Bostadsbolaget

Göteborgs Stad

Bostadsbolaget är en del av Framtidenkoncernen som ingår i Göteborgs Stad
Box 5044, 402 21 Göteborg. Tel 031-731 50 00. E-post info@bostadsbolaget.se
www.bostadsbolaget.se



Styrelsehandling nr 10f
Bilaga 3g
2020-02-06

Bostadsbolagets

Årsredovisning

2019

Bostads bolaget

INNEHÅLL

Vd-ordet 4
Omvärld 6
Verksamheten 8
Koncernen 10
Erbjudandet 12
Hyresgästerna 14
Medarbetarna 16
Hållbarhet 18
Projekt 20
Fastighetsvärdering 22
Styrning och kontroll 24
Förvaltningsberättelse 26
Risker 28
Ekonomisk översikt 30
Femårsöversikt 34
Definitioner 36
Förslag till vinstdisposition 36
Resultaträkning 37
Balansräkning 38
Förändring av eget kapital 40
Kassaflödesanalys 40
Noter 42
Revisionsberättelse 55
Granskningsrapport 57
Styrelse 58
Företagsledning 60
Fastighetsbestånd 62

KONTAKTA OSS...

info@bostadsbolaget.se | 031-731 50 00
Besöksadress: Engelbrektsgatan 69.
Öppettider: 08:00–16:30 (Lunchstängt: 12:00–12:45)

facebook.com/Bostadsbolaget
twitter.com/GbgBostadsbolag
linkedin.com/company/bostadsbolaget
youtube.com/user/BostadsbolagetGbg



Bostadsbolaget på 1 minut

■ Bostadsbolaget är en del av Framtidenkoncernen som ägs av Göteborgs Stad. Det innebär att vi arbetar för en hållbar stad, öppen för världen. Vi har sedan vi bildades i november 1945 arbetat mot samma mål; att ta krafttag mot bostadsbristen och höja standarden på bostäderna. Vi har totalt 24 564 hyresrätter fördelade över Göteborgs alla stadsdelar. Varje dag arbetar våra 348 medarbetare med att skapa goda och trygga boendemiljöer tillsammans med våra hyresgäster och andra samarbetspartners.

Redaktion
Produktion: Nowa Kommunikation | Text: Bostadsbolaget
Foto: Sofia Sabel, Anna Jolfors, Hans Wretling, Emmelie Falk, Karin Andréen Olsson, Jonas Björn, Svante Örnberg.
Omslagsfoto: Svante Örnberg.
Tryck: Lenanders Grafiska AB 2020.

Frågor rörande Bostadsbolagets årsredovisning hänvisas till vår ekonomichef som nås på växelnummer 031-731 50 00.

Alla siffror och texter fram till förvaltningsberättelsen inkluderar hela Bostadsbolaget inklusive dotterbolagen.



78,2%
av våra hyresgäster är nöjda med vår service.

61,3% *svarade på vår hyresgästenkät, vilket är en ökning med 2,1 procentenheter från tidigare år.*





Våra fastigheter är värda totalt
33 777 *Mnkr.*



Vi är
348
personer som jobbar på Bostadsbolaget inom ett tjugotal olika yrken.

Höjdpunkter under 2019



Vi lät hyresgästerna i Norra Biskopsgården bestämma vad en del av vår budget skulle gå till.



Vi har haft inflyttningar i vår nyproduktion i Tuve, Askimsviken, Guldheden och Kortedala



Under 2019 har vi omvandlat 41 lokaler till lägenheter. Ett arbete som vi kunnat klara tack vare våra medarbetare.

Läs mer!

Vi hållbarhetsredovisar tillsammans med resten av framtidenkoncernen.



Läs mer på vår webb eller på **www.framtiden.se.**



Hemmet – grunden till ett gott liv

Tillskott av ett stort antal nya lägenheter i beståndet och trygghetssatsningar som gett resultat. Bostadsbolaget sammanfattar 2019 och lämnar ett spännande och utmanande år bakom sig.

Att ha ett tryggt och trivsamt hem lägger en viktigt grund för ett gott liv för människor. Bostadsbolagets kärnverksamhet är att skapa trygga och trivsamma bostadsområden för hyresgästerna och det arbetet innebär mycket mer än att bara erbjuda lägenheter.

– Tryggheten är a och o för trivseln och detta är också något vi lägger mycket resurser på. Allt från utökad bemanning under kvällar och helger, till satsningar på skalskydd, portlås, rent och snyggt i allmänna utrymmen och i utemiljön, säger Kicki Björklund, Bostadsbolagets vd.

Därför är det extra roligt att se hur kundbetygen för trygghet i år ökade markant jämfört med de senaste åren, särskilt i våra utvecklingsområden Hammarkullen och Norra Biskopsgården.

– Det visar att vi arbetar rätt i de här frågorna och vi fortsätter därför att göra satsningar i samma riktning även kommande år, säger Kicki Björklund.

Många nya bostäder

Bostadsbolaget fick i år ta emot hyresgäster i 280 helt nybyggda lägenheter. Ytterligare 201 nya lägenheter stod klara för uthyrning.

– Det är roligt att äntligen få se resultatet av alla de byggprojekt som pågått under flera år och kunna välkomna ännu fler hyresgäster till oss på Bostadsbolaget, säger Kicki Björklund.

Några av de nybyggda lägenheterna har dock tillkommit utan ett enda spadtag i marken. De är istället ett resultat av ett upprop bland personalen att hitta lokaler som går att bygga om till lägenheter. Av de 130 förslag som kommer att bli nya lägenheter färdigställdes 41 under 2019.

Lokalerna det handlar om är allt från gamla oanvända tvättstugor till omklädningsrum, vindsutrymmen och liknande.

– Det här projektet passar också bra in i Allmännyttans klimatinitiativ som vi gick med i under 2019. Att bygga bostäder i befintliga hus är mer resurssnålt och klimatsmart än att bygga nytt. All infrastruktur är redan på plats. Vi kommer att färdigställa fler lägenheter under 2020 och letar samtidigt aktivt efter fler utrymmen att konvertera till bostäder, säger Kicki Björklund.

Valfriheten viktigt

Bostadsbolagets hyresgäster består nästan av ett tvärsnitt av Göteborgs befolkning, i allt från härkomst till utbildning och inkomst. Det är därför viktigt att Bostadsbolaget kan erbjuda hem som passar alla olika typer av människor, i alla skeden av livet.

– Målet är att alla ska kunna bo som de vill hos oss och så långt som möjligt utforma sitt boende. Våra bostadsområden skiljer sig på olika sätt från varandra men alla ska vara lika bra att bo i. Vi utvecklar allmännyttan till ett modernt boende med stor valfrihet, säger Kicki Björklund.

lägenheter och enligt Kicki Björklund handlar det framförallt om de områden där hyresrätterna idag dominerar.

– Valfrihet i boendet handlar inte bara om tillval och renoveringar utan också om att kunna välja upplåtelseform inom det egna bostadsområdet. Vi ska komplettera med det som inte redan finns, menar Kicki Björklund.

Boplats tog över uthyrningen

Fram till hösten 2019 har Boplats enbart fungerat som marknadsplats för Bostadsbolagets och systerbolagens bostäder. Men från och med hösten 2019 gick även ansvaret för uthyrning över dit. Övergången har gått bra och under 2020 kommer Omflyttningsplatsen, den interna bostadskön, bli gemensam för alla boende i allmännyttan och på sikt kommer ansvaret även för denna uthyrning att övergå i Boplats ansvar.

– För de boende blir det ingen stor skillnad mer än att de som redan bor hos oss får ett större urval i Omflyttningsplatsen, menar Kicki Björklund.

”Att bygga bostäder i befintliga hus är mer resurssnålt och klimatsmart än att bygga nytt. All infrastruktur är redan på plats.”

Bland annat har Bostadsbolaget under 2019 arbetat fram en modell för att öka valfriheten vid renovering av lägenheten. Kostnaden är betydelsefull för många och därför är det viktigt att kunna erbjuda olika alternativ, både för att möjliggöra kvarboende men också för att erbjuda dem som vill satsa extra på sin lägenhet flera olika alternativ. Modellen kommer att utformas och testas under 2020.

Blandade upplåtelseformer

Valfriheten ska inte bara gälla den egna lägenheten utan hela bostadsområdet. De flesta trivs där de bor och vill inte behöva byta område bara för att livet förändras. Framtidenkoncernen har av Göteborgs kommunfullmäktige fått i uppdrag att se över möjligheterna för ombildning av

Fokus på kundresan

Bostadsbolagets fokusområden består av de fyra huvudområdena: Nöjda hyresgäster, Utvecklingsområden, Varsam renovering och Nyproduktion, samt de två resursområdena: Attraktiv arbetsgivare och God ekonomi och effektiv verksamhet.

Under 2019 har Bostadsbolaget startat arbetet med en organisationsöversyn som bland annat syftar till att tydliggöra kundresan och vilka förändringar vi kan göra för att frigöra mer tid åt de hyresgäster som verkligen behöver mer av oss.

– Vi är redan idag väldigt duktiga på kundfokus, men ingenting är så bra att det inte kan bli bättre. Det finns mycket viktig information från de boende i kundenkäten som visar oss vägen i vårt förändringsarbete, säger Kicki Björklund.



3 frågor

till Margita Björklund, ny styrelseordförande i Bostadsbolagets styrelse

1. Vad är det mest minnesvärda från ditt första år som styrelseordförande?

– Det var att styrelsen beslutade att antikvariskt återuppbygga det nedbrunna stallet i Haga och därmed bevara ett viktigt byggnadsminne för göteborgare. Förhoppningen är att det står klart år 2020.

2. Vad är Bostadsbolagets största utmaning?

– Att i våra utvecklingsområden kunna skapa trygga och goda livsvillkor för alla människor som bor där.

3. Vilken blir Bostadsbolagets viktigaste uppgift 2020?

– Det blir att tillsammans med våra systerbolag och Framtidens Byggutveckling få fram minst 1 000 nya inflyttningsbara lägenheter.

En växande stad

Göteborg växer mer än någonsin. Senast så många bostäder såg dagens ljus var under miljonprogrammets genomförande 1965–75. Trots det är bostadsbristen fortsatt stor och trycket på hyresmarknaden kvarstår. En grov uppskattning är att det på sikt kommer behöva skapas 4 000 till 5 000 nya bostäder per år under en längre period för att kunna möta behovet.

Vår omvärld
Den globala ekonomin utvecklades med en lägre tillväxttakt under året. Riskerna kring handelskonflikten mellan USA och Kina samt Storbritanniens utträde ur EU medförde osäkerhet kring världsekonomin. I Storbritannien godkändes ett reviderat avtal om Brexit och efter Boris Johnsons valseger i december kunde planerna påbörjas för att Storbritannien ska lämna EU den sista januari 2020. I slutet av året blev USA och Kina överens om ett första ramverk i förhandlingarna kring ett nytt handelsavtal. I USA var tillväxten cirka 2 procent under både andra och tredje kvartalet. Investeringarna och exporten minskade under året medan sysselsättningen fortsatte att växa. Den amerikanska centralbanken FED sänkte styrräntan tre gånger under 2019. I euroområdet var den ekonomiska utvecklingen svag under andra och tredje kvartalet med en tillväxt på cirka 1,2 procent. Däremot var arbetsmarknaden positiv med stigande löneökningstakt. Mot bakgrund av låg inflation och dämpad ekonomi förde den europeiska centralbanken ECB en fortsatt expansiv penningpolitik med nollränta.

Sverige
I Sverige växte ekonomin långsammare under första halvåret främst till följd av svagare inhemsk efterfrågan med lägre bostadsbyggande och privatkonsumtion. Under tredje kvartalet ökade BNP-tillväxten något och uppgick till 1,6 procent i årstakt. Det var främst uppgången i tjänsteexporten och ökade bruttoinvesteringar som bidrog till ökningen. Under året försvagades kronan mot euron och dollarn vilket gynnade den svenska varu- och tjänsteexporten. Vid slutet av året uppgick kronan till cirka 10,50 kr mot euron och till cirka 9,40 kr mot dollarn. I december beslutade Riksbanken om höjning av reporäntan från -0,25 till 0 procent mot bakgrund av att inflationen legat nära 2 procent sedan 2017. Tremånadsräntan var negativ fram till november och steg till cirka 0,15 procent mot slutet av året. De längre räntorna steg successivt då den globala riskaptiten ökade i marknaden efter minskad osäkerhet i världsekonomin. Den femåriga räntan steg mot slutet av året till cirka 0,40 procent. Bostadsbyggandet har stabiliserats kraftigt efter det stora fallet under 2018, främst vad gäller byggandet av bostadsrätter och småhus, enligt Boverket. Dock anger totalt 240 kommuner (83 procent) ett underskott på bostäder. Det är en minskning med tre kommuner på ett år respektive 15 kommuner på två år. Totalt 46 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är fyra kommuner fler än förra året. Många kommuner påpekar att det finns ett behov av större lägenheter, och då framför allt större hyresrätter.

Fortsatt ökad befolkning
I november 2019 uppgick Sveriges folkmängd till 10 323 857 invånare, vilket är en folkökning med 1 procent jämfört med samma period 2018. I Göteborg uppgick befolkningen till 578 327 invånare i november. Året dessförinnan var befolkningsmängden i Göteborg 571 868 invånare. Befolkningsökningen beror bland annat på att antalet nyfödda är högre än antalet personer som avlidit, vilket är positivt, det vill säga ett födelseöverskott. Det har dessutom varit fler som flyttar till Göteborg än som flyttar från Göteborg sedan början av 2000-talet.



Nyproduktion på Syster Estrids gata i Guldheden

Till Göteborg sker också en kontinuerlig inflyttning av unga vuxna från övriga Göteborgsregionen. Krig och konflikter i omvärlden har bidragit till att det skett en ökad inflyttning från utlandet.

En ökad folkmängd innebär ett ökat behov av bostäder i staden. Sedan år 2000 har det knappt funnits några lediga hyreslägenheter inom allmännyttan. Detta beror dels på den ökande befolkningen men också på att bostadsbyggandet har varit lågt. Enligt Göteborgs Stads Fastighetskontor behöver det skapas 4 000 till 5 000 nya bostäder per år under en längre period för att möta befolkningsutvecklingen och den obalans som finns idag. Då tas det dock inte hänsyn till att efterfrågan varierar på olika typer av bostäder, storlekar, lägen eller kostnaden för bostaden. Under 2019 och 2020 bedöms det färdigställas cirka 8 700 bostäder i Göteborg genom ny- och ombyggnation. Cirka 54 procent av dessa är bostads- eller äganderätter och resterande andel är hyresrätter, studentbostäder och specialbostäder.

Bostadsbolaget erbjuder fler lägenheter

Under 2019 har Bostadsbolaget kunnat erbjuda 481 nya lägenheter genom nyproduktion i bland annat Guldheden, Tuve och Askimsviken. Tips från personalen har också gjort att tomma ytor kunnat konverteras till nya lägenheter. Hos Boplats Göteborg, Göteborgsregionens marknadsplats för hyresrätter där allmännyttan liksom privata hyresvärdar annonserar lediga lägenheter, var den genomsnittliga kötiden under 2019, 2 148 dagar, jämfört med 1 968 året dessförinnan. För ett förstahandskontrakt i det område med flest ködagar – Majorna-Linné – krävdes det i genomsnitt 3 370 ködagar och i det område med minst antal ködagar – Angered – krävdes 1 973 ködagar under 2019. Totalt förmedlades 6 720 lägenheter jämfört med 2018 då 7 255 lägenheter förmedlades. Av dessa förmedlades hela 72% av kommunala värdar jämfört med 55% året dessförinnan. I slutet av 2019 var totalt 247 400 registrerade hos Boplats jämfört med 239 756 år 2018.

Målbild och organisation

Bostadsbolaget är ett kommunalt bolag och en del av Framtidenkoncernen vars moderbolag Förvaltnings AB Framtiden ägs av Göteborgs Stadshus AB, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad.

Bostadsbolagets verksamhet baseras på ägardirektivet, fastställt av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden, och dess affärsidé. Riktningen för vår verksamhet styrs av den koncerngemensamma visionen;

VI BYGGER DET HÅLLBARA SAMHÄLLET FÖR FRAMTIDEN.
Varje ord i vår vision definieras:

Vi – alla medarbetare, Göteborgs Stad, hyresgäster och samarbetspartners.

Bygger – nytt, förädlar och förvaltar bostäder, lokaler, torg och parkeringar.

Hållbara samhället – socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

För – göteborgarna, regionen, potentiella hyresgäster och kunder.

Framtiden – utveckling för ett attraktivare Göteborg.

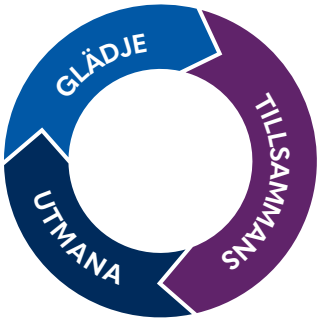
Bostadsbolagets uppgift är att erbjuda hyresrätter och lokaler i ett attraktivt fastighetsbestånd med marknadsmässig och konkurrenskraftig hyressättning. Bostadsbolagets förvaltning ska bidra till nöjda och trygga hyresgäster genom en god boendemiljö och kundnära verksamhet.

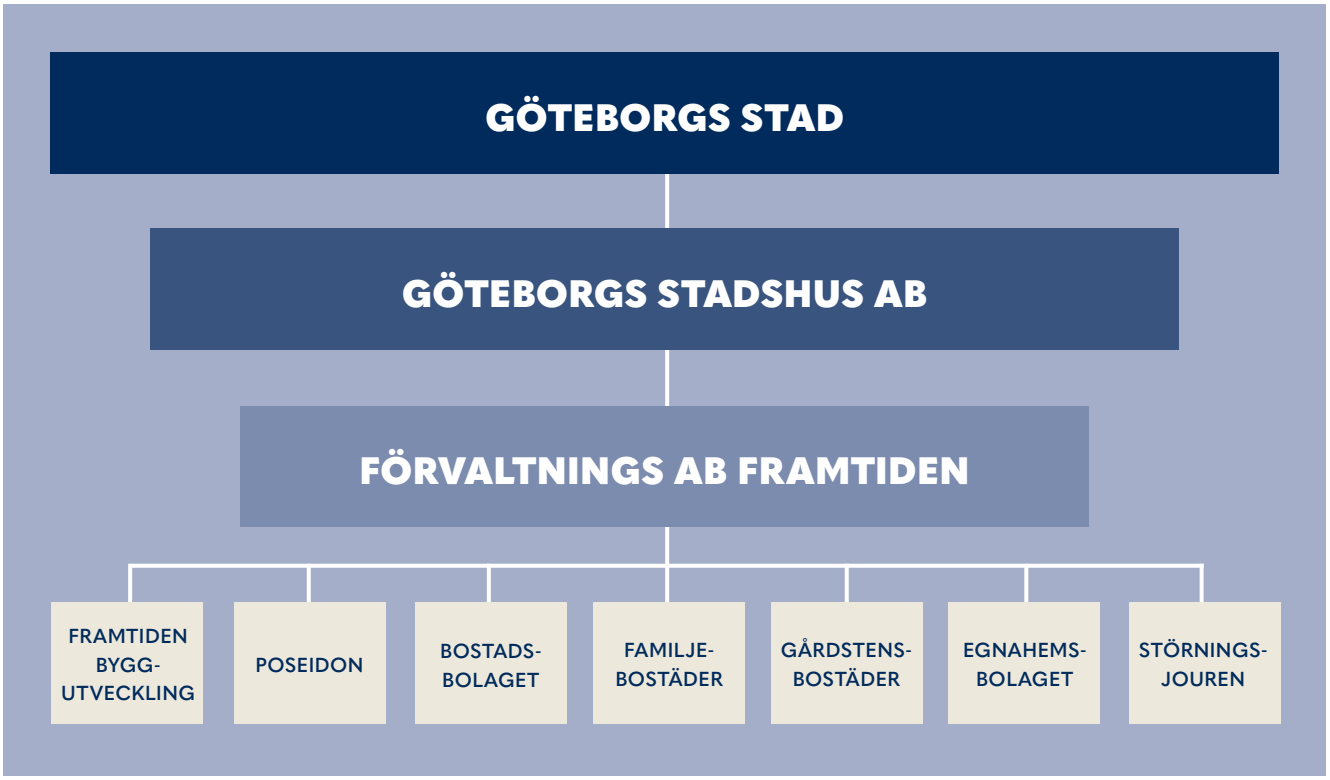
Vår värdegrund beskriver vårt sätt att vara – mot varandra som arbetskamrater, mot våra hyresgäster och i relationen till andra kontakter. Genom att agera utifrån värderingarna **GLÄDJE, TILLSAMMANS OCH UTMANA** och genom att alltid ha kunden i fokus ska vi uppnå *målet*...

... att vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige.

Som ett av Göteborgs allmännyttiga bostadsföretag är politiken styrande och vägledande i vårt arbete.

Kommunfullmäktiges budget är ett av det viktigaste styrdokumenten för oss som kommunalt bolag. I budgeten anges kommunfullmäktiges prioriterade mål och inriktningar med tillhörande uppdrag.

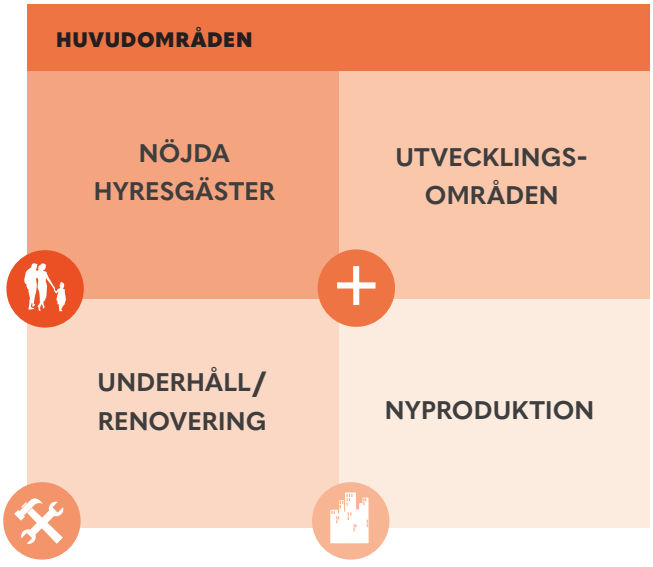




FOKUSOMRÅDEN

Bostadsbolaget har gemensam affärsplan med bolagen inom Framtidenkoncernen. Utifrån moderbolagets affärsplan bryter vi ner mål och strategier till bolagets aktiviteter. Därifrån bygger verksamheten sina planer med konkreta aktiviteter och tar fram handlingsplaner hur dessa ska tillämpas under kommande år. Handlingsplanerna kopplar vi även till den årliga kundmätningen som vi gör med AktivBo.

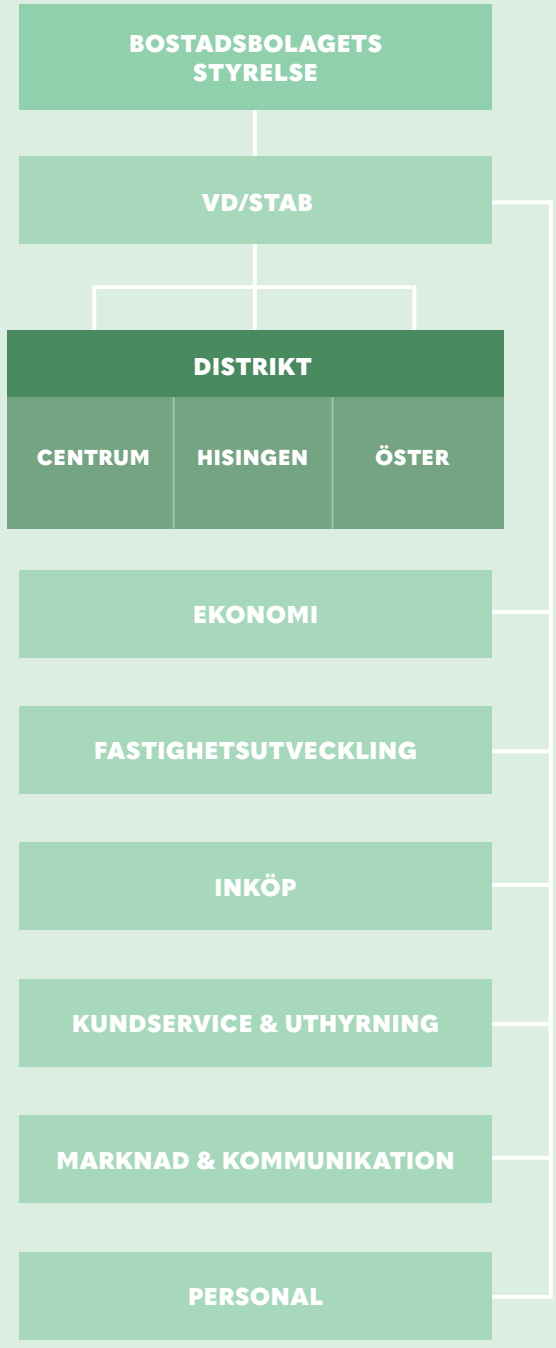
För att nå vår målsättning har vi under 2019 valt att fokusera på sex fokusområden som vi har delat upp på följande fyra huvudområden och två resursområden;





Det är genom ett stort engagemang inom dessa områden som vi arbetar för att skapa trygga och trivsamma bostadsområden tillsammans med bolagets hyresgäster och samarbetspartners. Vår högsta prioritet är alltid att ha vår dagliga förvaltning och våra hyresgäster i fokus.

BOSTADSBOLAGETS ORGANISATION





Bredfjällsgatan, Hammarkullen

Bostadsbolags-koncernen

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden. Bostadsbolaget utgör själv en egen underkoncern till Förvaltnings AB Framtiden sedan Bostadsbolaget i februari 2016 förvärvade två kommanditbolag, vilka äger fastigheter i Hammarkullen.

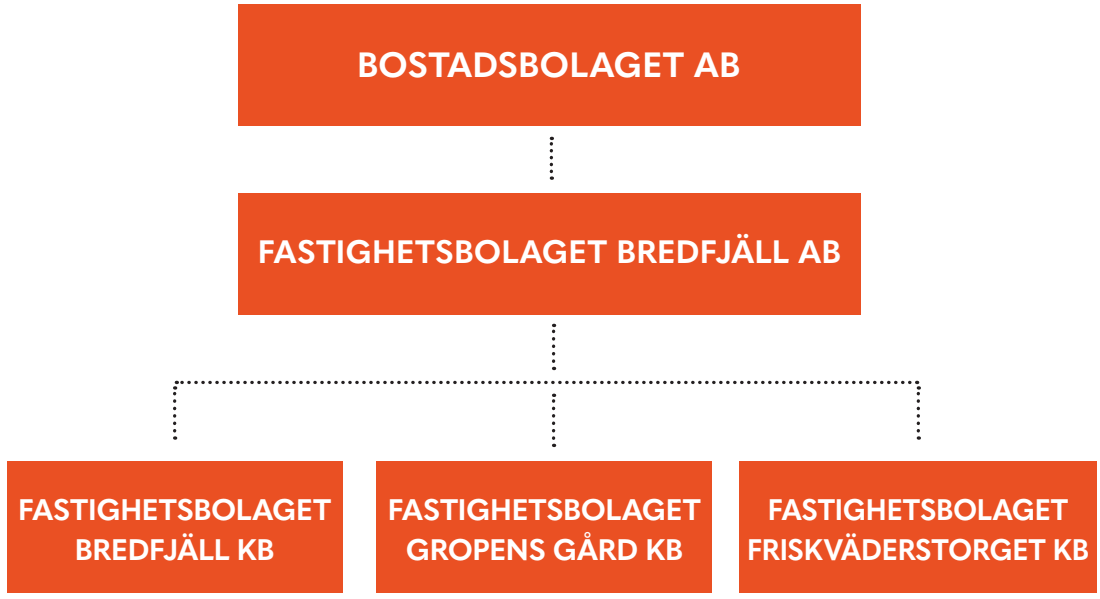
Kommanditbolagen som förvärvades är Fastighetsbolaget Bredfjäll KB (org.nr. 969676-6923) med 686 lägenheter och Fastighetsbolaget Gropens gård KB (org.nr. 969676-6881) med 204 lägenheter. Vid denna affär förvärvades även Fastighetsbolaget Bredfjäll AB (org.nr. 556662-9035) som är kommandit-delägare och moderbolag till de två kommandit-bolagen medan Bostadsbolaget är komplementär.

I november 2017 förvärvade Bostadsbolaget ytterligare ett kommanditbolag, Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB (org.nr. 969667-0562), vilket äger en fastighet med 140 lägenheter på Friskväderstorget i Norra Biskopsgården.

Det var en förutsättning för de tre fastighetsaffärerna att fastigheterna skulle säljas indirekt genom överlåtelse av andelar i de kommanditbolag som ägde fastigheterna. Att äga fastigheter genom kommanditbolag är en vanlig struktur för hur privata fastighetsägare äger sina fastighetsbestånd och ett rationellt sätt att äga fastigheter när dessa kan komma att avyttras.

Konsekvensen av ovan förvärv är att det har uppstått en koncernstruktur för Bostadsbolaget. Att fusionera in kommanditbolagen i Bostadsbolaget skulle innebära stora skattemässiga konsekvenser varför Bostadsbolaget har valt att behålla denna koncernstruktur över tid.

Organisationsstruktur



Syftet med dessa tre fastighetsförvärv är att Bostadsbolaget som hyresvärd ska kunna ta ett helhetsgrepp om utvecklingsområdena Hammarkullen och Norra Biskopsgården och att göra större satsningar inom områdena trygghet, säkerhet och rent och snyggt. Att vara ensam fastighetsägare innebär att vi snabbare och mer strukturerat kan få olika åtgärder på plats och kunna mäta effekterna av insatserna. I Bostadsbolagets årsredovisning för 2019-12-31 ingår inte verksamheterna som bedrivs i de tre kommanditbolagen utan för dessa bolag, samt för Fastighetsbolaget Bredfjäll AB, upprättas separata årsredovisningar. Bostadsbolaget upprättar ej någon egen koncernredovisning utan koncernredovisning lämnas av Förvaltnings AB Framtiden. Däremot ingår samtliga bolag som en helhet i de beskrivande avsnitten.

Omsättningen för verksamhetsåret 2019 uppgick till

Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	46,0 Mnkr
Fastighetsbolaget Gropens gård KB	15,1 Mnkr
Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB	15,7 Mnkr



Gropens gård, Hammarkullen



Matlaget träffas i gemensamhetslokalen Orkanen i Norra Biskopsgården.



Bostadsbolaget arbetar för att uppnå bra och trygga boenden för alla våra hyresgäster. För att klara det måste vi vara lyhörda och ge våra hyresgäster möjlighet att engagera sig och påverka sin boendesituation.

Ett hem för alla

Vi arbetar aktivt med att engagera våra hyresgäster i boendefrågor och olika projekt. Med vår stora kundkrets i varierande åldrar är behoven många, men också föränderliga över tid. Under 2019 har vi genomfört aktiviteter och projekt tillsammans med våra hyresgäster. Ett av projekten var Nordens första boendebudget i Norra Biskopsgården. Projektet innebar att de som bor i området fick bestämma vad en del av Bostadsbolagets budget skulle användas till, närmare bestämt 100 000 kronor.

Förslagen skulle ha med sociala aktiviteter och ökad gemenskap att göra och hyresgästerna skulle själva uppskatta budgeten på sina idéer. Därefter genomförde hyresgästerna tillsammans med vår personal de vinnande idéerna. Idéerna som vann var läxhjälp till barn och vuxna, en utflykt till Borås Djurpark, att vår gemensamhetslokal Orkanen håller öppet mer och gemensamma matträffar.

Projektet syftar till att öka människors inflytande över sin egen boendemiljö och vi fick in väldigt många bra förslag. Inför 2020 års boendebudget kommer vi att öka budgeten till 500 000 kronor.



Test av ny app

Under 2019 har vi tillsammans med de andra bolagen i Framtidenkoncernen startat ett pilotprojekt där vi testat en app. Inom Bostadsbolaget valde vi ut området Majviken där 316 hushåll fick testa att göra felanmälan, boka tvättstuga, boka gästlägenhet, prata med grannar och mycket mer. Efter att projektet utvärderats har beslut om en fortsättning tagits. Syftet är att samtliga hyresgäster så småningom ska få tillgång till applösningen.

Lekplats för alla hundar

■ Ett initiativ från hyresgästerna i Rannebergen och ett samarbete med Hyresgästföreningen har lett till att vi idag har en hundlekplats i området. Den ligger lite avskilt och lugnt i skogskanten längs med de populära promenadstråken, en säker plats för hundar. Här får de röra på sig och leka tillsammans med andra fyrbenta kompisar. Det är även en bra plats för våra hyresgäster i området att träffas på medan hundarna springer av sig. Detta initiativ är ett exempel på önskemål som kom fram i hyresgästenkäten 2018.





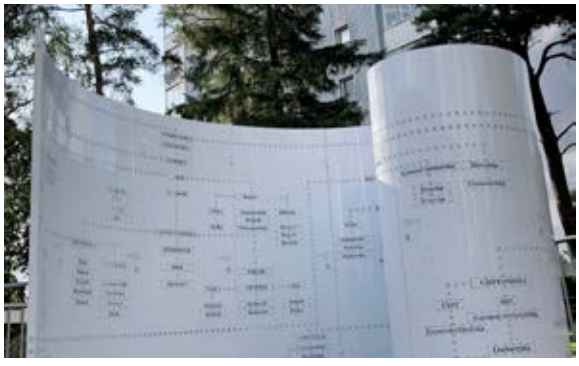
Ny parkeringsform – tillståndsparkering

■ I maj införde vi tillståndsparkering i Västra Järnbrott som är ett område som står inför en stor stadsutveckling. Frölunda ska bli mer tätbebyggt och få en stadslik karaktär, bland annat genom fler nya bostäder. Vi behövde därför anpassa parkeringsytorna och göra dem mer flexibla inför den allt snabbare tekniska utvecklingen, samt ta hänsyn till att behovet av parkeringsplatser väntas minska då många istället väljer att cykla eller åka kollektivt.

Tillståndsparkering är en mer flexibel parkeringsform. Förutom att den nyttjar marken på ett bättre och mer flexibelt sätt, blir det smidigare för oss att bemöta framtida behov kring mobilitet och ny teknik i form av bilpooler, laddstolpar och liknande.

Nytt konstverk i Kortedala

■ Språkträdet som gyllene snitt är ett konstverk skapat av konstnären Goran Hassanpour och arkitekten Fanny zu Knyphausen. Det visar på hela det indoeuropeiska språkträdet med både levande och utdöda språk. Konstverket har fått namnet ”Meaning well while doing harm” och vill uttrycka hur språk både kan utesluta men också öppna upp för sånt vi ännu inte känner till. Förutom att språkträdet är fint att se på och väcker uppmärksamhet så är det även ett pedagogiskt verktyg för betraktaren där svenskan är utgångspunkten för olika språkförgreningar.





Västra Järnbrott

Hyresgästernas röst är tydlig

Varje dag arbetar vi för att utveckla boendet för våra hyresgäster och bidra till tryggare och trivsammare bostadsområden. Genom att lyssna på hyresgästerna får vi kunskap om hur vi ska arbeta på bästa sätt för att uppnå just det.

Att som hyresgäst ha inflytande över det egna boendet och kunna påverka sitt hem är viktigt för att uppnå trivsel. Det är också av stor betydelse att känna sig lyssnad på av oss som hyresvärd. Svarsfrekvensen på årets hyresgästenkät blev även i år rekordhög, 61,3 procent, och vi tror att det bland annat beror på att våra hyresgäster upplever att deras röst gör skillnad och att vi lyssnar och åtgärdar där det behövs.

Ökad nöjdhet

Efter ett par år med lite lägre resultat har Bostadsbolaget i år lyckats vända trenden och få ett ökat Serviceindex. Det landade på 78,2 procent vilket är en höjning med 0,4 procentenheter från året före. Bland annat ökar känslan av trygghet, från 73,7 procent till 75 procent. Framförallt är det i utvecklingsområdena Hammarkullen och Norra Biskopsgården som tryggheten ökar mest procentuellt, men vi ser samma trend i de flesta av våra områden.

Exempel på åtgärder som gett direkt effekt i ökad trygghet är montering av portlås. I Rannebergen ökade tryggheten i det egna trapphuset från 67,9 procent 2018 till hela 82,4 procent 2019 efter att portlåssystemet införts.

Ökad attraktivitet

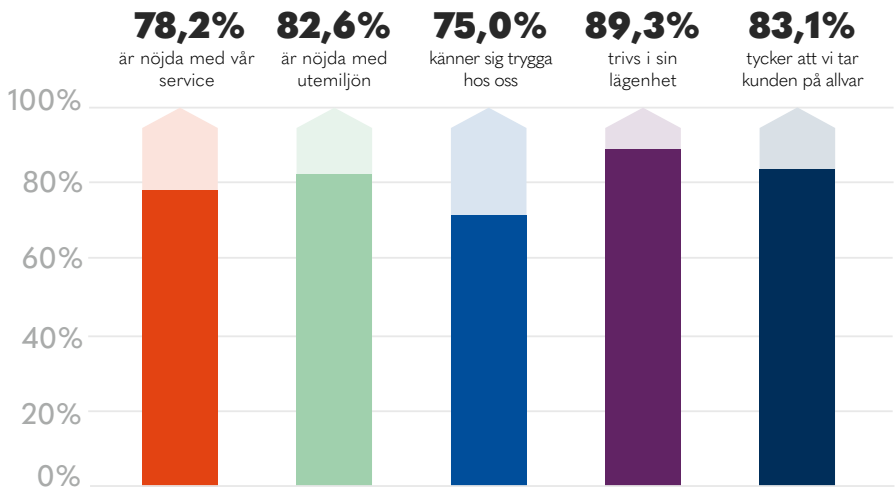
Sedan flera år tillbaka lägger vi extra resurser i våra utvecklingsområden Hammarkullen och Norra Biskopsgården. I år ser vi tydligt resultat av detta då attraktiviteten, alltså hur stolt man är över sitt område och hur väl man pratar om det med andra, har ökat markant just här. I Hammarkullen steg betyget från 68,0 till 75,9 procent och i Norra Biskopsgården från 63,8 procent till 66,9. Det visar att vårt långsiktiga arbete börjar ge mätbara resultat och att en utjämning gentemot andra områden i vårt bestånd är på god väg.

Utemiljön fortsatt bäst i Sverige

Bostadsbolaget ligger sedan flera år tillbaka högst i betyg för utemiljö bland de stora bostadsbolagen i Sverige. Trots det så ökade betyget för både skötsel av rabatter och buskar samt utformning av utemiljön i år igen. Våra miljövärdar har nära kontakt med hyresgästerna i sina områden och har därför möjlighet att i dialog med dem ständigt hitta nya förbättringar som passar hyresgästernas önskemål.

Utmaningar inför nästa år

Även om vårt Serviceindex ökat i år ser vi några betygsområden där vi sjunker lite jämfört med förra året. Det handlar framförallt om möjligheten att komma fram på telefon samt att få tag på rätt person. Arbetet för att vända detta har redan påbörjats och vi hoppas att vi vid nästa mätning ser resultat av detta.



61,3%

av de tillfrågade hyresgästerna svarade på hyresgästenkäten.

Hyresgästenkäten skickas varje år ut till hälften av Bostadsbolagets hyresgäster, vilket motsvarar cirka 12 000 hushåll. Urvalet baseras på principen varannan lägenhetsdörr för att få god spridning och jämförbarhet mellan åren.

Dialog för ökat inflytande

Under 2019 har Förvaltnings AB Framtidens dotterbolag tillsammans arbetat fram ett dialogkoncept som ska användas både i små och stora projekt. Det handlar om en ”verktygslåda” som ska göra det enklare för medarbetarna att bedriva en effektiv och meningsfull dialog med boende inför exempelvis stamrenovering, nyproduktion, tillskapandet av lekplatser, ommålning av trapphus och liknande projekt som berör hyresgästerna. Syftet är att säkerställa hyresgästernas inflytande över sitt boende och att vi lägger rätt mängd resurser på rätt saker. Det här sättet att arbeta är inget nytt för Bostadsbolaget och mycket av det som finns med i det framtagna dialogkonceptet är baserat på hur vi arbetar idag. Däremot är det bra att ha formulerat hur vi ska arbeta för att vi även i framtiden ska bibehålla det som är positivt, samt säkerställa att vi använder dialogen som verktyg i alla projekt vi startar.



Mänsklighet ger rum för alla

Fastighetsförvaltning är Bostadsbolagets kärnverksamhet och för detta krävs bra och engagerad personal. Våra medarbetare träffar dagligen våra hyresgäster i och runt deras hem och bidrar på så vis till bilden av Bostadsbolaget. Det handlar om allt från hur vi bemöter våra hyresgäster bemöter eventuella klagomål till hur vi arbetar med servicen.

Attrahera ny kompetens

Den ökade andelen pensionsavgångar de närmaste åren gör att vi måste arbeta för att attrahera ny och rätt kompetens. För att göra det är det viktigt att arbeta strategiskt med kompetensförsörjningen. Ett sätt är att välja vilka skolor och vi ska samarbeta med. Vi har till exempel för första gången deltagit i ett samarbete som Göteborgsregionen anordnat, nämligen Gymnasiemässan som gav många intresserade besökare i vår monter. Vi arbetar även sedan två år tillbaka mer intensivt med konceptet Framtidens Fastighetslabb som ska locka unga människor till fastighetsbranschen. Större insatser har lagts på marknadsföring genom bland annat mässor såsom Futureskills samt breddat innehåll för att det ska passa målgruppen och vara tydligare kopplat till branschens olika yrkesområden. Ett arbete som resulterat i ökat intresse från stadens skolor jämfört med föregående år. Vi har också ett väl upparbetat samarbete med yrkeshögskolan Fastighetsakademin samt utbildningar via Folkuniversitetet. Likt tidigare år har vi erbjudit sommarjobb till ett stort antal ungdomar. 60 sommarjobb har gått till hyresgästers barn och 21 sommarjobb till ungdomar runt om i staden. Vi har även erbjudit sommaranställningar till vuxna, såsom 28 platser inom lokalvård, 14 sommarvärdar och 41 praktikanter.
Alla sommarjobbare samt nyanställda får tillbringa en dag i Fastighetslabbet för att få en inblick i hur bred vår verksamhet är.

En god arbetsgivare

Det är viktigt att säkerställa att medarbetarna trivs och stannar på Bostadsbolaget. För ett serviceföretag som Bostadsbolaget är engagerade och motiverade medarbetare en förutsättning för framgång. Förutom att söka efter nya förmågor lägger vi stor vikt vid att låta vår befintliga personal bredda sina kompetenser med såväl utbildning på arbetsplatsen som klassrumsutbildning. Vi kan erbjuda våra medarbetare ledarskapsprogram, språkkurs i svenska samt andra sätt att förvärva nya kunskaper. Vi erbjuder marknadsmässiga löner och förmåner och är en mångkulturell och inkluderande arbetsplats med arbetsvillkor som tar hänsyn till individens behov.

Medarbetarengagemang

Tillsammans är vi på Bostadsbolaget 348 medarbetare som varje dag arbetar för att ge goda hem och service i toppklass till våra hyresgäster. Vi tror att motiverade medarbetare är en framgångsfaktor. Våra värderingar är också våra drivkrafter. De säkerställer att vi agerar utifrån ett gemensamt perspektiv och beskriver hur vi ska vara – mot varandra som arbetskamrater, mot våra hyresgäster och i relationen till andra vi kommer i kontakt med. På Bostadsbolaget är våra värdeord Glädje, Tillsammans och Utmana. Under den bolagsgemensamma konferensen i Tylösand deltog samtliga medarbetare i gruppdiskussioner och kom med förslag på hur vi ska arbeta vidare för att utvecklas som en attraktiv arbetsgivare. Dessa har vi nu tagit vidare och arbetar med.

Transparens och delaktighet i vår arbetsmiljö

Under året har bolagets alla avdelningar påbörjat ett aktivt arbete med realtidsmätningar genom verktyget Winningtemp. Genom veckovisa frågor om trivsel på arbetsplatsen ges samtliga medarbetare möjlighet att ta aktiv del i hur vår fysiska och psykosociala arbetsmiljö utvecklas. I månatliga återkopplingar fångar respektive chef upp det som redan är bra, förstärker det och diskuterar utifrån resultaten vad som kan förbättras. Winningtemp hjälper oss att skapa en arbetsplats där alla engageras mot ett gemensamt mål. Deltagande ligger på närmare 90 procent och syftet är att driva medarbetarengagemang, öka känslan av delaktighet och möjlighet till påverkan och naturligtvis att öka trivseln hos alla medarbetare generellt. På detta sätt involveras samtliga medarbetare. Dessutom är verktyget transparent för varje arbetsgrupp, vilket leder till ett öppnare samtalsklimat. I verktyget mäter vi också hållbart arbetsklimat med tätare frekvens än tidigare.

Service i toppklass

Efter två år av sjunkande resultat i kundenkäten går vårt serviceindex uppåt. Dessutom har rekordmånga av våra hyresgäster svarat på hyresgästenkäten och fler är mer

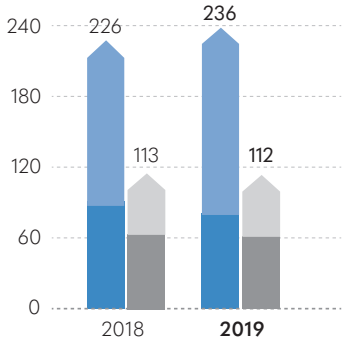


nöjda än tidigare. Även siffrorna för trygghet har blivit bättre. Det skrivs mycket i media om att fler känner sig otrygga rent allmänt i samhället och därför känns det extra bra att de som bor hos oss tvärtom upplever att tryggheten ökar. Vi gör också ett toppresultat när det gäller utemiljö – ett bevis på hur engagerade och kunniga medarbetare vi har. Hos Bostadsbolaget är det och ska det vara tydligt att vi har kundens fokus istället för kundfokus.

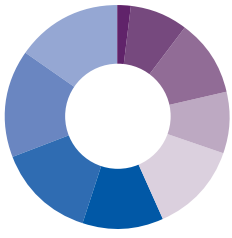
Utbildning för tolerans och ökad förståelse

Vi har också arbetat aktivt med våra koncerngensamma mål som bland annat handlar om att vara en inkluderande arbetsgivare. I inkluderingsperspektivet har vi lagt särskilt fokus på normmedvetenhet. Under tre tillfällen har anställda med chefsbefattning genomgått en utbildning i normkritik där man diskuterat normer och dess påverkan på exempelvis en arbetsgrupp. Utbildningen avslutas med en workshop som bygger på observationer av den egna arbetsgruppen samt hur man arbetar normmedvetet i vår rekrytering. Vi har också fortsatt vårt arbete med att vara en trygg och säker arbetsplats genom trygghetsgrupper. Målsättningen är att bygga starkare samarbeten över gränserna och bli mer transparenta i våra arbetssätt, för att bidra till ökad upplevelse av trygghet för såväl medarbetare som hyresgäster.

Köns- och yrkesfördelning (antal)



Kollektivanställda Män Kvinnor
Tjänstemän Män Kvinnor



Åldersfördelning
(ålder och antal)

20–24 år	7	45–49	41
25–29	29	50–54	49
30–34	39	55–59	54
35–39	31	60–	53
40–44	45		

Medelålder: **46** (2019), **46** (2018)

Samverkansgrupp för personalfrågor

Personalfrågor hanteras enligt gällande lagar och kollektivavtal. Vi hanterar aktuella frågor i lokal samverkansgrupp där de tre fackförbunden är representerade. Löner sätts individuellt utifrån prestation och kompetens. Inom Bostadsbolaget finns de tre fackliga förbunden Ledarna, Unionen och Fastighetsanställdas förbund representerade. På bolagets styrelsemöten deltar arbetstagarrepresentanter från de två sistnämnda fackliga förbunden.

Välkommen till Framtiden

Det tar i snitt nio år för en nyanländ med låg utbildning att ta sig in på den svenska arbetsmarknaden. Vi vill hjälpa till att korta den tiden så att fler kan få ett första jobb i Sverige snabbare. I januari 2017 startade Framtidenkoncernen integrationsprojektet Välkommen till Framtiden – Vägen till viktiga riktiga jobb, där koncernen under tre år ska ta hand om 300 nyanlända som ska praktisera inom olika yrken.

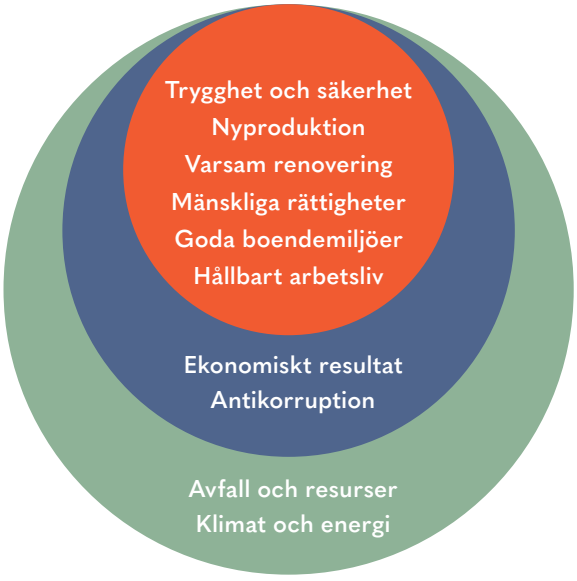
Under perioden september 2018 till mars 2019 har vi tagit emot 18 personer inom ramen för projektet där 35 av våra medarbetare har varit handledare eller på något annat sätt engagerat sig i deltagarna.

Anställda	348
Lämnade heltidsanställning	26
Fick tillsvidaretjänst	46
Praktik- och ferieplatser varav sommarjobbare	83 84
Frisknärvaro	61%
Sjukfrånvaro	5,3%

Vårt gemensamma ansvar

Bostadsbolaget är en del av Framtidenkoncernen och följer därmed den koncerngemensamma visionen *Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.*

Framtidenkoncernen har i uppdrag från Göteborgs Stad att skapa förutsättningar för en hållbar stad. Det innebär att vårt uppdrag är långsiktigt. Vi måste agera på ett sätt idag som inte äventyrar kommande generationers förutsättningar till en god livsmiljö. Därför har vi med oss de tre dimensionerna av hållbarhet i allt vi gör. Både i vårt dagliga arbete och när vi planerar för framtiden. En stabil ekonomi, socialt ansvarstagande och minskad miljö- och klimatpåverkan måste gå hand i hand. Vi kan inte låta någon del utvecklas på bekostnad av en annan.



- **Social hållbarhet** – är vårt mål
- **Ekonomisk hållbarhet** – är vårt verktyg för att kunna nå målet
- **Ekologisk hållbarhet** – är våra ramar som vi måste hålla oss inom för att inte förstöra vår miljö för kommande generationer

Gemensam hållbarhets-redovisning

Sedan 2017 har Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsredovisning. Genom att agera tillsammans och kraftsamla kring våra tio viktigaste hållbarhetsfrågor kan vi som Sveriges största allmännytta vara med och påverka på riktigt. Framtidens hållbarhetsredovisning finns att läsa på framtiden.se.



Det sociala ansvaret

Som allmännyttigt bolag har vi även ett stort socialt ansvar. Genom att aktivt arbeta för mångfald, minskad segregation och en ökad välfärd i våra bostadsområden bidrar vi till social hållbarhet. Trygga och säkra bostadsområden är en viktig del i arbetet att skapa en jämlik stad för alla.

Utvecklingsområden

Bostadsbolaget har två utvecklingsområden – Norra Biskopsgården och Hammarkullen. Under 2019 upptogs även Tynnered som ett utvecklingsområde, vilket vi delar med vårt systerbolag Familjebostäder och arbetet här inleds 2020. Det ligger i vårt uppdrag att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg. Här satsar vi extra på att stärka utvecklingen och bryta segregationen. Arbetet sker i nära samverkan med andra och kan handla om allt ifrån att rusta upp, främja sysselsättningen och öka hyresgästernas inflytande.

Uthyrning

- 1 747 personer fick nytt förstahandskontrakt hos Bostadsbolaget 2019 genom Boplats Göteborg, direktbyten och överlåtelser.
- 500 befintliga hyresgäster nyttjade den interna omflyttningsplatsen för att flytta till en annan lägenhet inom bolagets bestånd.
- 191 lägenheter förmedlades inom det avtal vi har med Göteborgs Stads Fastighetskontor. Av dessa var 34 till nyanlända.
- 21 barnfamiljer har fått ett hem hos Bostadsbolaget genom Framtidenkoncernen och Fastighetskontorets gemensamma satsning för barnfamiljer utan ordnat boende.
- 210 hyresavtal som skrevs 2019 var till någon av våra nyproducerade lägenheter i Tuve Centrum, Askimsviken och Syster Estrids gata.

Samarbetsavtal

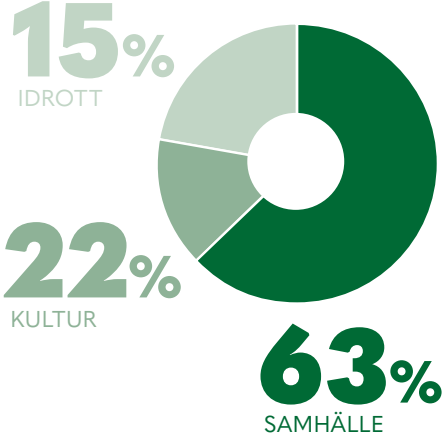
Bostadsbolaget samarbetar med föreningar, organisationer och arrangemang som är av ideell och samhällsnyttig karaktär. Våra samarbeten ska främja utvecklingen av ett långsiktigt hållbart samhälle.



35

elever har fått läxhjälp genom Bostadsbolagets samarbete med Stiftelsen Läxhjälpen.

1,3 *miljoner kronor – summan för våra samarbetsavtal under 2019.*





Vårt miljöansvar

Vår storlek gör att vi har en stor möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Vi kan agera långsiktigt i det egna arbetet och ge våra hyresgäster förutsättningarna att ta ansvar för att själva minska sin miljöpåverkan. Bostadsbolaget miljöarbete styrs bland annat av Göteborgs Stads lokala miljömål och Göteborgs Stads miljöpolicy. Miljöarbetet är alla medarbetares ansvar och integrerat i hela verksamheten.

Allmännyttans klimatinitiativ

Bostadsbolaget och hela Framtidenkoncernen är sedan 2018 med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är högt satt – senast år 2030 ska allmännyttan vara fossilfri och energianvändningen 30 procent lägre. Under 2019 har vi bland annat monterat in temperaturgivare i samtliga lägenheter för att bättre kunna styra och kontrollera inomhustemperaturen.

AVFALL

Under 2019 gav våra hyresgäster upphov till 8 407 498 kg restavfall vilket är en minskning med nästan 1 procent jämfört med 2018. Vi arbetar med att minska restavfallet bland annat genom att uppmuntra hyresgästerna att separera matavfallet från övrigt avfall och minska sin totala avfallsmängd. Vi renoverar också eller bygger nya miljöhus för att öka incitamentet att använda de sorteringsmöjligheter som finns. Utöver de fraktioner som visas nedan så har hyresgästerna möjlighet att sortera ut återvinningsmaterial i form av förpackningar etc. Återvinningsmaterial redovisas inte nedan.

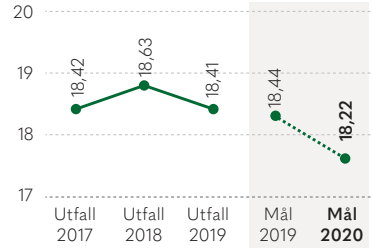
Rest- och blandat avfall (kg):	8 407 498
Grovavfall (kg):	1 099 456
Elavfall (kg):	2 533
Farligt avfall (kg):	6 013
Matavfall (kg):	455 216
Textilavfall (kg)	103 488

Sedan 2018 redovisar vi avfall för hela Bostadsbolagetkoncernen.

ELANVÄNDNING

All fastighetsel som används är vattenkraftsbaserad och märkt med Bra Miljöval. För att minska elanvändningen har vi de senaste åren installerat energieffektiva belysningsarmaturer men också andra elbesparande åtgärder som byte av fläktar.

Elanvändning* (kWh/m²)

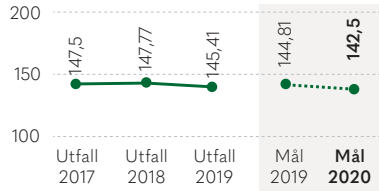


* Diagrammet visar siffror för hela Bostadsbolagskoncernen (Bostadsbolaget AB, Fastighetsbolaget Bredfjäll KB, Fastighetsbolaget Gropens gård KB och Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB). Detta gör att de inte är jämförbara med diagrammen från tidigare årsredovisningar som endast redovisat siffrorna för Bostadsbolaget AB.

VÄRME

Alla våra bostäder värms upp med fjärrvärme, förutom Lilleby Ås som har biogas. I våra renoveringar renoverar vi även klimatskalet, vilket ger minskad energianvändning.

Värme* (Fjärrvärme kWh/m²)



* Diagrammet visar siffror för hela Bostadsbolagskoncernen (Bostadsbolaget AB, Fastighetsbolaget Bredfjäll KB, Fastighetsbolaget Gropens gård KB och Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB). Detta gör att de inte är jämförbara med diagrammen från tidigare årsredovisningar som endast redovisat siffrorna för Bostadsbolaget AB.



Inflyttning i Askimsviken – ett unikt läge

Under året har vi haft inflyttning i hållbara hyresrätter med unikt läge i Askimsviken. Husen på Hult Åsens väg är byggda med särskild tanke på hållbara lösningar för värme och energi. De värms upp med hjälp av bergvärmepumpar och på taket sitter solceller. Under 2019 har hyresgästerna flyttat in i två av husen och inflyttning i de resterande tre husen sker under hösten 2020.

Lugnt och grönt i Guldheden

På den natursköna toppen av Guldheden, strax intill Guldhedstornet har vi byggt tre lamellhus på åtta våningar. De 66 lägenheterna är från två till tre och en halvt rum och kök. I december flyttar de sista hyresgästerna in och har nära till naturen, cykelavstånd till centrum och nära till buss- och spårvagnshållplatser. Ett område som varit väldigt populärt bland alla åldrar.



Nya lägenheter och inflyttningar i Göteborg!

Under 2019 har vi på Bostadsbolaget haft inflyttningar i 280 nyproducerade lägenheter, vi har gjort om lokaler till nya lägenheter och haft flera uthyrningsstarter. Vi kan därmed säga att vi bidragit till Göteborgs Stads mål att skapa fler lägenheter för göteborgarna.

Ny temperaturmätare i alla lägenheter

Inomhustemperaturen i våra lägenheter styrs automatiskt och följer temperaturväxlingarna utomhus. I början av 2000-talet installerade vi en handfull temperaturgivare i varje fastighet för att kunna kontrollera och bättre styra inomhustemperaturen. Just nu pågår ett projekt där vi monterar temperaturgivare i alla våra drygt 24 000 lägenheter. Vi gör detta för att få en samstämmig bild av inomhusklimatet i hela vårt fastighetsbestånd. På så sätt får vi bättre kontroll och förhoppningsvis nöjdare hyresgäster också.

Fler uthyrningsstarter

På Briljantgatan i Tynnered pågår just nu bygget av 91 nya lägenheter i ett tiovåningshus. Fastigheten är placerad högst upp på höjden och från balkongerna kommer man ha en underbar utsikt över både stad och hav. Uthyrningen startade i december 2019 och inflyttning planeras till hösten 2020. Uthyrning sker även av lägenheterna på Radiotorget, med start i mars 2020.

113 nya lägenheter i Tuve

I juni blev det första huset i Tuve klar för inflyttning, och strax därefter de andra två husen i samma område. Här erbjuder vi välplanerade lägenheter på ett till tre rum och kök, med tyngdpunkt på tvårummare. Bostäderna är tillgänglighetsanpassade med både hiss och rymliga badrum.
I Tuve bor våra hyresgäster nära naturen, friluftsliv och torgets bekvämligheter.



Inflytt i Kortedalas högsta hus



I maj fick de första hyresgästerna sätta nyckeln i dörren till sina nya hem vid Kortedala Torg. Här har alla tillgång till en gemensam takterrass som med milsvid utsikt gör boendet unikt. Huset har 75 lägenheter på mellan ett till tre rum och kök, fördelade på 16 våningar. Alla har egen balkong med undantag för en marklägenhet. Här har hyresgäster i blandade åldrar flyttat in och trivs väldigt bra.

Tips från personalen gav 130 nya lägenheter

I mars 2017 skickade Bostadsbolagets vd Kicki Björklund ut ett upprop bland medarbetarna, där hon uppmanade alla att hitta utrymmen i befintliga fastigheter som skulle kunna byggas om till lägenheter. Två år senare har 41 nya lägenheter blivit klara för uthyrning och ytterligare drygt 80 är på gång. Allt utan ett enda spadtag i marken.

Under 2019 har det färdigställts 41 lägenheter, bland annat 24 stycken i Majorna och nio i Brunnsbo, som hyrs ut via Boplats och Bostadsbolagets interna omflyttningsplats. Även Hammarkullen, Robertshöjd, Brunnsbo, Biskopsgården, Gamla Järnbrott och olika adresser i centrum har fått eller kommer få nya lägenheter. Men det slutar inte där, tipsen fortsätter komma in från personalen på utrymmen där vi kan skapa nya lägenheter.

Förändringar i fastighetsbeståndet

2018

Bostadsyta:
24 284 lägenheter,
1 541 141 m²

Lokalyta:
95 922 m²

+ 41 konverterade lokaler till lgh och 239 nyproducerade lägenheter i Askimsviken, Kortedala, Syster Estrids gata och Tuve.

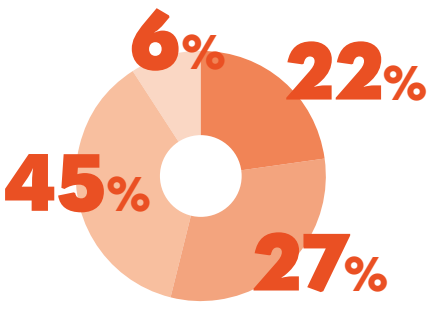
+ 1 143 kvm till följd av nyproduktion

- 169 kvm konverteringsyta (yta omgjord till förråd, avställda ytor i väntan på att göras om till lgh, avslutade objekt etc.

2019

Bostadsyta:
24 564 lägenheter,
1 556 057 m²

Lokalyta:
96 896 m²



Underhåll, nybyggnation och investeringar (Mnkr)

- Planerat underhåll, 258
- Investeringar i befintligt fastighetsbestånd, 308
- Investeringar i nyproduktion, 514
- Förvärv, 73

Våra fastigheter

Bostadsbolaget innehar ett stort fastighetsbestånd med fastigheter som finns i Göteborgs samtliga stadsdelar och omfattar allt från kulturminnesmärkta byggnader till modern nyproduktion.

Vi äger och förvaltar hela 24 564 hyresrätter, varav 1 030 lägenheter hanteras via våra tre kommanditbolag. Vi har också ett stort antal kommersiella lokaler i våra fastigheter som förvaltas och hyrs ut av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

Hela koncernen med samtliga Bostadsbolagets fastigheter har ett bokfört värde på 9,6 (8,9) miljarder kronor varav 0,8 (0,8) miljarder kronor utgörs av markvärdet. Marknadsvärdet för hela fastighetsbeståndet bedöms till 33,8 (31,2) miljarder kronor.

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

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Datschas värderingsverktyg använts. Datschas värderingsverktyg är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva.

Förväntat kassaflöde

+ kommande årets hyror
- uppskattat hyresbortfall
- schabloniserade drift- och underhållskostnader
- verklig fastighetsskatt

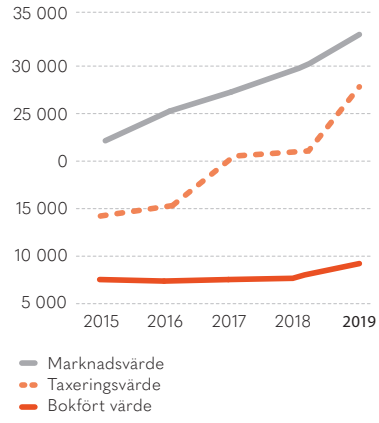
= driftnetto

För utveckling av driftnettot under kalkylperioden görs antaganden om (beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder):

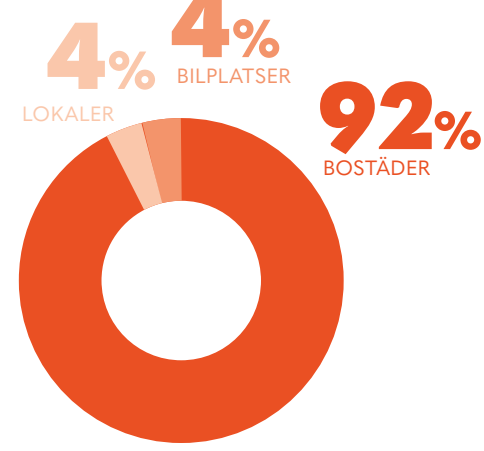
- inflation
- hyresutveckling
- långsiktigt hyresbortfall
- drift- och underhållskostnader på längre sikt
- fastighetsskatt

För 2019 års värdering har den framtida prisutvecklingen antagits bli 2 procent per år. Avkastningskrav, kalkylräntor samt beräknade hyresbortfallskostnader har anpassats till de nivåer som marknaden tillämpade vid utgången av 2019. För hela beståndet har de schabloniserade drift- och underhållskostnaderna antagits uppgå till i genomsnitt 420 kronor per kvadratmeter, men varierar då hänsyn tas till fastigheternas ålder och läge. Drift- och underhållskostnaderna för lokaler antas också vara något lägre än för bostäder.

Värdeutveckling fastigheter (Mnkr)

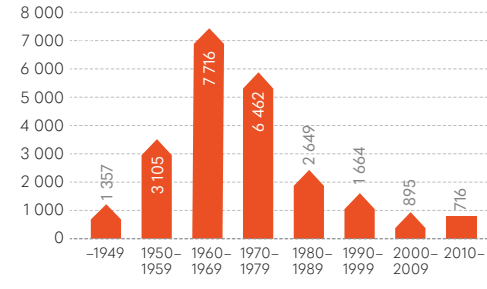


FÖRDELNING AV HYROR

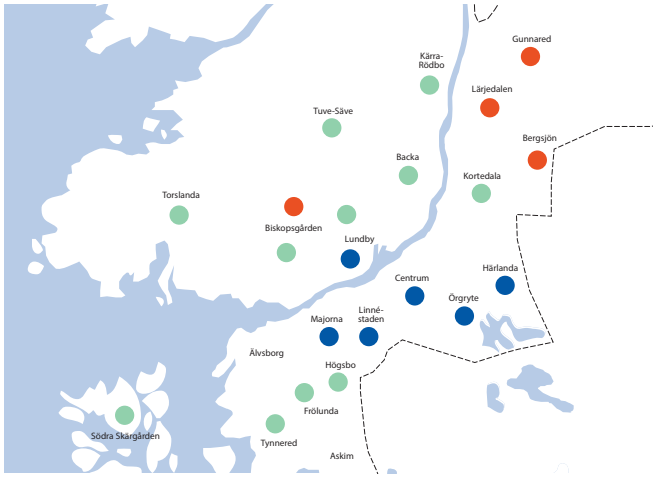


Värdeförändring av totala fastighetsbeståndet under 2019	Mnkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2018	31 205
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	888
+ Förvärv	0
- Försäljning	- 0
+ Aktiverade ränteutgifter	8
+ Marknadsvärdesförändring	1 676
Bedömt marknadsvärde 31 december 2019	33 777

Antal lägenheter per värdeår



Åldersbestämningen av en fastighet bygger på dess åldersmässiga standard, som i fastighetstaxeringen definieras som värdeår. För nybyggda och helt ombyggda fastigheter sammanfaller värdeår med ny- respektive ombyggnadsår.



Värderingslägen i Göteborg

Värderingen påverkas av fastighetens läge. Fastigheterna grupperas i A-, B- eller C-läge som speglar hur attraktiva fastigheterna är. Det mest attraktiva läget är A1.

- **A-LÄGE** (A1–A4)
- **B-LÄGE** (B1–B5)
- **C-LÄGE** (C1–C3)

Hyresutveckling

1 115

kr i snitthyra totalt för bostäder.

1 859

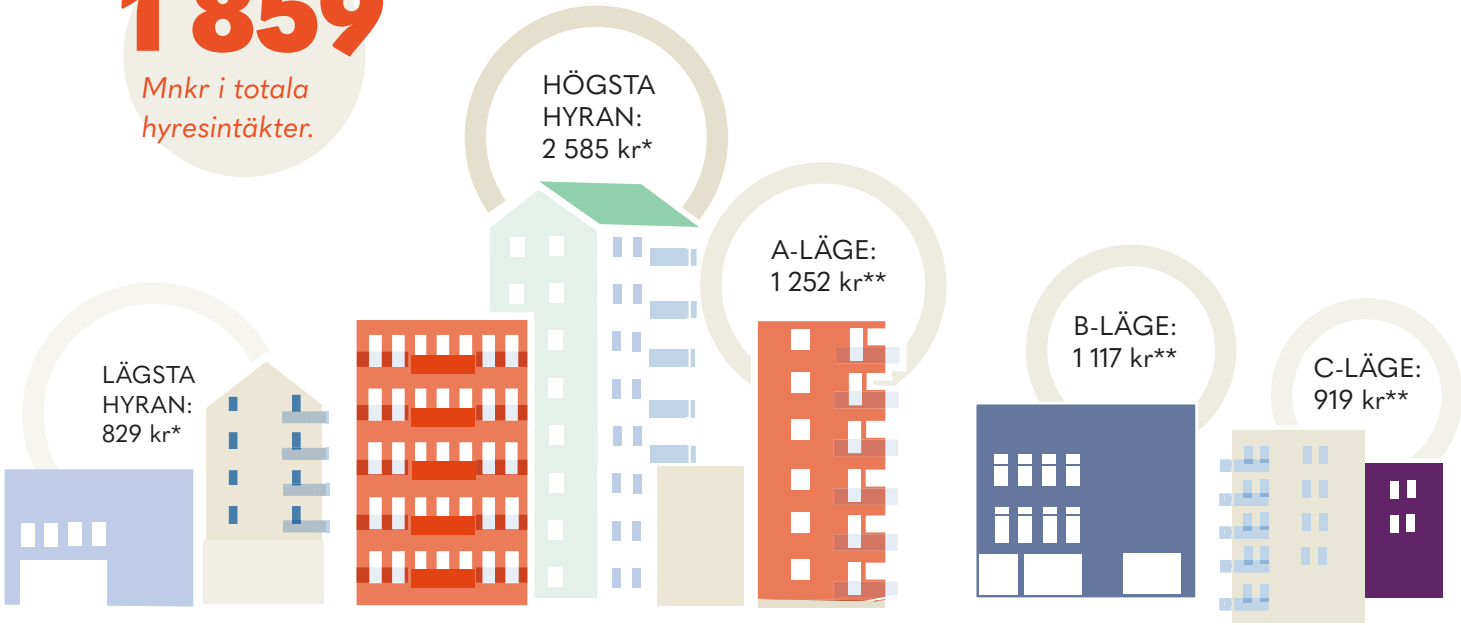
Mnkr i totala hyresintäkter.

Omflyttningshastighet



Summa antal lägenheter	24 564
Antal omflyttningar	530
Antal avflyttningar	1 758
Totalt antal flyttningar	2 288
Omflyttningshastighet *	9,3%

** Årets antal flyttningar i förhållande till antal lgh.*



* *Högsta/lägsta hyran per m².*
** *Snitthyra per läge och m².*

Hyreshöjning i snitt för bostäder under år 2019 blev 2,4%.
Hur hyresintäkterna täcker fastighetskostnader och investeringar förklaras i den ekonomiska översikten på sidorna 30–33.

Så styr vi vår verksamhet

Bostadsbolagets styrelse utses av Göteborgs kommunfullmäktige och består av sju ordinarie ledamöter samt tre suppleanter. Nuvarande styrelse tillträdde vid årsstämman i mars 2019 och styrelsens sammansättning redovisas på sidorna 58–59. Kommunfullmäktige fastställer även bolagsordning och utser en representant att föra ägarens talan vid årsstämman. Arbetstagarorganisationerna finns också representerade via Fastighetsanställdas förbund och Unionen. Utöver årsstämman hade styrelsen nio styrelsemöten under 2019.

Vd är föredragande i styrelsen, men ingår inte som ledamot och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. Vd ansvarar även för att beslut som fattats av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning.

Företagsledning

Bostadsbolaget är indelat i tre geografiska förvaltningsdistrikt och sex olika avdelningar för gemensamma funktioner. Företagsledningen styr verksamheten och består av vd, distrikts- och avdelningschefer. Ledningsgruppen sammanträder varannan vecka.

Policys och riktlinjer

Bostadsbolaget har koncerngemensamma policys och riktlinjer som antagits av koncernstyrelsen eller kommunfullmäktige. Samtliga finns tillgängliga på www.framtiden.se. Bostadsbolaget har inga egna policydokument utöver de koncerngemensamma, men vi har ett antal kompletterande och bolagsspecifika riktlinjer, exempelvis riktlinjer för bolagets samarbetsavtal och miljöarbete.

Utvärdering och granskning

Styrelsen utvärderar årligen inriktningen för sitt arbete, arbetsformer och arbetsklimat samt kompetens för att vidareutvecklas och säkerställa utfört uppdrag, genom att arbeta igenom en checklista och ett frågebatteri. Även motverkande av intressekonflikter behandlas och styrelsen utvärderar vidare årligen vd:s arbetsinsatser. Bostadsbolaget revideras varje år vid ett flertal tillfällen av olika revisorer. Göteborgs Stads stadsrevision upphandlar bolagets externa revision, vilken utförs av auktoriserade revisorer från Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Lekmannarevisorerna utses av kommunfullmäktige. Uppgifter om ersättning till auktoriserade revisorer och lekmannarevisorer återfinns i not 8. Resultatet från årets granskning av bolaget avrapporteras till styrelsen och årsstämman.

Intern styrning och kontroll

För att vi ska uppfylla våra mål krävs att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar följs. För att försäkra oss om att detta fungerar arbetar bolaget aktivt med intern styrning och kontroll. Vi använder oss av det internationella ramverket COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) som vägledning.

Varje år fastställs en riskanalys som utgår från verksamhetens mål och uppdrag. Riskvärderingen omfattar våra mest väsentliga processer och omvärldsfaktorer. Kontroller och åtgärder som minskar risker identifieras och därefter värderas sannolikhet och påverkan. Risker som bedöms vara väsentliga lyfts till styrelsen och kommer att utgöra vår interna kontrollplan. Vi genomför även löpande uppföljningar, stickprov och olika tester av kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker hanteras på ett betryggande sätt. Styrelsen utvärderar kontinuerligt information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollplanen samt beslutar om det fortsatta arbetet.

Affärsetiska riktlinjer

Bostadsbolaget köper varje år varor och tjänster för betydande belopp. Det ställer stora krav på oss att driva verksamheten på rätt sätt, genom att reglera med vem och hur vi arbetar. Både medarbetare och leverantörer förväntas följa våra affärsetiska riktlinjer. Vi använder system med automatisk kontroll av leverantörer och betalningsfiler. En stor del av vårt arbete med intern styrning och kontroll inriktar sig på oegentligheter och felaktigheter. Det genomsyrar alla områden i den framtagna riskanalysen och ligger till grund för många av de kontrollaktiviteter som genomförs.

Revisioner under 2019

- Extern revision av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning, som utförs av auktoriserade revisorer enligt aktiebolagslagen.
- Lekmannarevision med stadsrevisionen som sakkunniga biträden med fokus på upphandling av byggentreprenader, grundläggande granskning samt uppföljning av föregående års rekommendationer.
- Extern och intern revision av miljöledningssystemet enligt ISO 14001.



Västra Järnbrott

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs stads bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556046-8562 (Bostadsbolaget) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2019.

Ägarstruktur

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden som ingår i Göteborgs Stad.

Bostadsbolagets dotterbolag

Bostadsbolaget utgör även en egen underkoncern till Förvaltnings AB Framtiden vilket beror på att Bostadsbolaget i februari 2016 förvärvade två kommanditbolag, vilka äger fastigheter i Hammarkullen.

Kommanditbolagen som förvärvades är Fastighetsbolaget Bredfjäll KB (org.nr. 969676-6923) med 686 lägenheter och Fastighetsbolaget Gropens gård KB (org.nr. 969676-6881) med 204 lägenheter. Vid denna affär förvärvades även Fastighetsbolaget Bredfjäll AB (org.nr. 556662-9035) som är kommanditdelägare och moderbolag till de två kommanditbolagen medan Bostadsbolaget är komplementär.

Den 1 november 2017 förvärvade Bostadsbolaget ytterligare ett kommanditbolag, Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB (org.nr. 969667-0562), vilket äger en fastighet med 140 lägenheter på Friskväderstorget i Norra Biskopsgården. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB org.nr 556662-9035) är kommanditdelägare och moderbolag till kommanditbolaget medan Bostadsbolaget är komplementär.

I de inledande beskrivande avsnitten i årsredovisningen fram till förvaltnings-berättelsen är samtliga siffror inklusive Bostadsbolagets dotterbolag.

I Bostadsbolagets finansiella del av årsredovisning för 2019-12–31 ingår inte verksamheterna som bedrivs i de tre kommanditbolagen utan för dessa bolag samt för Fastighetsbolaget Bredfjäll AB, upprättas separata årsredovisningar. Bostadsbolaget upprättar ej någon egen koncernredovisning utan koncernredovisning lämnas av Förvaltnings AB Framtiden.

Allmänt om Bostadsbolaget och ägarförhållanden

Som dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, som är helägt av Göteborgs Stadshus AB, arbetar Bostadsbolaget utifrån ägarens syfte med de allmännyttiga bostadsföretagen. Bostadsbolagets mål grundar sig i detta uppdrag, att vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige. Åtagandet sträcker sig utanför fastighetsgränserna och syftar till att skapa ett hållbart samhälle och framtid inom affärsmässiga ramar. På styrelsemötet den 2020-02-06 fattade styrelsen beslut om att bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2019 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna och de principer som framgår i bolagsordningen.

Hållbarhetsredovisning

Bostadsbolaget omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Bostadsbolaget har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Förvaltnings AB Framtiden (556012-6012) hållbarhetsredovisning för 2019, vilken omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se

Väsentliga händelser

Inga andra väsentliga händelser har inträffat, utöver den vanliga verksamheten, under räkenskapsåret eller efter räkenskapsårets utgång.



INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse 26
Risker *28*
Ekonomisk översikt *30*
Femårsöversikt *34*
Definitioner *36*
Förslag till vinstdisposition *36*
Resultaträkning *37*
Balansräkning *38*
Förändring av eget kapital *40*
Kassaflödesanalys *40*
Noter *42–54*
Underskrifter *54*
Revisionsberättelse *55*
Granskningsrapport *57*



Tuve



EKONOMISK ÖVERSIKT

Stabil ekonomi – analys av årets resultat.

sidan **28**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper 43
Not 2 Hyresintäkter 45
Not 3 Förvaltningsintäkter 45
Not 4 Driftkostnader 45
Not 5 Personal 45
Not 6 Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner 46
Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar 47
Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå.. 47
Not 9 Centrala kostnader 47
Not 10 Övriga rörelseintäkter 47
Not 11 Övriga rörelsekostnader 47
Not 12 Operationella leasingavtal.... 47
Not 13 Finansnetto 48
Not 14 Bokslutsdispositioner 48
Not 15 Skatt på årets resultat..... 48
Not 16 Utdelning 48
Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar..... 48
Not 18 Förvaltningsfastigheter..... 49
Not 19 Inventarier..... 50
Not 20 Övriga materiella anläggningstillgångar..... 50
Not 21 Pågående ny- och ombyggnationer..... 51
Not 22 Andelar i koncernföretaget... 51
Not 23 Fordringar hos koncernföretaget..... 51
Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav..... 51
Not 25 Andra långfristiga fordringar 52
Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter..... 52
Not 27 Obeskattade reserver 52
Not 28 Avsättning för pensioner..... 52
Not 29 Avsättning för uppskjuten skatt 52
Not 30 Finansiell riskhantering..... 52
Not 31 Låneskulder 53
Not 32 Ställda säkerheter 53
Not 33 Eventuella förpliktelser..... 53
Not 34 Långfristiga skulders förfallotider 53
Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 53
Not 36 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet 53
Not 37 Erlagd ränta 54
Not 38 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital 54
Not 39 Outnyttjade kreditavtal..... 54
Not 40 Nettolåneskuld..... 54
Not 41 Resultatdisposition..... 54
Not 42 Händelser efter balansdagen.. 54

Riskfaktorer och känslighetsanalys

Bostadsbolaget värderar varje år flertalet riskfaktorer och identifierar händelser som kan påverka verksamhetens förmåga att nå uppsatta mål och bedriva verksamheten på ett effektivt sätt.

Arbetet ska också säkerställa att bolaget följer lagar, förordningar och styrande dokument. Det är viktigt att vi tidigt upptäcker om det förekommer oegentligt beteende samt att vi har tillförlitlig rapportering och att information om verksamheten finns tillgänglig.

Med hjälp av vår riskanalys bedöms sannolikhet för olika oönskade händelser och dess konsekvenser. Med det som underlag kan beslut tas inom bolaget och åtgärder vidtas i syfte att minimera dessa risker, som kan vara på lång eller kort sikt. Risker förändras och omvärderas över tid och Bostadsbolaget arbetar löpande med åtgärder som på olika sätt förändrar och utvecklar arbetssätt i syfte att reducera risker i att de satta målen inte uppnås, samt strävan efter en ändamålsenlig och affärsmässig bedriven verksamhet.

Bostadsbolagets riskexponering är ändå förhållandevis låg då vår verksamhet är stabil, långsiktig och finansiellt stark. Nedan tar vi upp övergripande parametrar som vi bedömer är väsentliga och som kan påverka bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Uthyrningsgrad och hyresintäkter

Hyresintäkter för bostäder är relativt säkra och förutsägbara. Hyresnivåerna sätts utifrån de överenskommelser som görs med Hyresgästföreningen. Våra hyresnivåer ligger i dagsläget lägre än genomsnittet i Göteborg. Staden är attraktiv att bo i och det råder bostadsbrist. Genom god kundvård och underhåll av fastigheterna hanterar vi risken för framtida vakanser och markant sänkta hyresnivåer.

Drift och underhåll

Kassaflöde och värdering påverkas starkt av driftkostnaderna. Genom vårt långsiktiga arbete med affärsmässighet, teknikförbättring och fastighetsutveckling sker en ständig utveckling mot en alltmer effektiv resursanvändning. Kostnaden för uppvärmning står för en femtedel av driftkostnaderna och uppvärmningen är tillsammans med el- och vattenanvändningen en av våra mest väsentliga miljöaspekter. Vi arbetar kontinuerligt för att minska energianvändningen, genom upprustning av fastigheterna och samarbete med hyresgästerna.

Finansnettots räntekänslighet

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

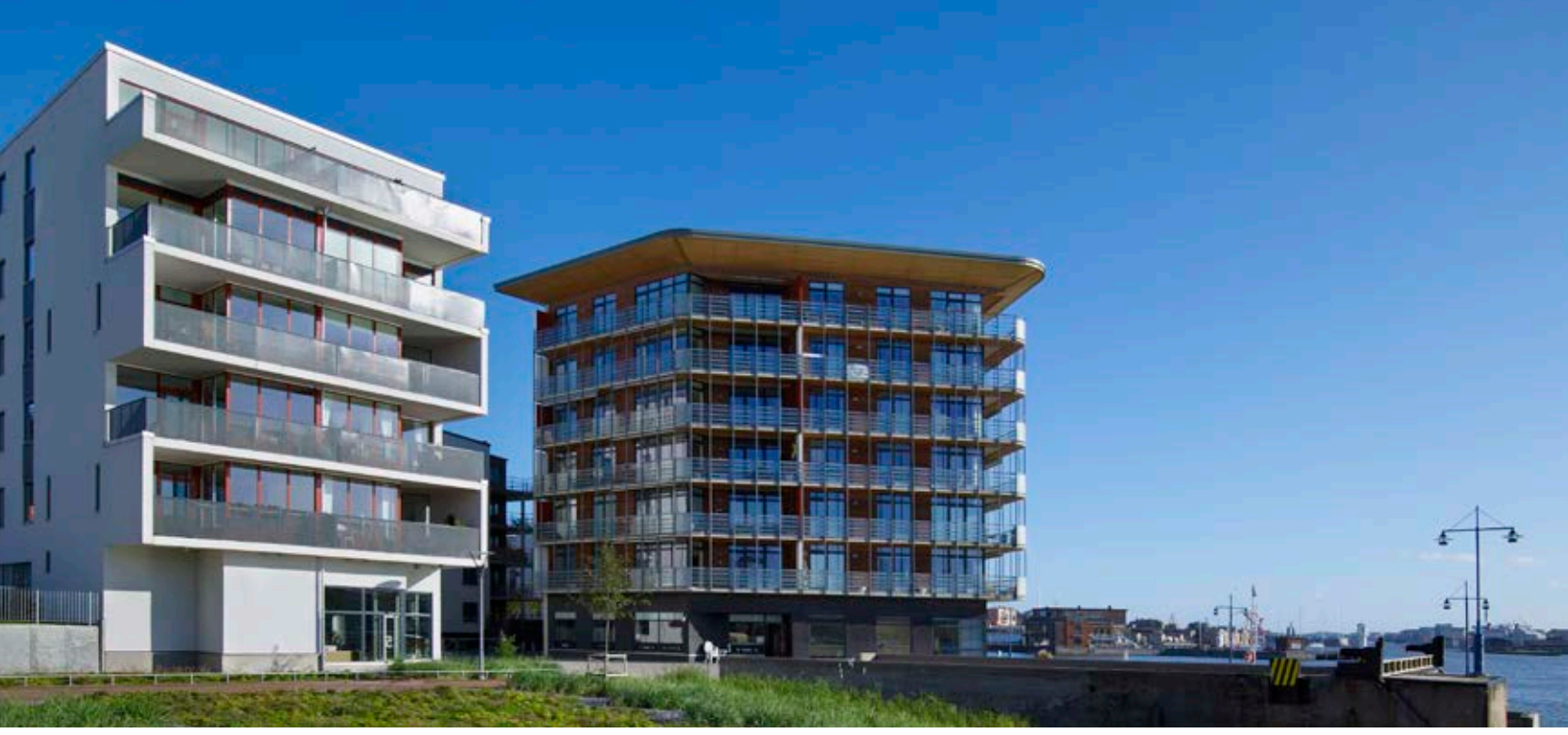
Finansnettots räntekänslighet 2020–2022, Mnkr

Ränteantagande	2019	2020	2021	2022
Räntenivå 2019-12-31	-81	-79	-75	-71
Ränta +1%-enhet		-93	-94	-97

Känslighetsanalys

Värdet på bolagets fastighetsportfölj är beroende av våra hyresintäkter, vakansgrad, drift- och underhållskostnader samt avkastningskrav och kalkylränta. Förändring av dessa parametrar ger följande förändring på avkastningsvärdet;

Förändring	Effekt på avkastningsvärde, %
Hyror +1%	1,71
Långsiktiga vakanser +1%	-1,73
Drift och underhåll +1%	-0,72
Kalkylränta och direktavkastningskrav +1%	-23,66



Vattenlinjen 1, Eriksberg.

Risk för oegentligheter och fel

Genom ett systematiskt arbete med intern styrning och kontroll beaktas detta riskmoment. Bostadsbolaget gör regelbundet stickprov, olika former av kontroller och arbetar ständigt med att förbättra de interna rutinerna.

Utveckla och modernisera allmännyttan

I takt med att fastigheterna blir allt äldre krävs ökande underhållsinsatser. Vi har haft ett omfattande underhåll de senaste åren och har flerårsplaner för de kommande årens underhåll. Tillsammans med en ekonomi i balans gör detta att vi bedömer att vi har goda förutsättningar för att hantera de åldrande fastigheterna. Vi satsar också på nya koncept och tekniker. En viktig del av vårt uppdrag är att utveckla och modernisera hyresrätten och vara en attraktiv hyresvärd.

Nyproduktion och marktillgång

För att utveckla fastighetsbeståndet och öka antalet hyresrätter i fler delar av staden arbetar vi tillsammans och kontinuerligt med Framtiden Byggutveckling AB för att ta fram nya projekt och ansökningar. Genom nya lösningar och möjligheter för till- och ombyggnation strävar vi även efter att hitta lösningar på egen mark.

Kvalificerade medarbetare

Våra anställda är en väsentlig framgångsfaktor genom deras omsorg om såväl fastigheter som hyresgäster. Det är viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare och vi bedriver ett aktivt arbete för att vara en god arbetsgivare som tillhandahåller attraktiva uppgifter och bra arbetsvillkor. Vi genomför även satsningar för att öka kunskapen om branschen och locka fler unga att söka sig hit.

Otrygghet och utvecklingsområden

Göteborg står inför utmaningen att länka samman staden fysiskt och socialt för att kunna stärka sammanhållningen. Vi arbetar aktivt för att öka tryggheten i våra områden med speciellt fokus på utvecklingsområdena Hammarkullen och Norra Biskopsgården. I dessa områden har vi högre personaltäthet, anpassade öppettider och arbetar i nära samarbete med staden och lokala aktörer för att öka tryggheten. Bostadsbolaget är en viktig aktör i lokalsamhället och för en jämlik stad.

Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för Bostadsbolaget och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Hanteringen av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 3 år och högst till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,25 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

En ytterligare riskfaktor är de nya reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.

Finansiering

Bostadsbolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 63,3 procent (62,6). Ytterligare en faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag, är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

God ekonomi och långsiktig förvaltning

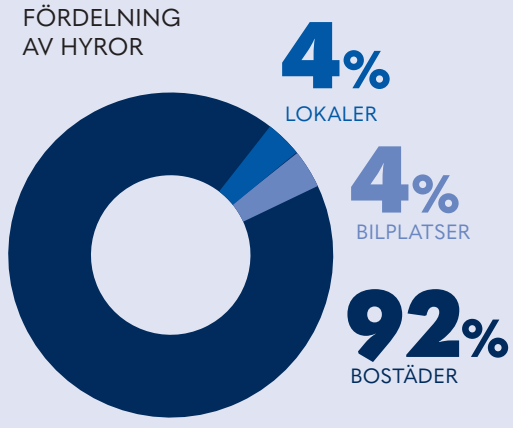
Som allmännyttigt bolag är Bostadsbolaget helt självfinansierat. Vi erhåller inget ekonomiskt stöd från Göteborgs Stad och dess invånare. Det överskott som genereras återinvesteras till allra största del i verksamheten och i våra fastigheter. Årets resultat uppgick till 130 miljoner kronor.

Intäkter

Mnkr	Not	2019	2018	Förändring
Hyresintäkter	2	1783	1726	57
Förvaltningsintäkter	3	47	38	9
Summa intäkter		**1830**	**1764**	**66**

Intäkter

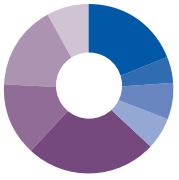
Bolagets intäkter ökade med totalt 66 mnkr under 2019 till följd av årlig hyreshöjning, standardhöjande åtgärder inom befintligt bestånd samt tillkommande förvaltningsobjekt med nyproducerade lägenheter på Kortedala Torg, Tuve Centrum, Askimsviken och Guldheden. Våra parkeringsintäkter ökade också i och med höjda parkeringsavgifter och fler sålda parkeringskort under året. Förvaltningsintäkter omfattar andra intäkter än hyra såsom t.ex. fakturerade tjänster till bolagets dotterbolag, vilket elimineras i koncernredovisningen.



Mnkr	2019	2018	Förändring
Lägenheter, brutto	1656	1604	52
Hyresbortfall	-15	-13	-2
Lägenheter, netto	1641	1591	50
Lokaler, brutto	73	71	2
Hyresbortfall	-10	-10	0
Lokaler, netto	63	61	2
Fordonsplatser, brutto	89	82	7
Hyresbortfall	-11	-9	-2
Fordonsplatser, netto	78	73	5
Summa hyresintäkter	1783	1726	57
Förvaltningsintäkter	47	38	9
Summa intäkter	**1830**	**1764**	**66**

Kostnader

Mnkr	Not	2019	2018	Förändring
Driftkostnader	4,5,6	-816	-767	-49
Underhållskostnader		-232	-201	-31
Fastighetsavgift/-skatt		-41	-37	-4
Driftöverskott		**741**	**758**	**-17**



Driftkostnader (%)
- Värme, 19
- El, 5
- Vatten, 7
- Renhållning, 6
- Fastighetsskötsel, 25
- Reparationer, 14
- Driftadministration, 16
- Övrigt, 8

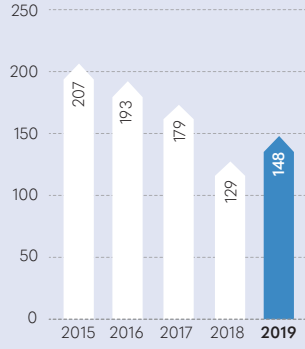
Driftkostnader

Bostadsbolagets driftkostnader har totalt ökat med 49 miljoner kronor jämfört med föregående år. Vi ligger i princip på samma nivå vad gäller totala taxekostnader jämfört med året innan, men inom taxegruppen har elkostnaderna ökat pga. årets prisökning, ökad vattenförbrukning och en ökad avfallshantering med taxehöjning och ökade kostnader för källsortering. Däremot har värmekostnaderna minskat under den milda vintern med minskad förbrukning.

Våra kostnader för fastighetsskötsel har ökat på grund av mer utförda fastighetstjänster med inhyrd personal och för tex klottersanering och röjning vind/ källare. Kostnader för reparationer har också ökat med inhyrd personal och för fler skador på dörr/port, hiss, el, ventilation, vatten och skadedjur. Inom driftsadministration ser vi en kostnadsökning för personalrelaterade kostnader, förvaltningskostnader och konsulttjänster. Våra övriga kostnader ökar främst gällande fler försäkringsskadekostnader för sanering samt brand- och vattenskador.

Bostadsbolagets driftkostnader	Mnkr	Mnkr	Mnkr	kr/m²	kr/m²	kr/m²
	2019	**2018**	**Förändring**	**2019**	**2018**	**Förändring**
Värme	149	162	-13	95	104	-9
El	44	37	7	28	24	4
Vatten	59	55	4	38	35	3
Avfallshantering	51	49	2	33	32	1
Summa taxekostnader	**303**	**303**	**0**	**194**	**195**	**-1**
Fastighetsskötsel	204	189	15	131	121	10
Reparationer	114	103	11	73	66	7
Driftadministration	130	121	9	83	78	5
Övrigt	64	51	13	41	33	8
Summa övriga kostnader	513	464	49	328	298	30
Summa kostnader	**816**	**767**	**49**	**522**	**493**	**29**

Underhållskostnader (kr/m²)



Underhållskostnader

Kostnaderna för underhåll omfattar såväl yttre som inre underhåll av bolagets fastigheter. Under 2019 uppgick kostnaderna till 148 kronor per kvadratmeter, vilket är en ökning med 19 kr/m² jämfört med föregående år. Förra årets låg vi lägre på underhållskostnaderna vilket främst berodde på att bolaget hade som mål att öka sitt positiva kassaflöde under 2018. Trenden med lägre underhållskostnader 2015 - 2019 har också att göra med att det under år 2014 infördes komponentavskrivning, vilket föranlett en förskjutning från underhållsprojekt till investeringar.

Mnkr	Not	2019	2018	Förändring
Avskrivningar	7	-279	-265	-14
Bruttoresultat		**462**	**494**	**-32**
Centrala kostnader	9	-47	-47	0
Övriga rörelseintäkter	10	7	7	0
Övriga rörelsekostnader	11	0	-13	-13
Rörelseresultat		**422**	**441**	**-19**
Finansnetto	13	-81	-88	7
Resultat efter finansiella poster		**342**	**352**	**-11**

Avskrivningar

■ Planenliga avskrivningar har ökat med 14 miljoner kronor jämfört med föregående år, vilket beror på färdigställda investeringar i befintliga fastigheter samt våra tillkommande förvaltningsobjekt.

Centrala kostnader

■ I posten centrala kostnader ingår till exempel kostnader för styrelse, vd och strategisk ledningspersonal, revisionskostnader samt fakturerade koncerngemensamma kostnader. Sedan 2016 ingår här även kostnader för Framtiden Byggutveckling AB.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

■ Här redovisas intäkter och kostnader som inte avser den löpande förvaltningen, till exempel övrig försäljning och skadeståndsanspråk samt utrangering och försäljning av inventarier. Rörelsekostnaderna består främst av nedskrivning av projekt. Under året har ingen större nedskrivning skett, förra året skrev vi ner ombyggnadsprojekt samt nyproduktionsprojekt i Kortedala.

Finansnetto

Finansiell organisation och riskhantering

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget och styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. I enlighet med Göteborgs Stads beslut ska upplåning i första hand ske via stadens internbank. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

Finansnettots utveckling

Riksbanken beslutade i december om en höjning av reporäntan från -0,25 till 0 procent mot bakgrund av att inflationen legat nära 2 procent sedan 2017. Tremånadsräntan var negativ fram till november och steg till cirka 0,15 procent mot slutet av året. De längre räntorna steg succesivt då den globala riskaptiten ökade i marknaden efter minskad osäkerhet i världsekonomin. Den femåriga räntan steg mot slutet av året till cirka 0,40 procent.

Till följd av det fortsatt låga ränteläget samt refinansiering av lån till lägre marginaler har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Bostadsbolagets finansnetto uppgick år 2019 till -81 mnkr (-88). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor, kostnader för pensionsskuld -3,8 mnkr (-3,8 mnkr) samt balanserade räntekostnader -5,4 mnkr (-1,5). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 8,0 mnkr (4,7 mnkr).

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med knappt 7 mnkr, vilket främst berodde på lägre swapkostnader och något ökade ränteintäkter.

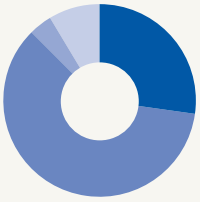
Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,33 procent (1,41) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

forts. Finansnetto

Finansiell ställning

Bostadsbolaget har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 2 673 (2 389) miljoner kronor och soliditeten uppgick till 27,4 (26,2) procent. Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 21 870 (19 796) miljoner kronor, vilket gav en justerad soliditet på 63,3 (62,6) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 5 870 (5 570) miljoner kronor. Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 5 914 (5 643) miljoner kronor. Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 66 (62) procent. Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 17 (18) procent.



Finansiering (Mnkr)

- Eget kapital, 2 673
- Räntebärande skulder, 5 870
- Uppskjuten skatteskuld, 396
- Ej räntebärande skulder, 819

Mnkr	Not	2019	2018	Förändring
Förändring av periodiseringsfond	14	18	17	-1
Avskrivningar utöver plan	14	4	3	-1
Erhållna koncernbidrag	14	0	0	0
Lämnade koncernbidrag	14	-206	-268	62
Skatt på årets resultat	15	-27	-6	-21
Årets resultat		**130**	**97**	**33**

Finansieringskällor	%	Mnkr
Övrig upplåning genom moderbolaget	100	5 870
		5 870

Bokslutsdispositioner

Till bokslutsdispositioner räknas de reserveringar och fondavsättningar som görs i syfte att påverka det redovisade resultatet. De utgör obeskattade reserver i balansräkningen. När reserver och fondavsättningar senare löses upp återförs de till beskattning, varför de innehåller en uppskjuten skatteskuld. Förändring av periodiseringsfonden avser en återföring på 18 miljoner kronor. Avskrivningar utöver plan avser de avskrivningar som tillåts genom de skatterättsliga reglerna jämfört med de civilrättsliga planenliga avskrivningarna. Dessa uppgår i år till 4 miljoner kronor.

Skattesituation

Årets skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt på årets resultat uppgår till 27 miljoner kronor. Den 31 december 2019 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till -396 (-371) miljoner kronor.

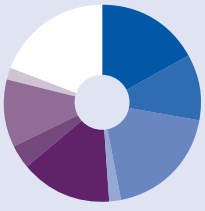
Årets resultat

Bolagets resultat för 2018 uppgår till 130 (97) miljoner kronor vilket är 33 mnkr högre än föregående år. Den främsta orsaken till resultatförbättringen är ökade intäkter och lägre lämnat koncernbidrag.

33 miljoner kronor högre än föregående år

Hit går hyran

Diagrammet är beräknat på månadshyran 5 000 kronor. Kostnadsfördelningen varierar mellan olika fastigheter, beroende på exempelvis område och standard. Diagrammet illustrerar ett exempel på hur fördelningen kan se ut.



Till vad går hyran (kr)

- Summa taxekostnader, 828
- Fastighetsskötsel, 558
- Reparationer och underhåll, 948
- Fastighetsavgift/-skatt, 111
- Avskrivningar på gjorda investeringar, 763
- Räntekostnader etc. 220
- Övriga driftkostnader och driftadministration, 530
- Centrala kostnader etc. 108
- Resultat efter finansnetto, 934

Femårsöversikt (belopp i Mnkr)

Resultaträkning	2019	2018	2017	2016	2015
Hyresintäkter	1 783	1 726	1 691	1 662	1 634
Driftkostnader	-816	-768	-737	-732	-670
Underhållskostnader	-233	-201	-279	-299	-317
Fastighetsavgift/-skatt	-41	-37	-37	-36	-32
Driftöverskott	741	758	674	622	640
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-279	-265	-264	-258	-255
Centrala kostnader, inklusive avskrivningar	-47	-47	-48	-43	-38
Finansnetto	-81	-88	-4	-131	-139
Resultat efter finansiella poster	342	353	340	145	209

Balansräkning	2019	2018	2017	2016	2015
Fastigheter	7 968	7 580	7 521	7 557	7 464
Övriga anläggningstillgångar	1 074	846	421	301	392
Omsättningstillgångar	88	274	55	302	193
Eget kapital	2 674	2 389	2 092	1 864	1 697
Obeskattade reserver	93	115	135	141	139
Avsättningar	492	467	465	449	431
Långfristiga skulder	5 950	5 650	5 470	5 470	5 110
Kortfristiga skulder	819	824	579	808	671

Fastigheter	2019	2018	2017	2016	2015
Taxeringsvärde	26 517	20 264	20 182	20 171	14 979
Lägenhetsyta kvm, tusental	1 472	1 466	1 468	1 469	1 442
Lokalyta kvm, tusental	91	91	92	93	92
Lägenheter, antal	23 556	23 254	23 197	23 277	23 327
Parkeringsplatser, antal	15 422	15 185	15 395	15 353	15 133
Fastighetsinvesteringar,	876	757	386	597	308
varav mark	-	22	46	84	-
Avkastningsvärde	33 462	30 523	28 051	26 128	24 957

Personal	2019	2018	2017	2016	2015
Medelantal anställda	348	351	309	311	277

Finansiering	2019	2018	2017	2016	2015
Soliditet, %	27,4	26,2	25,1	22,6	22,4
Justerad soliditet, %	63,3	62,6	62,0	60,2	60,3
Räntetäckningsgrad, ggr	8,5	8,0	7,0	4,0	4,3
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	2,4	2,6	3,1	3,1
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,5	1,4	1,8	2,3	2,6
Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	329	344	348	197	222

Lönsamhet	2019	2018	2017	2016	2015
Direktavkastning %	8,6	9,4	8,7	8,2	8,6
Avkastning på totalt kapital, %	4,4	4,9	5,1	3,3	4,4
Avkastning på eget kapital, %	13,5	15,7	17,2	8,2	12,9

Förvaltning	2019	2018	2017	2016	2015
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 125	1 094	1 073	1 063	1 059
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	-10	-9	-8	-10	-9
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	805	778	777	760	765
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	-110	-105	-108	-91	-94
Driftkostnader, kr/kvm	522	493	472	471	437
Underhållskostnader, kr/kvm	149	129	179	193	207
Centrala kostnader inkl avskrivningar, kr/kvm	30	30	31	28	25
Driftöverskott, kr/kvm	475	487	433	400	417
Vakansgrad lägenheter, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler, %	6,5	7,4	9,6	10,9	6,4

Styrkort	2019	2018	2017	2016	2015
Serviceindex	78	78	80	81	-
NMI (NöjdMedarbetarIndex)*	-	-	-	63	-
Fastighetsresultat (exkl tidigarelagt underhåll)**	702	706	608	534	602

** Sedan 2019 används verktyget Winningtemp som veckovis mäter nöjdheten i personalgrupperna.*

Definitioner

Fastigheter
Investeringar i fastigheter inklusive investeringsbidrag.

Lägenhetsyta och lokalyta
Uthyrningsbar yta vid årets slut.

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

Justerad soliditet i %: Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande balansomslutning justerad med övervärde fastigheter.

Räntetäckningsgrad, ggr: Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader avseende företagets skulder exklusive av och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företagets skulder.

Skuldsättningsgrad: Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Genomsnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag %: Räntekostnaden brutto för bolagets låneportfölj i relation till genomsnittlig lånevolym.

Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

Lönsamhet
Direktavkastning exklusive räntebidrag %: Driftsöverskott i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheter.

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

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

Personal
Medelantalet anställda: Totalt arbetade timmar (inklusive övertid) i förhållande till 1 600 timmar per anställd.

Förvaltning
Hyresbortfall i %: Hyresbortfall i procent av bruttohyra.

Vakansgrad i %: Antalet outhyrda enheter i procent av antalet uthyrningsbara enheter vid respektive års slut.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	2 284 436 901
Erhållet aktieägartillskott	154 842 000
Årets resultat	130 345 618
Summa	2 569 624 519

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

Utdelning till aktieägare	412 000
I ny räkning balanseras	2 569 212 519
Summa	2 569 624 519

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen
Styrelsens uppfattning är att den föreslagna kapitalöverföringen, i form av lämnat koncernbidrag och utdelning, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget och utdelningen 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 värdeöverföring har således inte skett. Det föreslagna koncernbidraget är därmed försvarligt enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas 2020-03-31.

Resultat och ställning
Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Samtliga belopp i tusentals kronor om ej annat anges.

Resultaträkning

	Not	2019	2018
Intäkter			
Hyresintäkter	2	1 782 706	1 725 836
Förvaltningsintäkter	3	47 772	38 427
Summa intäkter		**1 830 478**	**1 764 263**
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5, 6	-815 952	-767 543
Underhållskostnader		-232 593	-201 078
Fastighetsavgift/-skatt		-40 611	-37 144
Driftöverskott		**741 322**	**758 498**
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-279 108	-264 881
Bruttoresultat		**462 214**	**493 617**
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	-47 017	-46 656
Övriga rörelseintäkter	10	7 383	6 961
Övriga rörelsekostnader	11	-33	-12 962
Rörelseresultat	12	**422 547**	**440 960**
Finansnetto	13	-80 713	-88 446
Resultat efter finansiella poster		**341 834**	**352 514**
Förändring av periodiseringsfond	14	18 271	16 634
Avskrivningar utöver plan	14	3 739	2 805
Lämnade koncernbidrag	14	-206 000	-268 000
Skatt på årets resultat	15	-27 499	-6 492
Årets resultat	16	**130 345**	**97 461**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	13 444	13 852
Summa immateriella anläggningstillgångar		**13 444**	**13 852**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	7 967 931	7 580 222
Inventarier	19	73 266	78 012
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	0	0
Pågående ny- och ombyggnationer	21	976 258	740 643
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 017 455**	**8 398 877**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	484 987	484 987
Långfristig fordran koncernföretag	23	258 732	258 732
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	70	70
Andra långfristiga fordringar	25	10 607	13 686
Summa finansiella anläggningstillgångar		**754 396**	**757 475**
Summa anläggningstillgångar		**9 785 295**	**9 170 204**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 071	2 587
Fordringar hos koncernföretag		169 706	220 274
Skattefordran		45 716	30 239
Övriga fordringar		3 486	3 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	19 344	17 875
Summa kortfristiga fordringar		**242 323**	**274 335**
Kassa och bank		88	126
Summa omsättningstillgångar		**242 411**	**274 461**
Summa tillgångar		**10 027 706**	**9 444 665**

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		40 000	40 000
Reservfond		54 000	54 000
Fond för utvecklingsutgifter		9 924	8 961
Summa bundet eget kapital		**103 924**	**102 961**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 439 278	2 188 530
Årets vinst		130 345	97 461
Summa fritt eget kapital		**2 569 623**	**2 285 991**
Summa eget kapital		**2 673 547**	**2 388 952**
Obeskattade reserver	27	**93 189**	**115 199**
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	28	96 114	95 518
Uppskjutna skatter	29	396 203	371 245
Summa avsättningar		**492 317**	**466 763**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	30, 31, 34	5 950 000	5 650 000
Summa långfristiga skulder		**5 950 000**	**5 650 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		115 962	101 471
Skulder till koncernföretag	31, 32, 34, 35	437 023	471 257
Övriga skulder		7 854	9 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	257 814	241 718
Summa kortfristiga skulder		**818 653**	**823 751**
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		**10 027 706**	**9 444 665**

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utvecklingsutgifter	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-01-01	40 000	54 000	7 570	1 990 065	2 091 635
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital avseende fond för utvecklingsutgifter.			1 391	-1 391	
Utdelning				-604	-604
Aktieägartillskott				200 460	200 460
Årets resultat				97 461	97 461
Eget kapital 2018-12-31	**40 000**	**54 000**	**8 961**	**2 285 991**	**2 388 952**
Eget kapital 2019-01-01	40 000	54 000	8 961	2 285 991	2 388 952
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital avseende fond för utvecklingsutgifter.			963	-963	
Utdelning				-592	-592
Aktieägartillskott				154 842	154 842
Årets resultat				130 345	130 345
Eget kapital 2019-12-31	**40 000**	**54 000**	**9 924**	**2 569 623**	**2 673 547**

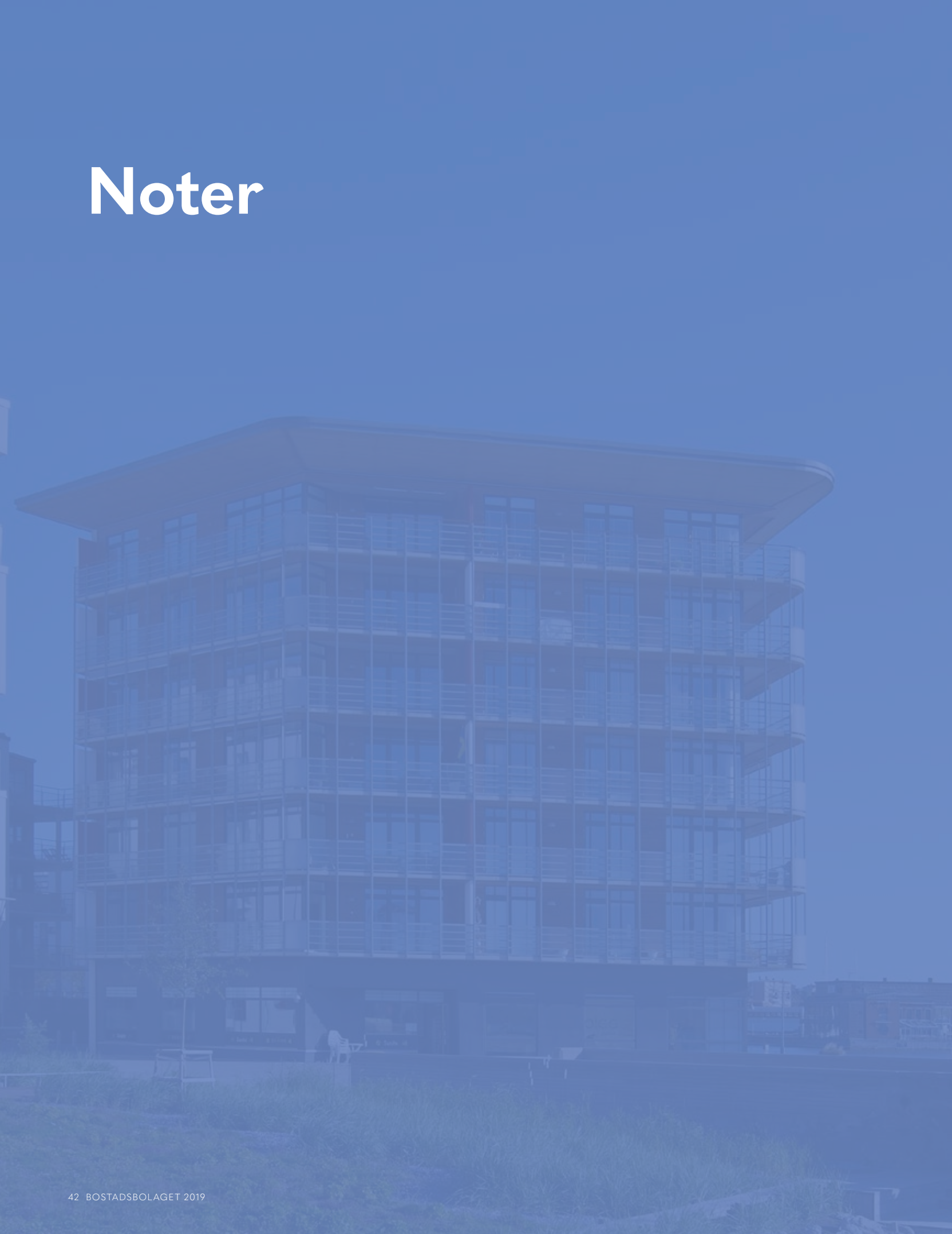
Aktiekapitalet utgörs av 400 000 aktier med kvotvärde om 100 kronor styck.
Utdelning lämnades till moderbolaget i enlighet med principerna i not 1 och not 16.

Kassaflödesanalys

	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		422 547	440 960
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	36	276 292	275 886
Erhållen ränta		2 031	987
Erlagd ränta	37	-82 744	-89 433
Betald skatt		-18 019	-6 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**600 107**	**621 843**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	38	29 036	-36 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**629 143**	**585 267**

	Not	2019	2018
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-964	-1 391
Investering i dotterbolag		-	-51
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	70
Amortering ombyggnadstillägg		3 255	3 415
Investeringar i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar		-884 481	-756 914
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-8 510	-3 604
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		82	25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-890 618**	**-758 450**
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning långfristig fordran		-	-
Upptagna lån		318 569	275 194
Amortering långfristiga skulder		-	-
Aktieägartillskott		200 460	81 900
Utdelning		-592	-604
Koncernbidrag		-257 000	-183 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**261 437**	**173 140**
Årets kassaflöde		**-38**	**-43**
Likvida medel vid årets början		**126**	**169**
Likvida medel vid årets slut	39	**88**	**126**
Summa disponibla likvida medel		**88**	**126**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	40		
Nettolåneskuld vid årets ingång		-5 840 586	-5 563 697
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-318 569	-275 194
Minskning/ökning av avsättningar		-596	-1 652
Minskning/ökning av likvida medel		-38	-43
Nettolåneskuld vid årets utgång		**-6 159 789**	**-5 840 586**

Noter



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Hållbarhetsrapport

Bostadsbolaget omfattas från och med räkenskapsåret 2017 av de nya reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Bostadsbolaget har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Framtidenkoncernens hållbarhetsredovisning för 2019, vilken vi varit delaktig i och som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

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. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på tillträdesdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostnaden. Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs.

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 delats upp på väsentliga komponenter.

Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av en 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 driftkostnader.

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderingsmetodiken bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, driftskostnader med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av schabloniserade kostnader för respektive fastighet.

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Ett representativt urval av bolagets fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut för att kvalitetssäkra de interna parametrarna.

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 till dess att nedskrivningen uppgår till skillnaden mellan färdigställt projekt och bedömt marknadsvärde. Risken för ökade produktionskostnader i nyproduktion kan ge ökat nedskrivningsbehov. Under 2019 förväntas inga större nedskrivningar.

Inventarier och övriga materiella 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 nyttjadeperioder:

Stomme & grund	50–100 år
Klimatskal	30–50 år
Stammar	30–70 år
Installationer	15–30 år
Inredning	20–30 år
Övrig byggnad	20–40 år

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

Not 1 forts.

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
Immateriella anläggningstillgångar	5 år

Finansiella anläggningstillgångar

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

Fordringar

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

Under 2018 har beslut fattats om att sänka skattesatsen i två steg. Under åren 2020 gäller 21,4 procent och under åren 2021 och framåt gäller 20,6 procent. De skattefordringar/skulder som förväntas realiseras under 2019-2020 värderas således till 21,4% procent, samtidigt som övriga poster värderas till 20,6 procent.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen kan inkludera likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning.

Dessa redovisas till det belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp.

Avsättningar

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

Pensioner

Avsättning för PRI-skuld sker efter en av PRI utförd försäkringsteknisk beräkning. Förmåns -och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Samtliga pensionskostnader kostnadsförs sålunda under den period de intjänas.

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 leasingkontrakt som avser bilar och kontorsmaskiner. Dessa är av mindre värde och påverkar inte bolagets resultat eller ställning och redovisas som operationella leasingkontrakt.

Offentliga bidrag

Bolaget erhåller offentliga bidrag i form av investeringsbidrag vid ny- och ombyggnation. Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde. Bidrag relaterade till resultatet redovisas under separat rubrik i resultaträkningen.

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 redovisas i resultat- och balansräkningen. Någon sekundär indelningsgrund har inte bedömts vara aktuell.

Not 2 Hyresintäkter

	2019	2018
Bostäder	1 640 819	1 591 398
Lokaler	63 153	61 363
Övriga hyresintäkter	78 734	73 075
Summa hyresintäkter	**1 782 706**	**1 725 836**

Bolagets kontraktsportfölj består till största delen av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Lokalkontrakt tecknas normalt på 1-5 år, med en uppsägningstid om vanligtvis 9-12 månader. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.

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

	2019	2018
Inom ett år	83 324	77 401
Mellan 1-5 år	111 287	84 326
Över 5 år	2 235	3 236
Summa	**196 846**	**164 963**

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2019	2018
Förvaltningsuppdrag	13 630	13 246
Ersättning från hyresgäster	3 648	4 966
Övriga förvaltningsintäkter	30 494	20 215
Summa förvaltningsintäkter	**47 772**	**38 427**

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

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Värme	-148 731	-162 433
El och gas	-44 114	-36 528
Vatten och avlopp	-58 886	-55 094
Avfallshantering	-51 343	-49 020
Fastighetsskötsel	-204 430	-189 116
Reparationer	-114 379	-103 477
Driftadministration	-130 004	-120 988
Övriga driftkostnader	-64 065	-50 887
Summa driftkostnader	**-815 952**	**-767 543**

Not 5 Personal

	2019	2018
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och VD*	-1 682	-1 650
Löner och ersättningar till övriga anställda	-143 186	-130 748
Summa löner och ersättningar	**-144 868**	**-132 398**
Pensionskostnader för styrelsen och VD*	-422	-401
Pensionskostnader för övriga anställda	-15 567	-15 313
Summa pensionskostnader	**-15 989**	**-15 714**
Övriga sociala kostnader	-49 019	-47 780
Summa personalkostnader	**-209 876**	**-195 892**

Inga tantiem eller likande har lämnats.

*Inklusive styrelsesuppleanter.

Medelantalet anställda, antal		
Kvinnor	147	153
Män	201	198
	348	**351**
Företagsledningens könsfördelning		
Styrelse, inklusive suppleanter		
Kvinnor	5	3
Män	5	7
Totalt	**10**	**10**
VD och övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	6	6
Män	4	4
Totalt	**10**	**10**

Not 5 forts.

Ersättning och övriga förmåner under 2019

	Grundlön/ Styrelse-arvode*	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelse-ordförande	71			71
Övriga styrelse-ledamöter	168			168
Styrelse-suppleanter	42			42
Verkställande direktör	1 401	17	422	1 840
Övriga ledande befattningshavare	7 782	116	1 228	9 126
Totalt	**9 464**	**133**	**1 650**	**11 247**

Ersättning och övriga förmåner under 2018

	Grundlön/ Styrelse-arvode*	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelse-ordförande	50			50
Övriga styrelse-ledamöter	169			169
Styrelse-suppleanter	61			61
Verkställande direktör	1 370	16	401	1 787
Övriga ledande befattningshavare	8 250	106	1 894	10 250
Totalt	**9 900**	**122**	**2 295**	**12 317**

** Inklusive ersättning förlorad arbetsinkomst.*

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 9 (9) personer. Övriga förmåner avser bland annat av kostförmån. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

Bolagets verkställande direktör har en premiebestämd tjänstepension på 30% av ordinarie lön. Pensionsförmånerna för ledande befattningshavare motsvarar i huvudsak ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder.

Övriga pensionshavare följer den kollektivavtalade tjänstepensionen enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

Med verkställande direktör har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag vid uppsägning från företagets sida på 18 månadslöner. Uppsägningstiden är tjänstgöringspliktig om inte bolaget beslutar annat.

Med övriga ledande befattningshavare finns avtal om en uppsägningstid på mellan sex och tolv månader.

Principer för ersättning till styrelse och verkställande direktör

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

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

Not 6 Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner

	2019	2018
Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag %		
Andel av totala intäkter %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1	1
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	3	3
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exkl fastighetsskatt, av- och nedskrivningar %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	4	11
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	28	31
Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	43	11
Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	96	97

Moderbolag

Moderbolag i den närmast överordnade koncernen där Göteborgs stads bostadsaktiebolag är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas, är Förvaltnings AB Framtiden, org.nr 556012-6012 med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget och från moderbolagets ägare Göteborgs Stadshus AB samt dess ägare, Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver vad som anges i not 5, ersättning till styrelse, VD och övrig personal, har inte förekommit.

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

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	2019	2018
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningstillgångar	-1 372	-1 373
Markanläggningar	-15 408	-14 569
Byggnader	-244 773	-231 005
Bredbandsnät	-4 296	-4 296
Investering i annans fastighet	-295	-295
Inventarier	-13 154	-13 560
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	190	217
Summa av- och nedskrivningar i förvaltningen	**-279 108**	**-264 881**
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	-	-
Summa av- och nedskrivningar	**-279 108**	**-264 881**

Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå

	2019	2018
Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB		
Revisionsuppdrag	-495	-574
Övriga tjänster	-20	-48
Summa arvode till vald revisionsbyrå	**-515**	**-622**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde med -327 (-273) tkr.

Not 9 Centrala kostnader

	2019	2018
Centrala kostnader	-20 803	-21 708
Koncerngemensamma kostnader	-26 214	-24 948
Avskrivningar	-	-1
Summa centrala kostnader	**-47 017**	**-46 656**

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

Not 10 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Provisionsintäkter	132	132
Resultat vid försäljning av inventarier	25	25
Övriga rörelseintäkter	7 226	6 804
Försäljning av fastighet	-	-
Summa övriga rörelseintäkter	**7 383**	**6 961**

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Utrangering och försäljning av inventarier	-33	-84
Nedskrivning fastigheter	-	-12 878
Summa övriga rörelsekostnader	**-33**	**-12 962**

Not 12 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2019	2018
Förfaller till betalning inom ett år	11 927	9 942
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	32 068	22 486
Förfaller till betalning senare än fem år	9 433	9 550
	53 428	**41 978**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	10 044	10 536

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

Not 13 Finansnetto

	2019	2018
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Ränteintäkter koncernföretag	878	105
Ränteintäkter	1 153	885
Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	**2 031**	**990**
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader koncernföretag	-86 818	-90 315
Räntekostnader	-64	-51
Övriga finansiella kostnader	-21	-2
Finansiell kostnad PRI-skuld	-3 833	-3 788
Aktiverad ränta	7 992	4 723
Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder	**-82 744**	**-89 433**
Finansnetto	**-80 713**	**-88 443**

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 1,46 (1,41) procent.

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Upplösning av periodiseringsfond	18 271	16 634
Avskrivningar utöver plan	3 739	2 805
Lämnade koncernbidrag	-206 000	-268 000
Summa bokslutsdispositioner	**-183 990**	**-248 561**

Not 15 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skatt	-2 542	-6 537
Uppskjuten (skatt avseende förändring i temporära skillnader, spec i not 30)	-24 957	45
Summa skatt på årets resultat	**-27 499**	**-6 492**

Skillnaden mellan den redovisade skattekostnaden/intäkten och skattekostnad/intäkt baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

Not 15 forts.

	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	157 844	103 953
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 %	-33 779	-22 870
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 118	-1 307
Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond	-59	-56
Justering avseende tidigare år	6 221	-6 465
Skatteeffekt på förändrad skattesats	1 236	24 206
Summa skatt på årets resultat	**-27 499**	**-6 492**

De nya ränteavdragsbegränsningsreglerna som började gälla 2019 har inte påverkat bolagets avdragsrätt för räntekostnader.

Not 16 Utdelning enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,03 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2019 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
På årsstämman 2020-03-10 kommer en utdelning avseende 2019 att föreslås om 412 tkr, vilket motsvarar 1,03 % av aktiekapitalet 40 000 tkr. Utdelning avseende 2018 uppgick till 592 tkr.

Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 685	38 294
Inköp	964	1 391
Utrangering	-2 492	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**38 157**	**39 685**
Ingående avskrivningar	-25 833	-24 460
Utrangering	2 492	-
Årets avskrivningar	-1 372	-1 373
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 713	-25 833
Utgående planenligt restvärde övriga immateriella anläggnings-tillgångar	**13 444**	**13 852**

De immateriella anläggningstillgångarna avser främst investering i koncerngemensamt fastighetssystem samt diverse övriga administrativa datasystem.

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar.

Marknadsvärde (Mkr)	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde 1 januari	30 523	28 051
Investeringar	885	757
Försäljningar/Utrangeringar	-17	-
Övrig värdeförändring	2 071	1 715
Utgående värde 31 december	**33 462**	**30 523**

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

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

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 370–470 (400–470) kr/kvm och för lokaler till 267–367 (299–369) kr/kvm. Dessa kostnader beräknas för närvarande öka med 2,25 (2,25) procent per år. Till detta kommer utgående fastighetsavgift/-skatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet differentieras beroende på läge och varierar mellan 2,05 (2,10) procent i läge A1 och 4,75 (,900) procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,40-4,10 (2,50–4,00) procent.

Marknadsvärdet på pantsatta fastigheter uppgår till 0 Mkr (0) Mkr.

Mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	714 032	691 580
Inköp	-	22 452
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	714 032	714 032
Ingående uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående planenligt restvärde mark	**830 987**	**830 987**
Taxeringsvärde	**12 506 361**	**8 501 812**

Markanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	305 233	298 272
Omklassificeringar	23 162	6 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	328 395	305 233
Ingående avskrivningar	-154 885	-140 316
Årets avskrivningar	-15 408	-14 569
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170 293	-154 885
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**158 102**	**150 348**

Bredbandsnät	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 920	85 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 920	85 920
Ingående avskrivningar	-28 988	-24 692
Årets avskrivningar	-4 296	-4 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 284	-28 988
Utgående planenligt restvärde bredbandsnät	**52 636**	**56 932**

Not 18 forts.

Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 568 197	10 286 021
Inköp	-	69 890
Utrangeringar	-16 606	-102
Omklassificeringar	629 129	212 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 180 720	10 568 197
Ingående nedskrivningar	-12 502	-10 747
Återförda nedskrivningar	287	389
Årets nedskrivningar	-	-2 144
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 215	-12 502
Ingående avskrivningar	-4 603 798	-4 386 181
Utrangeringar	12 058	18
Årets avskrivningar	-226 864	-217 635
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 818 604	-4 603 798
Ingående uppskrivningar	590 058	603 811
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-13 753	-13 753
Utgående ackumulerade uppskrivningar	576 305	590 058
Utgående planenligt restvärde byggnader	**6 926 206**	**6 541 955**
Taxeringsvärde	**12 506 361**	**11 762 035**
Aktiverad ränta ingår med	**49 059**	**43 611**
Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**7 967 931**	**7 580 222**

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 7 830 (8 116) tkr.

Eftersom ägandet ännu inte övergått i samband med den geografiska samordningen koncernen genomförde under 2016 ingår det i taxeringsvärdet för mark och byggnad ett taxeringsvärde på 258 187 tkr på köpta fastigheter där bolaget ännu inte är lagfaren ägare.

Det finns också, i samband med den geografiska samordningen, sålda fastigheter med ett taxeringsvärde på 283 081 tkr där bolaget fortfarande är lagfaren ägare.

Not 19 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 585	184 638
Inköp	8 510	3 517
Försäljningar och utrangeringar	-667	-2 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 428	185 585
Ingående avskrivningar	-107 573	-96 583
Försäljningar och utrangeringar	565	2 570
Avskrivningar	-13 154	-13 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 162	-107 573
Utgående planenligt restvärde inventarier	**73 266**	**78 012**

Av årets avskrivningar -13 154 (-13 560) tkr avser 0 (-1) tkr centrala kostnader.

Not 20 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 986	50 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 986	50 986
Ingående avskrivningar	-50 986	-50 986
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 986	-50 986
Utgående planenligt restvärde övriga materiella anläggningstillgångar	**0**	**0**

Not 21 Pågående ny- och ombyggnationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde/ Ingående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	771 075	325 869
Under året nedlagda kostnader	886 661	668 826
Under året överfört till förvaltnings-fastigheter	-654 478	-223 620
Utgående ackumulerat anskaff-ningsvärde pågående ny- och ombyggnationer	**1 003 258**	**771 075**
Ingående nedskrivningar	-30 432	-23 223
Återförd nedskrivning	3 432	3 781
Årets nedskrivningar	-	-10 990
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 000	-30 432
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	**976 258**	**740 643**
Aktiverad ränta ingår med	**10 483**	**7 939**

Not 22 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	484 987	486 869
Förvärv	-	-1 882
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	484 987	484 987
Utgående planenligt restvärde andelar i koncernföretag	**484 987**	**484 987**

Koncernföretag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %
Fastighetsbolaget Bredfjäll AB	556662-9035	323 355	100
Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	969676-6923		Komplementär
Fastighetsbolaget Gropens gård KB	969676-6881		Komplementär
Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB	969667-0562		Komplementär

Den 1 februari 2016 förvärvades samtliga andelar i Fastighetsbolaget Bredfjäll AB samt komplementärsandelarna i Fastighetsbolaget Bredfjäll KB och Fastighetsbolaget Gropens gård KB.

Fastighetsbolaget Bredfjäll AB är kommanditdelägare i Fastighetsbolaget Bredfjäll KB och Fastighetsbolaget Gropens gård KB.

Den 1 november 2017 förvärvades komplementärsandelarna i Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB är kommanditdelägare i Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB.

Kapitalandel och rösträttsandel är 100 % i dotterföretagen. Dotterföretagen har sitt säte i Göteborg.

Moderbolaget Göteborgs stads bostadsaktiebolag upprättar inte någon koncernredovisning. Moderbolaget i den närmast överordnade koncern där Göteborgs stads bostadsaktiebolag är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas är Förvaltnings AB Framtiden, org. nummer 556012-6012, med säte i Göteborg.

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	258 732	256 799
Förvärv Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	-	-
Förvärv Fastighetsbolaget Gropens gård KB	-	-
Förvärv Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB	-	1 933
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**258 732**	**258 732**
Utgående bokfört värde fordringar hos koncernföretag	**258 732**	**258 732**

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70	140
Försäljning	-	-70
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**70**	**70**
Utgående planenligt restvärde andelar i intresseföretag	**70**	**70**

Bolaget avyttrade under 2018 sitt ägande i Boplats Göteborg AB (org.nr. 556467-7390). Andelarna avyttrades till bokfört värde.

Not 25 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 686	16 473
Årets amortering	-3 080	-2 865
Omklassificeringar	1	78
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 607**	**13 686**
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	**10 607**	**13 686**

Långfristig fordran avseende hyresgästanpassningar av lokaler redovisas här med 10 018 (13 097) tkr, övriga poster avser Husbyggnadsvaror 0 (0) tkr och Personalstiftelsen 589 (589) tkr.

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	1 343	1 346
Förutbetalda PRI-kostnader	3 375	3 475
Förutbetalda licenser	882	781
Förutbetalda kostnader arrende	-	723
Upplupna hyresintäkter	64	56
Förutbetalda kostnader, koncernföretag	2 168	2 712
Förutbetalda kostnader, övriga	11 512	8 782
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**19 344**	**17 875**

Not 27 Obeskattade reserver

	2019-12-31	2018-12-31
Avsättning till periodiseringsfond, tax 14	-	18 270
Avsättning till periodiseringsfond, tax 15	35 664	35 664
Ackumulerade avskrivningar över plan	57 525	61 265
Summa bokslutsdispositioner	**93 189**	**115 199**

Not 28 Avsättning för pensioner

	2019-12-31	2018-12-31
Avsättning vid periodens ingång	95 518	93 867
Utbetald pension	-6 579	-6 434
Nyintjänad pension	2 983	2 867
Ränta	3 520	3 459
Övrigt	672	1 759
Avsättning vid periodens utgång	**96 114**	**98 518**

Avsättningen för pensioner avser premier för ITP 2-planens ålderspension inklusive värdesäkring. Pensionsutfästelsen tryggas genom en kreditförsäkring hos PRI Pensionsgaranti.

Not 29 Avsättning för uppskjuten skatt

Skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde.

	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsfastigheter	-396 854	-371 940
Övriga temporära skillnader	651	695
Summa avsättning för uppskjuten skatt	**-396 203**	**-371 245**

Not 30 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. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

Not 31 Låneskulder

Låneskulder (Mkr)	Nominellt värde 2019-12-31	Marknads-värde 2019-12-31	Nominellt värde 2018-12-31	Marknads-värde 2018-12-31
Skulder till koncern-företag	6 064	6 064	5 745	5 745
Totalt	**6 064**	**6 064**	**5 745**	**5 745**

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget. Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal.

Not 32 Ställda säkerheter

För egna skulder	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget	-	-
Säkerheter i eget förvar	6 903 710	6 903 710

Not 33 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	**2018-12-31**
Ansvarförbindelse FPG/PRI	1 922	1 910
Ansvarförbindelse Fastigo	2 638	2 532
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	6 932	2 414
Garantiförbindelser	861	861
Borgensförbindelse Fastighets-bolaget Bredfjäll KB	8 269	6 398
Borgensförbindelse Fastighets-bolaget Gropens gård KB	3 114	1 739
Borgensförbindelse Fastighets-bolaget Friskväderstorget KB	3 097	2 513
Summa eventualförpliktelser	**26 833**	**18 367**

Not 34 Långfristiga skulders förfallotider

	1–5 år	**Senare än 5 år**
Skulder till koncernföretag	-	5 950 000
Summa	**-**	**5 950 000**

Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	**2018-12-31**
Upplupna räntekostnader, moderbolag	7 023	7 506
Upplupna sociala avgifter	13 105	12 537
Upplupna personalkostnader	18 706	15 404
Upplupna kostnader, underhåll	3 307	3 978
Upplupna taxebundna kostnader	51 126	48 698
Förutbetalda hyresintäkter	145 135	131 400
Upplupna om- och nybyggnads-kostnader	34 417	37 927
Upplupna kostnader, fastighetsskötsel	15 603	23 701
Övriga poster	12 999	7 778
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**301 421**	**288 929**

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

Not 36 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	2019-12-31	**2018-12-31**
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	1 372	1 373
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	273 378	263 641
Avskrivning nedskrivning anläggningstillgångar	97	172
Nedskrivning anläggningstillgångar	-	13 134
Återföring avseende återförda nedskrivningar	-3 719	-4 170
Ökning (+) / minskning (-) av avsättningar	596	1 652
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	20	-25
Utrangeringsförlust komponent i materiella anläggningstillgångar	4 548	109
Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet	**276 292**	**275 886**

Not 37 Erlagd ränta

	2019	2018
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-82 744	-89 433
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-7 992	-4 723
Summa erlagd ränta	**-90 736**	**-94 156**

Not 38 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital

	2019	2018
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-354	-18 236
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	29 390	-18 340
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	**29 036**	**-36 576**

Not 39 Outnyttjade kreditavtal

Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

Not 40 Nettolåneskuld

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

Not 41 Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition:

Till årsstämmans förfogande står (kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	2 284 436 901
Erhållet aktieägartillskott	154 842 000
Årets resultat	130 345 618
Summa	**2 569 624 519**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	
Utdelning till 3 aktieägare (1,48 kr/aktie)	412 000
I ny räkning balanseras	2 569 212 519
Summa	**2 569 624 519**

Not 42 Händelser efter balansdagen

Inga andra väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 6 februari 2020 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs stads bostadsaktiebolag den 10 mars 2020.

Göteborg den 6 februari 2020

Margita Björklund
Ordförande

Kenneth Bernting
1:e vice ordförande

Johan Zandin
2:e vice ordförande

Peter Näslund

Bengt-Åke Harrysson

Hanna Bernholdsson

Lena Pihlqvist

Kicki Björklund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 6 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 6 februari 2020

Sven Jellbo
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Birgitta Adler
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Göteborgs stads bostadsaktiebolag, org.nr 556046-8562.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag för år 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 26-54 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göteborgs stads bostadsaktiebolags finansiella ställning per den

31 december 2019 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 för Göteborgs stads bostadsaktiebolag.

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 Göteborgs stads bostadsaktiebolag 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 1-25 och 58-72. Utöver annan information i detta dokument så publicerar bolaget årligen ”Bostadsbolaget berättar” som ett separat dokument. 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 på fel.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 för Göteborgs stads bostadsaktiebolag för år 2019 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 Göteborgs stads bostadsaktiebolag 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 6 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2019

Till årsstämman i Göteborgs stads bostadsaktiebolag. Org.nr: 556046-8562
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom.

Vi, lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Göteborgs stads bostadsaktiebolags verksamhet under år 2019.

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

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

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

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

Göteborg den 6 februari 2020

Birgitta Adler
lekmannarevisor
utsedd av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun

Sven Jellbo
lekmannarevisor
utsedd av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun

Styrelse 2019



Ordförande
Margita Björklund (L)
Invald: 2019
Sysselsättning: Seniorkonsult.
Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande i Björnhus AB, ordförande i M Björklunds Konsult AB, Vice ordförande i Friskis&Svettis Göteborg, vice ordförande i FriskService AB, Ledamot i styrelsen för Stiftelsen Ernst Hansons Donationsfond.



Förste vice ordförande
Kenneth Bernting (M)
Invald: 2018
Sysselsättning: Egenföretagare.
Övriga styrelseuppdrag:
VD i Kenbrent Konsult AB, VD i Svalebovást AB, ordförande i Kungälv-kode GK.



Andre vice ordförande
Johan Zandin (V)
Invald: 2015
Sysselsättning: Politisk sekreterare och programmerare.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot och 2:e vice ordförande i byggnadsnämnden och ledamot i styrelsen för Sveriges Allmännytta.



Peter Näslund (S)
Invald: 2019
Sysselsättning: Pensionär, samt driver en liten enskild elinstallationsfirma.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i styrelsen för Södra skärgårdens Socialdemokratiska förening.



Bengt-Åke Harrysson (D)
Invald: 2019
Sysselsättning:
Fastighetskonsult.
Övriga styrelseuppdrag:
Demokraternas partistyrelse, ledamot i fastighetsnämnden.



Hanna Bernholdsson (MP)
Invald: 2019
Sysselsättning: Kommunikatör och biträdande kanslichef, Miljöpartiet i Västra Götaland.
Övriga styrelseuppdrag:
Inget styrelseuppdrag men är andra vice ordförande i park- och naturnämnden.



Lena Pihlqvist (S)
Invald: 2019
Sysselsättning: Pensionär. Har tidigare arbetat som sjuksköterska och sjukvårdslärare.
Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande i kyrkorådet och kyrkofullmäktige i Nylöse pastorat. Vice ordförande i socialdemokraterna i Lövgärdet.

Suppleanter



Dijana Koturanovic (S)
Invald: 2019
Sysselsättning: Inkassohandläggare på Intrum Sverige AB.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i styrelsen för Bjurslätts Socialdemokratiska förening.



Ljiljana Hadrovic Bukera (V)
Invald: 2019
Sysselsättning: Enhetschef för Kultur och Fritid i Angered.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i styrelsen för Wilhelm Röhss Donationsfond.



Rickard Eriksson (M)
Invald: 2019
Sysselsättning: Advokat
Övriga styrelseuppdrag: Inga styrelseuppdrag men är ordförande i SDN Västra Hisingen.

Revisorer
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig: Karin Olsson.

Lekmannarevisorer
Sven Jellbo (L) lekmannarevisor sedan 2015.
Birgitta Adler (S) lekmannarevisor sedan 2019.
Torbjörn Rigemar (S), suppleant sedan 2007
Alf Landervik (L), suppleant sedan 2019.

Arbetstagarrepresentanter



Simon Kappelmark
(Fastighetsanställdas förbund)
Invald: 2016



Rebecca Lindqvist
(Fastighetsanställdas förbund, suppleant)
Invald: 2019



Ulla Berg
(Unionen)
Invald: 2008

Stefan Jerklöv
(Unionen)
Invald: 2019

Företagsledning
2019

Vad är viktigt att prioritera inför 2020 för att Bostadsbolaget ska kunna erbjuda attraktiva hem?



Kicki Björklund
Verkställande direktör
E-post: kicki.bjorklund@bostadsbolaget.se
Utbildning: Teknologie doktor i fastighetsekonomi på KTH.
Bakgrund: Var före Bostadsbolaget vd för allmännyttiga SigtunaHem och arbetade dessförinnan på John Mattson Fastigheter AB, SPP och KTH.

– Att ha ett eget hem där man kan känna sig trygg är viktigt för alla människor. Det är basen för ett gott liv. Därför kommer vi att fortsätta vårt arbete med att bidra till att skapa nya hem för göteborgarna samtidigt som vi jobbar med tryggheten i våra bostadsområden i nära samarbete med de boende, Göteborgs Stad, civilsamhället samt näringslivet.



Magnus Adamsson
Ekonomichef
E-post: magnus.adamsson@bostadsbolaget.se
Utbildning: Civilekonom med inriktning redovisning.
Bakgrund: Revisor och ekonomichef i olika bolag.

– Att vid större omfattande renoveringar ha en dialog med våra hyresgäster om hur de vill att deras hem ska utformas och hur hyran kommer att påverkas.



Britt Bergström
Distriktschef Hisingen
E-post: britt.bergstrom@bostadsbolaget.se
Utbildning: Förvaltningslinjen på Högskolan i Karlstad.
Bakgrund: Diverse uppdrag i fastighetsbranschen i 25 år och ledande befattningar de senaste 15 åren på Eklandia, Newsec samt Polismyndigheten.

– Varje år är det viktigt att vi jobbar för våra hyresgäster! Rent, snyggt och tryggt är alltid viktigt att prioritera. Det gör vi varje dag och kommer att fortsätta att göra.



Elisabeth Carlsson
Personalchef
E-post: elisabeth.carlsson@bostadsbolaget.se
Utbildning: Högskola.
Bakgrund: Personalchef inom den privata sektorn, bland annat 14 år på Ericsson.

– Skapa trygga och öppna boende-områden samt fortsätta att utveckla utemiljön. Det är också viktigt att ge möjlighet till attraktiva och fina tillval.



Catarina Hagwall
Chef Marknad och Kommunikation
E-post: catarina.hagwall@bostadsbolaget.se
Utbildning: Civilekonom med inriktning redovisning, diplomerad marknadsekonom samt en projektledarutbildning på Chalmers tekniska högskola.
Bakgrund: Electrolux Storköks marknadsavdelning under åtta år, därefter Saab Automobiles marknadsavdelning i 14 år.

– Det är viktigt att vi möjliggör för våra kunder att kommunicera med oss på de sätt som känns bäst för dem och därför behöver vi fortsätta vår digitaliseringsresa.

Vad är viktigt att prioritera inför 2020 för att Bostadsbolaget ska kunna erbjuda attraktiva hem?



Camilla Hallquist
Chef Fastighetsutveckling
E-post: camilla.hallquist@bostadsbolaget.se
Utbildning: Byggnadsingenjör.
Bakgrund: Olika roller i bygg- och fastighetsbranschen i cirka 25 år och befattningar inom både privat och kommersiell verksamhet.

– År 2020 kommer vi att fortsätta att förbättra inomhusklimatet. Vi har under år 2019 monterat temperaturgivare i samtliga lägenheter vilket ger oss en god möjlighet att styra inomhusklimatet för våra boende. Vi har redan sett goda resultat av arbetet och har fått bra effekt i vår kundmätning. Nu fortsätter vi justeringar och optimeringar för ett än bättre resultat!



Magnus Redenheim
Distriktschef Centrum
E-post: magnus.redenheim@bostadsbolaget.se
Utbildning: Treårig ekonomisk linje på gymnasiet.
Bakgrund: Olika roller inom Bostadsbolaget under 27 år, främst inom ekonomi och fastighetsförvaltning. Har haft en ledarbefattning sedan 2005.

– Genom en väl fungerande dialog med våra hyresgäster säkerställer vi att vår produkt och service möter våra kunders förväntningar. Utöver den regelbundna kundenkäten behöver vi ha digitala verktyg för en löpande dialog med våra hyresgäster.



Carina Dahlin
Tf. Chef Kundservice och Uthyrning
E-post: carina.dahlin@bostadsbolaget.se
Utbildning: Utbildning inom vård och omsorg samt vidareutbildning inom ledarskap/personligt ledarskap.
Bakgrund: Arbetat inom fastighetsbranschen sedan 1996. Ledande befattningar sedan 2001.

– Fokus under 2020 är att tillsammans med förvaltningen utveckla kundservice och tillvalsprocessen så att våra hyresgäster upplever att de får en snabb och bra service. Uthyrningen och samarbetet med Boplats är en fortsatt stor fråga under 2020 samt att den interna förmedlingen av lägenheter ska fungera smidigt framöver.



Ulf Westerlund
Inköpschef
E-post: ulf.westerlund@bostadsbolaget.se
Utbildning: Civilingenjörsexamen, väg- och vattenbyggnad.
Bakgrund: Har tidigare arbetat i fastighetsförvaltnings-, entreprenad- och konsultverksamheter.

– Att vi skapar attraktiva och hållbara utemiljöer samt välskötta fastigheter i en trygg och säker omgivning.



Jonathan Kvist
Distriktschef Öster
E-post: joathan.kvist@bostadsbolaget.se
Utbildning: Magisterexamen i statsvetenskap vid Umeå universitet, samt kandidatexamen i freds- och konfliktstudier vid Lunds universitet.
Bakgrund: Chef för Migrationsverkets ansökningsenheter i Kållered samt mottagningsverksamheten i Vänersborg.

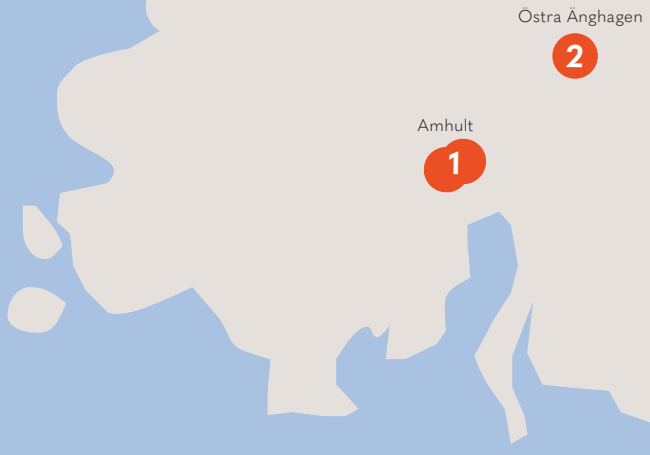
– Det är viktigt att prioritera den digitala utvecklingen. Med den fångar vi kunden i ett nutida sammanhang. Vi bör ligga i framkant vad gäller enkla och effektiva kommunikationsvägar mellan oss och kunden. Vi har kommit en bit på vägen men har en del kvar att arbeta med.

Bostadsbolagets fastigheter

Bostadsbolaget förvaltar totalt 24 564 lägenheter och fastighetsbeståndet finns i Göteborgs samtliga stadsdelar. Organisatoriskt är bolaget indelat i de tre distrikten Hisingen, Centrum och Öster. Varje distrikt har en mängd yrkesgrupper som alla arbetar nära hyresgästen för att kunna leverera god och snabb service. På kontoret i centrala Göteborg arbetar bolagets olika stödfunktioner.

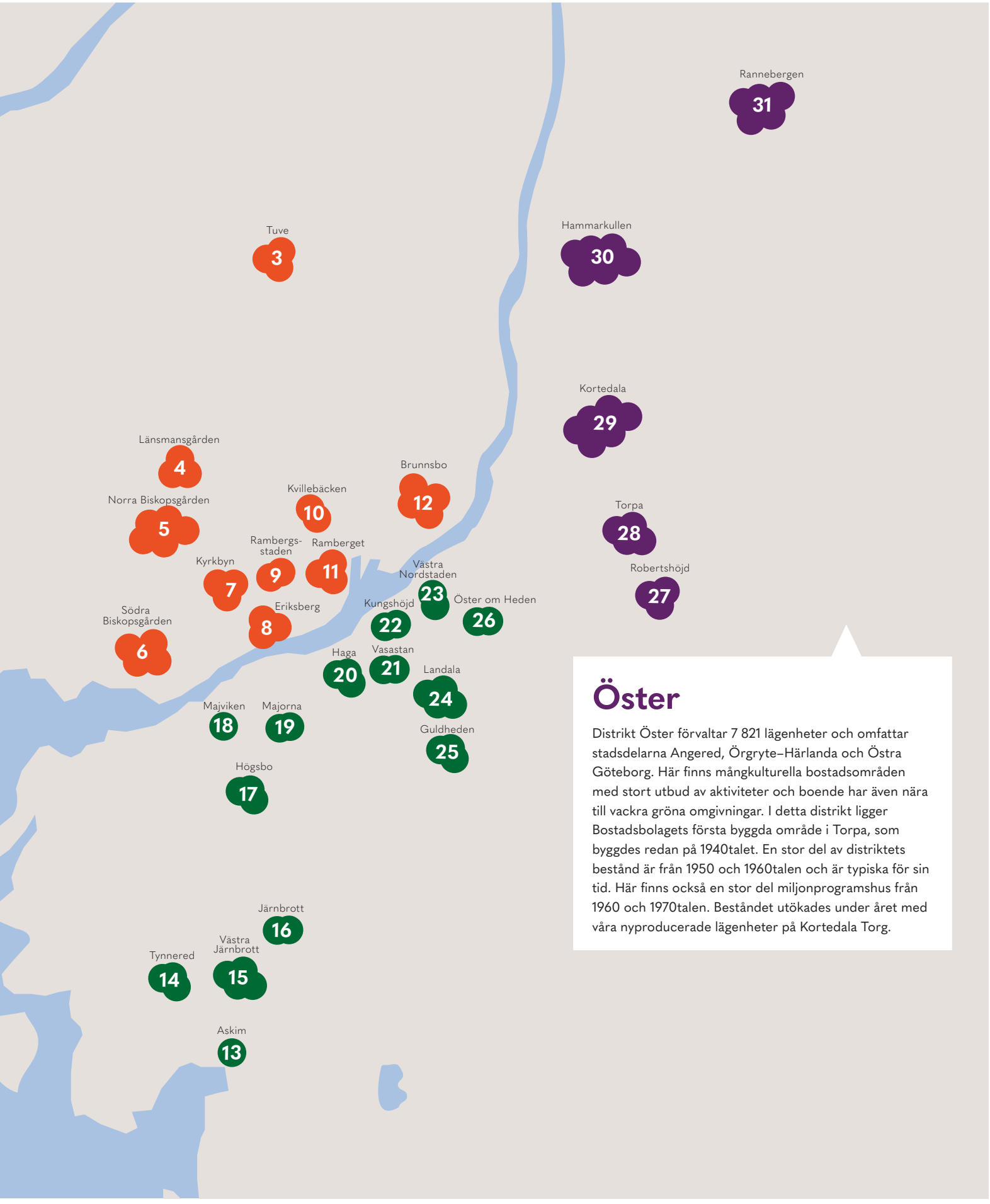
Hisingen

Distrikt Hisingen sträcker sig från Amhult i väster till Brunnsbo i öster och är till ytan Bostadsbolagets största distriktsområde med mycket vacker natur och strövområden. Här förvaltar vi 8 739 lägenheter. Distriktet omfattar stadsdelarna Västra Hisingen, Lundby och Norra Hisingen. Beståndet varierar från minilägenheter för ensamhushållet till större lägenheter för den stora familjen. Här har Bostadsbolaget hus från mitten av 1900talet fram till nutid och under 2019 färdigställdes nya lägenheter i Tuve Centrum.



Centrum

Distrikt Centrum står för den största delen av bolagets hyresintäkter med 8 004 lägenheter. Här har vi också störst andel kommersiella lokaler. Distriktet omfattar stadsdelarna Centrum, Majorna–Linné, Västra Göteborg samt Askim–Frölunda–Högsbo. Trots att många områden ligger i stadens mest centrala delar är det som oftast inte långt till närmsta trädgård eller grönområde. Bebyggelsen spänner över en lång tidsperiod med allt från byggnadsminnesmärkta fastigheter till bebyggelse från miljonprogrammet och under året inflyttningsklar nyproduktion i Askimsviken och Guldheden.



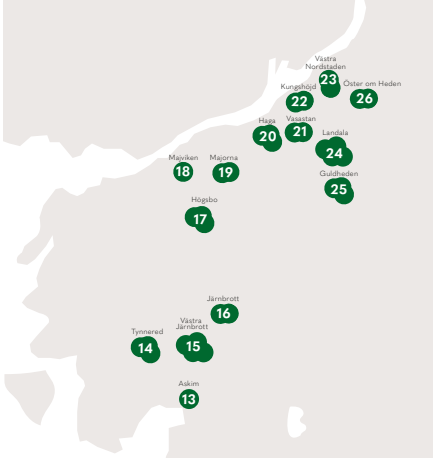
Öster

Distrikt Öster förvaltar 7 821 lägenheter och omfattar stadsdelarna Angered, Örgryte–Härlanda och Östra Göteborg. Här finns mångkulturella bostadsområden med stort utbud av aktiviteter och boende har även nära till vackra gröna omgivningar. I detta distrikt ligger Bostadsbolagets första byggda område i Torpa, som byggdes redan på 1940talet. En stor del av distriktets bestånd är från 1950 och 1960talen och är typiska för sin tid. Här finns också en stor del miljonprogramshus från 1960 och 1970talen. Beståndet utökades under året med våra nyproducerade lägenheter på Kortedala Torg.

Centrum

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings-värde Tkr	Hyres-värde Tkr	Bostads-hyra kr/m²
Askim	13	Hult 36:1	Askims Strandväg 2	2018	820	0	19	30 000		0
Askim	13	Hult 37:1	Askims Strandväg 4-6	2018	1650	0	38	61 000		0
Askim	13	Hult 547:1	Hult Åsens väg 11-23	2019	2510	494	40	103 800	6 576	2 086
Guldheden	25	GULDHEDEN 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2336	14	44	58 182	2 881	1 206
Guldheden	25	GULDHEDEN 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11605	11	228	290 077	14 572	1 230
Guldheden	25	GULDHEDEN 48:2	Dr Sven Johanssons backe	2019	1356	0	22	99 332	4 324	1 949
Guldheden	25	GULDHEDEN 48:3	Syster Estrids Gata 2	1969	2209	4	30	55 556	3 165	982
Guldheden	25	GULDHEDEN 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1971	1620	52	30	40 670	2 060	1 202
Guldheden	25	GULDHEDEN 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1969	1628	0	24	38 823	1 850	1 089
Guldheden	25	GULDHEDEN 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1968	1628	22	24	38 983	1 867	1 095
Guldheden	25	GULDHEDEN 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6438	822	120	163 281	8 669	1 198
Guldheden	25	GULDHEDEN 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4063	147	72	100 353	5 225	1 191
Guldheden	25	GULDHEDEN 54:4	Doktor Wengbergsgata 8	2005	5813	0	66	177 266	9 887	1 509
Guldheden	25	GULDHEDEN 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1967	9631	529	185	244 346	12 617	1 215
Guldheden	25	GULDHEDEN 56:1	Syster Emmas Gata 1	1964	1836	0	36	46 687	2 382	1 239
Guldheden	25	GULDHEDEN 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3366	133	66	85 830	4 471	1 270
Guldheden	25	GULDHEDEN 57:5	Doktor Westringsgata 14A	2003	1811	471	23	53 273	2 765	1 367
Haga	20	HAGA 19:16	Pilgatan 1	1983	9063	635	117	307 791	12 806	1 294
Haga	20	HAGA 2:1	Mellangatan 2A	1962	1991	257	17	64 300	2 576	1 104
Haga	20	HAGA 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	2014	537	21	72 173	3 405	1 178
Haga	20	HAGA 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1244	177	14	39 706	1 545	1 063
Haga	20	HAGA 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	36 807	1 888	1 077
Haga	20	HAGA 20:19	Husargatan 31	1985	6572	284	86	224 921	9 227	1 330
Haga	20	HAGA 20:20	Husargatan 43	1984	1041	138	19	33 578	1 319	1 034
Haga	20	HAGA 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	28 253	1 446	1 204
Haga	20	HAGA 23:10	Pilgatan 22	1989	0	105	0	21 100	3 118	0
Haga	20	HAGA 23:22	Husargatan 22	1988	3914	389	53	137 787	5 949	1 354
Haga	20	HAGA 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	16 487	803	1 416
Haga	20	HAGA 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	15 376	873	1 306
Haga	20	HAGA 24:15	Haga Nygata 25A	1986	591	510	11	27 265	1 660	1 452
Haga	20	HAGA 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	32 895	1 550	1 371
Haga	20	HAGA 24:3	Haga Nygata 27C	1987	942	481	12	34 978	1 959	1 251
Haga	20	HAGA 24:7	Husargatan 23	1989	2202	51	32	76 640	3 292	1 433
Haga	20	HAGA 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1362	431	25	52 468	2 812	1 345
Haga	20	HAGA 25:19	Pilgatan 4	1986	8030	335	104	273 122	11 153	1 312
Haga	20	HAGA 5:10	Haga Nygata 10	1981	4979	869	69	168 172	7 164	1 100
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 58:13	Svalebogatan 41	1948	2358	369	42	56 516	2 790	1 048
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1617	32	30	37 988	1 814	1 052
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3657	0	68	84 782	4 225	1 057
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1962	20	36	45 241	2 109	1 050
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2172	675	37	52 828	3 015	1 055





Kungshöjd

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings-värde Tkr	Hyres-värde Tkr	Bostads-hyra kr/m²
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1908	0	36	44 400	2 207	1 069
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3339	45	61	77 878	3 790	1 068
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6495	180	120	152 362	7 624	1 067
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1617	21	30	37 645	1 780	1 066
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1086	0	18	25 000	1 258	1 052
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1935	158	36	45 539	2 271	1 074
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1299	0	24	30 200	1 464	1 067
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 12:2	Kondensatorsgatan 3	1986	4645	95	85	80 550	5 644	1 104
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 13:1	Relägatan 8	1953	1755	189	27	30 084	2 092	1 087
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 14:2	Relägatan 1	1952	3300	90	60	57 944	4 516	1 159
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3810	138	66	67 877	4 841	1 178
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2080	0	32	33 759	2 536	1 105
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 19:2	Antenngatan 7	1953	218	675	7	46 897	1 047	1 166
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 20:1	Antenngatan 10	1954	384	836	12	8 297	1 094	1 130
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 3:1	Bildradiogatan 14	1973	3496	222	57	57 866	4 300	1 145
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4524	209	84	87 061	6 280	1 307
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 8:2	Modulatorsgatan 1	1990	3629	93	62	68 171	4 904	1 256
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1995	430	25	71 122	3 051	1 278
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A	1987	1118	37	13	34 502	1 182	1 025
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A	1986	1225	0	13	37 600	1 277	1 022
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	29 552	1 122	1 124
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1240	230	15	43 278	1 843	1 159
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 43:11	Kungsgatan 5	1960	2436	1185	35	91 200	4 019	1 041
Landala	24	LANDALA 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	0	197	0	12 319	3 101	0
Landala	24	LANDALA 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7915	12144	198	212 066	24 384	1 444
Landala	24	LANDALA 10:21	Kapellgången 3	1973	4679	17	80	116 276	6 321	1 314
Landala	24	LANDALA 10:22	Landalagången 8	1973	5774	768	96	148 000	8 032	1 205
Landala	24	LANDALA 10:23	Landalagången 11	1973	5648	209	92	138 725	6 785	1 160
Landala	24	LANDALA 10:24	Landalagången 5	1973	4253	54	68	104 354	5 052	1 154
Landala	24	LANDALA 12:16	Landalabergen 4	1971	2755	153	45	66 945	3 302	1 115
Landala	24	LANDALA 12:17	Landalabergen 6	1971	2720	91	45	65 689	3 218	1 122
Landala	24	LANDALA 12:18	Landalabergen 8	1971	3916	478	59	97 385	4 931	1 110
Landala	24	LANDALA 12:23	Landalabergen 35	1972	3327	0	67	81 000	3 937	1 160
Landala	24	LANDALA 12:24	Landalabergen 22	1972	3740	0	60	92 000	4 467	1 172
Landala	24	LANDALA 12:25	Landalabergen 20	1971	2578	0	40	63 000	3 050	1 161
Landala	24	LANDALA 12:26	Landalabergen 31	1972	4140	0	80	101 000	4 882	1 157
Landala	24	LANDALA 12:27	Landalabergen 28	1982	3994	0	60	96 000	4 518	1 109
Landala	24	LANDALA 12:28	Landalabergen 17	1981	3994	0	60	97 000	4 689	1 151
Landala	24	LANDALA 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1258	0	16	45 400	1 595	1 244
Landala	24	LANDALA 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1255	63	27	45 400	1 677	1 258
Landala	24	LANDALA 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9		1 143	1 230
Landala	24	LANDALA 40:1	Egnahemsvägen 1	2016	3012	104	44	107 164	6 182	1 875
Landala	24	LANDALA 41:1	Egnahemsvägen 9-11	2016	1762	2	24	61 200	3 275	1 822
Majorna	19	MAJORNA 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	18 768	1 131	1 229
Majorna	19	MAJORNA 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6851	469	89	182 066	9 178	1 248
Majorna	19	MAJORNA 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10432	349	141	271 976	13 845	1 262
Majorna	19	MAJORNA 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10864	1078	148	293 943	15 190	1 267
Majorna	19	MAJORNA 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9867	828	116	260 811	13 175	1 226
Majorna	19	MAJORNA 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1441	21	60 000	5 870	1 419
Majviken	18	MAJORNA 213:14	Betzensgatan 1	1971	8400	2218	86	195 400	14 167	1 126
Majviken	18	MAJORNA 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8422	1331	184	229 513	13 151	1 385
Majviken	18	MAJORNA 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6510	697	133	178 617	10 253	1 445
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:14	Briljantgatan 37	1967	10365	15	127	161 069	10 053	951
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:15	Briljantgatan 51	1967	6296	232	86	111 793	8 273	981
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:17	Briljantgatan 66	1967	4294	25	58	67 484	4 331	962
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:19	Topasgatan 13A	1967	0	179	0	985	155	0
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:20	Topasgatan 4	1966	0	1703	0	15 881	3 537	0

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings-värde Tkr	Hyres-värde Tkr	Bostads-hyra kr/m²
Tynnered	14	Järnbrott 164:25	Briljantgatan 50 B-C	2019	0	0	0	41 500		0
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:3	Topasgatan 53-57	1966	5558	8	75	86 017	5 435	958
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:4	Topasgatan 5	1966	4544	1666	63	79 631	6 046	964
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:5	Topasgatan 14	1967	6650	91	94	104 110	6 566	964
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:6	Topasgatan 27	1966	6368	56	90	99 209	6 291	966
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:7	Topasgatan 40	1966	3430	18	49	54 072	3 447	983
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:8	Topasgatan 49	1965	4029	129	59	63 336	4 107	967
Vasastan	21	VASASTADEN 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	40	9	27 984	1 003	1 203
Vasastan	21	VASASTADEN 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	14 496	875	939
Vasastan	21	VASASTADEN 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	34 062	1 147	891
Vasastan	21	VASASTADEN 15:13	Viktoriagatan 20	1982	1070	314	15	42 041	1 761	1 174
Vasastan	21	VASASTADEN 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3285	398	32	124 136	4 573	1 194
Vasastan	21	VASASTADEN 19:1	Engelbrektsgatan 3	1980	1408	127	19	51 545	1 831	1 176
Vasastan	21	VASASTADEN 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1259	99	16	44 199	1 503	1 114
Vasastan	21	VASASTADEN 7:14	Viktoriagatan 10	1980	789	243	9	30 560	1 276	1 113
Vasastan	21	VASASTADEN 7:3	Storgatan 15 A	1986	860	116	11	33 158	1 298	1 252
Vasastan	21	VASASTADEN 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1278	493	16	50 060	2 223	1 133
Vasastan	21	VASASTADEN 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1914	37	29	71 485	2 737	1 363
Vasastan	21	VASASTADEN 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1673	110	21	61 688	2 263	1 200
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:10	Norra Dragspelsgatan 16	1983	5571	321	88	112 551	8 371	1 353
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4112	39	60	67 000	4 703	1 079
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4112	71	60	67 000	4 791	1 084
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4112	74	60	67 000	4 732	1 077
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4112	101	60	67 136	4 755	1 078
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4147	71	60	67 039	4 752	1 059
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3802	39	55	62 000	4 378	1 059
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:1	Norra Dragspelsgatan 9	1962	5454	0	83	87 000	5 641	1 014
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3774	1	55	62 018	4 134	1 074
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3774	0	55	62 000	4 127	1 072
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:14	Pianogatan 18	1963	6974	51	109	112 070	7 251	1 018
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:15	Pianogatan 74	1968	3125	12	43	49 800	3 207	1 005
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4117	39	60	67 000	4 524	1 074
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:20	Pianogatan 50	1962	5311	20	83	85 026	5 527	1 019
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:3	Norra Dragspelsgatan 1	1962	5373	40	82	85 061	5 572	1 014
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4117	1	60	67 000	4 540	1 072
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3427	60	50	56 000	3 834	1 078
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3427	0	50	56 000	3 779	1 081
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3427	49	50	54 013	3 801	1 080
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3427	56	50	54 216	3 855	1 080
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3427	39	50	51 200	3 773	1 074
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5568	658	74	196 124	8 629	1 273
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 24:12	Kronhusgatan 10	1985	664	163	9	24 099	1 019	1 215
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3563	100	49	121 407	4 886	1 283
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3471	529	48	123 868	5 443	1 276
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1603	209	26	55 567	2 326	1 278
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2658	118	41	85 657	3 226	1 151
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 28:4	Kronhusgatan 2B	1982	799	182	12	28 970	1 209	1 309
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 29:1	Övre Spannmålsgatan 2A	1970	1112	30	15	34 409	1 216	1 049
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	27 891	1 016	1 033
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	952	72	16	31 080	1 179	1 101
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 30:1	Mätaregatan 1	1984	2886	0	34	95 673	3 855	1 266
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1608	52	19	51 022	1 956	1 153
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	26 983	940	1 000
Öster om Heden	26	HEDEN 22:12	Engelbrektsgatan 36	1989	16996	1568	221	501 200	25 738	1 360
Öster om Heden	26	HEDEN 22:13	Bohusgatan 3	1991	20280	1049	270	600 200	30 407	1 383
		999990100	Parkeringsfast. Centrum		0	0	0	16 286	7 853	0
Summa Centrum					**524 195**	**51 340**	**8 004**	**13 278 501**	**724 127**	

Hisingen

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings-värde Tkr	Hyres-värde Tkr	Bostads-hyra kr/m²
Amhult	1	AMHULT 2:94	Olenas Lycka 1	2004	3315	87	42	64 602	5 659	1 363
Amhult	1	AMHULT 2:95	Benjamins Lycka 1	2004	5984	47	76	110 354	8 717	1 371
Amhult	1	AMHULT 2:96	Amhults Uppegård 1	2005	8930	70	112	166 571	12 953	1 350
Amhult	1	AMHULT 2:97	Mörängens Lycka 1	2005	5435	24	70	97 948	8 088	1 361
Brunnsbo	12	BACKA 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2483	31	37	32 242	2 812	1 106
Brunnsbo	12	BACKA 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8553	286	130	111 964	10 023	1 110
Brunnsbo	12	BACKA 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5700	685	88	75 623	7 095	1 092
Brunnsbo	12	BACKA 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5714	445	96	76 330	6 926	1 127
Brunnsbo	12	BACKA 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6008	0	101	78 000	6 937	1 132
Brunnsbo	12	BACKA 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5451	5	90	71 018	6 263	1 127
Brunnsbo	12	BACKA 7:22	Folkvisegatan 15	1972	23703	2601	364	316 556	29 851	1 087
Brunnsbo	12	BACKA 7:3	Memoargatan	1965	6422	43	112	83 293	7 388	1 121
Brunnsbo	12	BACKA 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5700	62	88	72 343	6 405	1 092
Brunnsbo	12	BACKA 7:5	Kåserigatan 2	1965	2618	62	32	33 403	2 975	1 055
Brunnsbo	12	BACKA 7:6	Kåserigatan 3	1965	2618	59	33	33 125	2 858	1 052
Brunnsbo	12	BACKA 7:8	Kåserigatan 4	1965	2618	59	33	32 800	2 869	1 056
Brunnsbo	12	BACKA 7:9	Kåserigatan 5	1965	2618	12	32	32 847	2 836	1 056
Brunnsbo	12	BACKA 866:578	Humoreskgatan 1	2005	0	413	0	4 335	1 300	0
Brunnsbo	12	BACKA 866:704	Anekdotgatan 4	2014	1020	0	58	31 404	4 352	2 585
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 28:28	Manövergången 2	2001	4258	72	47	148 462	7 203	1 397
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 28:30	Maskinkajen 13	2001	11505	677	141	377 145	22 753	1 715
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 55:1	Styrfarten 1	2010	9878	109	163	329 288	18 518	1 696
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 56:1	Ostindiefararen 26	2009	7058	118	105	223 545	12 797	1 587
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 57:1	Ostindiefararen 48	2008	8545	113	121	285 299	16 655	1 747
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 68:1	Monsungatan 56	2012	5947	175	86	200 037	11 211	1 728
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 74:1	Ostindiefararen	2010	5829	136	80	190 643	10 548	1 637
Kvillebäcken	10	KVILLEBÄCKEN 13:6	Rundbäcksgatan	2014	5641	149	92	164 684	11 825	1 877
Kvillebäcken	10	KVILLEBÄCKEN 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5773	35	161	74 128	5 852	949
Kvillebäcken	10	KVILLEBÄCKEN 78:1	Rundbäcksgatan	2013	7436	323	104	210 420	15 060	1 783
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 156:2	Inägogatan 17A	1987	1816	0	32	29 377	2 061	1 084
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 27:13	Inägogatan 19A	1986	1816	0	32	29 053	2 042	1 083
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4146	178	78	61 755	5 464	1 254
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 89:7	Kyrkbytorget 1	1978	1410	1323	54	35 555	3 642	1 553
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3661	975	90	60 362	5 541	1 203
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 93:2	Eketrägatan 5	1952	6024	0	119	90 000	6 329	1 014
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 94:2	Inägogatan 6	1983	1101	63	19	19 217	1 559	1 245
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 95:1	Eketrägatan 3	1986	4642	1432	87	80 719	7 050	1 223
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 96:1	Eketrägatan 10A	1977	2236	93	54	39 868	3 056	1 302



Framtiden, Kortedala



Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings-värde Tkr	Hyres-värde Tkr	Bostads-hyra kr/m²
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 96:2	Eketrägatan 4	1984	5853	584	111	100 705	7 713	1 213
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4691	2	63	42 800	4 549	930
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2564	0	35	23 200	2 435	931
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8017	0	117	73 000	7 703	943
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4890	0	75	46 084	5 479	951
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1565	190	24	14 897	1 682	950
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5141	0	77	47 000	4 966	948
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4108	0	63	37 200	3 985	952
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3477	52	49	31 644	3 365	936
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3316	130	49	30 774	3 294	943
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2571	0	37	23 200	2 449	934
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2939	47	43	26 684	2 824	934
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2564	0	35	23 200	2 435	932
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:10	Dimvädersgatan 19	1958	9076	564	130	82 196	9 019	911
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:11	Godvädersgatan 25	1968	12679	323	184	112 233	12 182	907
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:14	Friskväderstorget 9-12	1986	5395	1394	99	53 889	6 234	874
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:15	Friskväderstorget 1	1959	0	813	0	4 291	826	0
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:16	Friskväderstorget 2-8	1991	11770	3326	140	144 400	16 835	1 053
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11108	431	172	100 762	10 866	926
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8373	838	128	79 332	9 123	921
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12797	258	196	114 931	12 605	926
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10485	149	163	93 717	10 349	927
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8231	160	121	73 075	7 964	911
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9089	517	147	84 762	9 604	952
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 60:2	Klarvädersgatan 1-15	1979	7620	300	105	67 129	7 141	831
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 61:6	Byvädersgatan 11	1959	9128	558	127	81 472	8 756	830
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2057	0	57	45 400	2 960	1 412
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2015	0	70	40 400	2 818	1 371
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2015	156	70	40 937	2 881	1 372
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2015	0	70	40 400	2 822	1 374
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2	1972	4275	0	151	85 000	6 009	1 378
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	0	1114	0	6 076	949	0
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:16	Gropegårdsgatan 1 A	1972	5210	0	185	104 000	7 344	1 382
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:9	Gropegårdsgatan 5	1964	0	0	0		985	0
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1044	32	14	16 600	993	908
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 29:2	Stataregatan 2	1985	1271	70	23	23 835	1 534	1 122
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1479	140	27	27 579	1 761	1 107
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1049	182	21	20 676	1 395	1 145
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1358	222	26	26 060	1 738	1 098
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1089	47	21	19 548	1 231	1 076
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:4	Östra keillersgatan 4A	1986	1071	0	21	20 000	1 248	1 143
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7 A	1946	4308	0	91	71 000	4 394	1 001
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	11 147	707	1 065
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2465	379	43	45 757	2 922	1 058
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	0	16	11 400	670	985
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:4	Blidvädersgatan 63	1972	2642	1542	38	32 400	3 952	1 103
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:5	Blidvädersgatan 57	1989	2508	428	36	27 529	3 122	1 094
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:6	Blidvädersgatan 49A	1969	3901	79	66	46 008	5 498	1 305
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:7	Blidvädersgatan 41A	1989	3901	198	66	46 985	5 453	1 312
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:8	Blidvädersgatan 33A	1991	4554	214	78	57 188	6 387	1 304
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:1	Vårvädersgatan 1	1967	5286	152	109	56 512	6 502	1 142
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:2	Vårvädersgatan 5	1967	5286	72	109	54 159	6 351	1 112
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:3	Vårvädersgatan 9	1967	5286	109	109	54 426	6 276	1 108
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2672	26	55	27 471	3 095	1 106
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:5	Vårvädersgatan 15	1968	5099	72	105	52 829	6 059	1 106
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:6	Vårvädersgatan 19	1968	4008	62	83	41 588	4 750	1 108
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 29:6	Blidvädersgatan 7	1978	3847	158	66	46 521	5 472	1 313

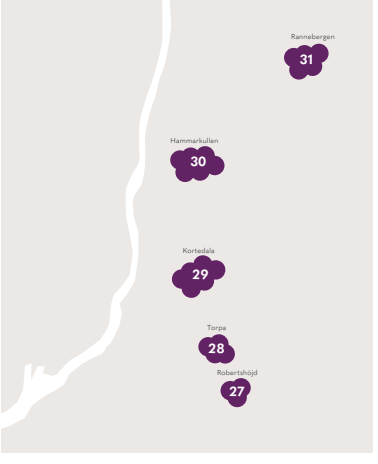
Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings-värde Tkr	Hyres-värde Tkr	Bostads-hyra kr/m²
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 29:7	Blidvädersgatan 13	1987	4392	98	79	52 689	6 137	1 322
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 29:8	Blidvädersgatan 21	1993	5241	128	90	65 109	7 373	1 308
Tuve	3	TUVE 10:140	Norumshöjd 45	1967	4194	5	56	50 012	4 212	984
Tuve	3	TUVE 10:141	Norumshöjd 1	1966	2377	0	31	28 600	2 451	979
Tuve	3	TUVE 10:142	Norumshöjd 5	1966	2443	0	32	29 600	2 459	987
Tuve	3	TUVE 10:143	Glöstorpsvägen 1 A	1966	0	262	0	3 230	1 653	0
Tuve	3	TUVE 10:144	Norumshöjd 9	1966	2443	0	32	29 400	2 437	978
Tuve	3	TUVE 10:145	Norumshöjd 13	1967	2443	10	32	29 641	2 455	983
Tuve	3	TUVE 10:146	Norumshöjd 17	1968	3795	327	50	47 108	4 081	980
Tuve	3	Tuve 10:148	Nolehultsvägen 20	2019	6238	0	113	77 400	12 262	1 924
Tuve	3	TUVE 9:61	Norumshöjd 52	1979	17375	151	227	213 760	17 668	983
Tuve	3	TUVE 9:63	Norumshöjd 78	1968	4124	1	56	49 600	4 212	987
Tuve	3	TUVE 9:64	Norumshöjd 24	1967	12547	79	169	151 417	12 647	984
Tuve	3	TUVE 9:65	Norumshöjd 85	1979	12445	78	157	152 416	12 942	976
Östra Änghagen	2	TORSLANDA 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1960	0	30	40 092	3 216	1 471
		999990200	Parkeringsfast. Hisingen		0	0	0	22 707	8 627	0
Summa Hisingen					**536 062**	**28 274**	**8 739**	**8 029 104**	**692 966**	

Öster

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings-värde Tkr	Hyres-värde Tkr	Bostads-hyra kr/m²
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 31:8	Gropens Gård 2-6	1968	15477	507	204	129 896	15 150	883
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:10	Bredfjällsgatan 62-66	1969	4853	138	79	45 881	5 386	1 070
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:11	Bredfjällsgatan 68	1969	0	387	0		271	0
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:2	Bredfjällsgatan 2-6	1969	5768	21	92	48 600	5 472	923
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:3	Bredfjällsgatan 8-12	1979	6126	91	85	55 091	6 172	972
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:4	Bredfjällsgatan 14-18	1979	5841	384	84	53 664	6 136	965
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:5	Bredfjällsgatan 20-24	1974	5745	434	82	52 534	6 134	986
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:6	Bredfjällsgatan 26-34	1974	8483	530	125	76 748	8 846	963
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10128	1201	142	85 348	10 051	882
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:8	Bredfjällsgatan 50-54	1974	5045	0	70	42 800	4 858	945
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:9	Bredfjällsgatan 56-60	1974	5093	0	69	43 000	4 847	933
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	0	622	0	6 869	1 929	0
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:11	Hammarkulletorget 36	1970	5007	1	69	41 800	4 665	906
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4904	0	71	40 600	4 542	909
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4793	0	69	39 200	4 424	906
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	0	334	0	757	242	0
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5452	1	93	45 800	5 192	924
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4630	0	80	38 800	4 364	925
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5758	0	83	47 600	5 292	901
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5954	0	82	50 000	5 612	925
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4505	0	61	37 600	4 250	926
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5900	0	84	50 000	5 591	930
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:2	Sandeslätt 39	1969	3393	20	50	28 257	3 138	905
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:3	Sandeslätt 44	1969	4197	0	60	34 600	3 870	905
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:4	Sandeslätt 51	1970	5465	23	78	45 851	5 095	913
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:5	Sandeslätt 1	1970	3970	0	58	33 600	3 709	916
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:6	Sandeslätt 8	1970	4064	0	57	34 000	3 756	907
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:7	Sandeslätt 15	1970	4580	12	64	37 836	4 262	911
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:8	Sandeslätt 23	1970	4455	257	65	36 400	4 238	910
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:9	Sandeslätt 30	1970	4998	0	75	41 800	4 654	914
Kortedala	29	KORTEDALA 10:1	Kalendervägen 5	1953	2131	92	36	26 333	2 326	1 036

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings-värde Tkr	Hyres-värde Tkr	Bostads-hyra kr/m²
Kortedala	29	KORTEDALA 11:1	Kalendervägen 17	1966	2115	41	36	26 396	2 262	1 029
Kortedala	29	KORTEDALA 12:1	Kalendervägen 6	1954	7614	0	140	89 000	7 798	962
Kortedala	29	KORTEDALA 12:4	Tusenårsgatan 28	1979	1231	72	21	16 326	1 504	1 093
Kortedala	29	KORTEDALA 13:1	Kalendervägen 16	1973	5710	2	105	76 000	6 718	1 123
Kortedala	29	KORTEDALA 13:2	Tusenårsgatan 2	1974	8412	374	149	107 841	9 835	1 095
Kortedala	29	Kortedala 134:7	Kortedala torg 2	2019	3306	437	64	76 000	7 343	1 910
Kortedala	29	KORTEDALA 14:2	Tusenårsgatan 18	1979	1581	29	27	19 752	1 711	1 021
Kortedala	29	KORTEDALA 140:2	Tideräkningsgatan 6-34	1964	8388	124	109	102 494	8 569	990
Kortedala	29	KORTEDALA 15:2	Tusenårsgatan 7	1979	1794	52	26	22 846	2 052	1 030
Kortedala	29	KORTEDALA 16:3	Tusenårsgatan 17	1986	2227	123	36	29 604	2 652	1 081
Kortedala	29	KORTEDALA 19:2	Hundraårsgatan 5	1993	2500	189	44	33 662	2 914	1 084
Kortedala	29	KORTEDALA 23:1	Hundraårsgatan 8	1992	3757	57	66	52 660	4 518	1 135
Kortedala	29	KORTEDALA 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4372	87	65	57 955	4 933	1 084
Kortedala	29	KORTEDALA 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13890	122	231	187 978	16 344	1 109
Kortedala	29	KORTEDALA 25:2	Halvsekelsgatan 2	1990	3365	193	54	43 849	3 810	1 067
Kortedala	29	KORTEDALA 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	0	1955	0		1 039	0
Kortedala	29	KORTEDALA 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4024	412	78	53 141	4 944	1 090
Kortedala	29	KORTEDALA 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5167	0	96	65 815	5 823	1 072
Kortedala	29	KORTEDALA 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3838	0	72	49 228	4 487	1 076
Kortedala	29	KORTEDALA 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2163	113	42	27 600	2 495	1 098
Kortedala	29	KORTEDALA 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5878	0	114	74 992	6 715	1 089
Kortedala	29	KORTEDALA 31:3	Julianska gatan 10	1956	11269	1	165	141 000	12 356	1 059
Kortedala	29	KORTEDALA 31:4	Skottårsgatan 2	1955	2564	72	49	33 377	2 993	1 090
Kortedala	29	KORTEDALA 5:1	Kalendervägen 2	1990	1542	743	18	22 683	2 164	984
Kortedala	29	KORTEDALA 6:1	Kalendervägen 1	1953	2726	99	48	34 285	3 014	1 045
Kortedala	29	KORTEDALA 8:1	Kalendervägen 29	1965	7077	247	120	90 373	8 103	1 033
Kortedala	29	KORTEDALA 9:1	Månadsgatan 10	1953	4929	63	90	61 583	5 432	1 058
Rannebergen	31	ANGERED 81:2	Fjällviolen 1	1974	5754	0	92	47 600	5 312	905
Rannebergen	31	ANGERED 81:3	Fjällviolen 5	1974	5681	16	91	46 459	5 244	904
Rannebergen	31	ANGERED 82:12	Fjällhavren 2	1973	3661	1	59	30 600	3 412	903
Rannebergen	31	ANGERED 82:13	Fjällhavren 5	1973	5019	0	80	40 800	4 618	902
Rannebergen	31	ANGERED 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3984	0	60	33 400	3 726	917
Rannebergen	31	ANGERED 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5226	0	79	43 400	4 840	909
Rannebergen	31	ANGERED 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3956	27	59	33 074	3 696	914
Rannebergen	31	ANGERED 82:2	Fjällglimmen 8	1973	0	948	0		4 228	0
Rannebergen	31	ANGERED 82:21	Fjällnejlikan 4	1973	5787	22	87	47 632	5 399	914
Rannebergen	31	ANGERED 82:22	Fjällnejlikan 1	1972	4563	0	69	37 800	4 277	919
Rannebergen	31	ANGERED 82:23	Fjällsippan 4	1972	4550	0	68	37 800	4 228	911
Rannebergen	31	ANGERED 82:24	Fjällsippan 1	1972	4563	120	69	37 867	4 287	917
Rannebergen	31	ANGERED 82:25	Fjällsyran 4	1973	4273	0	68	35 000	3 931	903





Rannebergen

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings-värde Tkr	Hyres-värde Tkr	Bostads-hyra kr/m²
Rannebergen	31	ANGERED 82:26	Fjällsyran 1	1973	4281	0	69	35 000	3 969	909
Rannebergen	31	ANGERED 82:27	Fjällveronikan 4	1973	5787	18	87	47 628	5 403	915
Rannebergen	31	ANGERED 82:28	Fjällveronikan 1	1973	3957	0	59	32 800	3 661	908
Rannebergen	31	ANGERED 82:29	Fjällveronikan 9	1975	0	313	0	413	163	0
Rannebergen	31	ANGERED 82:3	Fjällbinkan 8	1975	3411	191	56	28 939	3 261	904
Rannebergen	31	ANGERED 82:4	Fjällbinkan 5	1975	3751	25	63	31 042	3 433	895
Rannebergen	31	ANGERED 82:5	Fjällbinkan 2	1975	4523	0	75	37 600	4 171	905
Rannebergen	31	ANGERED 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4019	0	64	33 400	3 689	901
Rannebergen	31	ANGERED 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5965	16	96	49 245	5 554	901
Rannebergen	31	ANGERED 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4485	0	68	37 600	4 177	914
Rannebergen	31	ANGERED 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5477	1	82	46 001	5 116	907
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 105:1	Rosendalsgatan 12	1991	3317	642	44	73 646	5 606	1 298
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 106:2	Stabbegatan 4-8, 109-111	1977	1779	217	33	34 675	2 506	1 142
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 106:3	Lådspikaregatan 26-32	1986	1546	20	29	28 779	1 908	1 124
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 116:9	Lådämnesgatan 18-32	1975	3529	136	61	62 903	4 209	1 062
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 131:3	Träkilsgatan 2	2004	0	0	0	306	548	0
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 58:1	Träkilsgatan 53	1960	9314	59	148	165 416	10 237	1 056
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 58:2	Träkilsgatan 3	1960	11852	191	209	215 729	13 719	1 081
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 58:3	Spåntorget 3	1961	8041	523	136	147 995	9 856	1 079
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12742	407	216	229 697	14 772	1 075
Torpa	28	SÄVENÄS 64:1	Kaggeledsgatan 39	2002	395	658	6	12 311	1 097	1 361
Torpa	28	SÄVENÄS 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3787	643	81	69 434	4 698	1 063
Torpa	28	SÄVENÄS 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4110	11	78	71 000	4 403	1 051
Torpa	28	SÄVENÄS 66:1	Uddeholmsgatan 3A	1947	3870	103	72	66 413	4 373	1 044
Torpa	28	SÄVENÄS 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6384	40	120	110 133	7 032	1 049
Torpa	28	SÄVENÄS 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2754	276	54	49 679	3 305	1 064
Torpa	28	SÄVENÄS 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1224	24	24	21 301	1 331	1 054
Torpa	28	SÄVENÄS 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5186	0	70	95 710	6 601	1 120
Torpa	28	SÄVENÄS 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12030	0	170	219 000	13 878	1 131
Torpa	28	SÄVENÄS 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5759	0	65	102 000	6 438	1 096
Torpa	28	SÄVENÄS 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8588	421	105	153 801	9 740	1 091
Torpa	28	SÄVENÄS 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5061	43	96	86 864	5 661	1 047
Torpa	28	SÄVENÄS 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1869	358	36	34 642	2 509	1 046
Torpa	28	SÄVENÄS 74:1	Långedsgatan 1A	1963	1836	0	36	32 200	1 978	1 057
		999990400	Parkeringsfast. Öster		0	150	0	19 078	10 978	0
Summa Öster					**495 800**	**17 282**	**7 821**	**5 901 517**	**544 178**	
Summa Totalt					**1 556 057**	**96 896**	**24 564**	**27 209 122**	**1 961 271**	

= fastigheter tillhörande kommanditbolagen inom bostadsbolagskoncernen