

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter

Intäkterna uppgick till 2 167 mnkr (2 087), motsvarande 1 184 kr/kvm (1 150).

Intäkter	2019		2018	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Bostäder, brutto	1 997	1 158	1 934	1 128
Avgår vakanta	-2	-1	-1	-1
Avgår rabatter	-5	-3	-5	-3
Avgår avställda	-14	-8	-11	-6
Bostäder, netto	1 976	1 146	1 917	1 118
Lokaler, netto	86	812	80	806
Övriga hyresintäkter, netto	68	37	65	36
Summa hyresintäkter	2 130	1 164	2 062	1 136
Förvaltningsintäkter	37	20	25	14
Summa intäkter	2 167	1 184	2 087	1 150

Kr/kvm är beräknade i relation till genomsnittlig bostads- respektive lokalyta. Övriga hyresintäkter netto, förvaltningsintäkter och summor i relation till genomsnittlig totalyta.

Hyresintäkter för bostäder netto uppgick till 1 976 mnkr (1 917) vilket motsvarar 1 146 kr/kvm (1 118). Bruttohyra bostäder uppgick till 1 997 mnkr (1 934). Ökningen beror på årets hyresförhandling, tillkommande intäkter vid ny- och ombyggnation samt tillval. Hyresförhandlingen gav en höjning av bostadshyrorna med i genomsnitt 2,4 procent från och med april månad. Hyresbortfall på grund av vakanser var fortsatt lågt och uppgick till 2 mnkr (1). Vid utgången av året var 41 lägenheter (55) vakanta. Sett över året var i genomsnitt 24 lägenheter (25) vakanta per månad. Hyresbortfall på grund av rabatter uppgick till 5 mnkr (5) och avser främst rabatter i samband med ombyggnationer. Hyresbortfall på grund av avställda lägenheter i samband med ombyggnation eller reparation uppgick till 14 mnkr (11).

Antalet lägenheter vid årets slut var 27 205 (27 012). Av dessa var 113 lägenheter (110) avställda på grund av ombyggnation och 101 lägenheter (109) avställda på grund av reparation.

Hyresintäkter netto för lokaler uppgick till 86 mnkr (80). Bolagets innehav av lokaler uppgick till 106 006 kvm (100 661), varav 6,8 procent (7,7) var vakant vid årets slut.

Övriga hyresintäkter avser i huvudsak garage- och parkeringsplatser och uppgick till 68 mnkr (65).

Förvaltningsintäkter uppgick till 37 mnkr (25) och utgörs till övervägande del av intäkter hänförliga till Framtidens Bredband.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 886 mnkr (861), motsvarande 484 kr/kvm (474).

Driftkostnader	2019		2018	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	-162	-89	-175	-96
El	-54	-30	-47	-26
Vatten och avlopp	-72	-39	-68	-37
Avfallshantering	-60	-32	-55	-31
Summa taxebundet	-348	-190	-345	-190
Fastighetsskötsel	-201	-110	-203	-112
Reparationer	-123	-67	-112	-62
Driftadministration	-151	-82	-153	-84
Övriga driftkostnader	-63	-35	-48	-26
Summa driftkostnader exklusive taxebundet	-538	-294	-516	-284
Summa driftkostnader	-886	-484	-861	-474

Kostnaden för fjärrvärme uppgick till 162 mnkr (175) vilket motsvarar 89 kr/kvm (96). Minskningen förklaras av lägre förbrukning i kombination med högre effekttaxa. Den normalårskorrigerade fjärrvärmeanvändningen uppgick till 140 kWh/kvm (143) och den verkliga förbrukningen till 127 kWh/kvm (134).

Elanvändningen avser fastigheternas gemensamma installationer såsom el till tvättstugor, fläktar och belysning. Kostnaden för el uppgick till 54 mnkr (47) vilket motsvarar 30 kr/kvm (26). Kostnadsökningen förklaras av ett högre marknadspris. Elanvändningen uppgick till 19,9 kWh/kvm (20,9) och sänkningen beror på fortsatta effektiviseringar.

Vatten och avlopp avser den totala kallvattenanvändningen, oavsett om vattnet används i gemensamma tvättstugor eller i lägenheter och lokaler. Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till 72 mnkr (68), vilket motsvarar 39 kr/kvm (37). Årets vattenförbrukning uppgick till 1,86 m³/kvm (1,89). Kostnadsökningen förklaras av höjd taxa.

Kostnaden för avfallshantering inklusive återvinningsmaterial och grovsopor uppgick till 60 mnkr (55), vilket motsvarar 32 kr/kvm (31). Kostnadsökningen förklaras främst av höjd taxa.

Sammantaget uppgick de taxebundna kostnaderna till 348 mnkr (345), vilket motsvarar 190 kr/kvm (190).

Fastighetsskötsel innefattar vår service till hyresgästerna samt tillsyn, kontroll och skötsel av fastigheterna. Kostnaden för fastighetsskötsel uppgick till 201 mnkr (203) vilket motsvarar 110 kr/kvm (112). Kostnadsminskningen utgörs främst av lägre kostnader för köpta tjänster och material i kombination med något högre personalkostnader.

Fastighetsskötsel	2019		2018	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Personalkostnader	-97	-53	-95	-53
Köpta tjänster	-88	-48	-89	-49
Material och övrigt	-16	-9	-19	-10
Summa fastighetsskötsel	-201	-110	-203	-112

Kostnaden för reparationer uppgick till 123 mnkr (112) vilket motsvarar 67 kr/kvm (62). Kostnadsökningen förklaras främst av åtgärder till följd av vattenskador.

Driftadministration avser administrationskostnader för bolagets åtta distrikt samt de centralt organiserade stödfunktionerna som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen uppgick till 151 mnkr (153), vilket motsvarar 82 kr/kvm (84). Minskningen beror främst på lägre konsult- och advokatkostnader i kombination med lägre aktiverade projektledningskostnader.

Övriga driftkostnader uppgick till 63 mnkr (48) vilket motsvarar 35 kr/kvm (26). Ökningen beror främst på högre kostnader för försäkringsskador, tillkommande kostnader för trygghetsvärden samt lägre kostnader för Framtidens Bredband.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består av utgifter för underhållsåtgärder som inte till väsentlig del utgör utbyte av komponent. Underhållskostnaderna uppgick till 319 mnkr (391), vilket motsvarar 174 kr/kvm (216).

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt uppgick till 48 mnkr (45) vilket motsvarar 27 kr/kvm (25). Ökningen är framförallt hänförlig till den allmänna fastighetstaxeringen 2019 som medförde högre taxeringsvärden.

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 544 mnkr (580) vilket motsvarar 297 kr/kvm (320). Nedskrivningar har gjorts med 96 mnkr (147), varav fastighet 49 mnkr och pågående projekt 47 mnkr. Nedskrivningarna är hänförliga till nyproduktionsprojekt. Någon återföring av tidigare nedskrivningar har inte erfordrats.

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	2019		2018	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Planenliga avskrivningar	-434	-237	-431	-238
Nedskrivningar fastigheter	-49	-26	-16	-9
Nedskrivningar pågående projekt	-47	-26	-131	-72
Återförda nedskrivningar	-	-	0	0
Utrangeringskostnad	-14	-8	-2	-1
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-544	-297	-580	-320

Centrala kostnader

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, VD, strategisk ledningspersonal, revision samt bolagets del av koncernledningsarvode med mera. Kostnaden uppgick till 51 mnkr (45) vilket motsvarar 28 kr/kvm (25). Kostnadsökningen beror på ett högre arvode till Framtiden Byggutveckling AB.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter uppgick till 4 mnkr (4), varav 1 mnkr (1) avser realisationsvinst vid försäljning av mark.

Övriga rörelsekostnader uppgick till -1 mnkr (0) och avser realisationsförlust vid försäljning av mark.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 91 mnkr (101), vilket motsvarar 50 kr/kvm (56). Det förbättrade finansnettot beror på lägre räntenivåer 10 mnkr, högre lånevolymer -4 mnkr, högre aktiverad ränta 2 mnkr samt resultatandel kommanditbolag 2 mnkr.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 231 mnkr (68) vilket motsvarar 126 kr/kvm (36).

Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner uppgick till -199 mnkr (-231) och består av upplösning periodiseringsfond 45 mnkr (20), överavskrivningar 3 mnkr (2) samt lämnat skattemässigt koncernbidrag -247 mnkr (-253).

Skatt

Årets skatt uppgick till -6 mnkr (66) och består av aktuell skatt 1 mnkr (-2) samt uppskjuten skatt -7 mnkr (68). Förändringen beror främst på den omräkning som gjordes 2018 av uppskjuten skatt till kommande beslutade skattesatser.

Årets resultat

Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 26 mnkr (-97).

BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
	17		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		4 522	6 815
Summa immateriella anläggningstillgångar		4 522	6 815
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	12 416 270	12 098 476
Inventarier	19	74 345	80 135
Övriga anläggningstillgångar	20	0	0
Pågående ny- och ombyggnationer	21	874 670	560 044
Summa materiella anläggningstillgångar		13 365 285	12 738 655
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	1 961	34
Fordringar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	1 298	1 298
Andra långfristiga fordringar	25	9 554	11 040
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 413	17 972
Summa anläggningstillgångar		13 388 220	12 763 442
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 108	15 669
Fordringar hos koncernföretag		3 939	16 614
Skattefordran		29 646	32 801
Övriga fordringar		8 663	10 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	11 006	14 169
Summa kortfristiga fordringar		68 362	89 791
Kassa och bank		4	36
Summa omsättningstillgångar		68 366	89 827
SUMMA TILLGÅNGAR		13 456 586	12 853 269



BELOPP I TKR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		68 000	68 000
Fond för utvecklingsutgifter		2 967	4 807
Reservfond		1 924 200	1 924 200
Summa bundet eget kapital		1 995 167	1 997 007
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 962 812	2 863 898
Årets resultat		25 950	-97 068
Summa fritt eget kapital		2 988 762	2 766 830
Summa eget kapital		4 983 929	4 763 837
Obeskattade reserver	27	75 753	123 743
Avsättningar			
Avsättning för pensioner	28	105 345	103 731
Avsättning för uppskjutna skatter	29	517 547	510 767
Övriga avsättningar	30	697	-
Summa avsättningar		623 589	614 498
Långfristiga skulder	31, 32		
Skulder till koncernföretag		6 890 000	6 640 000
Summa långfristiga skulder		6 890 000	6 640 000
Kortfristiga skulder	31		
Skulder till koncernföretag		420 202	251 692
Leverantörsskulder		163 457	139 435
Övriga kortfristiga skulder		11 170	8 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	288 486	311 778
Summa kortfristiga skulder		883 315	711 191
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		13 456 586	12 853 269

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna uppgick per bokslutsdatum sammantaget till 13 388 mnkr (12 763).

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät och uppgick till 5 mnkr (7).

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnation ökade med 633 mnkr och uppgick till 13 291 mnkr (12 658) vid årets slut. Detta är ett resultat av årets investeringar 1 163 mnkr, avskrivningar -420 mnkr, nedskrivningar -96 mnkr, utraneringskostnad -13 mnkr samt försäljning av mark -1 mnkr.

Vid den interna fastighetsvärderingen har Datschas värderingsverktyg använts. Värderingsverktyget är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot är elva. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om Fastigheternas värde i not 18. Med denna modell och dess parametrar som grund har bolagets fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 41 071 mnkr (37 704), vilket överstiger det bokförda värdet med 27 780 mnkr (25 045).

Inventariernas bokförda värde uppgick till 74 mnkr (80). Årets inköp uppgick till 6 mnkr (5).

Det bokförda värdet på finansiella anläggningstillgångar uppgick till 18 mnkr (18).

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna uppgick till 68 mnkr (90), varav kortfristiga fordringar 68 mnkr (90) samt kassa och bank 0 mnkr (0).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 984 mnkr (4 764). Soliditeten uppgick till 37,5 procent (37,8). Den justerade soliditeten, med hänsyn till övervärden i fastighetsbeståndet, uppgick till 65,2 procent (64,4).

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver uppgick till 76 mnkr (124) och består av periodiseringsfond, 19 mnkr, samt ackumulerade avskrivningar utöver plan, 57 mnkr. Under året återfördes avskrivningar utöver plan med 3 mnkr och återföring av tidigare gjord avsättning till periodiseringsfond med 45 mnkr.

Avsättningar

Avsättningarna uppgick till 624 mnkr (614) och avser uppskjutna skatter, pensioner samt lönekostnader. Uppskjutna skatter har omräknats till kommande beslutade skattesatser, se vidare not 1.

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder uppgick till 6 890 mnkr (6 640), som i sin helhet utgörs av skulder till koncernföretag.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgick till 883 mnkr (711) varav skulder till koncernföretag utgjorde 420 mnkr (252), leverantörsskulder 163 mnkr (139), övriga kortfristiga skulder 11 mnkr (8) och interimsskulder 288 mnkr (312).

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

BELOPP I TKR	AKTIEKAPITAL	BUNDNA RESERVER	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 2018-01-01	68 000	1 930 847	2 664 718	4 663 565
Erhållna aktieägartillskott	-	-	197 340	197 340
Återföring av fond för utvecklingsutgifter	-	-1 840	1 840	0
Utdelning	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-97 068	-97 068
Eget kapital 2018-12-31	68 000	1 929 007	2 766 830	4 763 837

Eget kapital 2019-01-01	68 000	1 929 007	2 766 830	4 763 837
Erhållna aktieägartillskott	-	-	194 142	194 142
Återföring av fond för utvecklingsutgifter	-	-1 840	1 840	0
Utdelning	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	25 950	25 950
Eget kapital 2019-12-31	68 000	1 927 167	2 988 762	4 983 929

Aktiekapitalet utgörs av 13 600 aktier med kvotvärde om 5 000 kronor styck. Utdelning lämnas till moderbolaget i enlighet med principerna i not 1 och not 16.

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		321 737	168 925
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	36	545 522	579 180
Erhållen ränta		2 401	494
Erlagd ränta	37	-94 427	-100 947
Betald skatt		973	-1 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		776 206	645 751
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	38	101 512	599
Kassaflöde från den löpande verksamheten		877 718	646 350
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-41	-1 274
Amortering ombyggnadstillägg		1 943	1 847
Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation		-1 130 542	-737 436
Försäljning av förvaltningsfastigheter		1 370	6 866
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-6 110	-5 412
Försäljning av andra anläggningstillgångar		456	288
Förändring av långfristiga fordringar		-2 343	257
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 135 267	-734 864
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		313 177	68 213
Aktieägartillskott		197 340	218 400
Koncernbidrag		-253 000	-201 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		257 517	84 963
Årets kassaflöde		-32	-3 551
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		36	3 587
Förändring av likvida medel		-32	-3 551
Likvida medel vid årets slut		4	36
Outnyttjade kreditavtal	39	-	-
Summa disponibla likvida medel		4	36

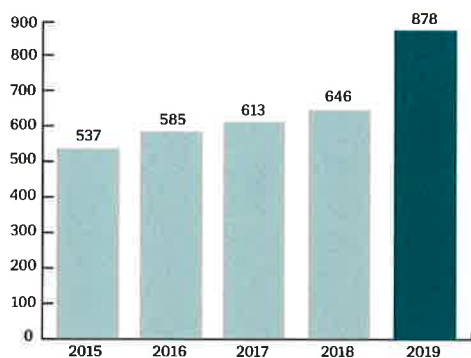
KASSAFLÖDESANALYS FORTSÄTTNING

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	39		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-6 849 726	-6 777 008
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-313 177	-68 213
Ökning/minskning av avsättning till pensioner		-1 614	-954
Ökning/minskning av likvida medel		-32	-3 551
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-7 164 549	-6 849 726

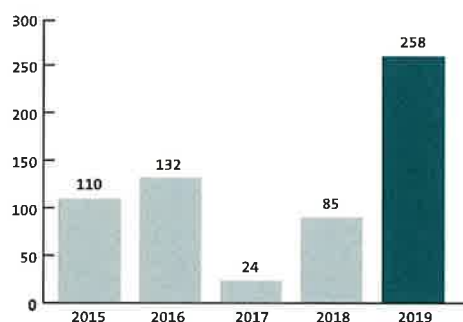
KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten 878 mnkr (646)

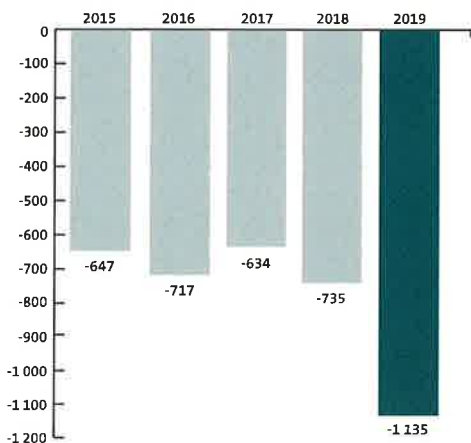
Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive förändringar i rörelsekapital ökade med 232 mnkr till 878 mnkr.

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 258 mnkr (85)**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten ökade med 173 mnkr till 258 mnkr, vilket främst beror på en högre upplåning.

**Kassaflöde från investeringsverksamheten - 1 135 mnkr (-735)**

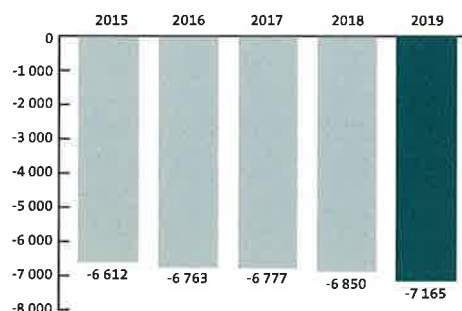
Kassaflöde från investeringsverksamheten består i huvudsak av investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny- och ombyggnation. Ökningen förklaras av högre nyproduktionstakt.

**Disponibla likvida medel 0 mnkr (0)**

Likvida medel uppgick till 0 mnkr (0). Bolagets likviditet är samlad i Förvaltnings AB Framtidens koncernkontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Staden garanterar likviditetsförsörjningen inom 12 månader för bolagen inom Framtidskoncernen.

Räntebärande nettolåneskuld -7 165 mnkr (-6 850)

Räntebärande nettolåneskuld ökade med 315 mnkr till -7 165 mnkr.



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).

Intäkter

Hysesintäkterna 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 anläggningstillgång 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 planerliga 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 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 av 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, drifts- och kostnader 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 tills att nedskrivningen uppgår till skillnaden mellan färdigställt projekt och bedömt marknadsvärde.

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.

Planerliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

<i>Stomme och grund</i>	50–100 år
<i>Klimatskal</i>	30–50 år
<i>Stammar</i>	30–70 år
<i>Installationer</i>	15–30 år
<i>Inredning</i>	20–30 år
<i>Övrig byggnad</i>	20–40 år

NOT 1**REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS**

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markinventarier	20 år
Inventarier	3–10 år
Övriga byggnader	20–50 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 år
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 inkomstskatten i två steg. Under åren 2019–2020 gäller 21,4 procent och under åren 2021 och framåt gäller 20,6 procent. De skattefordringar/skulder som förväntas realiseras under 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 de belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp.

Avsättningar

En avsättning definieras som en skuld, som är oviss till belopp eller tidpunkt då den ska regleras. Redovisning sker då det finns ett legalt 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 till PRI-skuld sker efter en av PRI utförd försäkringsteknisk beräkning. Förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Samtliga pensionspremier 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.

NOT 1

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS

Leasing

Leasegivare

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

Leasetagare

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

Offentliga bidrag

Bolaget kan erhålla 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 indelningsgrupp har inte bedömts vara aktuell.

Hållbarhetsrapport

Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, med säte i Göteborg, upprättar hållbarhetsrapport för Framtidenkoncernen.

NOT 2

HYRESINTÄKTER

	2019	2018
Bostäder	1 976 589	1 916 462
Lokaler	85 745	80 533
Övriga hyresintäkter	67 899	65 349
Summa hyresintäkter	2 130 233	2 062 344

Bolagets kontraktportfölj består till största del 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 del 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
Leasingavgifter		
Inom ett år	75 690	73 233
Mellan 1–5 år	163 216	151 913
Över 5 år	27 814	40 280
Summa	266 720	265 426

NOT 3

FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2019	2018
Ersättning från hyresgäster	5 589	4 735
Övriga förvaltningsintäkter	31 412	19 784
Summa förvaltningsintäkter	37 001	24 519

Övriga förvaltningsintäkter utgörs till övervägande del av intäkter hänförliga till Framtidens Bredband.

NOT 4

DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Värme	-162 143	-174 667
El	-54 323	-47 879
Vatten och avlopp	-72 228	-67 869
Avfallshantering	-59 378	-55 489
Fastighetsskötsel	-201 446	-203 191
Reparationer	-122 895	-111 835
Driftsadministration	-150 695	-152 566
Övriga driftkostnader	-63 011	-47 613
Summa driftkostnader	-886 119	-861 109

Avtalad ersättning till Hyresgästföreningen avseende boinflytande utgick med 2 714 tkr (2 730) och ingår i övriga driftkostnader.

NOT 5 PERSONAL

	2019	2018		2019	2018
Personalkostnader			Medelantal anställda		
Löner och ersättningar till styrelse* och vd	-1 742	-1 664	Kvinnor	90	96
Löner och ersättningar till övriga anställda	-124 393	-122 272	Män	164	154
Summa löner och ersättningar	-126 135	-123 936	Summa medelantal anställda	254	250
Pensionskostnader till styrelse* och vd	-392	-440	Styrelse, könsfördelning		
Pensionskostnader till övriga anställda	-17 938	-18 174	Kvinnor	4	5
Summa pensionskostnader	-18 330	-18 614	Män	6	5
Övriga sociala kostnader	-44 029	-43 097	Totalt	10	10
Övriga personalkostnader	-9 023	-10 357	Företagsledning, könsfördelning		
Summa övriga personalkostnader	-53 052	-53 454	Kvinnor	6	4
Summa personalkostnader	-197 517	-196 004	Män	8	9
			Totalt	14	13

Inga tantiem eller liknande ersättningar har lämnats.

*) inklusive styrelsesuppleanter

	Grundlön/ Styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Ersättningar och övriga förmåner år 2019				
Styrelseordförande	82	-	-	82
Övriga styrelseledamöter	286	-	-	286
Styrelsesuppleanter	44	-	-	44
Vd	1 314	8	392	1 714
Övriga ledande befattningshavare	10 557	173	1 207	11 937
Totalt	12 283	181	1 599	14 063
Ersättningar och övriga förmåner år 2018				
Styrelseordförande	96	-	-	96
Övriga styrelseledamöter	162	-	-	162
Styrelsesuppleanter	34	-	-	34
Vd	1 372	12	440	1 824
Övriga ledande befattningshavare	10 216	178	1 017	11 411
Totalt	11 880	190	1 457	13 527

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 13 personer (12). Övriga förmåner avser bland annat kostförmån. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Principer för ersättning till styrelse och vd

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode. Ersättning till vd utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner

och övriga förmåner utgår som del av den totala ersättningen. Ersättningen till vd beslutas av moderbolagets vd i samråd med Göteborgs Stad.

Pensioner

Vd har premiebestämd pension på 30 procent av ordinarie lön. Kostnad för sjukpension tillkommer.

NOT 5

PERSONAL FORTS

Pensionsförmånerna för ledande befattningshavare motsvarar i huvudsak ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder. Övriga pensionshavare följer den kollektiva tjänstepensionen enligt ITP-plan.

Avgångsvederlag

Med vd har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på en månad, samt ett avgångsvederlag på sex månadslöner vid uppsägning från bolagets sida. Om anställningstiden är längre än sex år är avgångsvederlaget tolv månadslöner. Med övriga ledande befattningshavare har träffats avtal om uppsägningstid på mellan sex och tolv månader.

NOT 6

UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

Moderbolag i den närmast överordnade koncern där Bostads AB Poseidon är dotterbolag och koncernredovisning upprättas, är Förvaltnings AB Framtiden, org. nummer 556012-6012, med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget samt från moderbolagets ägare Göteborgs Stadshus AB samt dess ägare, Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 5, har inte förekommit.

INTÄKTER FRÅN OCH KOSTNADER TILL ANDRA KONCERNFÖRETAG, %

	2019	2018
Andel av totala intäkter		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0	0,0
Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen	4,0	3,8
Andel av totala kostnader i rörelseverksamheten exklusive fastighetsskatt samt av- och nedskrivningar		
Bolag inom Framtidenkoncernen	3,1	3,1
Göteborgs Stads nämnder och bolag exklusive Framtidenkoncernen	22,2	25,3
Andel av kostnader i finansnettot		
Bolag inom Framtidenkoncernen	96,1	96,3

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

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR SAMT ÅTERFÖRINGAR

	2019	2018
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningstillgångar	-2 293	-2 293
Markanläggningar	-20 948	-21 927
Byggnader	-394 632	-390 234
Bredbandsnät	-4 824	-4 824
Inventarier	-11 858	-12 206
Utrangeringskostnad komponent	-13 898	-1 728
Summa planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen	-448 453	-433 212
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Mark	-	-11 761
Byggnader	-48 450	-3 544
Pågående ny- och ombyggnad	-47 278	-131 249
Summa nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-95 728	-146 554
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	-	30
Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-	30
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-544 181	-579 736
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Inventarier	-33	-33
Summa planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	-33	-33
Summa av-, nedskrivningar och återförda nedskrivningar	-544 214	-579 769

NOT 8**ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ**

	2019	2018
Arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-396	-383
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-40
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa arvode till vald revisionsbyrå	-396	-423

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag utgick arvode för lekmanrevision inklusive sakkunnigt biträde med 297 tkr (224). Beloppen är inklusive ej avdragsgill moms.

NOT 9**CENTRALA KOSTNADER**

	2019	2018
Centrala kostnader		
Koncernledningsarvode	-33 827	-27 698
Avskrivningar	-33	-33
Övriga centrala kostnader	-16 923	-17 226
Summa centrala kostnader	-50 783	-44 957

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	2019	2018
Övriga rörelseintäkter		
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	1 370	1 255
Realisationsvinst vid avyttring inventarier	456	288
Återvunna fordringar	686	748
Övriga ersättningar	582	132
Övriga rörelseintäkter	886	1 374
Summa övriga rörelseintäkter	3 980	3 797

Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning 2019 avser försäljning av del av mark inom fastigheterna Biskopsgården 6:1 samt Biskopsgården 5:1 till Fastighets AB Balder. Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning 2018 avser koncernintern försäljning av del av fastighet Biskopsgården 96:5 till Göteborgs Egnahems AB.

NOT 11**ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**

	2019	2018
Övriga rörelsekostnader		
Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning	-814	-
Övriga rörelsekostnader	-86	-
Summa övriga rörelsekostnader	-900	-

Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning 2019 avser koncernintern försäljning av del av mark inom fastigheterna Gårdsten 62:11, Gårdsten 62:12 samt Gårdsten 62:13 till Göteborgs Egnahems AB.

NOT 12**OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER**

	2019	2018
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Inom ett år	-10 999	-10 819
Mellan 1-5 år	-16 877	-20 367
Över 5 år	-65 813	-66 447
Summa	-93 689	-97 633
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-8 009	-10 520

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

NOT 13

FINANSNETTO

	2019	2018
Finansiella poster hänförlbara till företagets tillgångar		
Resultatandel kommanditbolag	1 937	-
Räntetäkter, övriga	464	494
Summa finansiella poster hänförlbara till företagets tillgångar	2 401	494
Finansiella poster hänförlbara till företagets skulder		
Resultatandel kommanditbolag	-10	-
Räntekostnader, koncernföretag	-98 776	-105 409
Övriga finansiella kostnader, koncernföretag	-3 868	-3 457
Ränta PRI-skuld	-4 182	-4 130
Övriga finansiella kostnader	-35	-24
Aktiverad ränta	13 500	11 398
Summa finansiella poster hänförlbara till företagets skulder	-93 371	-101 622
Finansnetto	-90 970	-101 128

Räntesatsen som användes under året avseende aktiverad ränta uppgick till 1,5 procent (1,6).

NOT 14

BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2019	2018
Upplösning av periodiseringsfond	44 775	20 056
Avskrivningar utöver plan	3 215	1 708
Lämnat koncernbidrag	-247 000	-253 000
Summa bokslutsdispositioner	-199 010	-231 236

NOT 15

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2019	2018
Aktuell skatt	-152	-176
Justering av aktuell skatt för tidigare år	1 125	-1 725
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-6 780	68 272
Skatt på årets resultat	-5 807	66 371

De nya räntebegränsningsreglerna som började gälla 2019 har inte påverkat bolagets avdragsrätt för räntekostnader. Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

Redovisat resultat före skatt	31 757	-163 439
Skatt enligt gällande skattesats 21,4% (22 %)	-6 796	35 957
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgill kostnader	-98	-279
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-69	-66
Skatteeffekt avseende sänkt skattesats	-	32 650
Justeringar avseende tidigare år	1 156	-1 891
Skatt på årets resultat	-5 807	66 371

NOT 16

UTDELNING

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får som högst uppgå till 1,03 procent 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 kommunala allmännyttiga bostadsaktieföretag.

På årsstämman 2020-03-10 kommer en utdelning avseende 2019 att föreslås om 700 tkr, vilket motsvarar 1,03 % av aktiekapitalet 68 000 tkr. Utdelning avseende 2018 uppgick till 0 tkr.

NOT 17**IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	31 823	31 823
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 823	31 823
Ingående avskrivningar	-25 008	-22 715
Årets avskrivningar	-2 293	-2 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 301	-25 008
Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar	4 522	6 815

Immateriella anläggningstillgångar avser koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

NOT 18**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Vid varje årsskifte och per den sista juni internvärderas Framtidenkoncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Fastigheternas värde beräknas genom Datschas värderingsverktyg som ska spegla marknadsvärdet, det vill säga det mest sannolika priset på varje fastighet vid en tänkt försäljning. 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 fastighets-skatt. 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 370–530 kr/kvm (380–520) och för lokaler till 267–427 kr/kvm (279–419).

Avkastningskravet för bostäder varierar mellan 2,05 procent (2,10) i läge A1 och 4,75 procent (4,90) i läge C3. För lokalytor varierar avkastningskravet mellan 4,90 procent (5,00) i läge A1 och 7,90 procent (7,90) i läge C3. Förväntad hyreshöjning, sänkning av avkastningskrav och justering av drift- och underhållskostnader har påverkat årets värdering i jämförelse med föregående år.

	2019	2018
Marknadsvärde		
Ingående marknadsvärde	37 704 197	35 081 145
Investeringar	1 163 264	784 564
Fastighetsförvärv	-	19 740
Fastighetsförsäljningar	-814	-7 218
Övrig värdeökning	2 204 159	1 825 966
Utgående marknadsvärde	41 070 806	37 704 197

Bokfört värde**Mark**

Ingående anskaffningsvärde	824 149	804 409
Investeringar	-	19 740
Försäljningar/utrangeringar	-814	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	823 335	824 149
Ingående nedskrivningar	-11 761	-14 968
Omklassificering	11 761	14 968
Årets nedskrivningar	-	-11 761
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-11 761
Ingående avskrivningar	-13 393	-13 393
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 393	-13 393
Ingående uppskrivningar	329 640	329 761
Försäljningar/utrangeringar	-	-121
Utgående ackumulerade uppskrivningar	329 640	329 640
Utgående planenligt restvärde mark	1 139 582	1 128 635
Taxeringsvärde mark	15 277 342	9 530 396

NOT 18

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FORTS

	2019	2018
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	536 108	519 227
Försäljningar/utrangeringar	-	-24
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	42 610	16 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	578 718	536 108
Ingående avskrivningar	-368 604	-346 854
Omklassificering	-7	177
Årets avskrivningar	-20 948	-21 927
Utgående ackumulerade avskrivningar	-389 559	-368 604
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	189 159	167 504
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	14 941 899	14 406 222
Försäljningar/utrangeringar	-25 282	-4 146
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	743 445	539 823
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 660 062	14 941 899
Ingående nedskrivningar	-3 544	-1 396
Omklassificering	3 544	1 366
Årets nedskrivningar	-48 450	-3 544
Återförda nedskrivningar	-	30
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-48 450	-3 544
Ingående avskrivningar	-5 781 360	-5 460 822
Försäljningar/utrangeringar	11 384	2 418
Omklassificering	7	33 598
Årets avskrivningar	-360 952	-356 554
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 130 921	-5 781 360

	2019	2018
Ingående uppskrivningar	1 582 128	1 628 782
Omklassificering	-	-12 974
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-33 680	-33 680
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 548 448	1 582 128
Utgående planenligt restvärde byggnader	11 029 139	10 739 123
Taxeringsvärde byggnader	17 623 719	14 829 978
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	95 739	95 744
Omklassificering	-	-5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 739	95 739
Ingående avskrivningar	-32 525	-27 706
Omklassificering	-	5
Årets avskrivningar	-4 824	-4 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 349	-32 525
Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier	58 390	63 214
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	12 416 270	12 098 476
Taxeringsvärde mark och byggnader	32 901 061	24 360 374

Eftersom ägandet ännu inte övergått i alla fastigheter i samband med den geografiska samordningen som koncernen genomförde under 2016 ingår det i taxeringsvärdet för mark och byggnad ett taxeringsvärde på 401 991 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 150 818 tkr där bolaget fortfarande är lagfaren ägare, som inte ingår i ovan.

NOT 19 INVENTARIER

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	176 171	174 498
Inköp	6 110	5 412
Omklassificering	–	17
Försäljningar/utrangeringar	–2 481	–3 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 800	176 171
Ingående avskrivningar	–96 036	–87 536
Försäljningar/utrangeringar	2 472	3 756
Årets avskrivningar	–11 891	–12 239
Omklassificering	–	–17
Utgående ackumulerade avskrivningar	–105 455	–96 036
Utgående planenligt restvärde inventarier	74 345	80 135

NOT 20 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	48 984	48 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 984	48 984
Ingående avskrivningar	–48 984	–48 984
Utgående ackumulerade avskrivningar	–48 984	–48 984
Utgående planenligt restvärde övriga materiella anläggningstillgångar	0	0

NOT 22 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2019	2018	
Ingående anskaffningsvärde	34	34	
Årets förändring	1 927	–	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 961	34	
Utgående bokfört värde andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 961	34	
Intresseföretag	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
Ellesbokkomplementären AB	33 %	340	34
KB Ellesbo 2	33 %	–	1 927
Summa aktier och andelar i intresseföretag		340	1 961
	Org.nummer	Årets resultat	Eget kapital
Ellesbokkomplementären AB	556432–9810	0	102
KB Ellesbo 2	916844–6442	–30	5 839

Samtliga intresseföretag har sitt säte i Göteborg.
Kapitalandelen överensstämmer med rösträttsandelen i Ellesbokkomplementären AB.

NOT 21 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGER

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	726 433	526 230
Under året nedlagda kostnader	1 163 264	784 564
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	–786 055	–578 895
Försäljningar	–	–5 466
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 103 642	726 433
Ingående nedskrivningar	–166 389	–20 172
Omklassificering	–15 305	–14 968
Årets nedskrivningar	–47 278	–131 249
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–228 972	–166 389
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	874 670	560 044

NOT 23

FORDRINGAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	5 600	5 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 600	5 600
Ingående avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-
Utgående bokfört värde fordringar på intresseföretag	5 600	5 600

NOT 24

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	1 298	1 368
Försäljning	-	-70
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 298	1 298
Ingående avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-
Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 298	1 298

NOT 25

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	11 040	11 800
Inköp/nyutlåning	1 189	1 837
Försäljningar	-	-
Amorteringar	-2 675	-2 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 554	11 040
Ingående avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	9 554	11 040

NOT 26

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019	2018
Förutbetalda hyreskostnader	1 124	1 067
Förutbetalda kostnader licenser	284	821
Förutbetalda kostnader arrende	-	630
Upplupna hyresintäkter	876	2 354
Upplupna föräkringsintäkter	4 574	5 838
Övriga poster	4 148	3 459
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 006	14 169

NOT 27

OBEKATTADE RESERVER

	2019	2018
Periodiseringsfond, Tax 14	-	44 775
Periodiseringsfond, Tax 15	18 520	18 520
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	57 233	60 448
Summa obeskattade reserver	75 753	123 743

NOT 28

AVSÄTTNING FÖR PENSIONER

	2019	2018
Avsättning vid årets ingång	103 731	102 777
Nyintjänad pension	3 254	3 139
Årets utbetalningar	-7 238	-7 142
Ränta	3 800	3 753
Övrigt	1 798	1 204
Avsättning vid årets utgång	105 345	103 731

NOT 29**AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTNA SKATTER**

	2019	2018
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	517 696	510 767
Summa uppskjutna skatteskulder	517 696	510 767
Uppskjutna skattefordringar		
Övriga temporära skillnader	-149	-
Summa uppskjutna skattefordringar	-149	-
Uppskjutna skatteskulder/ fordringar, netto	517 547	510 767

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

NOT 30**ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR**

	2019	2018
Ingående balans	-	-
Avsättningar under året	697	-
Under året i anspråkstagen		
avsättning	-	-
Utgående balans	697	-

Övriga avsättningar avser lönekostnader. Avsättningen beräknas bli tagen i anspråk under år 2020.

NOT 31**LÄNESKULDER**

	2019		2018	
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Räntebärande skulder				
Skulder till koncernföretag	7 059 208	7 059 208	6 746 031	6 746 031
Totalt	7 059 208	7 059 208	6 746 031	6 746 031

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget. Beräkningen av marknadsvärde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. I kortfristiga skulder till koncernföretag ingår en checkräkningskredit som per bokslutsdatum uppgick till 169 208 tkr (106 031).

NOT 32**LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER**

	2019		2018	
	1-5 år	Senare än fem år	1-5 år	Senare än fem år
Skulder till koncernföretag	-	6 890 000	-	6 640 000
Summa långfristiga skulder	-	6 890 000	-	6 640 000

Samtliga skulder som är upplånade av moderbolag ska anses ha en förfallotid som överstiger fem år. Bolagets refinansieringsbehov under kommande tolv månader garanteras av Göteborgs Stad.