rambergsvägen 11 A–B	1983	566	141	9	11 274
Brämaregården	PO	Brämaregården 3:26	Rambergsvägen 7 A–C, 9 A–B	1983	1 132	20	16	20 830
Brämaregården	PO	Brämaregården 3:27	Östra Stillestorpsgatan 2 A–C, 4 A–B	1983	1 064	-	17	20 400
Rambergsstaden	FB	Brämaregården 75:1	Virvelsvindsgatan 16	2008	7 033	738	123	185 913

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

20250320050008
Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighetsägare [1]	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde, tkr
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 13:6	Rundbäcksg 15 Färgfabriksg 18 Gustaf Dahlensg 9B–D	2014	5 641	149	92	195 050
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 43:1	Drakblommegatan 3–25	1960	-	-	-	50 058
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 5:4	Vårlöksgatan 1	2015	1 194	66	20	33 098
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 5:5	Vårlöksgatan 3	2015	1 194	69	20	33 218
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 6:1	Smörbollsgatan 5	2015	1 184	52	20	31 649
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 6:4	Vårlöksgatan 2	2015	1 236	70	20	33 289
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 7:7	Smörbollsg 2–6/ Tjärblomsg 1–5	2004	7 776	146	209	205 000
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 78:1	Färgfabriksg 10–12, G:a Tuvev 11A–C, Rundbäcksg 7	2013	7 436	323	104	249 343
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 8:7	Tjärblomsg 2–6/Konvaljeg 1–5	2017	7 149	515	137	204 953
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 9:6	Konvaljeg 2–4/Kabbeleksg 1	1994	3 576	586	83	91 070
Jättesten	PO	Kyrkbyn 123:1	Baltzersgatan 10 A–C	2002	9 082	348	165	191 235
Jättesten	PO	Kyrkbyn 125:1	Jättestensgatan 9	1962	-	947	-	3 377
Jättesten	PO	Kyrkbyn 125:2	Jättestensgatan 5 A–C	2004	10 443	794	193	227 259
Jättesten	PO	Kyrkbyn 128:2	Sunnerviksgatan 15 A–D	1985	8 459	226	155	162 961
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 156:2	Inägogatan 17A–D	1987	1 816	-	32	32 765
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:13	Lundbygatan 20–22	1975	5 023	69	76	81 224
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:5	Lundbygatan 12–14	1988	563	33	11	10 830
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:6	Lundbygatan 6–10	1988	1 050	136	17	20 040
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:1	Inägogatan 27 A – B	1991	810	68	12	15 600
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 27:13	Inägogatan 19A–D	1986	1 816	4	32	32 616
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:2	Inägogatan 25 A–C	1997	984	50	18	19 400
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:3	Inägogatan 23 A–C	1997	1 263	18	21	24 800
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 33:1	Inägogatan 29 A – D	1994	7 603	263	118	164 904
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 34:1	Inägogatan 18	1997	2 681	61	49	54 600
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:1	Inägogatan 16	1997	1 370	51	25	28 200
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:2	Inägogatan 14	1997	1 320	-	24	27 200
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:3	Inägogatan 12	1997	1 320	5	24	27 200
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:1	Byalagsgatan 9 A–F	1997	2 173	174	39	44 202
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:2	Inägogatan 10 A–F	1974	2 177	175	39	38 890
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 37:2	Byalagsgatan 8A–B, 10A–F, Inägogatan 8A–D	1969	4 146	175	78	78 669
Jättesten	PO	Kyrkbyn 81:1	Jättestensg 10a–e,Korskleveg	2001	944	753	14	23 805
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:1	Eketrägatan 22 A – 22 E	1992	2 979	638	45	58 355
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:2	Eketrägatan 20 A–F	1995	4 338	251	78	87 495
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:3	Eketrägatan 16 A–F	1996	2 163	85	39	43 258
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:4	Eketrägatan 14 A–D	1979	1 383	88	24	25 248
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 89:7	Kyrkbytorget 1–3	1996	1 493	1 261	56	43 064
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:1	Eketrägatan 19	1996	2 640	-	48	54 400
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:2	Eketrägatan 15	1996	1 320	-	24	27 200
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 91:1	Byalagsgatan 13 A–F	1998	4 074	657	73	83 439
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 92:1	Byalagsgatan 12A–F, 14A–B, Eketrägatan 11A–D	1968	3 661	933	90	74 977
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 93:2	Eketrägatan 5–9, Äringsgatan 4	1984	6 024	-	119	119 000
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 94:2	Äringsgatan 6A–C	1983	1 101	63	19	21 384
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 95:1	Eketrägatan 1A–G, Äringsgatan 1A–F	1986	4 642	1 408	87	96 794
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:1	Eketrägatan 10A–F	1977	2 236	93	54	43 835
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:2	Eketrägatan 2A–E, 6A–F, 8A–F	1984	5 853	584	111	111 180
Lindholmen	BH	Lindholmen 1:10		-	-	-	-	1 399
Lindholmen	BH	Lindholmen 1:33		-	-	-	-	182 303
Lindholmen	BH	Lindholmen 1:37		-	-	-	-	9 800

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Lindholmen	BH	Lindholmen 1:31		-	-	-	-	99 942
Lindholmen	BH	Lindholmen 1:40		-	-	-	-	18 200
Lindholmen	BH	Lindholmen 1:41		-	-	-	-	6 160
Lindholmen	BH	Lindholmen 1:42		-	-	-	-	3 030
Lindholmen	BH	Lindholmen 1:46		-	-	-	-	231 192
Lindholmen	BH	Lindholmen 2:26		-	-	-	-	25 900
Lindholmen	BH	Lindholmen 2:27		-	-	-	-	121 740
Lindholmen	BH	Lindholmen 2:28		-	-	-	-	128 738
Lindholmen	BH	Lindholmen 2:29		-	-	-	-	2 342
Lindholmen	FB	Lindholmen 12:1	Arbetaregatan 6–14/ Lindholmsvägen 5–13	1993	-	3 435	-	76 000
Lindholmen	FB	Lindholmen 15:3	Släggaregatan 6/ Plåtslagaregatan 6	1994	569	1 752	8	53 000
Lindholmen	FB	Lindholmen 16:1	Släggaregatan 1–7/ Gjutaregatan 2–4	1992	1 507	-	21	35 800
Lindholmen	FB	Lindholmen 19:3	Gjutaregatan 8–10, Plåtslagareg 7	1995	655	-	12	22 430
Lindholmen	FB	Lindholmen 735:333	Lindholmsvägen 8–10/ Förmansgatan 1	1991	968	292	13	25 122
Lindholmen	FB	Lindholmen 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	842	-	13	24 200
Södra Biskopsgården	BB	Parkeringfastighet distrikt 2	Parkeringsfast. distrikt 2	2016	-	-	-	30 437
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 12:15	Inlandsgatan 29A–G	1964	1 044	33	14	18 200
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 29:2	Stataregatan 2A–E	1985	1 271	-	23	26 259
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 32:1	Lantmannagatan 8A–E	1985	1 479	140	27	31 300
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:1	Lantmannagatan 4A–B, Östra Keillersgatan 4A–B	1986	1 049	183	21	23 151
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:2	Inlandsgatan 38A–E	1983	1 358	222	26	28 617
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:3	Inlandsgatan 36A–D	1983	1 089	47	21	21 710
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:4	Östra keillersgatan 4A–D	1986	1 071	-	21	22 400
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 40:1	Västanvindsgatan 9 A–C	1956	2 893	101	53	52 160
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 41:2	Wieselgrensgatan 4 A–G	1986	5 419	517	94	115 972
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 44:1	Sockenvägen 18 A–B	1956	2 461	38	48	45 628
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 57:1	Alice Bonthronsgatan 2 A–F	1976	1 609	-	32	27 400
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 58:1	Alice Bonthronsgatan 3 A–D	1968	1 694	341	35	30 232
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7A–C 9A–D 11, 13A–D 15A–C	1946	4 308	-	91	78 000
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:2	Inlandsgatan 34A–D	1982	607	83	10	12 129
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:8	Östra Andersgårdsgatan 1A–B, 3A–B, 5A–B	1976	2 465	379	43	49 044
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:9	Östra Keillersgatan 6A–D	1964	668	-	16	12 200
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2 057	-	57	53 800
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	-	70	43 600
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	44 098
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:13	Västra Andersgårdsgatan 4	1972	2 015	-	70	43 600
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:14	Gropegårdsgatan 5	1972	4 275	-	151	93 000
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	-	1 115	-	5 665
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:16	Gropegårdsgatan 1	1972	5 210	-	185	116 000
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	-	-	-	0
Kyrkbyn	PO	Sannegården 16:1	Bautastensgatan 8 A–D	1983	5 415	135	113	94 288
Kyrkbyn	PO	Sannegården 17:2	Lambergsgatan 4 A–C	1969	543	-	17	0
Kyrkbyn	PO	Sannegården 19:1	Lambergsgatan 3–7, Bautastensg 2	1983	681	108	12	12 686
Kyrkbyn	PO	Sannegården 20:1	Bautastensgatan 13 A–C	1986	1 137	299	32	23 145
Kyrkbyn	SG	Sannegården 26:1	Danaplatsen 1	-	-	-	-	53 248

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

20250520050909

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighetsägare [1]	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde, tkr
Eriksberg	BB	Sannegården 28:28	Manövergången 2–4 Styrfarten 4A–C, 6A–C, 8	2001	4 259	72	46	146 442
Eriksberg	BB	Sannegården 28:30	Maskinkajen 15 Styrfarten 10–20 Styrgången 2–10 Va	2001	11 562	677	142	400 863
Lindholmen	FB	Sannegården 33:1	Miraallén 65	2002	-	-	-	4 000
Lindholmen	FB	Sannegården 34:5	Miraallén 49–63	2002	6 076	498	87	201 270
Eriksberg	FB	Sannegården 38:1	Ångaren Ediths gata 10 m fl	2009	7 881	104	115	276 208
Eriksberg	FB	Sannegården 47:1	Östra Eriksbergsg 4–10	2004	3 968	56	52	132 045
Eriksberg	FB	Sannegården 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	5 277	451	72	180 226
Eriksberg	BB	Sannegården 55:1	Styrfarten 1–7 Ostindiefararen 2–14 Monsung 4–8	2010	9 878	109	163	348 511
Eriksberg	BB	Sannegården 56:1	Ostindiefararen 16–36, Styrfarten 15–17	2009	7 058	118	105	237 324
Eriksberg	BB	Sannegården 57:1	Ostindiefararen 38–56, Styrfarten 19–23	2008	8 545	113	121	304 644
Eriksberg	BB	Sannegården 68:1	Monsungatan 56–64	2012	5 947	169	86	211 523
Eriksberg	BB	Sannegården 74:1	Maj På Malö Gata 22–30	2010	5 829	136	80	201 295
Eriksberg	FB	Sannegården 83:1	Skonaren Ingos gata 4	2015	2 833	73	48	106 305
Nolered	BB	Torslanda 175:3	Lilleby Ås 10–18	2002	1 960	-	30	42 212
Tuve	BB	Tuve 10:140	Norumshöjd 45–51	1967	4 194	5	56	51 800
Tuve	BB	Tuve 10:141	Norumshöjd 1–8	1966	2 377	-	31	29 200
Tuve	BB	Tuve 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	-	32	30 000
Tuve	BB	Tuve 10:143	Glöstorpsvägen 1A	1966	-	263	-	6 212
Tuve	BB	Tuve 10:144	Norumshöjd 9–12	1966	2 443	-	32	29 800
Tuve	BB	Tuve 10:145	Norumshöjd 13–16	1967	2 443	10	32	30 000
Tuve	BB	Tuve 10:146	Norumshöjd 17–23	1968	3 795	327	50	47 181
Tuve	BB	Tuve 10:148	Nolehultsvägen 20, 22, 26	2019	6 238	-	113	159 800
Tuve	BB	Tuve 9:61	Norumshöjd 52–77, 65B–D	1979	17 375	151	227	218 713
Tuve	BB	Tuve 9:63	Norumshöjd 78–84	1968	4 124	1	56	51 400
Tuve	BB	Tuve 9:64	Norumshöjd 24–44	1967	12 547	79	169	154 387
Tuve	BB	Tuve 9:65	Norumshöjd 85–104	1979	12 445	78	157	155 393
HISINGEN					**1 001 735**	**63 969**	**16 507**	**18 404 774**
NORDOST								
Angereds centrum	PO	Angered 117:2	Betselvägen 20	2021	1 863	-	28	43 400
Angereds centrum	PO	Angered 117:3	Betselvägen 12	2023	7 596	320	124	179 144
Rannebergen	BB	Angered 81:2	Fjällviolen 1–4	1974	5 754	-	92	54 200
Rannebergen	BB	Angered 81:3	Fjällviolen 5–8	1974	5 681	15	91	53 248
Rannebergen	BB	Angered 82:12	Fjällhavren 2–4	1973	3 661	1	59	34 000
Rannebergen	BB	Angered 82:13	Fjällhavren 5–8	1973	5 019	-	80	46 400
Rannebergen	BB	Angered 82:16	Fjällkåpan 3–5	1972	3 984	-	60	37 800
Rannebergen	BB	Angered 82:17	Fjällkåpan 6–9	1972	5 227	-	79	49 000
Rannebergen	BB	Angered 82:18	Fjällkåpan 10–12	1971	3 956	27	59	36 861
Rannebergen	BB	Angered 82:2	Fjällglimmen 8	1973	-	948	-	-
Rannebergen	BB	Angered 82:21	Fjällnejlikan 4–7	1973	5 787	22	87	54 431
Rannebergen	BB	Angered 82:22	Fjällnejlikan 1–3	1972	4 563	-	69	43 400
Rannebergen	BB	Angered 82:23	Fjällsippan 4–6	1972	4 550	-	68	42 200
Rannebergen	BB	Angered 82:24	Fjällsippan 1–3	1972	4 563	120	69	43 463
Rannebergen	BB	Angered 82:25	Fjällsyran 4–6	1973	4 273	-	68	39 600
Rannebergen	BB	Angered 82:26	Fjällsyran 1–3	1973	4 281	-	69	39 600
Rannebergen	BB	Angered 82:27	Fjällveronikan 4–7	1973	5 787	18	87	54 424
Rannebergen	BB	Angered 82:28	Fjällveronikan 1–3	1973	3 957	-	59	36 800
Rannebergen	BB	Angered 82:29	Fjällveronikan 9	1975	-	313	-	357
Rannebergen	BB	Angered 82:3	Fjällbinkan 8–10	1975	3 411	191	56	32 902

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520050019

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Rannebergen	BB	Angered 82:4	Fjällbinkan 5–7	1975	3 751	25	63	33 442
Rannebergen	BB	Angered 82:5	Fjällbinkan 2–4	1975	4 523	-	75	42 200
Rannebergen	BB	Angered 82:6	Fjällglimmen 1–3	1975	4 019	8	64	38 000
Rannebergen	BB	Angered 82:7	Fjällglimmen 4–7	1975	5 965	16	96	56 037
Rannebergen	BB	Angered 82:8	Fjällgrönan 4–6	1975	4 485	-	68	42 200
Rannebergen	BB	Angered 82:9	Fjällgrönan 7–10	1976	5 477	1	82	52 600
Angereds centrum	PO	Angered 85:1	Länkharvsgatan 2–8	1980	2 286	-	28	22 200
Angereds centrum	PO	Angered 86:1	Fjäderharvsgatan 3–13	1982	546	-	6	8 838
Angereds centrum	PO	Angered 87:1	Fjäderharvsgatan 2, Parkering	1980	-	-	-	864
Angereds centrum	PO	Angered 90:1	Fjäderharvsgatan 4	1980	3 776	-	46	40 932
Angereds centrum	PO	Angered 90:2	Fjäderharvsgatan 42	1979	4 546	-	54	46 805
Angereds centrum	PO	Angered 91:1	Fjäderharvsgatan 51	1979	10 714	-	132	112 293
Angereds centrum	PO	Angered 92:1	Länkharvsgatan 18	1980	3 776	-	46	40 732
Angereds centrum	PO	Angered 92:2	Länkharvsgatan 68	1979	4 471	309	60	53 404
Angereds centrum	PO	Angered 92:3	Länkharvsgatan 100	1978	4 627	-	58	49 882
Angereds centrum	PO	Angered 93:2	Länkharvsg 15–31, Angereds T 10–12	1978	5 056	1 099	64	65 638
Angereds centrum	PO	Angered 85:1	Länkharvsgatan 2–8	1980	2 286	-	28	22 200
Angereds centrum	PO	Angered 86:1	Fjäderharvsgatan 3–13	1982	546	-	6	8 838
Angereds centrum	PO	Angered 87:1	Fjäderharvsgatan 2, Parkering	1980	-	-	-	864
Angereds centrum	PO	Angered 90:1	Fjäderharvsgatan 4	1980	3 776	-	46	40 932
Angereds centrum	PO	Angered 90:2	Fjäderharvsgatan 42	1979	4 546	-	54	46 805
Angereds centrum	PO	Angered 91:1	Fjäderharvsgatan 51	1979	10 714	-	132	112 293
Angereds centrum	PO	Angered 92:1	Länkharvsgatan 18	1980	3 776	-	46	40 732
Angereds centrum	PO	Angered 92:2	Länkharvsgatan 68	1979	4 471	309	60	53 404
Angereds centrum	PO	Angered 92:3	Länkharvsgatan 100	1978	4 627	-	58	49 882
Angereds centrum	PO	Angered 93:2	Länkharvsg 15–31, Angereds T 10–12	1978	5 056	1 099	64	65 638
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:27	Rymdtorget 34–39	1968	2 674	-	42	26 200
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:28	Rymdtorget 46–51	1970	2 710	-	43	26 400
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:29	Rymdtorget 64–69	1968	2 632	-	41	24 200
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:30	Rymdtorget 28–33	1968	2 546	146	40	23 138
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:31	Rymdtorget 40–45	1970	2 710	-	43	25 200
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:32	Rymdtorget 52–57	1968	2 674	-	42	23 800
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:33	Rymdtorget 70–75	1968	2 713	-	42	24 600
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:34	Rymdtorget 58–63	1969	2 674	-	42	24 400
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:35	Rymdtorget 76–81	1969	2 713	-	42	25 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:36		1969	-	-	-	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:38	Rymdtorget 6–7	1980	981	554	16	12 556
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:4	Tellusgatan 50–62	1967	3 772	-	49	33 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:43		1969	-	-	-	-
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:44	Tellusgatan 6–30	2018	15 038	1	171	230 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:45	Merkuriusgatan 25–73	1967	13 447	-	178	121 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:9	Merkuriusgatan 1–23	1977	6 864	-	87	64 000
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:1	Siriusgatan 30–54	1970	-	-	-	5 194
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:2	Siriusgatan 24–28	1970	5 073	14	71	44 600
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:3	Siriusgatan 16–22	1970	6 282	488	92	57 025
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:4	Siriusgatan 38–42	1970	4 860	37	72	43 000
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:5	Siriusgatan 30–36	1970	6 390	75	96	57 135
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:6	Siriusgatan 60–64	1973	5 068	-	72	56 600
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:7	Siriusgatan 54–58	1971	4 610	495	67	49 160
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:8	Siriusgatan 72–76	1970	4 860	54	72	45 000
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:9	Siriusgatan 66–70	1970	4 860	21	72	52 000
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:10	Siriusgatan 98–106	1972	9 023	19	146	81 400

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:6	Siriusgatan 78–120	1971	-	-	-	8 400
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:7	Siriusgatan 78–88	1971	10 712	770	159	98 948
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:8	Siriusgatan 90–96	1971	6 331	392	102	58 354
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:9	Siriusgatan 108–120	1971	12 667	48	189	114 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 4:1	Rymdtorget 10–15	1968	2 702	-	42	23 200
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	4 071	-	141	48 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:3	Saturnusgatan 1, 2 ,3	1969	3 773	339	127	44 993
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:4	Saturnusgatan	1970	-	-	-	0
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:2	Jupitergatan 6	2013	119	-	1	3 337
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:3	Jupitergatan 8	2013	119	-	1	3 320
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:5	Jupitergatan 12	2013	119	-	1	3 293
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:6	Jupitergatan 14	2013	119	-	1	3 316
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:9	Jupitergatan 20	2013	119	-	1	3 305
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 61:4	Merkuriusgatan 2A–D/ Tellusgatan 70–76	2020	4 894	-	87	96 200
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:210	Merkuriusgatan	1986	-	-	-	1 045
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:261	Tellusgatan	1967	-	-	-	3 818
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 4:1	Rymdtorget 10–15	1968	2 702	-	42	23 200
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	4 071	-	141	48 000
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:3	Saturnusgatan 1, 2 ,3	1969	3 773	339	127	44 993
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:4	Saturnusgatan	1970	-	-	-	0
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:2	Jupitergatan 6	2013	119	-	1	3 337
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:3	Jupitergatan 8	2013	119	-	1	3 320
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:5	Jupitergatan 12	2013	119	-	1	3 293
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:6	Jupitergatan 14	2013	119	-	1	3 316
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:9	Jupitergatan 20	2013	119	-	1	3 305
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 61:4	Merkuriusgatan 2A–D/ Tellusgatan 70–76	2020	4 894	-	87	96 200
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:210	Merkuriusgatan	1986	-	-	-	1 045
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:261	Tellusgatan	1967	-	-	-	3 818
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 5:9	Artillerig 30, Bunkebergsg 1a–c, 3	2021	7 373	1 354	103	252 781
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 51:5	Batterigatan 9 a–b	1985	1 092	12	18	19 400
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:22	Holländareplatsen 6	2015	3 081	194	53	95 993
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:30	Holländareplatsen 14–18	1980	3 766	150	47	67 199
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:11	Banérsgatan 3	1983	3 750	1 034	60	67 894
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:18	Holländareplatsen 1–7	1981	3 262	119	49	54 122
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:20	Banérsgatan 5 A–F	1981	1 416	-	18	22 400
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:3	Banérsgatan 7 A–B	1981	430	-	6	6 972
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 9:18	Banérsgatan 12 A–D	1981	949	-	22	20 600
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 1:4	Kanelgatan	1984	18 717	-	255	183 000
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 10:10	Salviagatan	1984	33 302	3 712	453	321 818
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 12:15	Kanel och Peppargatan	1982	52 858	5 773	736	481 768
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 12:16	Kaneltorget	2023	-	-	-	0
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 12:17	Kaneltorget	2023	-	-	-	0
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 124:1	Salviatorget	2024	-	185	-	190
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 124:2	Salviatorget 3	2022	-	1 084	-	8 540
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 2:1	Timjansgatan 51	1971	-	430	-	1 148
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 3:13	Saffran och Timjansgatan	1971	52 681	931	738	503 651
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:16	Muskotgatan	1986	39 712	952	544	384 616
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:19	Saffran– och Timjansgatan	2021	2 008	-	42	41 400
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:20	Saffran– och Timjansgatan	2019	-	-	-	26 800
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:14	Rosmaringatan 9–45, Parkering	1976	-	-	-	3 508

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520050134

Stadsområde/ Primärområde	Fastighetsägare [1]	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde, tkr
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:15	Mejramgatan 6 Parkering	1976	-	-	-	1 640
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:16	Mejramgatan 8, Parkering	1998	-	-	-	809
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:17	Paprikagatan 48, Parkering	2000	-	-	-	542
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:18	Paprikagatan 17, Parkering	1975	-	-	-	9 131
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 45:4	Timjansgatan	2023	-	-	-	0
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 45:9	Peppargatan	1979	-	-	-	0
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 6:3	Gårdstens centrum	2004	2 158	6 354	45	71 923
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 6:5	Salviatorget	2022	-	549	-	5 044
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:11	Mejramgatan 14	1981	8 861	6	126	94 000
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:12	Mejramgatan 30–31	1974	9 906	395	140	102 059
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:13	Mejramgatan 19	1973	8 687	397	129	90 660
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:16	Rosmaringatan 1–2	1977	9 765	65	130	85 400
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:3	Rosmaringatan 38–41	1976	9 714	270	140	100 986
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:6	Paprikagatan 29	1976	8 952	288	128	94 200
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:7	Paprikagatan 3–6	1975	6 135	45	84	63 343
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:8	Paprikagatan 48–51	1983	6 496	990	96	71 907
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:9	Paprikagatan 36–38	1975	8 019	232	110	86 902
Lövgärdet	PO	Gårdsten 63:1	Kaprisgatan 7–14	1988	22 552	151	283	274 522
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 7:2	Salviagatan	2000	-	931	-	3 542
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:1		1988	-	-	-	371
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:2		1988	-	-	-	346
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:3		1988	-	-	-	417
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:4	Eriksbo Östergärde vid 10, 12	1988	-	-	-	371
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:5	Eriksbo Östergärde vid 23, 36	1988	-	-	-	371
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:1	Hjällbogärdet 1–2	1986	-	1 077	-	3 161
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:2	Hjällbogärdet 3–13, 31–33	1988	7 548	232	101	75 591
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:3	Hjällbogärdet 14–30	1984	9 681	444	129	92 262
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:1	Eriksbo Västergärde 2–14	1983	7 694	440	109	73 499
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:2	Eriksbo Västergärde 15–24	1985	6 284	-	78	59 400
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:3	Eriksbo Västergärde 25–34	1984	6 321	-	85	59 800
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:5	Eriksbo Östergärde 1–20	1984	10 975	727	158	106 408
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:6	Eriksbo Östergärde 21–43	1984	14 370	16	202	137 000
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:2	Bredfjällsgatan 2–6	1969	5 768	-	92	54 400
Hammarkullen	BB	Hjällbo 31:8	Gropens Gård 2–35	1968	15 477	351	204	143 779
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:10	Bredfjällsgatan 62–66	1969	4 853	138	79	51 439
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:11	Bredfjällsgatan 68	1969	-	-	-	0
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:2	Bredfjällsgatan 2–6	1969	5 768	-	92	54 400
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:3	Bredfjällsgatan 8–12	1979	6 126	91	85	60 678
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:4	Bredfjällsgatan 14–18	1979	5 868	326	85	59 174
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:5	Bredfjällsgatan 20–24	1974	5 782	395	83	58 976
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:6	Bredfjällsgatan 26–34	1974	8 409	604	124	84 248
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:7	Bredfjällsgatan 36–46	1969	10 128	1 201	142	96 048
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:8	Bredfjällsgatan 50–54	1974	5 045	-	70	48 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:9	Bredfjällsgatan 56–60	1974	5 093	-	69	48 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	-	622	-	8 797
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:11	Hammarkulletorget 36–40	1970	5 009	1	68	47 400
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:12	Hammarkulletorget 41–46	1970	4 904	-	71	46 200
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:13	Hammarkulletorget 47–51	1970	4 793	-	69	44 800
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	-	334	-	708
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:32	Hammarkulletorget 52–56	1970	5 452	1	93	52 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:33	Hammarkulletorget 57–60	1970	4 630	-	80	43 400
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:40	Hammarkulletorget 61–64	2002	225	14 197	9	16 165
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:6	Hammarkulletorget 13–18	1970	5 758	-	83	53 200

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde, tkr
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:7	Hammarkulletorget 19–24	1970	5 954	-	82	56 800
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:8	Hammarkulletorget 25–29	1970	4 505	-	61	43 200
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:9	Hammarkulletorget 30–35	1970	5 900	-	84	56 600
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:2	Sandeslätt 39–43	1969	3 393	20	50	31 653
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:3	Sandeslätt 44–50	1969	4 197	-	60	38 400
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:4	Sandeslätt 51–60	1970	5 465	23	78	51 647
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:5	Sandeslätt 1–7	1970	3 970	-	58	36 800
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:6	Sandeslätt 8–14	1970	4 064	-	57	38 000
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:7	Sandeslätt 15–22	1970	4 580	12	64	43 434
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:8	Sandeslätt 23–29	1970	4 455	257	65	42 000
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:9	Sandeslätt 30–38	1970	4 998	-	75	47 400
Hjällbo	PO	Hjällbo 5:14	Bergsgårdsgärdet 1–8	1973	49 951	3 446	651	495 307
Hjällbo	PO	Hjällbo 6:8	Skolspåret 1–7	1967	48 163	4 499	615	464 771
Hjällbo	PO	Hjällbo 7:7	Sandspåret 95–113	1984	33 518	868	429	341 888
Hjällbo	PO	Hjällbo 9:4	Bondegärdet 1–7	1968	43 417	1 667	617	432 575
Södra Kortedala	PO	Kortedala 1:1	Månadsgatan 1–5	1992	3 045	181	51	45 157
Södra Kortedala	BB	Kortedala 10:1	Kalendervägen 5–15	1953	2 131	92	36	27 319
Norra Kortedala	PO	Kortedala 101:2	Decembergatan 35–53	2002	10 328	352	172	176 360
Norra Kortedala	PO	Kortedala 102:1	Decembergatan 2–22	1988	14 948	251	245	211 050
Norra Kortedala	PO	Kortedala 103:1	Decembergatan 21	1988	3 415	661	58	50 576
Norra Kortedala	PO	Kortedala 105:6	Allhelgonagatan 12	1978	2 586	293	39	34 355
Södra Kortedala	BB	Kortedala 11:1	Kalendervägen 17–27	1966	2 115	41	36	27 387
Södra Kortedala	BB	Kortedala 12:1	Kalendervägen 6–12	1954	7 614	-	140	88 771
Södra Kortedala	BB	Kortedala 12:4	Tusenårsgatan 28–34	1979	1 231	72	21	16 702
Södra Kortedala	BB	Kortedala 13:1	Kalendervägen 16–20	1973	5 710	1	105	77 000
Södra Kortedala	BB	Kortedala 13:2	Tusenårsgatan 2–16, Veckogatan 2A–F, 4, 6A–E, 8A–C	1974	8 412	374	149	112 700
Södra Kortedala	BB	Kortedala 134:7	Tusenårsgatan 1	2019	3 306	437	64	92 828
Södra Kortedala	BB	Kortedala 14:2	Tusenårsgatan 18–26	1979	1 581	29	27	20 342
Södra Kortedala	BB	Kortedala 140:2	Tideräkningsgatan 6–34	1964	8 388	124	109	103 468
Södra Kortedala	BB	Kortedala 15:2	Tusenårsgatan 7–15	1979	1 794	52	26	23 228
Södra Kortedala	BB	Kortedala 16:3	Tusenårsgatan 17–27	1986	2 227	123	36	31 161
Södra Kortedala	BB	Kortedala 19:2	Hundraårsgatan 5–19	1993	2 500	189	44	36 268
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:1	Timgatan 6	1992	8 714	132	137	131 883
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:2	Timgatan 2	1991	4 427	5	68	67 800
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:3	Timgatan 1	1991	2 209	37	34	34 864
Södra Kortedala	BB	Kortedala 23:1	Hundraårsgatan 8–28	1992	3 757	57	66	55 915
Södra Kortedala	BB	Kortedala 24:1	Halvsekelsgatan 7–21, Hundraårsgatan 2–6, 6A–E	1990	4 372	87	65	62 745
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:1	Halvsekelsgatan och Kvartsekelsgatan	1990	13 890	122	231	202 916
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:2	Halvsekelsgatan 2–10, Kvartsekelsgatan 3A–E	1990	3 365	193	54	47 249
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	-	1 955	-	0
Södra Kortedala	BB	Kortedala 27:3	Gregorianska gatan 1–29	1955	4 024	425	78	55 081
Södra Kortedala	BB	Kortedala 28:1	Gregorianska gatan 31–61	1955	5 167	-	96	66 994
Södra Kortedala	BB	Kortedala 29:2	Gregorianska gatan 6–28	1955	3 838	-	72	50 443
Södra Kortedala	BB	Kortedala 30:1	Gregorianska gatan 63–75	1955	2 163	113	42	28 200
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:2	Gregorianska gatan 77–113	1955	5 878	-	114	77 018
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:3	Julianska gatan 10–18	1956	11 269	1	165	144 000
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:4	Skottårsgatan 2–16	1955	2 564	72	49	34 175
Södra Kortedala	BB	Kortedala 5:1	Kalendertorget 1–4, Runstavsg 5, 5A, Sekundg 2–6	1990	1 542	742	18	23 836
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:10	Kalendervägen 28	1970	2 154	-	35	29 000

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520050012

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:14	Kalendervägen 22	1953	-	-	-	387
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:2	Kalendervägen 36	1968	2 152	-	36	28 800
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:3	Kalendervägen 34	1969	2 152	-	36	28 800
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:4	Kalendervägen 32	1978	2 152	-	36	29 200
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:5	Kalendervägen 30	1969	2 154	2	36	29 400
Södra Kortedala	FB	Kortedala 54:2	Kalendervägen 83–91	1971	1 923	171	39	26 305
Södra Kortedala	FB	Kortedala 55:2	Kalendervägen 38	1968	2 152	-	36	28 800
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:1	Kalendervägen 109	1974	2 317	-	45	31 370
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:2	Kalendervägen 107	1954	2 162	-	40	28 298
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:5	Kalendervägen 103–105	1976	3 412	619	65	45 537
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:1	Kalendervägen 125	1954	1 124	73	23	14 678
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:3	Kalendervägen 123	1954	1 508	109	33	19 200
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:4	Kalendervägen 121	1954	1 586	16	35	20 029
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:5	Kalendervägen 119	1954	1 581	-	35	20 200
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:7	Kalendervägen 115	1963	1 772	21	34	23 437
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:8	Kalendervägen 113	1955	1 682	-	33	21 087
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:9	Kalendervägen 111	2007	822	-	14	12 341
Norra Kortedala	FB	Kortedala 58:1	Petrifångsgatan 1–13	1977	2 561	37	47	33 600
Norra Kortedala	FB	Kortedala 59:2	Sjusovaregatan 1–11	1955	2 661	81	54	30 263
Södra Kortedala	BB	Kortedala 6:1	Kalendervägen 1A–D, Månadsgatan 8A–D	1953	2 726	99	48	35 036
Norra Kortedala	FB	Kortedala 60:1	Sjusovaregatan 13–17	1955	1 317	76	27	15 462
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	1955	4 100	71	81	52 400
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:2	Sjusovaregatan 4–10	1975	1 558	-	26	20 426
Södra Kortedala	FB	Kortedala 62:1	Östra Midvintersgatan 28–42	1967	3 341	90	61	44 472
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:1	Kalendervägen 54–56	1955	2 070	914	36	31 812
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:12	Vårmånadsgatan 2–18	1984	3 873	29	73	53 400
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:2	Kalendervägen 52	1968	2 088	-	36	28 320
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:3	Kalendervägen 50	1965	2 070	-	36	27 916
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:4	Kalendervägen 48	1969	2 070	1	36	28 116
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:5	Kalendervägen 46	1968	2 176	-	38	29 320
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:6	Kalendervägen 44	1969	2 176	78	38	29 922
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:8	Vårmånadsgatan 20–30	1955	2 731	-	48	38 518
Södra Kortedala	FB	Kortedala 64:2	Vårmånadsgatan 11–17	1955	1 743	15	31	23 262
Södra Kortedala	FB	Kortedala 763:29	Vårmånadsgatan 20–30	1955	-	-	-	0
Norra Kortedala	FB	Kortedala 763:90	Sjusovareg 1–11	1955	-	-	-	0
Södra Kortedala	BB	Kortedala 8:1	Kalendervägen 29–45, Månadsgatan 19–31, 39A–D	1965	7 077	247	120	91 377
Norra Kortedala	PO	Kortedala 83:1	Vårfrugatan 2–6	1995	2 732	52	43	39 412
Norra Kortedala	PO	Kortedala 84:1	Vårfrugatan 16–24	1995	1 773	-	33	28 228
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:2	Adventsvägen 14	1956	5 424	-	96	67 215
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:3	Adventsvägen 10	1990	3 600	-	64	48 656
Norra Kortedala	PO	Kortedala 87:1	Adventsvägen 4	2019	7 633	-	128	192 666
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:2	Adventsvägen 39–41, Annandagsg 2–8	1996	2 106	-	36	33 172
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:3	Annandagsgatan 10–20	1994	3 092	222	48	47 529
Södra Kortedala	BB	Kortedala 9:1	Månadsgatan 10–38	1953	4 929	63	90	63 550
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:4	Julaftonsgatan 48–64	1993	5 366	131	82	80 512
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:5	Julaftonsgatan 22–32	1993	4 895	68	72	73 740
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:6	Årstidsgatan 2–8 Julaftonsgatan 2–8	1992	5 110	17	77	75 865
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:8	Adventsvägen 29–37	1994	6 077	20	100	90 063
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:9	Adventsvägen 1–7	1994	1 917	-	36	27 800
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:3	Brittsommargatan 5	1970	8 765	31	127	111 069

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighetsägare [1]	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde, tkr
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:4	Årstidsgatan 10–22	1980	2 744	45	56	38 746
Norra Kortedala	PO	Kortedala 94:1	Allhelgonagatan 11–19	1978	3 270	62	54	45 047
Norra Kortedala	PO	Kortedala 95:1	Allhelgonagatan 1–9	1981	1 986	62	36	27 601
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:2	Årstidsgatan 28–38, Allhelgonagatan 31–37	1979	3 716	-	79	54 355
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:3	Brittsommargatan 4–14	1976	2 148	-	36	29 881
Norra Kortedala	PO	Kortedala 97:1	Allhelgonagatan 14–26	1979	2 902	-	51	41 078
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:10	Beväringsgatan 21	1959	3 419	127	50	54 851
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:56	Beväringsgatan 1 A – H	2024	11 935	286	250	375 945
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:6	Beväringsgatan 5–7	1959	6 864	230	102	110 866
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:7	Beväringsgatan 9–11	1959	6 892	213	102	109 850
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:8	Beväringsgatan 13–15	1959	6 892	307	102	110 951
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:9	Beväringsgatan 17–19	1959	6 892	247	102	110 231
Gamlestaden	PO	Kviberg 741:184	Hinderbanan 2–4	2014	5 976	618	83	178 470
Hammarkullen	BB	Parkeringfastighet distrikt 4	Parkeringsfast. distrikt 4	2003	-	150	-	23 693
Utby	FB	Utby 129:2	Fjällbo Park	1997	10 498	9 607	173	239 748
NORDOST					**1 485 258**	**95 713**	**22 383**	**17 829 921**
SYDVÄST								
Ängås	BB	Parkeringfastighet distrikt 1	Parkeringsfast. distrikt 1	1988	-	-	-	21 587
Högsbotorp	FB	Arrenden	Vårmånadsg / Ö:A Midvintersg	2014	-	-	-	3 670
Södra Skärgården	FB	Donsö 203:2	D Gärde 2–15/Töttefällev 4–14	1986	1 468	-	20	31 838
Södra Skärgården	FB	Donsö 207:3	Rävstensvägen 50–78	2017	3 140	-	60	77 600
Södra Skärgården	FB	Donsö 47:1	Ringkullevägen 1–5	1992	956	107	12	13 084
Önnered	FB	Fiskebäck 90:1	Kumleskärsgatan 1–80	1994	6 055	1 267	61	171 076
Askim	BB	Hult 36:1	Askims Strandväg 2	2018	820	-	19	40 000
Askim	BB	Hult 37:1	Askims Strandväg 4–6	2018	1 650	-	38	81 000
Askim	BB	Hult 547:1	Hult Åsens väg 11–23	2020	6 877	494	103	256 225
Järnbrott	PO	Järnbrott 10:1	Televisionsgatan 2 A–C	1970	1 083	71	18	20 942
Högsbotorp	FB	Järnbrott 108:2	Markmyntsgatan 3	1970	2 712	1	56	57 600
Järnbrott	PO	Järnbrott 11:1	Televisionsgatan 3–23	1986	3 939	78	66	78 138
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:87	Elins Gård 1	2015	8 258	41	117	247 465
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:88	Idas Gård 1–9	2001	6 762	24	110	166 600
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:89	Fyrktorget 2–4	2000	2 290	678	37	63 044
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:90	Amandas Gård 1–9	1999	7 337	-	130	184 000
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:91	Amandas Gård 10–14	1998	3 805	7	66	95 000
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:92	Fredrikas Gård 1–5	1997	4 324	233	65	100 000
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:93	Fredrikas Gård 6–11	1997	4 632	3	70	105 641
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:94	Annas Gård 1–6	1996	4 632	120	69	109 339
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:95	Annas Gård 7–14	1996	7 028	473	114	165 010
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:96	Julianas Gård 6–14	1995	8 896	10	132	214 340
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:97	Julianas Gård 1–5	1995	3 851	18	62	90 046
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:99	Idas Gård 10–13	2001	2 754	-	46	65 000
Järnbrott	BB	Järnbrott 12:2	Kondensatorsgatan 3–29	1986	4 645	95	85	95 133
Högsbotorp	FB	Järnbrott 122:3	Skäpplandsgatan 7–11	2018	4 280	-	72	118 000
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:1	Spannlandsgatan 10–16	1961	5 954	55	96	158 195
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:2	Spannlandsgatan 5–9	1999	4 420	105	72	111 000
Högsbotorp	FB	Järnbrott 124:3	Marklandsgatan 17–19	1974	2 936	-	48	58 000
Järnbrott	BB	Järnbrott 13:1	Relägatan 8–12, 12A	1972	1 943	-	30	36 202
Tofta	BB	Järnbrott 133:10	Norra Dragspelsgatan 16, 20	1984	5 571	596	88	122 931
Tofta	BB	Järnbrott 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4 112	39	60	68 000
Tofta	BB	Järnbrott 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4 112	71	60	68 000

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Tofta	BB	Järnbrott 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4 112	74	60	68 000
Tofta	BB	Järnbrott 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4 112	101	60	68 000
Tofta	BB	Järnbrott 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4 147	71	60	68 038
Tofta	BB	Järnbrott 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3 802	39	55	63 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:1	Norra Dragspelsgatan 9–31	1962	5 454	-	83	88 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3 774	1	55	63 013
Tofta	BB	Järnbrott 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3 774	-	55	63 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:14	Pianogatan 18–48	1963	6 974	51	109	114 069
Tofta	BB	Järnbrott 134:15	Pianogatan 74–84	1968	3 125	12	43	50 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4 117	39	60	68 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:20	Pianogatan 50–72	1962	5 311	20	83	86 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:3	Norra Dragspelsgatan 1–7, Pianogatan 2–16	1962	5 373	40	82	87 000
Tofta	BB	Järnbrott 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4 117	1	60	69 000
Tofta	BB	Järnbrott 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3 427	60	50	58 000
Tofta	BB	Järnbrott 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3 427	-	50	57 000
Tofta	BB	Järnbrott 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3 427	49	50	57 000
Tofta	BB	Järnbrott 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3 427	56	50	58 000
Tofta	BB	Järnbrott 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3 427	39	50	57 000
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 139:1	Mandolingatan	2024	-	-	-	23 000
Järnbrott	BB	Järnbrott 14:2	Relägatan 1–19	1967	3 300	95	60	67 001
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:1	Mandolingatan 15–19	1961	9 072	317	156	151 124
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:2	Mandolingatan 21–25	1962	9 072	259	156	160 283
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:3	Mandolingatan 27–31	1962	9 072	352	156	151 590
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:4	Mandolingatan 33–37	1962	9 072	261	156	160 000
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:6	Mandolingatan 39–43	1962	9 072	234	156	150 512
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:4	Marconigatan 23–29	1964	7 230	793	96	126 475
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:5	Marconigatan 15–21	1964	7 302	744	98	126 404
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:6	Marconigatan 7–13	1970	7 396	674	96	127 017
Kaverös	PO	Järnbrott 154:1	Dirigentgatan 2	1981	20 674	416	304	438 028
Kaverös	PO	Järnbrott 155:1	Barytongatan 8	1965	11 644	399	172	217 362
Kaverös	PO	Järnbrott 155:4	Kaverösterrassen 1–8	1996	1 854	527	22	59 200
Kaverös	PO	Järnbrott 156:1	Tunnlandsgatan 11	1965	11 695	454	180	219 611
Ängås	BB	Järnbrott 164:14	Briljantgatan 37–50, 41B	1967	10 445	15	129	164 061
Ängås	BB	Järnbrott 164:15	Briljantgatan 51–65	1967	6 296	259	86	118 009
Ängås	BB	Järnbrott 164:19	Topasgatan 13A	1967	-	179	-	925
Ängås	BB	Järnbrott 164:20	Topasgatan 4	1966	-	826	-	16 487
Ängås	BB	Järnbrott 164:25	Briljantgatan 50B–C	2020	4 861	-	91	128 000
Ängås	BB	Järnbrott 164:3	Topasgatan 53–57	1966	5 558	8	75	87 000
Ängås	BB	Järnbrott 164:4	Topasgatan 5–12	1966	4 544	1 666	63	79 745
Ängås	BB	Järnbrott 164:5	Topasgatan 14–26	1967	6 650	26	94	104 025
Ängås	BB	Järnbrott 164:6	Topasgatan 27–39	1966	6 368	56	90	100 190
Ängås	BB	Järnbrott 164:7	Topasgatan 40–47	1966	3 430	18	49	54 063
Ängås	BB	Järnbrott 164:8	Topasgatan 48–52	1965	4 029	128	59	63 326
Tofta	PO	Järnbrott 166:11	Frölunda Kyrkogata 7–9	1996	6 113	141	99	148 492
Tofta	PO	Järnbrott 166:2	Järnbrotts Prästväg 23	1977	-	520	-	0
Järnbrott	BB	Järnbrott 17:1	Bildradiogatan 13–27, Relägatan 4–6, 4A	1988	3 931	133	68	81 947
Järnbrott	BB	Järnbrott 18:1	Bildradiogatan 10–12	1952	2 080	-	32	41 161
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:1	Näverlursgatan 2–8	2016	8 550	104	122	217 811
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:2	Näverlursgatan 10–16	2017	8 590	213	123	213 263
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:3	Näverlursgatan 18–24	1964	7 826	102	101	125 047
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:4	Näverlursgatan 26–32	1965	6 962	1 095	90	115 106
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 186:3	Mandolingatan 112–120	2021	5 697	587	104	237 219

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

20250520050331

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighetsägare [1]	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde, tkr
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 186:4	Mandolingatan 82–86	2021	7 653	455	134	307 819
Järnbrott	BB	Järnbrott 19:2	Antenngatan 7–9, 9A–C, Radiotorget 1	2017	5 090	1 324	86	168 526
Järnbrott	PO	Järnbrott 19:3	Flygradiogatan 4–22	1991	3 219	22	58	72 270
Kaverös	PO	Järnbrott 194:1	Kaverösporten 1–36	1999	2 639	-	36	92 000
Järnbrott	PO	Järnbrott 2:1	Flygradiogatan 24–40	1991	3 380	156	54	74 494
Järnbrott	BB	Järnbrott 20:1	Antenngatan 10	1954	472	711	15	14 712
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 217:1	Mandolingatan 50–58	2024	9 233	226	155	168 582
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 217:2	Mandolingatan 28	2021	6 627	914	130	291 475
Järnbrott	BB	Järnbrott 3:1	Bildradiogatan 14–26	1973	3 496	227	57	69 922
Järnbrott	BB	Järnbrott 4:2	Bildradiogatan 29–55	1990	4 524	209	84	105 910
Järnbrott	PO	Järnbrott 5:1	Bildradiogatan 28–34	1987	5 730	695	96	119 597
Järnbrott	PO	Järnbrott 6:1	Rundradiogatan 1–5	1990	7 413	203	120	162 808
Högsbotorp	FB	Järnbrott 63:5	Bankogatan 3–5	1954	3 927	45	65	77 374
Högsbotorp	FB	Järnbrott 64:8	Riksdalersgatan 6	2024	-	2 059	-	72 459
Högsbotorp	FB	Järnbrott 65:1	Dollargatan 2–10	1952	1 788	105	30	35 378
Högsbotorp	FB	Järnbrott 66:1	Riksdalersgatan 7–21	1953	3 253	482	56	66 457
Högsbotorp	FB	Järnbrott 67:1	Riksdalersgatan 1–5	1953	2 763	-	51	54 644
Högsbotorp	FB	Järnbrott 67:2	Sterlingsgatan 2–10	1977	2 508	93	42	49 512
Högsbotorp	FB	Järnbrott 68:3	Örtugsgatan 1–23	1972	4 029	241	78	83 185
Högsbotorp	FB	Järnbrott 68:4	Riksdalersgatan 2–4	1953	1 988	195	34	39 882
Järnbrott	PO	Järnbrott 7:3	Rundradiogatan 2	1982	6 188	158	110	127 000
Högsbotorp	FB	Järnbrott 75:2	Järnmyntsgatan 2–8	1990	1 430	52	26	30 501
Högsbotorp	FB	Järnbrott 758:114	Riksdalersgatan 21	1967	-	-	-	1 645
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 758:66	Mandolingatan 37–39	1961	-	350	-	1 121
Högsbotorp	FB	Järnbrott 76:1	Järnmyntsg 1–7, Penningg 2	1972	4 557	55	77	117 800
Högsbotorp	FB	Järnbrott 77:2	Nickelmyntsgatan 1–11	1977	2 328	-	39	49 310
Högsbotorp	FB	Järnbrott 78:4	Penninggatan 1–15	1954	3 284	-	58	62 662
Järnbrott	BB	Järnbrott 8:2	Modulatorsgatan 1–17	1990	3 629	92	62	82 377
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:4	Bankogatan 12–38	1992	4 682	678	80	119 620
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:6	Markmyntsgatan 16–18, Bankog 10	2016	5 800	31	89	167 791
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:8	Markmyntsgatan 2–12	1954	3 837	1 262	64	83 871
Högsbotorp	FB	Järnbrott 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	2 858	1 036	54	68 442
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:1	Skiljemyntsgatan 2–14	1972	2 918	95	49	60 525
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:5	Markmyntsgatan 19	1985	-	-	-	0
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:6	Markmyntsgatan 7–17	1977	6 204	59	108	123 000
Högsbotorp	FB	Järnbrott 86:8	Bankogatan 35–43	1953	1 922	96	32	37 892
Högsbotorp	FB	Järnbrott 87:1	Bankogatan 19–33	1954	2 994	-	50	59 742
Högsbotorp	FB	Järnbrott 88:1	Skiljemyntsgatan 16–18	1967	3 148	86	57	62 000
Högsbotorp	FB	Järnbrott 89:6	Skiljemyntsgatan 3–19	1953	3 464	57	58	67 370
Järnbrott	PO	Järnbrott 9:1	Televisionsgatan 1 A–B	1988	2 918	117	48	60 058
Högsbotorp	FB	Järnbrott 90:1	Riksdalersgatan 48–52	1953	1 045	-	19	19 591
Högsbotorp	FB	Järnbrott 91:1	Riksdalersgatan 23–45	1953	8 892	785	170	180 974
Kaverös	FB	Järnbrott 91:2	Riksdalersgatan 47–57	2012	6 570	-	100	196 100
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:1	Sikelgatan 2–8	1953	1 350	78	24	27 977
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:3	Riksdalersgatan 42–46	1953	990	18	18	19 895
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:1	Bankogatan 7	1981	1 869	-	31	37 874
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:2	Bankogatan 9	1972	1 679	-	28	33 800
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:3	Bankogatan 11	1972	1 625	-	27	33 075
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:4	Bankogatan 13	1973	1 625	-	27	33 875
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:5	Riksdalersgatan 30–38	1953	1 996	198	46	41 847
Högsbotorp	FB	Järnbrott 94:1	Riksdalersgatan 10–26	1971	3 628	105	81	71 402
Högsbotorp	FB	Järnbrott 94:2	Rubelgatan 6	2017	-	2 016	-	66 641

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområde	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Högsbohöjd	PO	Järnbrott s:103	Växelmyntsgatan 55	2014	-	216	-	0
Högsbotorp	FB	Järnbrott s:94	Bankogatan 43	2014	-	-	-	0
Askim	FB	Kobbegården 542:1	Sisjöbäckens väg 10–16	2024	3 135	-	45	68 255
Askim	FB	Kobbegården 543:2	Sisjöbäckens väg 31–33	2024	2 368	-	44	68 600
Askim	FB	Kobbegården 546:1	Sisjöbäckens väg 30–32	2022	3 080	35	57	117 000
Frölunda Torg	PO	Rud 760:43	Gånglåten	1963	-	-	-	0
Frölunda Torg	PO	Rud 760:44	Gånglåten 12–30	2004	-	-	-	2 276
Frölunda Torg	PO	Rud 9:2	Gånglåten 30–40	2003	12 059	100	181	254 600
Frölunda Torg	PO	Rud 9:3	Gånglåten 20–28	2003	11 096	285	172	234 135
Frölunda Torg	PO	Rud 9:4	Gånglåten 2–18	2003	11 850	1 018	181	252 304
Frölunda Torg	PO	Rud 9:5	Gånglåten 42–64	2001	5 086	97	85	104 540
Billdal	FB	Skintebo 525:1	Berguven11–21, 18–22	2018	9 943	-	146	336 000
Billdal	FB	Skintebo 526:1	Berguven 24–28	2020	5 129	-	82	184 400
Billdal	FB	Skintebo 528:1	Berguven 1–7, 23–29	2017	4 272	16	60	146 000
Billdal	FB	Skintebo 530:1	Berguven 8	2017	1 865	-	28	64 200
Billdal	FB	Skintebo 532:3	Uggleberget 20	2019	2 147	-	31	76 888
Billdal	FB	Skintebo 532:4	Uggleberget 30	2019	1 453	-	21	51 888
Södra Skärgården	FB	Styrsö 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	402	-	6	5 569
Södra Skärgården	FB	Styrsö 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	103	-	2	3 128
Södra Skärgården	FB	Styrsö 3:335	Halsviksvägen 68–70	1952	186	-	2	3 988
Grevegården	FB	Tynnered 5:1	Grevegårdsvägen 2–40	1993	12 526	384	163	230 065
Grevegården	FB	Tynnered 6:3	Grevegårdsvägen 50–96	1994	14 962	215	203	271 890
Grevegården	FB	Tynnered 7:1	Grevegårdsvägen 100–194	1995	35 824	2 004	538	780 520
Önnered	FB	Önnered 102:1	Önnereds Byväg 2–82	1983	2 068	-	40	90 720
Kannebäck	FB	Önnered 45:1	Opalgatan 83–125	1966	-	-	-	0
Kannebäck	FB	Önnered 45:12	Grevegårdsvägen 218–242	1966	7 075	110	99	109 510
Kannebäck	FB	Önnered 45:13	Opalgatan 83–107	1966	6 996	1 225	95	112 992
Kannebäck	FB	Önnered 45:14	Grevegårdsvägen 200–216	1966	4 786	417	68	76 187
Kannebäck	FB	Önnered 45:2	Opalgatan 109–125	1966	4 928	-	68	76 000
Kannebäck	FB	Önnered 48:1	Opalgatan 1–75	1966	-	-	-	17 800
Kannebäck	FB	Önnered 48:10	Opalgatan 21–45	1966	6 688	79	98	102 327
Kannebäck	FB	Önnered 48:11	Bronsåldersgatan 40–64	1966	6 634	194	96	103 000
Kannebäck	FB	Önnered 48:12	Opalgatan 47–75	1966	7 149	224	106	113 421
Kannebäck	FB	Önnered 48:4	Bronsåldersgatan 66–80	1966	4 266	146	58	65 000
Kannebäck	FB	Önnered 48:9	Opalgatan 1–19	1966	5 109	-	73	78 000
Önnered	FB	Önnered 60:27	Kupeskärsgatan 54	1969	115	-	1	3 177
Önnered	FB	Önnered 61:29	Kupeskärsgatan 81	1970	84	-	1	2 490
Önnered	FB	Önnered 61:36	Kupeskärsgatan 101	1970	84	-	1	2 490
Önnered	FB	Önnered 62:65	Tanneskärsgatan 127	1970	84	-	1	3 252
Önnered	FB	Önnered 62:73	Tanneskärsgatan 149	1970	84	-	1	3 252
Önnered	FB	Önnered 62:80	Tanneskärsgatan 157	1970	84	-	1	3 257
Önnered	FB	Önnered 63:14	Tanneskärsgatan 203	1970	115	-	1	4 189
Önnered	FB	Önnered 63:24	Tanneskärsgatan 229	1970	115	-	1	4 189
Önnered	FB	Önnered 63:29	Tanneskärsgatan 241	1970	115	-	1	4 132
Högsbotorp	FB	Övrigt	Spannlandsgatan 5-9	1970	-	-	-	0
SYDVÄST					**792 181**	**39 391**	**12 350**	**17 313 725**
SUMMA BOSTADFÖRVALTANDE BOLAGENS FASTIGHETER					**4 818 442**	**342 932**	**76 090**	**98 622 026**

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
EGNAHEMSBOLAGETS FASTIGHETER								
HISINGEN								
Hjuvik	EH	Amhult 1:7	Andalen/Sandvik	-	-	-	-	-
Hjuvik	EH	Amhult 1:8	Andalen/Sandvik	-	-	-	-	-
Hjuvik	EH	Amhult 3:1	Andalen/Sandvik	-	-	-	-	-
Skogome	EH	Backa 210:3	S:t Jörgens väg 2	1992	-	1 300	-	10 584
Skogome	EH	Backa 866:872	Lillhagen/Skogaberg	-	-	-	-	-
Björlanda	EH	Kvisljungeby 2:252	Torslanda/Björlanda (Gamla Lillebyvägen)	-	-	-	-	975
Hjuvik	EH	Kärr 1:168	Andalen	-	-	-	-	-
Kärra	EH	Kärra 2:6	Gerrebacka (Smedlyckan)	-	-	-	-	938
Eriksberg	EH	Sannegården 734:134	Sannegården (Sörhallsprome-nadén/Sagolandsvägen)	-	-	-	-	-
Skogome	EH	Skogome 1:42	Skogome (Grå Lars Väg/ Bukärrsvägen/Oklandsåsen)	-	-	-	-	-
Tuve	EH	Tuve 9:59	Västra Tuvevägen 45					
HISINGEN					-	1 300	-	12 497
NORDOST								
Gunnilse	EH	Ängered 3:16	Gunnilse (Gråbovägen/ Hultavägen)	-	-	-	-	-
Gårdstensberget	EH	Gårdsten 123:4	Kryddvägen 44–48	-	-	-	-	-
Östra Bergsjön	EH	Bergsjön 60:1	Östra Bergsjön (Jupitergatan)	-	-	-	-	1 319
NORDOST					-	-	-	1 319
SYDVÄST								
Södra Skärgården	EH	Brännö 4:125	Brännö/Rödsten	-	-	-	-	-
Södra Skärgården	EH	Brännö 4:126	Brännö/Rödsten	-	-	-	-	
SYDVÄST								
SUMMA EGNAHEMSBOLAGETS FASTIGHETER						1 300		13 816
GÖTEBORGSLOKALERS FASTIGHETER								
CENTRUM								
Guldheden	GL	Guldheden 62:1	Dr Fries Torg 6	-	-	1 963	-	-
Heden	GL	Heden 24:12	Engelbrektsg 69–71	2023	-	6 730	-	203 000
Landala	GL	Landala 10:25	Landalagången 3	-	-	1 780	-	-
Lorensberg	GL	Lorensberg 53:3	Kungsportsavenyn 18	1976	-	1 482	-	49 400
Majorna	GL	Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12	-	-	921	-	-
Torpa	GL	Sävenäs 66:2	Uddeholmsgatan 5	-	-	528	-	-
Vasastaden	GL	Vasastaden 8:10	Haga Kyrkogata 6	-	-	1 509	-	-
CENTRUM					-	14 913	-	252 400
HISINGEN								
Brunnsbo	GL	Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	1965	-	2 784	-	13 384
Brämaregården	GL	Brämaregården 72:8	Virvelvindsgatan 8A	-	-	1 880	-	-
Kyrkbyn	GL	Kyrkbyn 89:6	Kyrkbytorget 6	-	-	1 866	-	-
Länsmansgården	GL	Biskopsgården 87:3	Länsmanstorget 2	1978	-	2 924	-	10 926
Länsmansgården	GL	Biskopsgården 90:1	Länsmanstorget 3	-	-	555	-	-
Länsmansgården	GL	Biskopsgården 91:2	Länsmanstorget 1	-	-	1 377	-	-
Länsmansgården	GL	Biskopsgården 99:1	Höstvädersgatan 1	1991	-	8 324	-	49 800
Rambergsstaden	GL	Brämaregården 78:1	Gustav Dalénsgatan 2	2013	-	1 328	-	13 871
Skälltorp	GL	Backa 104:1	Lisa Sass gata 22–24	1971	-	2 921	-	16 690
Skälltorp	GL	Backa 104:7	Lisa Sass gata 12	1993	-	4 154	-	69 568
Skälltorp	GL	Backa 255:1	Selma Lagerlöfs torg	-	-	-	-	-

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

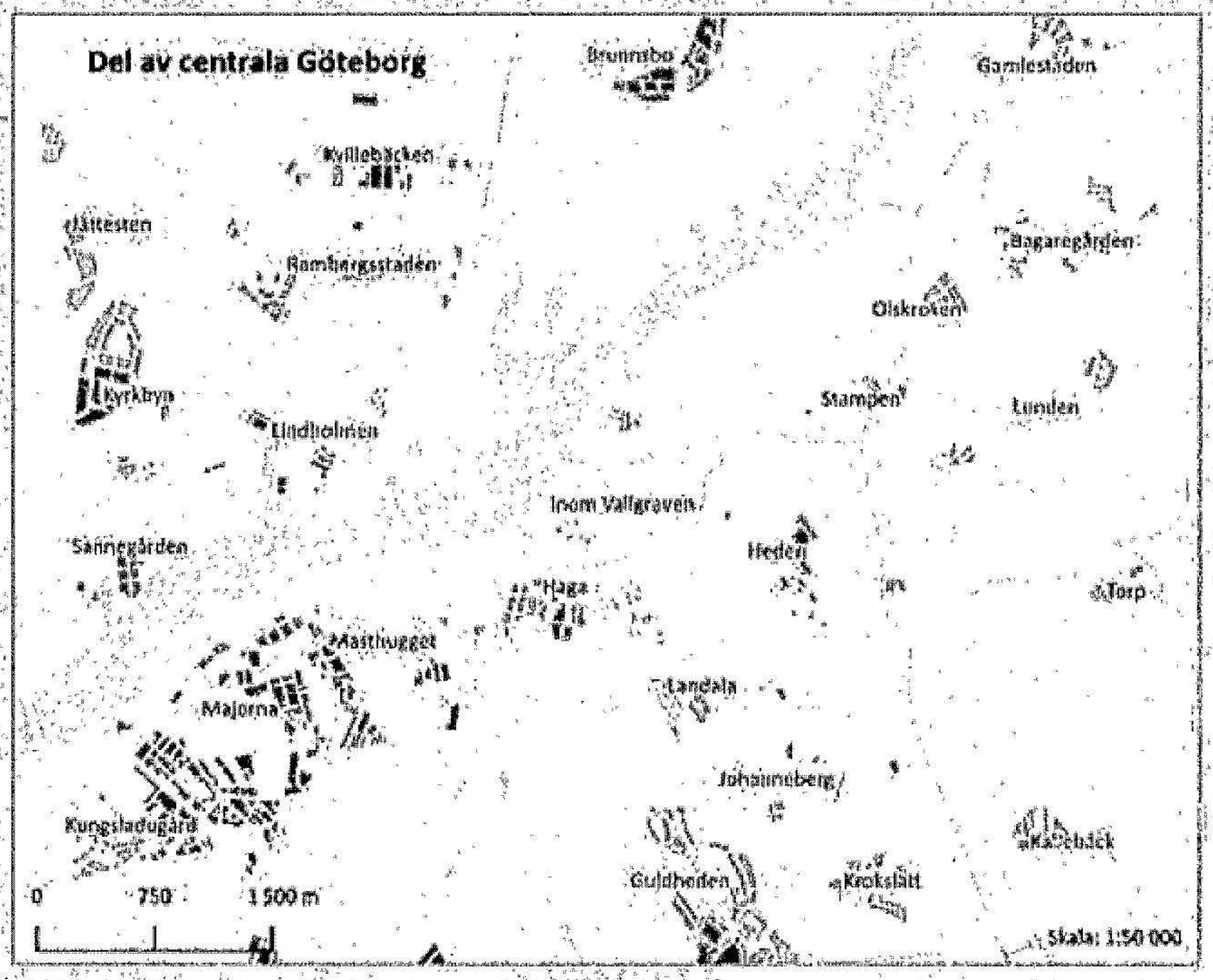
Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Stadsområde/ Primärområden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Skälltorp	GL	Backa 256:1	Selma Lagerlöfs torg	-	-	5 376	-	-
Skälltorp	GL	Backa 257:1	Selma Lagerlöfs torg	2019	-	5 834	-	46 587
Södra Biskopsgården	GL	Biskopsgården 29:14	Vårväderstorget 6	1987	-	11 969	-	56 746
Södra Biskopsgården	GL	Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1	1973	-	770	-	4 627
Torslanda	GL	Röd 135:1	Nordhagsvägen 2A	-	-	1 716	-	-
Tuve	GL	Tuve 10:149	Tuve Torg	-	-	-	-	-
Tuve	GL	Tuve 10:152	Tuve Torg 2	1998	-	8 849	-	35 400
HISINGEN						**62 627**		**317 599**
NORDOST								
Rannebergen	GL	Angered 81:1	Fjällblomman 9	-	-	9 415	-	-
Östra Bergsjön	GL	Bergsjön 2:41	Rymdtorget 9	2003	-	7 153	-	36 565
Hjällbo	GL	Hjällbo 60:1	Hjällboplatsen	-	-	-	-	-
Hjällbo	GL	Hjällbo 60:3	Bergsgårdsgärdet 80	1990	-	9 919	-	25 900
Hjällbo	GL	Hjällbo 9:2	Hjällbo Lillgata 1–5	1988	-	15 986	-	85 600
Södra Kortedala	GL	Kortedala 134:4	Kortedala Torg 3	1997	-	7 869	-	31 690
Södra Kortedala	GL	Kortedala 134:6	Kortedala torg 1	1958	-	2 630	-	12 613
Södra Kortedala	GL	Kortedala 136:7	Kortedala Torg 8	1974	-	8 735	-	40 467
Södra Kortedala	GL	Kortedala 17:1	Minutgatan 2	1956	-	1 364	-	3 472
Södra Kortedala	GL	Kortedala 21:4	Hundraårsgatan 32	-	-	2 858	-	-
Södra Kortedala	GL	Kortedala 50:3	Förstamajgatan 2B	1992	-	7 671	-	55 700
NORDOST						**73 600**		**292 007**
SYDVÄST								
Tofta	GL	Järnbrott 131:3	Högsbogatan 38	1982	-	2 758	-	18 565
Ängås	GL	Järnbrott 164:2	Topasgatan 58	-	-	3 446	-	-
Högsbotorp	GL	Järnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	1967	-	2 176	-	11 376
Högsbotorp	GL	Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	1954	-	2 348	-	-
Södra Skärgården	GL	Styrsö 3:183	Brattenvägen 13	-	-	1 142	-	-
SYDVÄST						**11 870**		**29 941**
SUMMA GÖTEBORGSLOKALERS FASTIGHETER						**163 010**		**891 947**
SUMMA KONCERN					**4 818 442**	**507 242**	**76 090**	**99 527 789**

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, SG=Fastighets AB Sannegården 26:1, EH=Egnahemsbolaget, GL=GöteborgsLokaler

20250528005015
Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

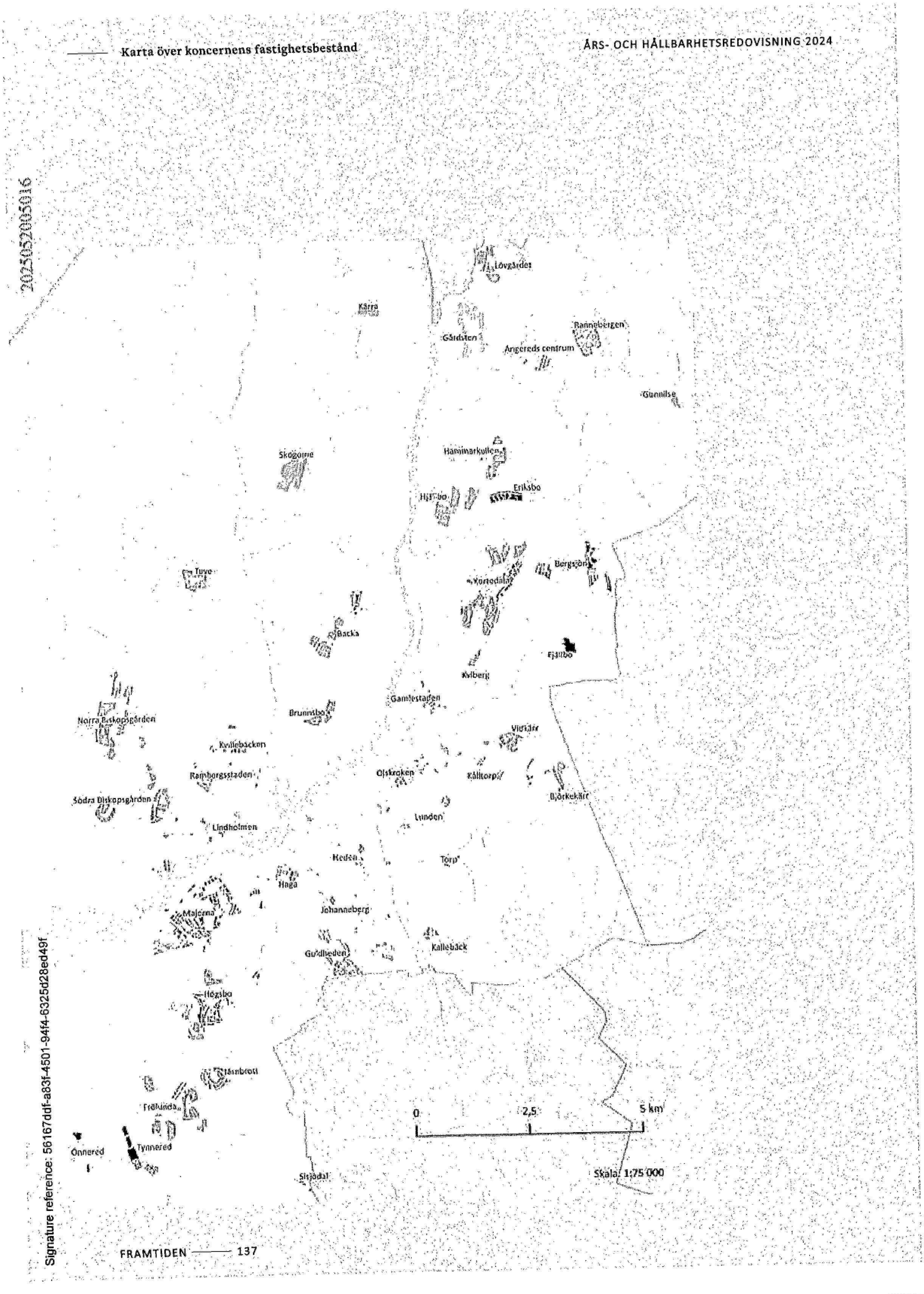
Karta över koncernens fastighetsbestånd 2024



© GÖTEBORGS STAD

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

20250520050016



Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Framtidenkoncernen

Bostads AB Poseidon
Box 1, 424 21 Angered
031-332 10 00
info@poseidon.goteborg.se
poseidon.goteborg.se

Göteborgs stads bostads AB
Box 5044, 402 21 Göteborg
031-731 50 00
info@bostadsbolaget.se
bostadsbolaget.se

Familjebostäder i Göteborg AB
Box 5151, 402 26 Göteborg
031-731 67 00
familjebostader@familjebostader.se
familjebostader.se

Gårdstensbostäder AB
Box 4, 424 21 Angered
031-332 60 00
gbg@gardstensbostader.se
gardstensbostader.se

Göteborgs Egnahems AB
Box 4034, 422 04 Hisings Backa
031-707 70 00
egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se
egnahemsbolaget.se

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
Box 5265, 402 25 Göteborg
031-335 01 00
info@goteborgslokaler.se
goteborgslokaler.se

Bygga Hem i Göteborg AB
Sven Hultins Plats 2
412 58 Göteborg
031-773 75 50

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

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

Framtiden®

Förvaltnings AB Framtiden
Sven Hultins Plats 2
412 58 Göteborg

Besöksadress
Sven Hultins Plats 2
031-773 75 50
framtiden@framtiden.se
framtiden.se
Organisationsnummer
556012-6012

Framtidenkoncernen
ingår i Göteborgs Stad

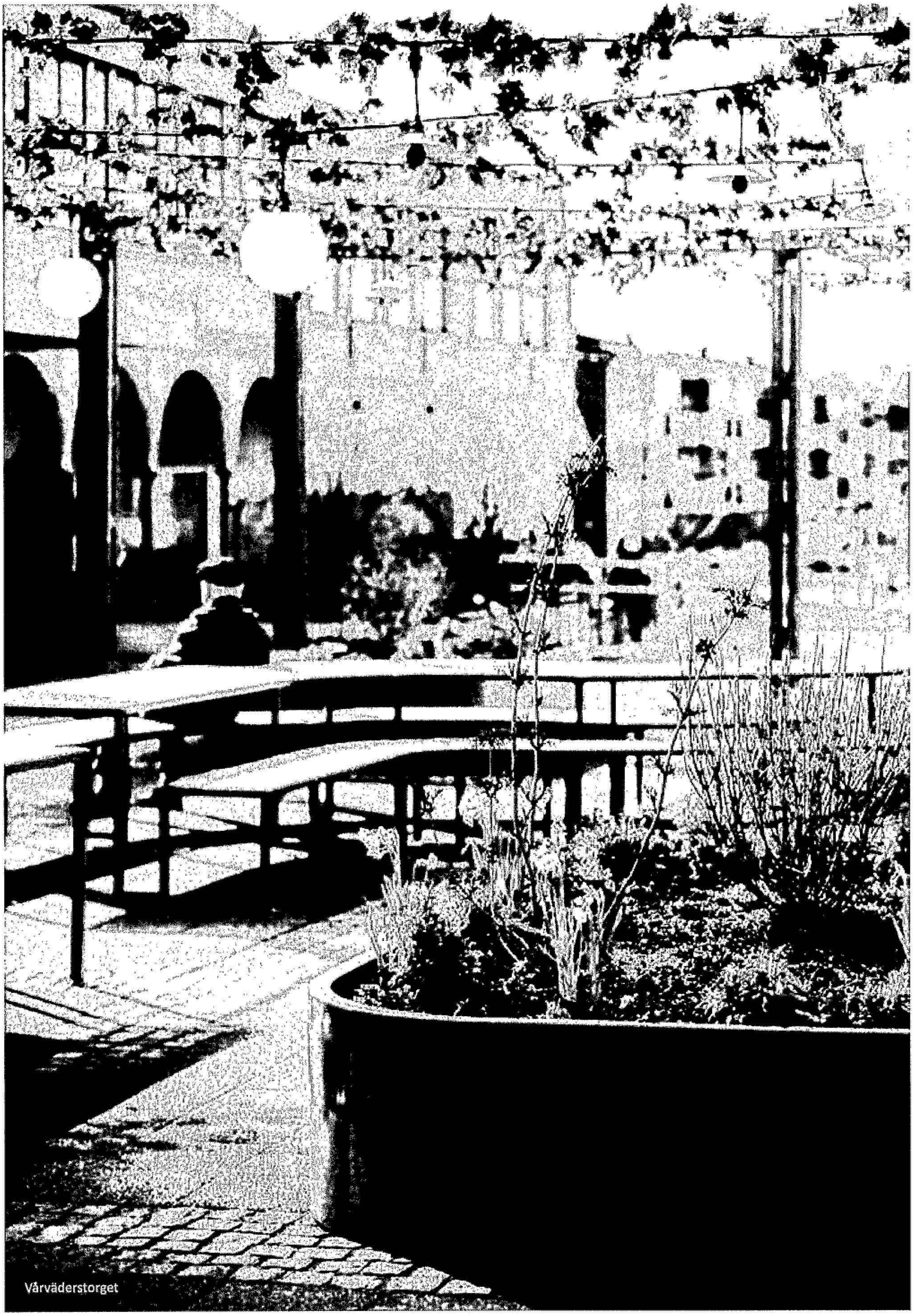
Göteborgs Stad

FOTO PER SIDA

Bild-förteckning

2: Familjebostäder
4: Lo Birgersson
6: Sofia Sabel
8: Peter Nilsson (Ateljé Marie Fotostudio AB) & illustration av Egnahemsbolaget
9: Peter Kvarnström
11: Niklas Maupoix
13: Lo Birgersson
15: Egnahemsbolaget
16: Lo Birgersson
19: Illustration av White Arkitekter & Familjebostäder
20: Steven Warburton & Lo Birgersson
21: Sofia Sabel
22: Shutterstock & Sofia Sabel
23: Krister Engström
25: Philip Liljenberg
27: Sofia Sabel
29: Stina Gränfors
31: Lo Birgersson
33: Peter Nilsson (Ateljé Marie Fotostudio AB)
35: Mikael Göthage
37: Lo Birgersson & Störningsjouren
39: Shutterstock
41: Peter Nilsson (Ateljé Marie Fotostudio AB)
42: Familjebostäder
47: Peter Nilsson (Ateljé Marie Fotostudio AB)
51: Lo Birgersson
52: GöteborgsLokaler
106: Niklas Maupoix
139: GöteborgsLokaler

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f



Vårväderstorget

20250520050017
Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

[redacted]

[redacted]

[redacted]

20250520050918

Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: LENE GONZAGUE
Date: 2025-02-05 15:04:38
BankID refno: 0194d66d-392a-7b3e-8906-a0c61371e8cb

Lene Gonzague

Signed by: TERJE JOHANSSON
Date: 2025-02-05 17:38:22
BankID refno: 0194d6f9-f93a-710e-beaa-ddf4ca00d928

Terje Johansson

Signed by: MARIA LUNDGREN
Date: 2025-02-05 15:29:28
BankID refno: 0194d683-ff5a-79a6-b80e-4220026be1f1

Maria Lundgren

Signed by: Ann Catrine Fogelgren
Date: 2025-02-05 15:11:50
BankID refno: 0194d673-bb4a-70d4-98ca-5af29ecb0c38

Ann Catrine Fogelgren

Signed by: Jonas Bergsten Paija
Date: 2025-02-05 15:46:14
BankID refno: 0194d693-47e1-7ef1-9bac-5c4979d61dc4

Jonas Bergsten Paija

Signed by: HANNAH TERESE KLANG
Date: 2025-02-05 13:09:11
BankID refno: 0194d603-8088-71aa-9775-81d630e64b59

Hannah Klang

Signed by: ANDERS LINUSSON
Date: 2025-02-11 21:43:11
BankID refno: 0194f6c0-458d-7d21-9dbe-86d7862d2ef4

Anders Linusson

Signed by: ASLAN AKBAS
Date: 2025-02-05 13:09:29
BankID refno: 0194d603-c81e-7543-ae04-9ddda2faecee

Aslan Akbas

Signed by: JONAS RANSGÅRD
Date: 2025-02-05 13:10:11
BankID refno: 0194d604-6f3d-7e6a-8fb9-b82170bf929a

Jonas Ransgård

Signed by: PETRA ELF
Date: 2025-02-05 15:12:47
BankID refno: 0194d674-b4c7-7547-be38-bc58b2355eed

Petra Elf

Signed by: Sarah Rebecca Ullmark
Date: 2025-02-05 13:09:36
BankID refno: 0194d603-cc4c-7812-8171-a45359446676

Sarah Ullmark

Signed by: Karl Robbjens
Date: 2025-02-05 16:34:29
BankID refno: 0194d6bf-734c-712c-b684-f290f810ebfc

Karl Robbjens

Signed by: Erik Martin Wannholt
Date: 2025-02-05 13:09:41
BankID refno: 0194d603-f4bf-7690-b122-785577a32d78

Martin Wannholt

Signature reference: 56167ddf-a83f-4501-94f4-6325d28ed49f

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Framtiden, org.nr 556012-6012

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förvaltnings AB Framtiden för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 43-101 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-42 samt 106-139. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: 7JEDT-KY4VS-T368B-00GKZ-SIO82

20250520050019

Building a better working world

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det *revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte*. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Förvaltnings AB Framtiden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: T7XDS-7JEPT-XY4YS-T3688-00GK7-SIQ82

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS LINUSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd
IP: 136.226.xxx.xxx
2025-02-11 20:42:43 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: T7WDS-7JEPT-XY4V5-T3688-0GK7-SIO82

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för orginaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Göteborgs Stad

20250520050020

Granskningsrapport för 2024

Till årsstämman i Förvaltningsaktiebolaget Framtiden Org.nr: 556012-6012

Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Förvaltningsaktiebolaget Framtiden, har granskat bolagets verksamhet under 2024. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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

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

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

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

Vi bedömer att granskning av bolaget visar på väsentliga brister. Bristerna rör beredning och informationshantering i ärendet Karlastaden.

I övrigt bedömer vi att bolaget har skött verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 5 februari 2025

Jonas Ransgård
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Jonas Bergsten Paija
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Undertecknat av följande personer

JONAS RANSGÅRD

Datum: 2025-02-05 13:36:41

Jonas Bergsten Paija

Datum: 2025-02-06 12:52:19

Underskriftstjänst: **Ciceron SendSign**

© twoday

20250220050021

Dokumentet är signerat av Ciceron DoÄ

Organisation

Organisation: Stadsrevisionen
Organisationsnr: 2120001355
E-post: stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se

© twoday