Styrelsehandling nr 8
Datum 2021-02-11
Diarienummer BB-2021-0068

Handläggare
Magnus Adamsson
Telefon: 031-731 50 30
E-post: magnus.adamsson@bostadsbolaget.se

Årsbokslut, årsredovisning och hållbarhetsredovisning 2020

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag föreslås besluta:

Att godkänna årsbokslut, årsredovisning och hållbarhetsredovisning 2020 för Bostadsbolagskoncernen.

Ärendet

Styrelsen ska enligt styrelsens arbetsordning besluta om årsbokslut, årsredovisning och hållbarhetsredovisning 2020 samt bilagor.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

Årsbokslut, årsredovisning och hållbarhetsredovisning 2020 för Bostadsbolagskoncernen.

8.

a. Internt bokslut 2020
b. Redovisning samarbetsavtal 2020
c. Redovisning betalning av skatt och sociala avg. 2020
d. PwC granskningsrapport 2020
e. Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2020
f. Förvaltnings AB Framtidens Års- och hållbarhetsredovisning 2020
g. Årsredovisning 2020
h. Godkännande av årsbokslut, årsredovisning och hållbarhetsredovisning
    - Undertecknande av årsredovisning

2021-02-11

Underskrift	Namnförtydligande
…….	Kicki Björklund VD

Bostadsbolagskoncernen — Avvikelse mot föregående år

(tkr) RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING	Utfall Ack. 2012	Utfall Ack. 1912	Avvikelse	Kommentar (markerade poster):
Hyresintäkter	1 921 153	1 859 268	61 885	Hyresintäkterna har ökat med 61,9 Mkr. Intäkterna för bostäder har ökat med 56,8 Mkr. Den faktiska generella hyresökningen ink generell hyresreduktion uppgår till 16,2 Mkr. Tillkommande förvaltningsobjekt uppgår till 38,4 Mkr, övriga förändringar uppgår netto till 2,2 Mkr. Lokalintäkter har ökat med 1,3 Mkr. Parkeringsintäkter har ökat med 3,8 Mkr
Förvaltningsintäkter	39 160	35 195	3 965	Bredbandsintäkterna har ökat med ca 3,2 Mkr. Resterande ökning beror på ökade intäkter från hyresgäst 0,8 Mkr.
Totala intäkter	**1 960 313**	**1 894 463**	**65 850**	
Driftskostnader	-860 237	-857 686	-2 551	(se nedan)
Fastighetsskatt	-43 958	-42 322	-1 636	Avvikelsen beror på förändringar av fastighetsbeståndet samt förändrade taxeringsvärden
Centrala kostnader	-46 394	-47 017	623	Diverse övriga kostnader avviker postivit med ca 2,2 Mkr främst avseende minskade kostnader för konferenser. Konsultkostnaderna har ökat med 1,1 Mkr och övrigt främmande tjänster har ökat med 1,6 Mkr. Personalrelaterade kostnader har minskat med 1,1 Mkr.
Driftsöverskott	**1 009 724**	**947 438**	**62 286**	
Övriga rörelseposter	7 104	3 956	3 148	Den positiva avvikelsen beror på utbetalning Coronastöd 1,7 Mkr samt ökade intäkter för vidarefakturering samt övrig fakturering 1,4 Mkr.
Underhållskostnader	-312 942	-258 460	-54 482	Underhåll distriktsmedel har ökat med 23,3 Mkr och det planerade underhållet har ökat med 31,2 Mkr
Avskrivningar	-306 834	-292 946	-13 888	Avvikelsen beror på tillkommande förvaltningsobjekt, främst nyproduktion.
Jämförelsestörande poster	10 263	3 622	6 641	Avvikelsen avser reavinstförsäljningar samt återförda nedskrivningar från tidigare år.
Rörelseresultat	**407 315**	**403 610**	**3 705**	
Finansnetto	-73 969	-81 387	7 418	Avvikelsen beror på lägre finansieringskostnader samt ökad aktiverad ränta avseende större projekt
Resultat efter finansnetto	**333 346**	**322 223**	**11 123**	

SPECIFIKATION RESULTATRÄKNING

Driftskostnader				
Värme	-147 625	-156 155	8 530	Kostnaderna för värme har minskat med 8,5 Mkr, vilket beror på en prisökning med 0,5 Mkr och en förbrukningsminskning med 9,0 Mkr
El o gas	-42 926	-46 719	3 793	Kostnaderna för el har minskat med 3,8 Mkr vilket beror på en prisminskning med 8,5 Mkr och en förbrukningsökning med 4,7 Mkr.
VA	-67 464	-62 470	-4 994	Kostnaderna för vatten har ökat med 5,0 Mkr vilket beror på en prisminskning med 0,7 Mkr och en förbrukningsökning med 5,7 Mkr.
Avfall/renhållning	-57 118	-55 740	-1 378	Ökningen beror främst på ökade kostnader för sopsugar.
Fastighetsskötsel	-220 660	-211 017	-9 643	Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med 10,6 Mkr, diverse kostnader har ökat med 1,3 Mkr och personalrelaterade kostnader har minskat med 2,3 Mkr.
Reparationer	-129 536	-123 757	-5 779	Kostnaderna för inköpt material har ökat med 1,6 Mkr och kostnaderna för inköpta tjänster har ökat med 4,2 Mkr
Driftsadministration	-135 000	-130 747	-4 253	Kostnaderna för ADB och konsulter har ökat med 5,3 Mkr. Diverse och övriga kostnader har ökat med 3,6 Mkr, kostnader för förbrukningsinventarier har minskat med 2,5 Mkr och personalrelaterade kostnader har minskat med 2,1 Mkr.
Övrigt	-59 908	-71 081	11 173	Kostnaderna för skador har minskat med 5,6 Mkr. Utebliven ersättning till HGF verksamhetsmedel uppgår till 3,0 Mkr, minskade kostnader för Kabel-Tv uppgår till 3,7 Mkr. Diverse övriga kostnader har ökat med 1,1 Mkr
Summa driftskostnader	**-860 237**	**-857 686**	**-2 551**	

Förteckning över samarbetsavtal 2020

Sponsringsaktivitet	Besluts-dag/ Diarienr avtal	Sponsring-period	Sponsringsåtagande belopp utfall 2020 (kr)	Mottagarens motprestation Syfte
Team Göteborg Gbg & Co	2019-12-20	2020	Koncerngemensamt, Värdskap 199.095	Kategori: Samhälle Evenemang för ungdomar boende i vårt bestånd.
Sätt färg på Göteborg	2018-01-24	2018 -2021	Koncerngemensamt 200 000	Kategori: Samhälle Skapa sysselsättning för ungdomar med färg i staden.
Nattvandrarna	2020-01-14	2020	Information 6.250	Kategori: Samhälle Ökad trygghet i våra områden.
Läxhjälpen	2018-01-19 samt 2020-06-12	2018- 2020 2020 ht-2021 vt	Läxhjälp 175.000 vt 2020 90.000 ht 2020	Kategori: Samhälle Läxhjälp vt 2020 för 35 högstadieelever på Nytorpsskolan och Sjumilaskolan. Ht 2020 sänkt till 15 elever totalt.
Sv. Narkotikapolis – föreningen	2020-02-14	2020	Skolinformation 20.800	Kategori: Samhälle Exponering i drog-förebyggande material på Brunnsboskolan, Nytorpsskolan, Ryaskolan och Sjumilaskolan.
BonnierHoops Håkanson United	2020-05-15	2020	Läsförståelse, basket 100.000	Kategori: Samhälle Sport och kulturaktiviteter i Biskopsgården under sommarlovet på en bemannad arena.
Guldhedens IK	2020-03-05	2020	Fotboll 10.000	Kategori: Idrott Aktivering av hyresgästers barn.
Kviberg HK	2020-05-27	2020	Handboll 10.000	Kategori: Idrott Aktivering av hyresgästers barn.
Move & Art Center	2020-02-14	2020	Integration, dans 20.000	Kategori: Idrott Social integration genom rörelse i olika former i Biskopsgården.
Kopparberg Göteborgs FC	2020-01-12	2020	Fotboll 40.240	Kategori: Idrott Aktivering av hyresgästers barn samt utveckling av damfotbollen.
Brämaregården FC	2020-01-23	2020	Fotboll 10.000	Kategori: Idrott Aktivering av hyresgästers barn.

IF Warta	2019-10-02	2019-2020	Fotboll 15.000	Kategori: Idrott Aktivering av hyresgästers barn samt rabatterad avgift för fotbollsskola.
Önnereds HK	2020-02-25	2020	Handboll 50.000	Kategori: Idrott Aktivering av hyresgästers barn samt summercamp v32
Göteborg IBK	2020-02-14	2020	Innebandy 10.000	Kategori: Idrott Aktivering av hyresgästers barn.
Cykelfrämjandet	2020-08-28	2020	Cykling 20.000	Kategori: Samhälle Aktivering av hyresgäster och deras barn genom att lära dem cykla.
Sportfiskarna Väst	2020-01-10	2020-2021	Fiskekort 20.000	Kategori: Idrott Aktivering av hyresgäster och deras barn, vi delar ut fiskekort.
Giving people	2020-11-16	2020	Matkassar till jul 50.000	Kategori: Samhälle Hyresgäster kan ansöka om matkasse.
Majblomman	2020-11-25	2020	Istället för fysisk julblomma till våra hg detta pandemiår 75.000	Kategori: Samhälle Aktivitet och stöd till barn och ungdomar.
Solväders FC	2020-04-30	2020	Fotbollsaktivitet 25.000	Kategori: Idrott Främja rörelseaktivitet ungdomar och stärka området Biskopsgården.
Geeguuds UF	2020-08-03	2020	Fotbollsturnering 23.419	Kategori: Idrott Arrangemang av ungdomsförening med fotbollsturnering för boende i Norra Biskopsgården.
Hammarkullens Bollklubb	2020-04-24	2020	Fotboll, miljöhusaktivitet 49.747	Kategori: Idrott Uppmuntra ungdomar till rörelse, engagemang & gemenskap i Hammarkullen.
Cykelfrämjandet	2020-01-27	2020	Mek.kurs Fixoteket och Cykelkurs Hammarkullen 35.000	Kategori: Samhälle Miljövänligt resalternativ & främjande av folkhälsa för boende i Hammarkullen.
Cykelfrämjandet	2020-08-28	2020	Cykelfix Norra Biskopsgården 10.000	Kategori: Samhälle, Mötesplats för boende NB med fix och lagning cyklar.
Summa år 2020			**1 264 551 kr**	

Styrelsehandling nr 8
Bilaga 8 c
2021-02-11

Inga sena inbetalningar eller
sena deklarationer under 2020

Skattekonto

Göteborgs stads bostadsaktiebolag 556046-8562

Bokförda transaktioner

Datum	Specifikation	Belopp	Saldo
	Ingående saldo 2020-01-01		31 924 838
200104	Inbetalning bokförd 200103	5 544	31 930 382
200111	Inbetalning bokförd 200110	7 187 510	39 117 892
200117	Debiterad preliminärskatt	-5 229 635	33 888 257
200117	Arbetsgivaravgift dec 2019	-3 829 285	30 058 972
200117	Avdragen skatt dec 2019	-3 358 225	26 700 747
200117	Skattetillägg moms aug 2019	-53 302	26 647 445
200117	Beslut 191129 moms aug 2019	-266 513	26 380 932
200117	Inbetalning bokförd 200116	53 995	26 434 927
200118	Inbetalning bokförd 200117	5 229 635	31 664 562
200124	Inbetalning bokförd 200123	638	31 665 200
200127	Moms dec 2019	-3 239 625	28 425 575
200128	Inbetalning bokförd 200127	3 239 625	31 665 200
200211	Inbetalning bokförd 200210	5 544	31 670 744
200211	Återbet. Vegetabiliska oljor -uppvärmning	33 187	31 703 931
200212	Debiterad preliminärskatt	-5 229 635	26 474 296
200212	Arbetsgivaravgift jan 2020	-4 212 163	22 262 133
200212	Avdragen skatt jan 2020	-4 183 955	18 078 178
200213	Inbetalning bokförd 200212	5 229 635	23 307 813
200213	Inbetalning bokförd 200212	8 936 118	32 243 931
200222	Inbetalning bokförd 200221	2 134 112	34 378 043
200222	Inbetalning bokförd 200221	6 854 941	41 232 984
200226	Moms jan 2020	-2 134 112	39 098 872
200226	Inbetalning bokförd 200225	638	39 099 510
200304	Inbetalning bokförd 200303	5 544	39 105 054
200312	Debiterad preliminärskatt	-5 229 635	33 875 419
200312	Arbetsgivaravgift febr 2020	-3 658 811	30 216 608
200312	Avdragen skatt febr 2020	-3 196 130	27 020 478
200313	Inbetalning bokförd 200312	5 229 635	32 250 113
200326	Moms febr 2020	-1 849 594	30 400 519
200326	Inbetalning bokförd 200325	638	30 401 157
200327	Inbetalning bokförd 200326	1 849 594	32 250 751
200404	Inbetalning bokförd 200403	5 544	32 256 295
200410	Inbetalning bokförd 200409	6 809 790	39 066 085
200414	Debiterad preliminärskatt	-5 229 635	33 836 450
200414	Arbetsgivaravgift mars 2020	-3 642 552	30 193 898
200414	Avdragen skatt mars 2020	-3 167 238	27 026 660

Datum	Specifikation	Belopp	Saldo
200415	Inbetalning bokförd 200414	5 229 635	32 256 295
200424	Inbetalning bokförd 200423	638	32 256 933
200425	Inbetalning bokförd 200424	3 005 330	35 262 263
200427	Moms mars 2020	-3 005 330	32 256 933
200428	Återbet. Vegetabiliska oljor -uppvärmning	36 060	32 292 993
200506	Inbetalning bokförd 200505	5 544	32 298 537
200512	Debiterad preliminärskatt	-5 229 635	27 068 902
200512	Arbetsgivaravgift april 2020	-3 666 785	23 402 117
200512	Avdragen skatt april 2020	-3 136 902	20 265 215
200513	Inbetalning bokförd 200512	5 229 635	25 494 850
200513	Inbetalning bokförd 200512	6 803 687	32 298 537
200519	Kompensation för höga sjuklönekostnader	638 250	32 936 787
200520	Inbetalning bokförd 200519	1 359 770	34 296 557
200526	Moms april 2020	-1 359 772	32 936 785
200526	Inbetalning bokförd 200525	638	32 937 423
200604	Inbetalning bokförd 200603	5 544	32 942 967
200610	Beslut 200610 arbetsgivaravgift okt 2019	10 242	32 953 209
200612	Debiterad preliminärskatt	-5 229 635	27 723 574
200612	Arbetsgivaravgift maj 2020	-3 682 072	24 041 502
200612	Avdragen skatt maj 2020	-3 150 410	20 891 092
200613	Inbetalning bokförd 200612	5 229 635	26 120 727
200613	Inbetalning bokförd 200612	6 832 482	32 953 209
200619	Kompensation för höga sjuklönekostnader	444 657	33 397 866
200625	Inbetalning bokförd 200624	638	33 398 504
200626	Moms maj 2020	-1 204 795	32 193 709
200627	Inbetalning bokförd 200626	1 204 795	33 398 504
200704	Inbetalning bokförd 200703	5 544	33 404 048
200711	Inbetalning bokförd 200710	8 836 730	42 240 778
200713	Debiterad preliminärskatt	-5 229 635	37 011 143
200713	Arbetsgivaravgift juni 2020	-4 633 273	32 377 870
200713	Avdragen skatt juni 2020	-4 203 457	28 174 413
200714	Inbetalning bokförd 200713	5 229 635	33 404 048
200719	Kompensation för höga sjuklönekostnader	249 198	33 653 246
200724	Inbetalning bokförd 200723	638	33 653 884
200725	Inbetalning bokförd 200724	2 816 296	36 470 180
200727	Moms juni 2020	-2 816 296	33 653 884
200812	Debiterad preliminärskatt	-5 229 635	28 424 249
200812	Arbetsgivaravgift juli 2020	-3 897 744	24 526 505
200812	Avdragen skatt juli 2020	-3 295 468	21 231 037
200813	Inbetalning bokförd 200812	5 229 635	26 460 672
200813	Inbetalning bokförd 200812	7 193 212	33 653 884
200815	Återbet. Vegetabiliska oljor -uppvärmning	23 237	33 677 121
200818	Kompensation för höga sjuklönekostnader	210 413	33 887 534
200826	Moms juli 2020	-1 752 315	32 135 219
200826	Inbetalning bokförd 200825	638	32 135 857

Datum	Specifikation	Belopp	Saldo
200901	Inbetalning bokförd 200831	1 752 315	33 888 172
200912	Inbetalning bokförd 200911	7 573 245	41 461 417
200914	Debiterad preliminärskatt	-5 229 635	36 231 782
200914	Arbetsgivaravgift aug 2020	-4 116 031	32 115 751
200914	Avdragen skatt aug 2020	-3 457 214	28 658 537
200915	Inbetalning bokförd 200914	5 229 635	33 888 172
200924	Inbetalning bokförd 200923	638	33 888 810
200926	Inbetalning bokförd 200925	2 527 122	36 415 932
200928	Moms aug 2020	-2 527 122	33 888 810
201012	Debiterad preliminärskatt	-5 229 635	28 659 175
201012	Arbetsgivaravgift sept 2020	-3 956 625	24 702 550
201012	Avdragen skatt sept 2020	-3 351 893	21 350 657
201013	Inbetalning bokförd 201012	5 229 635	26 580 292
201024	Inbetalning bokförd 201023	638	26 580 930
201026	Moms sept 2020	-2 849 008	23 731 922
201027	Inbetalning bokförd 201026	2 849 008	26 580 930
201030	Slutlig skatt	-47 847 883	-21 266 953
201030	Tillgodoförd debiterad preliminärskatt	62 755 620	41 488 667
201107	Återbet. Vegetabiliska oljor -uppvärmning	14 638	41 503 305
201112	Debiterad preliminärskatt	-5 229 635	36 273 670
201112	Arbetsgivaravgift okt 2020	-3 796 885	32 476 785
201112	Avdragen skatt okt 2020	-3 272 708	29 204 077
201113	Inbetalning bokförd 201112	5 229 635	34 433 712
201113	Inbetalning bokförd 201112	7 069 593	41 503 305
201120	Kompensation för höga sjuklönekostnader	203 509	41 706 814
201126	Moms okt 2020	-1 570 101	40 136 713
201126	Inbetalning bokförd 201125	638	40 137 351
201214	Debiterad preliminärskatt	-5 229 635	34 907 716
201214	Arbetsgivaravgift nov 2020	-3 756 873	31 150 843
201214	Avdragen skatt nov 2020	-3 244 544	27 906 299
201215	Inbetalning bokförd 201214	5 229 635	33 135 934
201219	Kompensation för höga sjuklönekostnader	166 795	33 302 729
201222	Inbetalning bokförd 201221	638	33 303 367
201228	Moms nov 2020	-1 250 290	32 053 077
201230	Inbetalning bokförd 201229	1 286 987	33 340 064
	Utgående saldo 2020-12-31		33 340 064

Omfattar transaktionstyp: Alla fr.o.m. 2020-01-01 t.o.m. 2020-12-31, sorterade efter transaktionsdag.

Styrelsehandling nr 8
Bilaga 8 d
2021-02-11

Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag med dotterbolag

Rapportering 2020

11 Februari 2021

pwc



Introduktion

Innehållsförteckning

1 **Vårt uppdrag**
2 **Revisionsprocess**
3 **Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden**
4 **Bokslut - revision och redovisningsfrågor**
5 **Övrigt**

PwC:s revisionsteam:

Huvudansvarig revisor:
Karin Olsson
Auktoriserad revisor
karin.olsson@pwc.com
+46 (0) 10 213 12 81

Granskningsledare:
Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor
viktor.bengtsson@pwc.com
+46 (0) 10 213 10 72

1. Vårt uppdrag

Uppdrag och genomförande enligt aktiebolagslagen	
Granskning enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.	
Rapport om årsredovisning	**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**
Granskning av årsredovisningen: Baseras på revisorns riskbedömning - att årsredovisning inte innehåller väsentliga felaktigheter Beaktar delar av intern kontroll som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisning och uppnår en rättvisande bild av resultat och ställning Omfattar inte granskning och uttalande om effektivitet i intern kontroll **Granskning av annan information** Vi har läst tryckt årsredovisning och bedömt om det finns information som är oförenlig med årsredovisningen.	**Granskning av förslag till disposition av bolagets ansamlade vinst** Särskilda regler för allmännyttiga bostadsbolag **Granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning:** Granskat om väsentliga beslut, åtgärder eller förhållanden bedöms leda till ersättningsskyldig mot bolaget Granskat om handlat i strid mot aktiebolagslag, årsredovisningslag eller bolagsordning.
Uttalanden Är upprättad enligt Årsredovisningslagen Ger en rättvisande bild av resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning.	**Slutsats:** Vi har avslutat vår granskning av bokslut. Vi förväntar oss att avge en ren revisionsberättelse. I denna presentation belyser vi fokusområden och väsentliga bedömningar i årets revision för styrelsens information.

2. Revisionsprocess 2020

Kunskaper om verksamheten

- Planeringsmöte Stadsrevisionen
- Översiktlig Granskning 31/8 - Tertial 2
- Early Warning /Förvaltningsrevision/Intern kontroll - Lägesrapportering
- Bokslutsgranskning - Slutrevision /möte med företagsledning
- Styrelsemöte

Bokslutsgranskning

- Granskat om redovisningsprinciperna överensstämmer med de som användes föregående år.
- Reviderat och testat väsentliga resultat och balansposter på bolagsnivå.
- Testat konsolidering för koncernrapportering i Cognos – Bredfjällkoncernen och Bostadsbolagskoncernen.
- Granskning årsredovisningshandlingar för Bostadsbolaget och legala bolagen

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden

Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Företags-övergripande	Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av ägardirektiv är av stor betydelse för Framtiden-koncernen som kommunala bolag. Intern kontroll i system och processer säkerställer vidare kvalitet i finansiell rapportering.	Vår granskning omfattar uppföljning av styrande dokument, policys samt riskanalys och internkontrollplan inom ramen för vår förvaltningsrevision. Vi bedömer väsentliga processer och rutiner i bolagen samt testar kontroller i relevanta delar för revisionen.	Inga väsentliga iakttagelser.

3. Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden forts.

Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
IT-system	Framtidens fastighetsförvaltande bolag driver en transaktionsintensiv verksamhet i en komplex systemmiljö. Väsentliga processer såsom hyresdebitering, anläggningsredovisning samt löner sker lokalt i dotterbolag. Framtidens IT hanterar koncerngemensamma driftsrelaterade frågor. Vi noterar vidare att risker förknippade med dataintrång och avbrott ökar i samhället i stort.	Vår revision omfattar en kartläggning och bedömning av rutiner för generella IT kontroller centralt hos Framtidens IT samt lokalt hos bolagen. Vår granskning av väsentliga processer baseras på en kombination av test av kontroller – både systembaserade och manuella – samt substansgranskning.	Rekommendation har lämnats i Lägesrapport angående behörigheter i Fast2 (fastighetssystemet) samt lösenordsersättningen för Raindance som ej följer good practice. Ledningen har adresserat frågeställningar och koncerngemensamma krav ställs på Fast2. I övrigt inga väsentliga noteringar. Arbete att utvärdera en utvecklad harmonisering av enhetliga ekonomisystem är initierat. Förberedelse pågår koncernövergripande inför övergång till Agresso i bostadsbolagen 2022. Ett koncernövergripande arbete kring IT säkerhet inleddes 2019. Fortsatt fokus krävs i relaterade frågor.
Inköp	Inom investeringsprocessen har vi fokuserat på följande väsentliga områden och risker; • Redovisning av projekt och utvärdering av investering respektive kostnadsföring av underhåll • Godkännande av projekt som budgetuppföljning • Risken för rörelsefrämmande inköp	Granskning och uppföljning har skett av styrande dokument och rutiner avseende; • Godkännande av inköp • Godkännande av investeringsbeslut samt uppföljning utfall mot budgetering i projekt • Uppföljning av pågående projekt och stickprovsvis test mot underlag	Vår granskning och uppföljning av årsbokslutsbedömningar har skett utan väsentliga noteringar. Mindre noteringar har rapporterats i lägesrapportering kopplat till projekthantering om bland annat brister i att löpande godkänna budgetöverskridande I projekten.

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Lagar & regler	Framtiden och dess dotterbolag omfattas såsom kommunala och allmännyttiga bostadsbolag av speciella lagar och regler inom upphandling och bostadsförvaltning.	Vår granskning omfattar bedömning av rutiner genom förfrågningar samt läsning av protokoll och beslutsunderlag.	Vi har inte några noteringar om väsentliga avsteg eller brister baserat på vår revision.

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Fokusområden	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
Skattemässiga Direktavdrag (URB)	Under år 2018 avslutades en skatterevision hos Bostadsbolaget som bland annat inkluderade en revision av bolagets hantering av det ”utvidgade reparationsbegreppet (URB). Detta begrepp innefattar möjligheter för bolaget att skattemässigt göra vissa direktavdrag på reparationer och underhåll av förvaltningsfastigheterna som enligt redovisningsmässiga regler istället ligger till grund för att aktiveras i balansräkningen och skrivas av årligen genom värdeminskningsavdrag. Detta föranleder en temporär skillnad mellan redovisning och beskattning.	I vår granskning har vi gått igenom bolagets procsser för beslutande av de direktavdrag som genomförts skattemässigt. Vi har tagit hjälp av skattespecialist hos PwC för denna bedömning och genomfört en intervjubaserad granskning där vi också genomfört stickprov och gått igenom underliggande dokumentation.	Vi har inte några noteringar om väsentliga avsteg eller brister baserat på vår revision. Det som vi däremot vill lyfta är vikten av löpande kommunikation mellan projektansvariga och ansvariga för redovisning för att båda parter skall ha en förståelse för den bedömning som behöver genomföras när det kommer till möjliga skattemässiga direktavdrag och aktivering i redovisning. Denna kommunikation ligger till grunden för dokumentationen av projeket och den skattemässiga hanteringen.
Moms	Fastighetsförvaltning innebär speciella regler kring moms och uttagsbeskattning såväl som inkomstbeskattning.	Vår granskning omfattar bedömning och stickprov i rutiner kring momshantering samt uppföljning och bedömning av underlag för skatteberäkning och redovisning.	Momsrutiner för individuell mätning och debitering har utvärderats under året utifrån nya riktlinjer som kräver momsdebitering på individuell debitering av el mm utöver hyra. Vi har inte några noteringar om väsentliga avsteg eller brister baserat på vår revision av denna hantering.

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
Värderingsfrågor - fastigheter Marknadsvärde beräknas på bolagets fastigheter baserat på förväntade hyresintäkter samt normaliserade driftskostnader. Projektfastigheter bedöms individuellt. Värdering ligger till grund för bedömning av bokfört värde i bolaget och för Framtiden-koncernens årsredovisning. Verkligt värde för Bostadsbolaget totala bestånd uppgår till 34,7 mdkr jämfört med 33,4 mdkr 2019. Bokfört värde uppgår till 8,5 mdkr (7,9 mdkr 2019). Ackumulerade nedskrivningar i befintligt bestånd är begränsade som resultat av de senaste årens återförda nedskrivningar i takt med sänkta avkastningskrav i B och C lägen. Nedskrivningsbehov noteras emellertid i pågående och kommande nybyggnationsprojekt.	Värderingsprövning sker två gånger årligen för hela beståndet till syfte för bedömning av värden samt extern koncernredovisning enligt IFRS för Framtiden. Enskilda fastigheter beräknas när indikation föreligger alternativt i projektstart. Värdering beräknas på en intern modell och antaganden för värdering bedöms koncerngemensamt och baserar sig på marknadsmässiga avkastningskrav samt ett urval referensvärderingar. Modellen är konceptuellt oförändrad mot föregående år. Vi bedömer modell och antaganden rimliga. Pågående projekt uppgår till 826 mkr varav nybyggnationsprojekt ca 364 mkr. Ackumulerade nedskrivningar i pågående projekt uppgår till 0 kr per utgången av år 2020. Under året har projekt i Kortedala aktiverats och vid aktivering noterades ett samlat nedskrivningsbehov om ca 22 mkr. 27 Mkr var nedskrivet sedan tidigare av projektet, varvid 5 Mkr har vänts tillbaka i resultaträknigen som en intäkt för året. Projektets marknadsvärde till syfte för investeringsbeslut beräknas utifrån modell för investeringsbeslut baserat på en 50-årig kassaflödeskalkyl. En marknadsvärdering i enlighet med verkligt värde kan ge skillnader i värdering.

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
Allbolagen – affärsmässighet Bostadsbolaget har att beakta särskilda regler för allmännyttiga bostadsbolag och affärsmässighet i beslut. Lönsamhetskrav för enskilda investeringsbeslut har i koncernen bedömts till 5% sedan 2014 och baseras på koncernens långsiktiga perspektiv som fastighetsägare. Investeringskalkyler som visar en lägre lönsamhet ska särskilt motiveras enligt riktlinjer från koncernen. Som underlag för beräkning av marknadsvärde beaktas läge och värdeår. Nedskrivningar har ökat i pågående nybyggnationsprojekt som resultat av hyresnivåer i kombination med projektkostnader vilket inte når marknadens avkastningskrav framför allt i B resp C lägen. Per 2020-12-31 har inga nya investeringsbeslut tagits som innebär nedskrivningar.	Avkastningskrav definieras årligen av moderbolaget baserat på kassaflöde från verksamheter exklusive investeringar i nybyggnation och konverteringar till lägenheter. Vi har i tidigare års revision tagit del av beslut relaterat till pågående nybyggnationsprojekt. Vi har som tidigare rapporterat noterat att antalet investeringsbeslut med nedskrivningsbehov ökat i takt med en ökad nybyggnation och satsning i ytterområden kopplat till hyresstrategi kring rimliga hyror. Arbete har pågått i koncernen för att dokumentera koncernens principer för affärsmässighet samt dokumentation i specifika investeringsbeslut för att stödja och tydliggöra de faktorer som motiverar affärsmässigheten där avvikelse från marknadsmässiga avkastningskrav mm noteras. I detta arbetet har ett urval projekt med väsentliga nedskrivningar har särskilt diskuterats. Dokumentation bör finnas inför inriktnings-/investeringsbeslut kring de projektspecifika faktorer som motiverar affärsmässigheten vid avvikelse från marknadsmässiga avkastningskrav mm från respektive bolags perspektiv. Koncernen har under senaste åren arbetat fram definitioner och arbetssätt för att etablera projektspecifik dokumentation i väsentliga beslut och projekt. Koncernen har vidare antagit nya riktlinjer för investeringar samt strategi för lägre produktionskostnader. Riktlinjer anger också att inga onödiga nedskrivningar ska ske samt produktportfölj vara balanserad. Vi rekommenderar att format för utvärdering av projekt inklusive djupare analys av affärsmässighet vid projekt som indikerar nedskrivningsbehov fortsätter utvärderas och fastställs inför kommande inriktningsbeslut-/investeringsbeslut samt även i beslut kopplat till superförvaltning i relevanta delar. Ansvarsfördelning i beslut och dokumentation mellan förvaltande bolag och koncernen behöver fortsatt diskuteras i detta arbete.

4. Bokslut - revision och redovisningsfrågor Bredfjällkoncernen

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
Värderingsfrågor - fastigheter Fastigheter förvärvade i Bredfjällkoncernen externvärderades i samband med förvärvet 2016 till 493 Mkr. I samband med förvärvet har noterats att fastigheter varit i behov av underhåll och renovering. Under 2017 förvärvades Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB (namnändrat efter förvärv) till ett värde om 167 Mkr från Willhem. Fastigheten externvärderades i samband med förvärvet till 172 Mkr.	Bokfört värde uppgår till 204 Mkr (201 Mkr 2019) på fastigheterna i Fastighetsbolaget Bredfjäll KB och Fastighetsbolaget Gropens Gård KB. Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell uppgår till 564 Mkr. Fastighetsbolaget Friskväderstorget har ett bokfört värde på fastigheten till 61 Mkr (62 Mkr 2019) och marknadsvärde enligt koncernens värderingsmodell uppgår till 181 mkr. Vi noterar att upprustning pågår och bolagen sedan förvärv visar negativa resultat kopplat till förhöjda underhållskostnader. Vi rekommenderar att en plan konkretiseras för att åskådliggöra för när ett positivt driftsresultat kan återställas. Vi har inga iakttagelser kopplat till granskning av värdering eller redovisning av underhållskostnader.

5. Övrigt

Iakttagelser	Rekommendationer / PwC:s slutsatser
Värdeöverföring	Utdelning har lämnats för 2019 och föreslås för 2020 i enlighet med regelverk om värdeöverföring i lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Koncernbidrag har lämnats från Bostadsbolaget till Framtiden och vidare till Stadshus med 325,5 Mkr i syfte att skatteutjämna i koncernen. Koncernbidrag bedöms inte ha inneburit någon formell värdeöverföring då bolaget erhållit kompensation har med aktieägartillskott reducerat med beaktad skatteeffekt. Transaktionerna netto har inte någon effekt på eget kapital.
Övriga frågor avseende förvaltningsrevision/intern kontroll	Vi har inte identifierat några andra väsentliga frågeställningar eller iakttagelser.

Tack!

Huvudansvarig revisor
Karin Olsson
+46 709 29 12 81
karin.olsson@pwc.com

pwc.se

Denna rapport har upprättats inom ramen för vårt revisionsuppdrag. Rapporten är endast upprättad för vår uppdragsgivares räkning och får inte lämnas ut eller göras tillgänglig för andra fysiska eller juridiska personer utan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s/PricewaterhouseCoopers AB:s skriftliga godkännande. I avsaknad av skriftligt godkännande, tar Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/PricewaterhouseCoopers AB inte något som helst ansvar gentemot någon annan än uppdragsgivaren som väljer att förlita sig på eller att agera utifrån innehållet i denna rapport. Inte heller tas något ansvar för att rapporten används för andra syften än för dem som förelegat vid uppdragets utförande.

© 2021 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. Alla rättigheter förbehålls. I detta dokument avser ”PwC” PricewaterhouseCoopers i Sverige AB som är medlemsföretag i PricewaterhouseCoopers International Limited, där vart och ett av medlemsföretagen är en separat juridisk enhet.

Göteborgs Stad

Styrelsehandling nr 8
Bilaga 8 e
2021-02-11

Granskning av verksamhetsåret 2020

Vi, lekmannarevisorer i Göteborgs stads bostadsaktiebolag, har avslutat granskningen av bolaget avseende verksamhetsåret 2020. Våra iakttagelser och bedömningar samt de rekommendationer vi lämnar framgår av granskningsredogörelsen som bifogas.

Vi vill betona vikten av att styrelsen vidtar lämpliga åtgärder med anledning av de rekommendationer som lämnas och vi vill därför ha ett yttrande från styrelsen. Av yttrandet ska framgå vilka åtgärder som bolaget har gjort eller planerar att göra med anledning av rekommendationerna. Yttrandet ska skickas till stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se senast den 18 juni 2021.

Vårt uttalande till årsstämman lämnas i en granskningsrapport. Granskningsrapporten skickar vi till bolaget efter det att styrelsen har beslutat att fastställa årsredovisningen. Uttalandet i granskningsrapporten grundar sig på granskningsredogörelsen.

Göteborg den 19 januari 2021

Birgitta Adler
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Erik Fristedt
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Göteborgs Stad

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

– granskning av verksamhetsåret 2020

2021-01-19

Januari 2021

Göteborgs stads bostadsaktiebolag – granskning av verksamhetsåret 2020

Diarienummer: 0154/20

Lekmannarevisorer: Birgitta Adler och Erik Fristedt

Yrkesrevisor: Magnus Gréen

www.goteborg.se/stadsrevisionen

Innehåll

1 Sammanfattning 4

1.1 Tabell 1: Sammanställning av rekommendationer 5

2 Granskning av verksamheten 6

2.1 Grundläggande granskning 6

2.1.1 Iakttagelser 6

2.1.2 Bedömning 6

2.2 Uthyrningsprocessen 7

2.2.1 Utgångspunkter i granskningen 7

2.2.2 Bakgrund 7

2.2.3 Iakttagelser 8

2.2.4 Bedömning 15

2.3 Implementering av dataskyddsförordningen 16

2.3.1 Iakttagelser 17

2.3.2 Bedömning 21

2.4 Uppföljning av systematiskt brandskyddsarbete 21

2.4.1 Iakttagelser 22

2.4.2 Bedömning 23

2.5 Uppföljning av samlad riskbild och intern kontrollplan 24

2.5.1 Iakttagelser 24

2.5.2 Bedömning 25

3 Lekmannarevisorernas uppdrag och rapportering 26

4 Språkbruk och revisionstermer 27

1 Sammanfattning

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

Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Årets granskning av bolaget omfattar:

- grundläggande granskning
- uthyrningsprocessen
- implementering av dataskyddsförordningen
- uppföljning av föregående års rekommendationer.

Granskningen visar att delar av bolagets verksamhet har brister eller förbättringsområden som behöver åtgärdas. Därför lämnar vi följande rekommendationer (se tabellen på nästa sida):

1.1 Tabell 1: Sammanställning av rekommendationer

Område	Rekommendation
Uthyrningsprocessen	Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att uppdatera bolagets interna uthyrningsregler så att de stämmer överens med Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder. Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att utveckla sin uppföljning av om uthyrningsverksamheten är följsam mot Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder samt interna uthyrningsanvisningar.
Implementering av dataskyddsförordningen	Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att implementeringen av dataskydds-förordningen slutförs.
Systematiskt brandskyddsarbete (Rekommendationen lämnades år 2018)	Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att bolagets systematiska brandskyddsarbete bedrivs i enlighet med gällande krav.

I övrigt bedömer vi att bolaget har skött verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

2 Granskning av verksamheten

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

Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen av verksamheten omfattar en grundläggande del, som är en översiktlig granskning av bolagets ledning och styrning samt interna kontroll, flera fördjupade granskningar samt uppföljning av tidigare års granskning.

2.1 Grundläggande granskning

Den grundläggande granskningen syftar till att översiktligt bedöma bolagets ledning och styrning samt interna kontroll. Det innebär att revisorerna löpande följer styrelsens protokoll och handlingar och informerar sig om verksamheten. Granskningen omfattar följande:

- följsamhet mot tillämpliga delar av aktiebolagslagen
- följsamhet mot tillämpliga delar av kommunallagen
- följsamhet mot bolagsordningen
- följsamhet mot kommunfullmäktiges ägardirektiv
- följsamhet mot kommunfullmäktiges riktlinjer för ägarstyrning
- följsamhet mot kommunfullmäktiges budget
- följsamhet mot kommunfullmäktiges riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll
- följsamhet mot kommunfullmäktiges regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning
- styrning och uppföljning av verksamhet och ekonomi
- beslutsunderlag
- hantering av särskilda uppdrag från kommunstyrelsen/ kommunfullmäktige.

2.1.1 Iakttagelser

Den grundläggande granskningen visar inte på några väsentliga avvikelser.

2.1.2 Bedömning

Lekmannarevisorernas översiktliga bedömning är att bolaget har en tillfredsställande ledning och styrning samt tillräcklig intern kontroll inom de områden som vi har granskat.

2.2 Uthyrningsprocessen

2.2.1 Utgångspunkter i granskningen

Lekmannarevisorerna har granskat uthyrningsprocessen.

Syftet med granskningen är att bedöma om bolagets uthyrning sker på ett ändamålsenligt sätt. Med ändamålsenligt avses dels rutiner och arbetssätt som överensstämmer med det regelverk och riktlinjer som gäller. Dels ett system för intern kontroll som säkerställer att väsentliga risker i uthyrningsprocessen hanteras. Granskningen ska besvara följande revisionsfrågor:

- Är roller och ansvar för uthyrningsprocessen tydligt fördelade, definierade och dokumenterade?
- Säkerställer styrelsen att uthyrningen av bostäder sker på ett transparent sätt?
- Säkerställer styrelsen en uthyrningsprocess som hanterar väsentliga risker?

Granskningen har utförts genom dokumentstudier, intervjuer samt stickprovstagning.

Revisionskriterier för denna granskning utgörs av:

- Ägardirektiv
- Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder
- Riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll 1, 3, 16, 20–21, 24, 27–28 §§
- Interna anvisningar och rutinbeskrivningar till stöd för uthyrningsverksamheten
- Föreskrifter och riktlinjer om arkiv- och informationshantering i Göteborgs Stad 4 kap 1, 9 §§
- Riktlinje för informationssäkerhet
- Avtal kring förmedling av lediga lägenheter till Boplats Göteborgs bostadssökande (mellan Bostadsbolaget och Boplats Göteborg AB).

2.2.2 Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 11 oktober 2012 om hur Boplats Göteborg kan utvecklas till en kommunal bostadsförmedling. Samtidigt beslutade kommunfullmäktige om att internbyten inom Framtidenkoncernen ska annonseras genom Boplats. Beslutet motiverades av samordningsvinster samt av ett enhetligare och mer transparant system för de sökande.

Stadshus AB beslutade den 17 december 2018 att rekommendera styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden med berörda dotterbolag och styrelsen i Boplats Göteborg AB att organisera förmedlingen på så sätt att Boplats tar över förmedlingen av Framtidenkoncernens externa uthyrning (befintligt bestånd och

nyproduktion) samt den interna omflyttningsplatsen.[1] Rekommendationen var att överföringen från Framtidenkoncernen till Boplats skulle ske i två steg. Framtidenkoncernen beslutade den 8 februari 2019 i enlighet med Stadshus rekommendation. För de bostadsförvaltande bolagen i koncernen: Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Poseidon, har en överflyttning av en del av den externa uthyrningen till Boplats skett under slutet av 2019 och i början av 2020.

2.2.3 Iakttagelser

2.2.3.1 Roller och ansvar för uthyrningsprocessen finns klarlagda, men följer inte beslut om organisering

Bostadsbolaget lämnade under slutet av 2019 över ansvaret för en del av den externa uthyrningen till Boplats. Det innebär att ansvaret för publicering av lediga lägenheter, bevakning av intresseanmälningar och kontroll av föreslagen bostadssökande flyttats från bolaget till Boplats. Avtal mellan vart och ett av de bostadsförvaltande bolagen och Boplats har tecknats i samband med överlämningen där ansvar regleras. I bilaga till det avtal som Boplats skrev med varje enskilt bostadsförvaltande bolag tydliggörs fördelningen av ansvar i förmedlingsprocessen, kortfattat i en processkarta.

I vår granskning har vi sett att den interna lägenhetsuthyrningen ännu inte har överlämnats till Boplats i enlighet med beslutet. Av koncernens delårsrapport per augusti framgår att under förberedelsen av en gemensam omflyttningsplats har det framkommit att en överflyttning till Boplats innebär risk för bristande funktionalitet och att denna lösning sannolikt är kostnadsineffektiv.

Av det beslut som styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden tog den 8 februari 2019 framgår också att den externa förmedlingen av lägenheter som lämnats över till Boplats ska omfatta befintligt bestånd och nyproduktion. I vår granskning har vi noterat att bolagets nyproduktion till ena hälften annonseras på den interna omflyttningsplatsen och till den andra hälften på Boplats. I vissa projekt har bolaget inte haft tillräckligt många interna sökande och därför har det skett att mer än 50 procent av nyproduktionen hyrts ut externt via Boplats.[2]

[1] Alla övriga aktiviteter (lägenheter som ställs på distrikt och används vid större renoveringar och ombyggnationer, lägenheter till fastighetskontoret enligt avtal med Göteborgs Stad samt direktbyten, överlåtelser, andrahandsuthyrning och avsteg från uthyrningspolicyn) handläggs helt av koncernens bostadsförvaltande bolag.

[2] Från projekt Hult Åsens väg 23 har under september månad 10 nyproducerade lägenheter hyrts ut via den interna omflyttningsplatsen och 12 lägenheter förmedlats från den externa kön på Boplats.

2.2.3.2 Bolagets interna uthyrningsregler stämmer inte helt överens med koncernens policy och regler för uthyrning

Bolagets organisation för uthyrningen

I samband med att bolagets organisation förändrades och avdelningen för affärsutveckling skapades gick uthyrningsverksamheten från att vara en centraliserad till en decentraliserad funktion. Efter omorganisation finns uthyrarna på distrikten med en distriktschef som sin närmste chef. Uthyrarchefen har ersatts med en uthyrningskoordinator. Koordinatorn tillhör den nya avdelningen för affärsutveckling. Med tre distrikt och tre uthyrare per distrikt, en uthyrare för nyproduktion och koordinatorn är det sammanlagt 11 personer som arbetar med uthyrningsverksamheten.

Uthyrarna arbetar med att hyra ut och hantera uppsägningar av bolagets lägenheter. Uthyrarna ansvarar för att rätt information delas avseende lägenheterna och aktuellt bostadsområde vid annonsering. Rollbeskrivning saknas för uthyrare och uthyrningskoordinator. Distriktscheferna är uthyrarnas chef, men de har enligt intervjuerna inget ansvar för uthyrningsprocessen. Koordinatorn har inte personalansvar, men det är koordinatorn som ska hålla samman den löpande uthyrningsverksamheten och minska risken för att distrikten och uthyrarna utvecklar olika arbetssätt.

Styrdokument

Bolagets styrelse tar inga enskilda beslut om styrande dokument som bolaget omfattas av och som Framtidenkoncernen har beslutat om. Istället antecknar styrelsen årligen en förteckning över styrande dokument. På mötet den 9 december 2019 innehöll förteckningen för 2020 en reviderad koncerngemensam ”Policy och regler för uthyrning av bostäder” och som gäller från den 1 september 2020. Översynen av uthyrningspolicyn gjordes bland annat till följd av behovet att förtydliga processen när Boplats tog över förmedlingen av lägenheter. I enlighet med policyn ska bolagen ha anvisningar och rutinbeskrivningar för hur policyn ska tillämpas som stöd för uthyrningsverksamheten. Bostadsbolagets anvisningar och rutinbeskrivningar finns samlade i ”Handbok uthyrning” med regler och vägledning för hur uthyrningsverksamheten ska bedrivas. Handboken beskrivs som ett levande dokument som uppdateras löpande. Vår granskning visar att delar av kraven i handboken inte är helt i linje med den koncerngemensamma policyn.[3] Det gäller avsnitten *Grundkrav för att söka på Boplats* och *Folkbokförd i lägenhet*. Se tabell 2 på nästa sida.

[3] Av avstämningen framgår att på koncernens uthyrningsråd den 21 december 2020 diskuterades en översyn av de bostadsförvaltande bolagens interna uthyrningskrav för att säkerställa att alla arbetar efter samma regler.

Tabell 2: Jämförelse policy och bolagets interna uthyrningsregler

	Koncerngemensam policy och regler för uthyrning av bostäder	Bostadsbolagets ”Handbok uthyrning”
Grundkrav för att söka på Boplats	Sökanden får inte ha betalningsanmärkning som är relaterad till boende under de senaste 24 månaderna.	Den sökande får ha max tre betalningsanmärkningar uppkomna under de senaste två åren.
Folkbokförd i lägenhet	Blivande hyresgäster ska styrka att nuvarande boende ska avvecklas och ska ha behov av lägenheten för permanentboende.	Komplementbostad: Den sökande måste uppvisa arbetsgivarintyg vid kontraktsskrivning för att bekräfta sin anställning och behovet av lägenheten.

Förutom uthyrningsregler innehåller handboken även vägledning för de olika interna delarna av uthyrningsarbetet, såsom andrahandsuthyrning, överlåtelser, direktbyten och avsteg.

Arbetssätt

Uthyrning av bolagets bostäder sker dels internt på bolagets egen omflyttningsplats, dels externt via Boplats. De externt sökande rangordnas efter registreringsdatum på Boplats och de internt sökande enligt sin registrerade boendetid. Lediga lägenheter fördelas enligt ordningen nedan.

Tabell 3: Fördelning av lägenheter

1. Bolagets egna behov Exempelvis vid renovering och ombyggnad
2. Avtal Samarbetsavtal med Göteborgs stad
3. Intern omflyttning För bolagets egna hyresgäster samt hyresgäster hos Gårdstensbostäder
4. Boplats För sökande i kö hos Boplats

Hyresgäster som bor hos Gårdstensbostäder har möjlighet att söka lägenhet hos bolaget utifrån samma kriterier som bolagets interna hyresgäster. Boendetiden hos Gårdstensbostäder räknas som kötid.

Bostadsbolaget erbjuder fyra olika typer av boenden som bostadssökande kan söka, först internt via omflyttningsplatsen och därefter externt via Boplats:

- Hyreslägenhet
- Seniorboende – Ålderskrav 55 år, inga hemmavarande barn
- Trygghetsboende – Ålderskrav 70 år
- Studentboende

Av intervju med koordinatorn framgår att bolaget inte ska ha några medicinska förturer. Behov av särskilt anpassad lägenhet av medicinska skäl ska hanteras av Fastighetskontoret. Där finns en gemensam kö till anpassade lägenheter hos samtliga hyresvärdar i staden. Bostadsbolaget lämnar bostäder i enlighet med samarbetsavtal med Göteborgs Stad avseende särskilt anpassade lägenheter till fastighetskontoret för förmedling. Bortsett från detta säger sig bolaget inte ha några förturer. Ändå ser vi i rapporteringen till styrelsen varje halvår ett antal ärenden med medicinska förturer och hot som bolaget själva har hanterat.

Oavsett om skälet är ekonomi, familj, arbete, sjukdom eller annat följs alltid köordningen. Avsteg från köordningen får endast göras enligt punkt 1 i tabell 2 ovan. Avsteget avser då större ombyggnad i fastighetsbeståndet, bolagets specifika behov så som allvarligare störningar med koppling till boendet eller vid skador i lägenheten. Sammanfattat; när en hyresgäst behöver evakueras enligt ovan angivna skäl.

Intern förmedling

Lägenheterna på omflyttningsplatsen, den interna förmedlingen, är sökbara under 3–4 dagar. För att kunna söka en lägenhet via den interna förmedlingen ska du ha ett förstahandskontrakt sedan tolv månader och vara bosatt på adressen. Krav vid intern omflyttning är att hyresgästen inte får ha någon hyresskuld till Bostadsbolaget eller inkassokrav på hyran och inte får ha en konstaterad störning med en skriftlig varning de senaste tolv månaderna.

Extern förmedling

Sökande via Boplats kö hanteras i enlighet med koncerngemensam policy och de krav som ställs upp där. Ansvaret för kontrollen av krav vid uthyrningen via Boplats har lämnats över till Boplats.

Lokalkontrakt

Bolaget har hyrt ut förråd, mindre- och större lokaler. B-lokaler som är kommersiellt gångbara förvaltas och hyrs ut av Göteborgslokaler. A-lokaler, så som förråd, hobbylokaler, kontor eller samlingslokaler, hyrs ut av Bostadsbolaget. Bostadsbolaget och Hyresgästföreningen annonserar på bolagets hemsida om att vissa lokaler kan lånas eller hyras ut till hyresgäster.

Men de flesta lediga A-lokaler annonseras inte ut på bolagets hemsida utan uthyrningen eller utlåningen hanteras av respektive distriktschef. Intresse anmäls till respektive distrikt enligt uppgift på hemsidan och distriktschef ansvarar för kundkontakt vid ledigt objekt. Uthyrarna registrerar objekten i det koncerngemensamma fastighetssystemet Fast2.

Uppföljning och återrapportering till styrelsen

Enligt skrivet avtal med Boplats ska bostadsförmedlingstjänsten följas upp och analyseras kvartalsvis utifrån ett antal nyckeltal. Boplats ska tillhandahålla statistik som Bostadsbolaget behöver i det arbetet. De nyckeltal som analyseras och följs upp är förmedlingstid, antal annonserade lägenheter och antal sökande. I avtalet ställs gemensamma målsättningar och intentioner med förmedlingen upp där värdeorden transparent tjänst och tydliga krav lyfts fram. Vidare står att förmedlingsprocessen ska vara lätt att förstå. Uppföljning i dessa delar regleras inte i avtalet.

I intervju framkommer att bolaget inte följer upp att Boplats gör de kontroller, och efterlever de krav som den koncerngemensamma uthyrningspolicyn ställer. När Boplats skickar ett förslag om godkänd hyresgäst biläggs underlag för kontroll för inkomstkrav i form av lönespecifikationer där det är tillämpligt, en kreditupplysning samt folkbokföringsuppgifter (civilstånd och antal personer i hushållet). Övriga kontroller som Boplats gör får Bostadsbolaget inte del av. Övriga krav som kontrolleras vid uthyrning via Boplats, i enlighet med den koncerngemensamma uthyrningspolicyn, är:

- Konstaterad störning av allvarligare slag de senaste 12 månaderna eller uppsägningsgrundande misskötsamhet godkänns ej. Regeln omfattar exempelvis kriminell verksamhet, hot eller våld, vanskötsel av lägenhet, oriktiga hyresförhållanden, upprepade störningar eller skuld till bostadsföretag
- Blivande hyresgäster ska styrka att nuvarande boende ska avvecklas.
- Kontraktsinnehavare ska ha behov av lägenheten för permanentboende.
- Kontraktsinnehavare ska utgöras av en fysisk person, inte företag eller organisationer med undantag för avtal via Göteborgs Stad.
- För gemensamt kontrakt ska sökande och medsökande vara gifta eller sambor med äktenskapsliknande samlevnad där syftet är att båda ska bo långsiktigt i lägenheten.
- Sökande och medsökande ska båda uppfylla samtliga krav i policyn.

När en kommunal angelägenhet överlämnas till ett helägt kommunalt bolag ska bolaget se till att allmänheten ges insyn i den verksamhet som bedrivs, detta enligt 10 kap. 3 § kommunallagen. Det underlag som arkiveras och därmed sparas vid uthyrning är endast undertecknat kontrakt med hyresgästen samt en underskriven sanningsförsäkran (intyg att nuvarande bostad ska avvecklas) som erhålls från blivande hyresgäst vid kontraktsskrivning. Ansökan, kontroller som görs av sökande och uthyrarens ställningstaganden raderas efter avslutat ärende.

Dokumenthanteringen följer bolagets framtagna dokumenthanteringsplan. Att underlagen raderas förklaras enligt bolaget av hur de uppfattar de krav som dataskyddsförordningen ställer på informationsminimering.

2.2.3.3 Riskanalysarbete bedrivs både utifrån intern förmedling och extern förmedling

Styrelsen beslutade den 9 juni om samlad riskbild och internkontrollplan för 2020. I riskanalysen lyfter styrelsen fram risken för bristande efterlevnad av regelverk. Riskbeskrivningen preciserar detta till risk för bristande överenstämmelse mellan koncernens policys och bolagets interna anvisningar. Bolaget uppger sig ha kontrollaktiviteter på plats, bland annat granskning av att uthyrningspolicyn följs. Av bolagets mall framgår att kontrollen av efterlevnad utförs av systemansvarig för Fast 2. Det görs som en stickprovsgranskning på ett distrikt per månad enligt ett rullande schema. De tre första pågående uthyrningarna granskas. Därtill görs ytterligare två kontroller på ett distrikt med en förhöjd risk för att policyn inte efterlevs. Samtliga kontroller genomförs på uthyrningar i den interna kön på omflyttningsplatsen, där cirka 30 procent av de lediga lägenheterna hyrs ut under ett år. Granskningen visar att bolaget inte på motsvarande sätt säkerställer kontroller av förmedlingar i den externa kön på Boplats, som under ett år hanterar cirka 70 procent av de lediga lägenheterna. [4]

Dessutom genomför systemansvarig för Fast 2 varje månad ordanalyser på dokumentationen av uthyrningar i den interna kön på omflyttningsplatsen. Syftet är att kontrollera om det skrivs otillåtna, olämpliga eller känsliga ord. Sökningen efter dessa ord görs i Fast 2, det vill säga inte i mejl eller annat ostrukturerat material. Vidare framgår av intervjuer att det inte i avtal ställs krav på att motsvarande kontroller görs på förmedlingar/uthyrningar i den externa kön som Boplats ansvarar för. Enligt uppgift kan detta inte göras eftersom systemen inte är integrerade och bolaget inte har tillgång till Boplats system.[5]

Koncerngemensamt arbete

I avtalet med Boplats regleras processen för hantering av brister. Som brist räknas när någon av parterna inte uppfyller de villkor eller den leveranstid som anges i avtal med bilagor. För att hantera brister i uthyrningsprocessen har två samarbetsforum inrättats, en styrgrupp och en kvalitetsgrupp.

Styrgruppen består av Boplats vd och vd från respektive förvaltande bostadsbolag i koncernen. Styrgruppen tar upp strategiska frågor och träffas kontinuerligt och vid behov enligt uppdragsbeskrivning.

[4] Hur mycket som förmedlas i respektive kö framgår av https://bostadsbolaget.se/sok-ledigt/vanliga-fragor/

[5] Av avtalet mellan Bostadsbolaget och Boplats framgår att ansvaret för personuppgifter är delat. Respektive bolag ansvarar för personuppgifter i det egna systemet. Ansvarsfördelningen upprätthålls i praktiken genom att man inte går in i varandras system.

Kvalitetsgruppen består av Boplats förmedlingschef och marknadschef samt uthyrningscheferna från de förvaltande bostadsbolagen. Kvalitetsgruppen träffas kontinuerligt och vid behov för att hantera problem, säkerställa att tjänsten fungerar tillfredställande och komma med förslag till eventuella justeringar. Under 2020 har gruppen träffats kvartalsvis.

På arbetsgruppernas protokollförda möten under 2020 lyfts att bolagen hittar ärenden som inte uppfyller de krav som ställs på bostadssökande för att få skriva kontrakt. Vidare lyfts att bolagen delvis arbetar på olika sätt och därmed, i vissa avseenden, bedömer ärenden olika. Som förslag på åtgärd ska förmedlare hos Boplats fylla i en checklista som lämnas till uthyrare hos bostadsbolaget där det tydligt framgår att Boplats täckt in och stämt av samtliga krav. Utkast till checklista togs upp på styrgruppsmöte den 4 september 2020. Ett annat område som lyfts i protokoll avser inflyttningsdatum och statistik per september som visar att 49 % av lägenheterna förmedlades med inflyttning inom en månad från publiceringsdatum. Risker till följd av detta som lyfts fram är begräsningar för bostadssökande att söka dessa lägenheter då det riskerar att bli dubbelhyror. För hyresvärden lyfts risken för vakanser upp.

I det gemensamma arbetet har en utvecklingsplan tagits fram där problem och åtgärder lyfts in. Ansvar för åtgärdsarbetet och status dokumenteras också.

2.2.3.4 Stickprovsgranskning

I vår granskning har vi valt ut 15 uthyrningsärenden för att verifiera om bolagets rutiner tillämpas i det löpande arbetet. För samtliga stickprov har vi granskat processen från annonsering av ledig bostad till kontraktsskrivning. Av stickproven avser fem extern förmedling via Boplats och tio intern förmedling via bolagets egen omflyttningsplats.

Stickprovsgranskningen av de interna uthyrningsärendena via omflyttningsplatsen visar att det går att följa hur en uthyrning gått till. Utifrån erhållna underlag har vi kunnat följa vilka som fått erbjudande om en lägenhet och vem som slutligen tilldelats kontrakt. Enligt bolaget sparas och gallras dessa uppgifter enligt gällande dokumenthanteringsplan och gallringsfrister. Genomgången visar att uthyrningarna har hanterats i enlighet med bolagets och koncerngemensamt styrande dokument. Avsteg från kriterier och motivering till att sökande med flest antal boendedagar inte tilldelats kontrakt ska enligt gällande rutin dokumenteras och kunna förklaras. Stickprovsgranskningen visar att i de fallen där avvikelser har förekommit har förklaringar dokumenterats. Därigenom har vi kunnat följa processen där hyresgäster prioriteras upp och erbjuds lägenheten före andra hyresgäster med fler ködagar.

Stickprovsgranskningen av de externa uthyrningarna via Boplats visar att det går att följa hur en uthyrning har gått till. Utifrån erhållna underlag har vi kunnat följa vilka som fått erbjudande om lägenhet och vem som slutligen tilldelats kontrakt. För de kontroller som Boplats gör avseende de krav som ställs i den koncerngemensamma uthyrningspolicyn har underlag delvis kunnat

erhållas för tre av fem stickprov. Uthyrare hos Bostadsbolaget ska enligt arbetsrutin erhålla ett krypterat mejl från Boplats med förslag om hyresgäst för varje förmedlat objekt. Bifogat ska underlag för kontroll av inkomstkrav där det är tillämpligt, en kreditupplysning samt folkbokföringsuppgifter (civilstånd och antal personer i hushållet) finnas. Övriga kontroller som Boplats gör får Bostadsbolaget inte del av, se avsnitt 1.4.2.

Avtalet mellan Bostadsbolaget och Boplats kring förmedling av lediga lägenheter till Boplats Göteborgs bostadssökande innehåller en målsättning om attraktiva annonser. Stickprovsgranskningen visar också att innehåll och utformning av annonserna varierar. Fyra av fem objekt har en annons med kortfattad information. För ett av objekten finns endast planritning men inga bilder i övrigt. För de tre andra finns en fasadbild och en planritning. För samtliga av dessa annonser saknas en allmän beskrivning av objekten. Endast en kort information kring restriktioner på grund av rådande pandemi finns, vilket ej möjliggör visning av lägenheten.

Vi noterar vidare att ett av stickproven har snabb inflyttning med endast cirka en vecka från publiceringsdatum till tillträde.

2.2.4 Bedömning

Lekmannarevisorernas bedömning är att det finns ett antal utvecklingsområden som bolaget behöver hantera för att säkerställa en ändamålsenlig uthyrning.

Vår granskning visar att roller och ansvar är tydligt definierade och dokumenterade i avtal mellan Bostadsbolaget och Boplats. Däremot följer inte fördelningen av beståndet gällande beslut avseende omfördelningen av ansvar för den interna omflyttningen och förmedlingen av all nyproduktion till Boplats. Vi har sett att ena hälften av bolagets nyproduktion annonseras på den interna omflyttningsplatsen och den andra hälften annonseras via Boplats. Mot denna bakgrund bedömer vi att bolagets nuvarande hantering av intern omflyttning och nyproduktion utgör avsteg från det beslut som styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden fattade den 8 februari 2019. En konsekvens av avstegen är att det blir otydligt vilka delar av uthyrningsverksamheten som vilar på Bostadsbolaget respektive Boplats.

Vidare bedömer lekmannarevisorerna att bolagets interna dokumentation behöver stärkas upp för att utvecklas till en mer transparent process. Vår granskning visar att delar av bolagets uthyrningsregler inte är i linje med den koncerngemensamma policyn. Därför behöver reglerna ses över. Vi kan vidare konstatera att bolagets uthyrning av A-lokaler inte annonseras på bolagets hemsida utan hanteras separat via intresseanmälan. Eftersom dessa lokaler inte görs synliga och publiceras menar vi att bolagets uthyrning inte är fullt ut transparent. Lekmannarevisorerna bedömer att bolaget bör se över om rutinen kan förändras för en mer transparent hantering.

Mot bakgrund av ovanstående bedömningar lämnar vi följande rekommendation till bolagets styrelse:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att uppdatera bolagets interna uthyrningsregler så att de överensstämmer med Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder.

Granskningen visar att bolaget har utvecklat systematiska kontroller för uthyrningsverksamheten i det koncerngemensamma samarbetet. Till det finns ett internt riskanalysarbete. Vår bedömning är att det interna arbetet kan stärkas genom att se över uppföljningsarbetet. För att styrelsen ska kunna säkerställa att uthyrningspolicy och bolagets interna anvisningar efterlevs menar vi att det är viktigt att styrelsen får en bredare skriftlig information. Rapporteringen behöver tydligare kopplas till de krav som ställs upp i policyn och en uppföljning av att de efterlevs. I det arbetet behöver en översyn av hanteringen av ansökningshandlingar, både internt och via förmedlingen hos Boplats, göras utifrån nuvarande skrivning i dokumenthanteringsplanen. Kommunallagens krav på allmänhetens insyn i den verksamhet som bedrivs behöver vägas mot dataskyddsförordningens krav på personuppgiftshantering. Som gallringsrutinerna tillämpas just nu är det inte spårbart och det går inte att följa att en uthyrning hanterats i enlighet med de krav som ställs i den koncerngemensamma uthyrningspolicyn.

I det interna uppföljningsarbetet bör också säkerställas att Bostadsbolagets del i uthyrningsprocessen fungerar tillfredställande. Arbetsrutiner som minimerar oskäligt kort tid från annonsering till tillträde för blivande hyresgäst behöver säkerställas. Men också rutiner som säkerställer en god kvalitet på de annonser som skickas till Boplats för publicering.

Mot bakgrund av ovanstående bedömningar lämnar vi följande rekommendation till bolagets styrelse:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att utveckla sin uppföljning av om uthyrningsverksamheten är följsam mot Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder samt interna uthyrningsanvisningar.

2.3 Implementering av dataskyddsförordningen

Lekmannarevisorerna har granskat bolagets implementering av dataskydds-förordningen (DSF) även kallad GDPR (General Data Protection Regulation).

DSF innehåller regler om hur personuppgifter får behandlas. Förordningen började gälla den 25 maj 2018 och ersatte då personuppgiftslagen. DSF gäller för alla organisationer och branscher som sparar eller på något sätt hanterar personlig och känslig information om sina anställda, leverantörer eller sina kunder.

Förordningen innebär bland annat hårdare krav än tidigare på hantering av personuppgifter. Vidare ställer förordningen krav på rutiner och processer för säker hantering av register. Detta medför även krav på ansvarig ledningsnivå att säkerställa efterlevnad av förordningen inom organisationen.

Göteborgs Stad initierade under år 2016 ett införandeprojekt som stöd för verksamheternas arbete med anpassning till DSF. Projektet resulterade bland annat i ett dokument ” Göteborgs Stads Checklista avseende följsamhet mot EU:s dataskyddsförordning 2017-06-09” som innehöll ett antal åtgärder och aktiviteter som bolag och verksamheter skulle vidta för att uppnå en god följsamhet mot DSF. I granskningen har vår utgångspunkt varit att checklistans konkretisering av DSF:s artiklar, kompletterat med ett antal artiklar från DSF (se nedanstående uppräkning), täcker de mest väsentliga delarna vid implementering av DSF.

Syftet med granskningen är att bedöma om bolaget har vidtagit tillräckliga åtgärder i syfte att säkerställa följsamhet mot DSF.

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier och intervjuer med verksamhetsföreträdare.

Iakttagelser i granskningen har bedömts mot krav och bestämmelser i nedan angivna lagar, råd och rutiner, direktiv och anvisningar:

- Dataskyddsförordningen (Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016)
    - art. 24(1)
    - art. 28.3
    - art. 33
    - art. 34
    - art. 37
- Göteborgs Stads Checklista avseende följsamhet mot EU:s dataskyddsförordning 2017-06-09
- Göteborgs Stads riktlinje för informationssäkerhet
- Göteborgs Stads Mall handlingsplan förvaltning/bolag – 2017-02-08
- Bolagens egna styrdokument (checklistor och mallar) för införandet av DSF

2.3.1 Iakttagelser

2.3.1.1 Intern organisation

Av DSF:s artikel 24(1) framgår att den personuppgiftsansvarige med beaktande av bland annat behandlingens art, omfattning, sammanhang och ändamål ska genomföra lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder för att säkerställa sin följsamhet gentemot DSF samt att dessa åtgärder ska ses över och uppdateras vid behov. Från detta kan man utläsa ett krav på en organisatorisk förmåga att planera och implementera sådana åtgärder.

Inför införandet instiftade Framtidenkoncernen en arbetsgrupp kallad DSF-rådet, för att hantera koncerngemensamma frågor. I rådet ingick representanter från respektive bolag i form av dataskyddskontakter (DSK) samt en dataskyddskoordinator. Tjänsten som koncernens dataskyddskoordinator har under granskningen varit vakant. Vid intervjuer med bolagets DSK framkommer en önskan om att tjänsten återbesätts. I början av år 2021 anställde moderbolaget en ersättare med tydligare inriktning mot informationssäkerhet.

Bostadsbolaget har fattat beslut om en övergripande struktur för bolagets dataskyddsarbete. Utöver den tidigare nämnda koncerngemensamma funktionen dataskyddskoordinator har bolagets organisation utgjorts av DSK, vd och styrelse. Styrelsen är personuppgiftsansvarig. Dataskyddsombudet (DSO) har den 9 juni 2020 uppmärksammat styrelsen på behovet av att involvera fler nyckelpersoner med beslutsmandat i dataskyddsorganisationen.

Enligt DSF, artikel 37, ska en personuppgiftsansvarig utse ett DSO om den personuppgiftsansvarige är en kommunal myndighet eller om den personuppgiftsansvarige antingen har som sin kärnverksamhet att regelbundet övervaka registrerade i stor omfattning eller består av behandling av vissa kategorier av personuppgifter. Kommunstyrelsen har beslutat att DSO tillhandahålls alla nämnder och bolag via intraservice. Det ankommer enligt beslutet på respektive verksamhet att meddela Datainspektionen. Enligt de intervjuade har Bostadsbolaget den 8 maj 2018 meddelat Datainspektionen vem som utsetts till dataskyddsombud.

2.3.1.2 Införandet enligt projektet

Införandeprojektet listar i dokumentet ”Göteborgs Stads Checklista avseende följsamhet mot EU:s dataskyddsförordning 2017-06-09” ett antal åtgärder som verksamheterna uppmanas genomföra i syfte att säkerställa följsamhet mot DSF. För ändamålet fanns en stadensgemensam mall för handlingsplan att använda. Bolaget antog den 28 april 2017 en handlingsplan som upprättats i enlighet med införandeprojektets mall. Handlingsplanen innehåller uppgifter om vem som är projektägare, projektledare samt styrgrupp. Handlingsplanen omfattar även en aktivitetsplan med åtgärder som skulle vidtas inför ikraftträdandet av DSF den 25 maj 2018.

Inför ikraftträdandet av DSF upprättades en lägesbild av var bolaget stod i sitt införande. Lägesbilden visar att för tre av de angivna momenten ansåg bolaget att arbetet var klart och för sex moment angavs att arbete pågick.

Inför informationsklassningen har bolaget genomfört flera kartläggningar av personuppgiftsbehandlingar med olika infallsvinklar. Detta har exempelvis gjorts i system, med utgångspunkt i dokumenthanteringsplanen och även av ostrukturerad information (e-post, egna mappar eller delade ytor i Sharepoint).

Vi har tagit del av ett excelutdrag från Draftit[6] daterat den 5 juni 2020, där samtliga behandlingar av personuppgifter ska registreras. Av utdraget framgår att informationsklassning har gjorts av den känsligaste personuppgifts-behandlingen men att mindre känslig behandling inte har informationsklassats. Detta står i strid med kraven i ” Göteborgs Stads Checklista avseende följsamhet mot EU:s dataskyddsförordning 2017-06-09” och även med Göteborgs Stads riktlinje för informationssäkerhet. DSK har, efter att vi uppmärksammade bolaget på bristen, tillsammans med enhetsansvariga satt igång ett arbete med att komplettera innehållet i Draftit.

Bolaget har den 20 november 2017 upprättat en ”Riskanalys avseende informationssäkerhet” som redogör för det arbete som utförts rörande kartläggning av informationssäkerheten och personuppgiftshanteringen i bolaget. Riskanalysen innehåller identifierade risker med bedömda sannolikheter och konsekvenser samt framtagna åtgärdsförslag för respektive riskområde. I riskanalysen anges att informationsägaren, årligen och vid större förändringar i verksamheten eller informationshanteringen, behöver utvärdera riskanalysen för att på så sätt säkerställa att riskerna är hanterade samt om det finns ytterligare behov av riskanalys. Vår granskning visar att ”Riskanalys avseende informationssäkerhet” inte har uppdaterats efter upprättandet.

Enligt DSF art. 34 ska en personuppgiftsincident[7] anmälas till tillsynsmyndigheten utan onödigt dröjsmål och, om så är möjligt, inte senare än 72 timmar efter att den personuppgiftsansvarige fått kunskap om incidenten. Om personuppgiftsincidenten sannolikt lett till hög risk för de registrerades rättigheter ska den registrerade utan onödigt dröjsmål informeras om incidenten.

För att säkerställa att verksamheten har god följsamhet mot DSF vid eventuella personuppgiftsincidenter bör, enligt DSF art. 33 och 34, en rutin finnas på plats. Rutinen bör innehålla uppgifter om vilken tillsynsmyndighet som incidenten ska rapporteras till, vilken information som ska lämnas, hur de registrerade ska informeras om incidenten samt hur incidenter ska dokumenteras. Av granskningen framgår att bolaget har en rutin för rapportering av incidenter. Bolaget har även en app i mobiltelefon där incidenter kan rapporteras. I appen går det välja nivå på vem som ska informeras. Vd informeras alltid, men DSK tar kontakt med DSO om en incident ska anmälas till Datainspektionen.

När en personuppgiftsansvarig låter någon annan behandla personuppgifter på dennes uppdrag ska ett *personuppgiftsbiträdesavtal* (PuB-avtal) upprättas. Artikel 28.3 i DSF anger vilken information som ska framgå om behandlingen och de minimikrav som ställs på vad avtalet ska innehålla.

Bolaget har tecknat PuB-avtal, med vissa av sina leverantörer som utgör personuppgiftsbiträden till bolaget. Lägesbilden som avrapporterades den 18

[6] Utgör stadens system för personuppgiftshanteringar.
[7] Enligt Datainspektionen utgörs en personuppgiftsincident av en säkerhetsincident som kan innebära risker för människors friheter och rättigheter.

maj 2018 visade att det pågick ett arbete med att få erforderliga PuB-avtal på plats. Vid denna tidpunkt samordnade koncernen utformningen av PuB-avtal. Gemensamma mallar och texter togs fram. Av årets granskning framgår att utarbetande och tecknande av PuB-avtal fortsatt är ett förbättringsområde. I samband med granskningen har bolaget satt igång en inventering för att prioritera vilka PuB-avtal som bolaget behöver tas fram.

Bolaget har både egna avtal med leverantörer och i något fall hanteras personuppgifter i kommungemensamma system. I sistnämnda fall ska inte PuB-avtal upprättas.

2.3.1.3 Framåtsyftande åtgärder

Den sista åtgärden som listas i ” Göteborgs Stads Checklista avseende följsamhet mot EU:s dataskyddsförordning 2017-06-09” handlar om kvalitetssäkra ett kontinuerligt uppfyllande av DSF. Enligt införandeprojektets anvisningar ska verksamheterna ”implementera ett metodiskt arbetssätt som medför kontroll av att verksamheternas personuppgiftsbehandling på ett fortvarigt och kontinuerligt sätt säkerställer ett uppfyllande av DSF”. Enligt skrivelsen ska verksamheterna för att uppnå detta implementera metodik för informationshantering och säkerställa att arbetssättet används vid alla större förändringar i verksamheten. Detsamma ska ske vid införande av nya verktyg. Bolaget ska se till att DSO involveras så tidigt som möjligt vid förändringar.

Granskningen visar att bolaget vid införandet av lagstiftningen upprättat en åtgärdsplan för att komma tillrätta med de risker som identifierats den tidigare nämnda ”Riskanalys avseende informationssäkerhet.” Vi har inte tagit del av någon kontinuerlig uppdatering av åtgärdsplanen med en systematik där risker bedöms som omhändertagna i takt med att bolaget genomför åtgärder.

Intervjuerna och dokumentationen visar att det lades ner mycket resurser på att implementera DSF fram till slutet av maj månad 2018. Vid ungefär samma tidpunkt slutade projektledaren för bolagets implementering. Istället för att i enlighet med handlingsplanen vara en tid för överlämning av projektets leveranser till linjeverksamheten stannade projektgruppens arbete av. En operativ grupp tillsattes på ekonomiavdelningen med ansvar bland annat för att färdigställa dokument, uppdatera register och slutföra arbetet med PuB-avtal. I början av år 2019 återgick samtliga utom en DSK till ordinarie arbetsuppgifter.

Bolaget har i sin samlade riskbild för år 2020 med risken för att bolaget inte uppfyller kraven på personuppgiftshantering enligt DSF. Konsekvenserna som anges är att bolaget kan få betala viten samt att förtroendeskada kan uppstå. Bolaget har utsett DSK till att hantera dessa frågor. Bolaget planerar inte att vidta några åtgärder år 2020. Bolagets bedömning är att styrelsen bör acceptera risken.

Vid avstämning av vad vi har sett i årets granskning menar DSK att fler personer måste involveras och ges möjlighet att periodvis arbeta intensivt med

att slutföra implementeringen av DSF. Av avstämningen framgår att affärsutvecklingschefen på företagsledningsmötet den 16 november 2020 har presenterat ett förslag till ny organisation av sin avdelning. I denna organisation ingår en ny tjänst som ska arbeta med DSF och informationssäkerhet. Denna tjänst ska ligga under en säkerhetschef som också ska rekryteras. Bolaget menar att utöver DSK bör de nya cheferna för DSF– och informationssäkerhet respektive säkerhet involveras vid revideringar och slutförandet av detta arbete.

2.3.2 Bedömning

Lekmannarevisorerna bedömer att bolaget i stort sett har ett strukturerat arbetssätt för att säkerställa en god efterlevnad av dataskyddsförordningen, men att det i vissa delar finns brister.

Bolaget har till stora delar följt ”Göteborgs Stads Checklista avseende följsamhet mot EU:s dataskyddsförordning 2017-06-09” vid implementeringen av DSF och därmed viktiga delar av de krav som ställs utifrån DSF. Bolaget har på ett tillfredsställande sätt genomfört informationskartläggningar samt tagit fram en handlings- och åtgärdsplan. På bristsidan har vi noterat att informationsklassning och PuB-avtal behöver komma på plats, men noterar samtidigt att bolaget har satt igång ett arbete. För att säkerställa en långsiktigt god efterlevnad av DSF bedömer vi att det är viktigt med systematiken av att det planerade arbetet förtecknas i en handlingsplan som kontinuerligt hålls uppdaterad samt att rutiner för riskhantering och informationsklassning dokumenteras och implementeras i verksamheten.

Mot bakgrund av denna bedömning lämnar lekmannarevisorerna följande rekommendation:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att implementeringen av dataskyddsförordningen slutförs.

2.4 Uppföljning av systematiskt brandskyddsarbete

Lekmannarevisorerna granskade år 2018 bolagets systematiska brandskyddsarbete. Granskningen syftade till att bedöma om bolaget bedrev ett systematiskt brandskyddsarbete i sin fastighetsägarroll. Granskningen år 2018 visade att bolagets systematiska brandskyddsarbete kunde vara mer följsamt mot stadens styrande dokument på följande områden:

1. Mot bakgrund av att alla byggnader och verksamheter inte kräver ett lika omfattande brandskyddsarbete bör bolaget utveckla och diversifiera riskanalyserna för systematiskt brandskyddsarbete.[8]

[8] Enligt stadens riktlinje för systematiskt brandskyddsarbete.

2. Enligt lagen om skydd mot olyckor är det krav på att det ska upprättas skriftlig redogörelse för brandskyddet för byggnader eller anläggningar där konsekvenserna av en brand kan blir särskilt stora. Fastighetsägare ska i samråd med verksamhetsutövare upprätta en skriftlig redogörelse över brandskyddet för byggnader och anläggningar som omfattas av kravet och lämna in denna redogörelse till räddningstjänsten.[9]
3. Bolaget bör följa upp att lokalhyresgästerna lever upp till det brandskyddsansvar som brandskyddsklausulen (kallas också för gränsdragningslistan) i hyreskontrakten ställer på dem. Bolaget bör också kontrollera att hyresgästerna gör de egenkontroller de är ålagda att göra enligt brandskyddsklausulen.[10]
4. Bolaget bör utveckla den uppföljning av brandskyddsarbetet som ställs till styrelsen så att den tydligare beskriver statusen på bolagets systematiska brandskyddsarbete.[11]

Mot bakgrund av ovanstående bedömningar riktade vi följande rekommendation till styrelsen:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att bolagets systematiska brandskyddsarbete bedrivs i enlighet med gällande krav.

Under 2019 noterade vi att ett koncerngemensamt arbete hade inletts för att vidareutveckla de förvaltande bolagens systematiska brandskyddsarbete och omhänderta ovanstående förbättringsområden. Eftersom den uppföljande granskningen år 2019 visade att de koncerngemensamma anvisningarna för systematiskt brandskyddsarbete endast fanns i utkastform och varken hade beslutats eller implementerats bedömde vi att rekommendationen kvarstod.

Vi har i år följt upp rekommendationen genom intervjuer och dokumentstudier.

2.4.1 Iakttagelser

Vi har tagit del av styrelsens yttrande som hänvisar dels till det gemensamma arbete som pågår inom koncernens säkerhetsråd och genom den beredande arbetsgrupp som säkerhetsrådet har utsett, dels till de två nya anvisningar för systematiskt brandskyddsarbete – en för fastighetsägaransvar och en annan för verksamhetsansvar – som koncernledningen beslutade om den 11 maj år 2020.

Anvisningarna utgår ifrån legala krav och sjustegsmodellen i Göteborgs Stads ”Handbok för systematiskt brandskyddsarbete”. Av intervju med koncernens säkerhetschef framgår att tanken är att medarbetare inte ska behöva gå till stadens styrdokument utan det ska räcka med att läsa koncernens. Anvisningen för systematiskt brandskyddsarbete för fastighetsägaransvar omfattar 40 sidor.

[9] Statens Räddningsverks föreskrifter om skriftlig redogörelse för brandskyddet samt Statens Räddningsverks allmänna råd och kommentarer om skriftlig redogörelse för brandskyddet.
[10] Enligt stadens riktlinje för systematiskt brandskyddsarbete ska fastighetsägare, eventuella förvaltare och nyttjanderättshavare ha en kontinuerlig samverkan kring brandskyddet.
[11] Göteborgs Stads säkerhetspolicy.

Vår uppföljande granskning visar att:

1. Koncernens säkerhetsråd har, tillsammans med Göta Lejon, tagit fram ett koncerngemensamt verktyg för riskklassificering av fastigheter. Verktyget sammanfattar klassificeringen av risker i grundläggande, mellan och hög nivå. Av anvisningen framgår att riskklassificeringen är ett av flera underlag i riskanalysen.
2. Bland fastigheter som i verktyget klassificeras som hög nivå ingår större och mer komplexa byggnader och verksamheter som omfattar många personer. Här ingår objekt som omfattas av krav på skriftlig redogörelse. Av anvisningen framgår också vilken typ av objekt och verksamhet som kan vara aktuella för kravet på skriftlig redogörelse.
3. Anvisningen innehåller flera punkter som har med samverkan och dialog mellan fastighetsägare och lokalhyresgäst att göra. Varje lokalhyresgäst ska beskriva sin verksamhet och sitt systematiska brandskyddsarbete i mallen *enkel redogörelse*. Redogörelsen kan vara utgångspunkt för en dialog kring det gemensamma brandskyddsarbetet.
4. Koncernens anvisning behöver kompletteras med att uppföljningen av det systematiska brandskyddsarbetet minst årligen ska återrapporteras till styrelsen som en av flera ingående delar i en säkerhetsrapport. Enligt säkerhetspolicy för Göteborg Stad ska uppföljningen göras mot vad som definieras som acceptabel säkerhetsnivå. Under avstämningen framkommer att koncernens säkerhetsråd har beslutat att uppdatera anvisningarna så att det tydligt ska framgå att uppföljning av det systematiska brandskyddsarbetet årligen skall återrapporteras till styrelsen med bedömning om säkerhetsnivån är acceptabel.

Kopplat till anvisningen bereder säkerhetsrådet och beslutar om mallar och checklistor. När mallarna och checklistorna är framtagna kommer implementering att starta upp med utbildning och informationsmöten. Koncernens säkerhetschef bedömer att anvisningen och övriga stöddokument kan implementeras först under 2021.

2.4.2 Bedömning

Lekmannarevisorerna ser positivt på det koncerngemensamma arbete som ligger bakom framtagandet av anvisning och instruktion avseende systematiskt brandskyddsarbetet för fastighetsägaransvar samt det koncerngemensamma verktyget för riskklassificering av fastigheter. Vi bedömer att i förhållande till tre av fyra uppmärksammade förbättringsområden kommer den nya anvisningen och verktyget för riskklassificering att skapa förutsättningar att leva upp till de krav som ställs på bolaget i rollen som fastighetsägare. Avseende uppföljningen till styrelsen bedömer lekmannarevisorerna att koncernens anvisning behöver kompletteras för att bättre möta kraven i säkerhetspolicy för Göteborgs Stad.

Mot bakgrund av att anvisningen, och övriga stöddokument, kommer att implementeras först under 2021 gör vi bedömningen att bolaget är på rätt väg men att följande rekommendation kvarstår till dess att arbetet är slutfört.

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att säkerställa att bolagets systematiska brandskyddsarbete bedrivs i enlighet med gällande krav.

2.5 Uppföljning av samlad riskbild och intern kontrollplan

Lekmannarevisorerna noterade en avvikelse i 2019 års granskning av bolagets följsamhet mot Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll.

Enligt denna ska stadens nämnder och styrelser i samband med framtagandet av budget/affärsplan ställa samman riskhanteringen för olika riskområden i en samlad riskbild för nämndens/bolagsstyrelsens verksamhetsområde. Den samlade riskbilden ska beskriva åtgärder som redan har införts för att minska risker och nya åtgärder som behöver vidtas.[12] Utifrån den samlade riskbilden ska en intern kontrollplan upprättas. Den ska innehålla de områden/processer som särskilt ska granskas under kommande verksamhetsår för att verifiera att redan införda åtgärder har fått avsedd effekt. Nämnd/bolagsstyrelse ska fatta beslut om den samlade riskbilden och intern kontrollplan senast i februari månad.[13]

Avvikelsen bestod i att styrelsen hade beslutat om en intern kontrollplan, men att denna inte utgick från den samlade riskbilden vilken inte heller hade fastställts av styrelsen. Därmed kunde inte heller styrelsen verifiera att åtgärderna i riskbilden fick avsedd effekt.

Mot bakgrund av denna bedömning riktade lekmannarevisorerna följande rekommendation till styrelsen:

Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att upprätta och besluta om samlad riskbild och intern kontrollplan i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll.

2.5.1 Iakttagelser

Av styrelsens yttrande framgår att bolaget framöver har för avsikt att följa denna rekommendation. Därför beslutade styrelsen om en samlad riskbild och en intern kontrollplan vid styrelsemötet den 9 juni 2020. Avseende år 2021 har styrelsen till i februari månad på sig att fatta beslut om den samlade riskbilden och intern kontrollplan.

De av styrelsen beslutade dokumenten visar att den interna kontrollplanen utgår från den samlade riskbilden. Med denna koppling kan uppföljningen av den interna kontrollplanen användas för att verifiera att redan införda åtgärder i den samlade riskbilden får avsedd effekt.

[12] Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll § 16.
[13] Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll § 17.

2.5.2 Bedömning

Lekmannarevisorerna ser positivt på att styrelsen har utvecklat följsamheten mot Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll genom att besluta om samlad riskbild och stärka kopplingen mellan intern kontrollplan och samlad riskbild. Vad som kvarstår framöver är att besluta om dokumenten innan februari månads utgång.

Sammantaget gör vi bedömningen att bolaget har för avsikt att vara följsam kommunfullmäktiges riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll. Därför bedömer vi rekommendation som omhändertagen.

3 Lekmannarevisorernas uppdrag och rapportering

Den kommunala revisionen är ett lokalt demokratiskt kontrollinstrument med uppdrag att granska den verksamhet som bedrivs i kommunen.

Lekmannarevisorer är förtroendevalda och utses av kommunfullmäktige ur gruppen förtroendevalda revisorer i kommunen. Lekmannarevisorerna har ett självständigt uppdrag att granska de bolag som helt eller delvis ägs av kommunen. I Göteborg utses i regel två lekmannarevisorer för varje bolag. Revisorerna är oberoende och granskar på kommunfullmäktiges uppdrag och därigenom indirekt också för medborgarna.

Resultatet av lekmannarevisorernas granskning redovisas i granskningsrapporter och granskningsredogörelser.

Revisorerna genomför också särskilda granskningar som i regel rör flera bolag och nämnder. Dessa redovisas löpande under året till kommunfullmäktige i revisionsrapporter.

Revisorerna tar även varje år fram en årsredogörelse som sammanfattar den granskning som gjorts i kommunen under det aktuella året.

Revisorernas rapporter hittar du på www.goteborg.se/stadsrevisionen

4 Språkbruk och revisionstermer

När revisorerna har genomfört en granskning lämnar de ofta rekommendationer till de granskade nämnderna och bolagen. Ibland lämnar de även revisionskritik.

Rekommendationer lämnas när revisorerna ser brister i verksamheten. Rekommendationerna syftar till att utveckla och förbättra verksamheten.

Revisionskritik lämnas när revisorerna ser brister i verksamheten som är av mer allvarlig karaktär. Revisionskritik graderas genom begreppen erinran eller anmärkning. Anmärkning är allvarligast. När det gäller nämnderna kan en anmärkning lämnas med eller utan tillstyrkan om ansvarsfrihet.

Under kommande år följer revisorerna upp vilka åtgärder som nämnden eller bolaget har gjort för att följa revisorernas rekommendationer.

Stadsrevisionen
Postadress: Box 2141, 403 13 Göteborg
Besöksadress: Stora Badhusgatan 6
Göteborgs Stads kontaktcenter: 031-365 00 00, kansli: 031-368 07 00
stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se
www.goteborg.se/stadsrevisionen



Års- och hållbarhets-redovisning 2020

Förvaltnings AB Framtiden



Haga Nygata, Haga

Års- och hållbarhets-redovisning 2020

Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger här års- och hållbarhetsredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen för räkenskapsåret 2020.

Års- och hållbarhets-redovisningen godkändes på styrelsemöte den 9 februari 2021 i **Förvaltnings AB Framtiden**.

För mer information om årsredovisningen, kontakta:

Lars Just, ekonomichef
Förvaltnings AB Framtiden
031-773 75 57
lars.just@framtiden.se

För mer information om hållbarhetsrapporten, som omfattar s. 16–43, kontakta:

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

Produktion: Framtiden
i samarbete med Rubrik AB.
Illustrationer: Rebecca Elfast
Tryck: Exakta

Innehåll ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2020



Innehåll

ÅR 2020

Inledning

- Vd har ordet 6
- Året i korthet 8
  - Viktiga händelser under 2020 9
- Koncernen 10
  - Vår affärsidé 11
  - Koncernens bolag 11
- Vår värdekedja 12
- Omvärld och marknad 14

ÅR 2020

Hållbarhets-rapport

- Intressentdialog 16
- Hållbarhet – en del av vår vision 17
- Våra väsentliga hållbarhetsfrågor 18
  - Fokus 2020 22
  - Nyproduktion 24
  - Varsam renovering 26
  - Utvecklingsområden 28
  - Nöjda hyresgäster 32
  - Attraktiv arbetsgivare 34
  - Mänskliga rättigheter 36
  - God ekonomi och effektiv verksamhet 38
  - Vår gemensamma miljö 40
- Revisorns yttrande 44

ÅR 2020

Årsredovisning

- Våra fastigheter 46
- Bolagsstyrning 48
- Förvaltningsberättelse 54
  - Årets verksamhet 55
  - Årets resultat 60
  - Fem år i sammandrag 62
  - Definitioner 63
  - Risk- och känslighetsanalys 64
  - Förslag till vinstdisposition och Utblick 2021 67
- Finansiella rapporter och noter 68
  - Rapport över totalresultat, koncernen 68
  - Rapport över finansiell ställning, koncernen 69
  - Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen 71
  - Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen 72
  - Resultaträkningar och rapport över totalresultatet, moderbolaget 73
  - Balansräkningar, moderbolaget 74
  - Förändringar i eget kapital, moderbolaget 76
  - Kassaflödesanalyser, moderbolaget 77
  - Noter 78
  - Årsreovisningens undertecknande 110
  - Revisionsrapport 112
  - Granskningsrapport för 2020 114
- Koncernens fastighetsbestånd 115
  - Fastighetsbestånd 116
  - Karta över koncernens fastighetsbestånd 140



”Världen förändras, Göteborg förändras, vi förändras”

NÄR VÄRLDEN FÖRÄNDRAS utmanas det vanliga – och synliggörs. Allt det som annars är vardag, i våra liv, på jobbet och i vårt boende, hamnar i strålkastarljuset. Vi tvingas ställa oss frågan: vad är viktigast just nu?

För Framtidenkoncernen har det viktigaste varit att kunna fortsätta leverera bra boende, service och trygghet till våra hyresgäster, samtidigt som vi bidrar till arbetet mot smittspridning.

Det är inget konstigt med det. Vår huvuduppgift varje år är att ta hand om våra hus och våra hyresgäster. Eftersom en fjärdedel av alla göteborgare bor hos oss har det också varit självklart att fokusera på att bromsa smittspridningen.

Att det viktigaste är självklart betyder inte att det är enkelt. 2020 har utmanat arbetet i hela koncernen. För att våra hyresgäster ska påverkas så lite som möjligt, har vi fått förändra våra arbetssätt väldigt mycket.

DET ÄR FÖR tidigt att göra bokslut över pandemin och Framtidenkoncernens hantering. Men jag är väldigt stolt över de resultat våra medarbetare levererat så här långt. Trots stor osäkerhet har vi varit snabba i vårt beslutsfattande och uthålliga i vårt genomförande. Smittspridningen har varit mycket låg inom koncernen. Och våra hyresgäster är nästan lika nöjda med sitt boende som tidigare.

Pandemin kommer sannolikt att påverka konjunkturen under en längre tid. Till stor del präglas marknaden av osäkerhet, även om bostadsmarknaden varit förhållandevis stabil. Det är en styrka för oss att även detta år uppvisa ett gott resultat, på 717 miljoner, och fastighetsvärden på 112 miljarder. Det ger en fortsatt mycket stabil ekonomisk situation. Även om det är svårt att förutse vilka effekter pandemin kommer att få står koncernen starkt rustad.

UNDER 2020 HAR vi fortsatt att förändra Göteborg genom nyproduktion. Göteborgarna behöver fler bostäder – av olika typ, med olika upplåtelseform och i olika delar av staden. Göteborgarna behöver också bostäder som många har råd att bo i. Därför har vi under 2020 fattat beslut om en ny strategi som ska se till att vi kan sänka våra produktionskostnader med 30 procent.

2019 slog vi rekord med närmare 1 000 nya bostäder, vilket är fler än vi byggt sedan miljonprogramstiden. 2020 blev också ett år med hög nyproduktionstakt, drygt 850 bostäder, även om pandemin fördröjde en del av produktionen. Den höga byggtakten kommer att hålla i sig även 2021.

Eftersom vi vill fortsätta bygga många nya bostäder under lång tid har vi stort behov av mark och byggrätter. Under 2020 har vi fått bättre förutsättningar att arbeta med strategisk markförsörjning genom att vi numera får göra fastighetstransaktioner i bolagsform, vilket är ett betydelsefullt redskap för verksamheten framöver.

ÄVEN OM OSÄKERHETEN är stor gällande hur konjunkturen utvecklas, så vet vi av erfarenhet att dåliga tider slår hårdast mot dem som redan har det svårt. Det gör Göteborgs satsning på stadens särskilt utsatta områden än viktigare.

När vi så småningom blickar tillbaka på 2020 med ett längre tidsperspektiv tror jag att det vid sidan av pandemin kommer att vara en sak som sticker ut. 2020 var året då Framtidenkoncernen beslutade om en strategi för hur vi ska bidra till att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden kvar 2025.

Strategin kommer att genomsyra stora delar av vår verksamhet både konkret och kortsiktigt, likväl som strategiskt och långsiktigt. Vi ska både arbeta med superförvaltning och långsiktig stadsutveckling. I och med att vi under 2020 fått välkomna GöteborgsLokaler till Framtidenkoncernen har vi fått rådighet inte bara över bostäder i våra områden utan även torg och handelsplatser. Strategin talar om hur vi ska åstadkomma något som kan te sig nästan omöjligt – men som vi bedömer är fullt möjligt. Det finns ingen naturlag som säger att Göteborg måste ha särskilt utsatta områden och ingen göteborgare ska heller behöva bo i ett område som inte är tryggt.

TERJE JOHANSSON,
VD

Året i korthet

ANTAL LÄGENHETER

74 274
lägenheter
(2019: 73 635 lägenheter)

FASTIGHETS-VÄRDE

112 374
mnkr
(2019: 104 622 mnkr)



NYPRODUKTION, INKL. KONVERTERINGAR

866
bostäder
(2019: 978 bostäder)

TOTAL ENERGIMÄNGD

159,3
kWh/kvm
(2019: 162,9 kWh/kvm)

TRYGGHET

74,6
(2019: 75,6)

SERVICE-INDEX

78,2
(2019: 78,2)

INFLYTANDE-INDEX

71,6
(2019: 71,8)

PRODUKT-INDEX

74,5
(2019: 74,8)



ANTAL LÄGENHETER I TRYGGHETSBOENDEN

800
lägenheter
(2019: 738 lägenheter)

ANTAL PRAKTIK- OCH FERIEPLATSER

884
stycken
(2019: 689 stycken)


Rymdtorget, Bergsjön

I BACKSPEGELN

Viktiga händelser under 2020

- Vi färdigställde 866 bostäder som blev klara för inflyttning.
- GöteborgsLokaler blev åter en del av vår koncern.
- Vi beslutade om en strategi för våra utvecklingsområden.
- Vi beslutade om en strategi för investeringar i nyproduktion.
- Vi beslutade om en strategi för lägre produktionskostnader.
- Vi tecknade ett nytt boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen.
- Vi ställde om och anpassade vår verksamhet med hänsyn till covid-19.

Här är Framtiden

Var fjärde göteborgare bor hos oss. Framtidenkoncernen äger och förvaltar 74 274 lägenheter över hela Göteborg och har 1 131 anställda. Det gör oss till Sveriges största allmännytta. Vår ägare är Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Koncernen består av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och åtta dotterbolag. Vi har en stark ekonomisk ställning med ett gott resultat och en soliditet på 63 procent (64).



KONCERNEN

Koncernens bolag

Moderbolaget **Förvaltnings AB Framtiden** styr och leder koncernen utifrån ägarens mål och inriktning. Åtta dotterbolag sköter *förvaltning*, *produktion* och *service*. Fyra av dem är bostadsbolagen som äger och förvaltar koncernens hyresrätter. Utöver det ingår bolaget **Bygga Hem**, som inte har någon verksamhet.

- **Bostads AB Poseidon (Poseidon)** har hand om ca 27 300 lägenheter.
- **Göteborgs Stads bostadsaktiebolag (Bostadsbolaget)** har hand om cirka 24 800 lägenheter.
- **Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag (Familjebostäder)** har hand om cirka 19 300 lägenheter.
- **Gårdstensbostäder AB (Gårdstensbostäder)** har hand om cirka 2 800 lägenheter.
- **Förvaltnings AB Göteborgs-Lokaler (GöteborgsLokaler)**, som överfördes till koncernen under 2020, äger och förvaltar kommersiella lokaler för butik, kontor och offentlig verksamhet i Göteborg. En stor del av lokalerna är koncentrerade kring bolagets 21 lokala torg och handelsplatser.
- **Framtiden Byggutveckling AB (Framtiden Byggutveckling)** ansvarar för att initiera, utveckla och producera koncernens nya hyresrätter.
- **Göteborgs Egnahems AB (Egnahemsbolaget)** bygger småhus och bostadsrätter med fokus på områden som domineras av hyresrätter.
- **Störningsjouren i Göteborg AB (Störningsjouren)** arbetar för en trygg och god boendemiljö för koncernens alla hyresgäster. Här ingår förebyggande åtgärder, fastighetsjour, utryckningar vid behov samt arbete mot oriktiga hyresförhållanden.

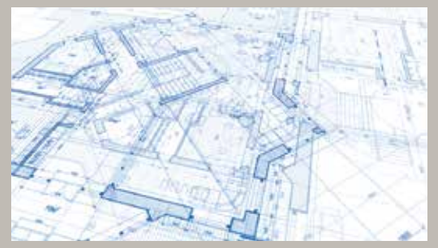
KONCERNEN

Vår affärsidé

- Framtidenkoncernen skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum.
- Framtidenkoncernen ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.
- Framtidenkoncernen ska bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd.

Vår värdekedja ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2020

Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden



1. Tidiga skeden

Tidiga skeden är en del av **Framtiden Byggutvecklings** verksamhet. De gör områdesanalyser, långsiktiga planer och strategier. De anskaffar mark och utvecklar projekt.



2. Nyproduktion

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



3. Förvaltning

Den dagliga och långsiktiga skötseln av våra fastigheter sker i förvaltningen. Medarbetare från **GöteborgsLokaler, förvaltande bostadsbolag** och **Störningsjouren** har dagligen kontakt med hyresgäster. De hanterar uthyrningsfrågor, in- och avflyttningar, dialog och boinflytande. Genom att renovera, underhålla och sköta om hus, gårdar, torg och lokaler vill vi skapa goda miljöer med nöjda hyresgäster.



4. Våra viktigaste intressenter

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

1 2 3 4

FRAMTIDEN 13

Omvärld och marknad
ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2020

Allt är annorlunda – mycket är som vanligt

2020 går till historien som ett pandemins år. Vår värld utsattes för stora prövningar och åtgärder av sällan skådat slag togs till för att hejda spridning av covid-19. Samtidigt som mycket inte blev som vi tänkte och nästan allt varit mer eller mindre påverkat utav pandemin, har många trender vi sett under föregående år hållit i sig även 2020.

För att skapa förutsättningar för en tät och hållbar stad fortsätter de stora infrastruktursatsningarna i Göteborg med oförminskad fart. Det byggs också för fullt och många av stadens områden växer och förändras för att göra plats för de 150 000 nya göteborgare som är målet till 2035. Samtidigt ska Göteborg utvecklas till en trygg stad med goda möjligheter var man än bor. Och utvecklingen i dag får inte ske på bekostnad av miljön eller framtida generationer.

1. Världen krymper men klyftorna ökar

SAMTIDIGT SOM VI gärna pratar om att länder och människor kommer närmare varandra och får en allt mer gemensam ekonomi, kultur och politik, lever vi i en tid av ökad global osäkerhet.

Och det vi gör i Sverige, Göteborg och på **Framtiden** påverkas av vår omvärld. Den långsiktiga trenden med ökad rörlighet för allt ifrån människor och produkter till kapital och information ser ut att hålla i sig. Både globaliseringen och urbaniseringen fortsätter. Göteborg har under flera år vuxit både genom inflyttning från andra delar av landet och invandring. Det tillsammans med att vi klarar att bo själva högre upp i åldern har skapat en ökad efterfrågan på bostäder och bidragit till bostadsbrist.

I takt med det växer problemen med trångboddhet och ökade sociala klyftor, främst i våra utvecklingsområden. Vi måste alltså inte bara ge fler människor tak över huvudet, vi måste också arbeta för att öka tryggheten, förbättra integrationen och utjämna skillnader i livsvillkor mellan stadens olika delar. Politiskt är detta en viktig fråga och Framtiden har fått i uppdrag att bidra till att inget område i staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta 2025.

2. Långsiktiga lösningar för klimatet

FÖR ATT KUNNA motverka klimatförändringarna i världen krävs att alla hjälps åt. Den globala osäkerheten, med handelskonflikter och ökad protektionism, som nu råder försvårar detta.

Miljöfrågan handlar om att skapa bästa förutsättningar för kommande generationer. Att inte öka på den miljöskuld vi redan har att hantera. Därför är det viktigt att tänka långsiktigt vid nyproduktion och investeringar i nya energikällor. Beslut vi tar nu kan påverka människor om 100 år. Samtidigt måste vi som fastighetsägare vidta åtgärder för att kunna hantera de kortsiktiga effekterna av klimatförändringarna, som ökad nederbörd och stigande havsnivåer.

Positivt är att många i den yngre generationen tar miljöfrågan på stort allvar och kräver fler klimatsmarta lösningar i vardagen. Det driver på utvecklingen att kunna hjälpa våra hyresgäster att leva mer hållbart. Här finns stora möjligheter inom områden som energianvändning, hyresgästbeteende och mobilitetsfrågor.

3. Från trend till vardag

EN EFFEKT AV pandemin är att det visat sig full möjligt att snabbt ställa om till ett digitalt arbetsliv. Att arbeta hemifrån och ha digitala möten är i dag en självklarhet för många. Det vi pratat om som en trend de senaste åren har blivit verklighet på mindre än ett år. Det är rimligt att tro att förväntningarna på digitala lösningar i fastighetsbranschen likväl som i övriga samhället nu kommer att öka ytterligare. I nyproduktion, förvaltning och inom logistik förväntas digitala lösningar kunna ge kostnadseffektiviseringar. I förlängningen kommer digitaliseringen troligtvis leda till nya sätt att arbeta och ibland även till nya affärsmodeller. Den snabba utvecklingen ställer allt högre krav på organisationer och människors omställningsförmåga.

Människor förväntar sig snabba, enkla och säkra lösningar. Men hur garanteras detta när allt fler uppgifter lagras och hanteras digitalt? IT-säkerhet kommer fortsätta vara ett hett ämne och i takt med globaliseringen blir de juridiska frågeställningarna kring integritet och var information lagras allt mer komplexa.

4. Fortsatt svårbedömd marknadsbild

PANDEMIN PÅVERKADE ÄVEN den globala ekonomin under året. En kraftig nedgång under våren följdes av en återhämtningsperiod för att sedan på nytt mattas av på senhösten när smittspridningen ökade igen. Krisåtgärder och stimulanspaket har avlöst varandra för att motverka pandemins negativa konsekvenser. I slutet av året blev tongångarna åter lite positivare i takt med att de första vaccinen mot covid-19 blev godkända.

Den svenska ekonomin följde i stort utvecklingen globalt, men klarade sig generellt bättre än många andra länder. Även Göteborgsregionen ser ut att ha klarat sig förhållandevis bra. Den lokala ekonomin stimuleras av de stora infrastruktur- och stadsutvecklingsprojekten som pågår och regionens exportindustri går efter omständigheterna bra.

Trots pandemin är efterfrågan på bostäder fortsatt stor i Göteborg och kötiden hos **Boplats** har ökat



något. Generellt upplevs dock både köpare och sökande agera något försiktigare på marknaden i dag än för ett år sedan.

Inför 2020 tydde flera signaler på att Sverige var på väg in i en lågkonjunktur. Att nu avläsa läget är svårt, men det mesta tyder på att de negativa effekterna av pandemin kommer att bli långvariga, frågan är hur allvarliga de blir.

Så strukturerar vi hållbarhets-rapporten

Upplägget på vår hållbarhetsrapport bygger på vad våra intressenter efterfrågar, såväl som på vår affärsplan. Vi ser hållbarhet som något som är integrerat i hela vår verksamhet. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 16–43 i års- och hållbarhetsredovisningen.



FRAMTIDENS hållbarhetsrapport omfattar samtliga bolag i koncernen. Av dotterbolagen omfattas fem bolag av lagkravet på att hållbarhetsrapportera enligt ÅRL; Bostadsbolaget, Familjebostäder, Framtiden Byggutveckling, Egnahemsbolaget och Poseidon.

INFÖR ATT VI började med koncerngemensam hållbarhetsrapportering identifierade vi med hjälp av våra intressenter vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för koncernen som helhet. Med utgångspunkt i ägardirektiv, affärsplan, omvärldsanalyser, webbenkäter och workshops kom vi fram till vilka som är våra viktigaste hållbarhetsfrågor. För att tydligt visa att frågorna är integrerade i vår verksamhet strukturerar vi vår redovisning efter målområdena i vår affärsplan. Vi redovisar även vår påverkan inom områdena *Mänskliga rättigheter* och *Vår gemensamma miljö* i separata avsnitt i redovisningen.

Eftersom våra viktigaste intressenter är hyresgästerna mäter vi varje år, hur nöjda de är, för att ta reda på vad som fungerar bra och vad vi behöver utveckla.

Intressentdialoger och analyser visar att vi har ett brett uppdrag och påverkan på många hållbarhetsfrågor. Särskilt inom den sociala hållbarheten, där vi kraftsamlar för att bygga fler bostäder och för att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.



Södra Dragspelsgatan, Frölunda

Hållbarhet – en del av vår vision

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden. Så lyder vår koncerngemensamma vision. Vi ska gemensamt ta ett stort ansvar för, och aktivt medverka till, att skapa hållbara, trygga miljöer där människor trivs och vill leva. Detta är ledstjärnan i vårt hållbarhetsarbete.

VI SKA HJÄLPA Göteborgs Stad att nå sin vision *Hållbar stad – öppen för världen*, och stödja stadens strategiska utvecklingsarbete. De styrande dokument som kommunfullmäktige fastställer gäller också för oss. Utöver det styrs vår verksamhet av Allbolagen, aktiebolagslagen, kommunallagen, ägardirektiv, bolagsordning, Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning och anvisningar från kommunstyrelsen, såsom struktur och tidplan för uppföljningsprocessen.

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

Affärsplanen består av sex målområden. Av dessa har vi särskilt fokus på tre områden där vi kraftsamlar för att kunna leverera på våra mål.

Våra fokusområden:
- Nyproduktion
- Varsam renovering
- Utvecklingsområden

Övriga målområden:
- Nöjda hyresgäster
- Attraktiv arbetsgivare
- God ekonomi & effektiv verksamhet

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

2. SÅ RISKHANTERAR VI. I samband med beslut om budget och affärsplan gör bolaget en riskanalys för nästkommande år. De mest väsentliga riskerna sammanställs i en samlad riskbild, med utgångspunkt i bolagets mål, uppdrag, egna uppföljningar och dotterbolagens samlade riskbilder. Därefter värderar och prioriterar vi riskerna utifrån ett koncernperspektiv.

Vi planerar och åtgärdar där vi bedömer att risknivån behöver sänkas. För de områden och processer som vi bedömer behöver granskas utifrån, om befintliga åtgärder fungerar som avsett, tar vi fram en intern kontrollplan. Den följer vi upp löpande under året. Arbetsgången följer Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll.

3. GEMENSAMMA MÄTETAL OCH UPPFÖLJNING. Vi följer upp våra mål genom ett antal mätetal som är gemensamma för koncernen och ibland för hela staden. Inom koncernen följer vi upp mål, uppdrag och mätetal i affärsplanen genom regelbundna skriftliga uppföljningsrapporter, på koncernledningen och i ägardialoger.

Varje år följer vi upp koncernens samlade riskbild och interna kontrollplan, utifrån den tidplan som bolaget beslutar om. Bolaget följer upp resultat och noteringar från externa revisioner och beaktar de i intern kontrollplan och uppföljning.

Medarbetarenkäter, hyresgästenkäter, och mindre temperaturmätningar är ytterligare redskap för att följa upp och få en bild av om vi gör rätt saker, på rätt sätt, för att nå våra mål. ■

Våra väsentliga hållbarhetsfrågor

Som bolag i Göteborgs Stad ska vi bidra till ett *långsiktigt hållbart samhälle* genom att i vår verksamhet bedriva ett *aktivt hållbarhetsarbete*. En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. Koncernens bolag ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och beakta såväl *sociala* som *ekologiska* och *ekonomiska* aspekter när vi fullgör vårt uppdrag från ägaren.

HÅLLBARHETSFRÅGA 1

Nyproduktion

Mål 2020
Vi ska bidra till att skapa en mer blandad stad, få ner vår totala produktionskostnad och färdigställa 4 200 nya bostäder under perioden 2020–2022.



Risk
Risk för att inte nå målen avseende volym bostäder, blandning av boendeformer och lägre produktionskostnader samt att ekonomin belastas av onödiga nedskrivningskostnader. Risk för ändrade köpbeteenden på bostadsrätts- och egnahemsmarknaden.

Styrande dokument
Framtidenkoncernens nya strategier för investeringar i nyproduktion, för lägre produktionskostnader och för utvecklingsområden. Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar.

Hantering av risk
Samverkan med planerande förvaltningar i staden. Nya beslutade strategier möjliggör effektiv styrning av nyproduktionen och hantering av målkonflikter.



HÅLLBARHETSFRÅGA 2

Varsam renovering

Mål 2020
Vi ska renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i cirka 20 procent av lägenheterna renovera utan standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.

Risk
Risk för att den generella hyresnivån inte täcker kostnaden för underhållsbehovet över tid.

Styrande dokument
Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering och riktlinje för projekt och investeringar.

Hantering av risk
Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar samt hyresintäktsstrategi. Kontinuerliga förhandlingar inom samtliga områden. Nationellt samarbete inom treparten för att underlätta för parterna att nå överenskommelser vid förhandlingar.

HÅLLBARHETSFRÅGA 3

Utvecklingsområden

Mål 2020
Vi ska verka för en mer integrerad och trygg stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Risk
Risk för att koncernen inte gör rätt prioriteringar, har rätt strategier eller inte har rådighet över de insatser som krävs för att vi ska nå målen.



Styrande dokument
Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden, strategi för investeringar i nyproduktion och modell för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Hantering av risk
Beslutad koncerngemensam strategi, beslutade lokala strategier och planer för stödjande insatser för våra utvecklingsområden. Ekonomiska prioriteringar där koncernen tar höjd för satsningar motsvarande 11 miljarder under 10 år. Ny struktur för organisation, styrning och genomförande av strategin.

HÅLLBARHETSFRÅGA 4

Nöjda hyresgäster

Mål 2020
Våra hyresgäster ska vara nöjda.

Risk
Risk för att vi inte kan erbjuda bostäder med den standard, service och hyresnivå som hyresgäster efterfrågar.



Styrande dokument
Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder och uthyrningspolicy för lokaler. Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering.

Hantering av risk
Framtidenkoncernens riktlinjer för varsam renovering ger möjlighet att påverka boendekostnad. Kontinuerligt förbättringsarbete utifrån bland annat resultat i kundenkät och dialog med hyresgäster i olika kanaler som fångar behov och synpunkter.



HÅLLBARHETSFRÅGA 5

Attraktiv arbetsgivare

Mål 2020
Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Risk
Risk för att vi inte kan upprätthålla en trygg och säker arbetsmiljö om medarbetare upplever otrygghet och eller utsätts för hot och våld. Risken bedöms öka med koncernens satsning i våra utvecklingsområden.

Styrande dokument
Göteborgs Stads policy och riktlinje för arbetsmiljö, medarbetarskap och chefskap. Göteborgs Stads program för attraktiv arbetsgivare.

Hantering av risk
Koncerngemensam handlingsplan för trygg och säker arbetsmiljö. Webbutbildning om trygghet, hot och våld som erbjudits alla medarbetare 2020. Personsäkerhetsprocess och incidentrapporteringssystem har implementerats. Temperaturmätningar i realtid, som mäter index för trygg och säker arbetsmiljö kontinuerligt, möjliggör snabba och riktade insatser där behov finns.

HÅLLBARHETSFRÅGA 6

Mänskliga rättigheter

Mål 2020
Våra hyresgästers trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostad ska utvecklas. Transparens och likabehandling vid uthyrning och hyressättning.



Risk
Risk för ökad otrygghet i våra bostadsområden. Att bostadsbristen ökar otillåten andrahandsuthyrning.

Styrande dokument
Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden. Policy och regler för uthyrning av bostäder och uthyrningspolicy för lokaler. Göteborgs Stads riktlinjer för att förebygga avhysningar av hushåll med barn, mot våld i nära relationer och strategi och plan mot hemlöshet.

Hantering av risk
Trygghetsskapande insatser inom Superförvaltning i koncernens utvecklingsområden. Bruksvärdering av fastigheter. Policy och regler för uthyrning som försvårar olovlig andrahandsuthyrning. Störningsjour i egen regi.


Karl Johansgatan, Majorna

HÅLLBARHETSFRÅGA 7

God ekonomi och effektiv verksamhet

Mål 2020
Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Risk
Risk för stigande räntor samtidigt som nyproduktionsvolymen går upp och låneskulden ökar. Risk för negativa värdeförändringar på grund av höga produktionskostnader, låga hyror och ökade direktavkastningskrav.

Styrande dokument
Framtidenkoncernens finansiella strategi. Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten, riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll, riktlinjer mot mutor, för upphandling och inköp, representationspolicy och inköpspolicy.

Hantering av risk
Risken för ökad lånevolym hanteras genom koncernens finansiella strategi. Mål för eget genererat kassaflöde ställs på dotterbolag, och rapporteras löpande till styrelse. Göteborgs Stads koncernbank hanterar Framtidenkoncernens ränterisk från och med år 2020. Rutiner för uppdatering av nya och reviderade styrande dokument och övriga lagar och regler som koncernen omfattas av. Egna granskningar och stickprov av förtroendekänsliga processer och ärenden. Göteborgs Stads visselblåsarfunktion.

HÅLLBARHETSFRÅGA 8

Vår gemensamma miljö

Mål 2020
Vi ska i enlighet med Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ minska energianvändningen med 30 procent och bli en fossilfri allmännytta till 2030. Vi ska också ge boende förutsättningar att ta ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.

Risk
Risk för avsaknad av full rådighet över bränslemix och affärsupplägg för fossilfri uppvärmning. Risk för att ökad nederbörd och fler och längre värmeperioder kan kräva klimatanpassning av fastigheter. Risk att inte kunna minska avfallsmängder utan full rådighet över hyresgästers konsumtionsmönster.



Styrande dokument
Göteborgs Stads miljöprogram, Göteborgs Stads klimatstrategiska program och program för miljöanpassat byggande.

Hantering av risk
Samverkan med Göteborg Energi kring förnybar fjärrvärme och affärsupplägg. Beslutad solelssatsning i koncernen. Ny strategi för hur investeringar i nyproduktion ska bidra till ekologisk hållbarhet.



Fokus 2020

Våra *tre viktigaste hållbarhetsfrågor* utgår från det uppdrag som vi har fått av vår ägare i vårt ägardirektiv. Detta är områden som vi har särskilt fokus på och där vi kraftsamlar för att kunna leverera på våra mål. Vi kallar dem för våra fokusområden och de är *nyproduktion*, *varsam renovering* och *utvecklingsområden*.

HÅLLBARHETSFRÅGA 1

Nyproduktion

Varför är detta ett utvalt fokusområde?

✓ Vi har fått i uppdrag från vår ägare att skapa nya bostäder, hålla ett högt tempo i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare. Vi ska också bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, få ner den totala produktionskostnaden och bygga billiga lägenheter.

Så här arbetar vi för att nå målen

✓ Vi arbetar efter våra fastställda strategier för investeringar i nyproduktion och för lägre produktionskostnader. Bland annat ska vi sänka våra produktionskostnader med 30 procent och satsa på att cirka 50 procent av det vi bygger i utvecklingsområden ska vara bostadsrätter och äganderätter.

Uppnådda resultat 2020

✓ Vi har färdigställt 866 nya bostäder för inflyttning under 2020. Av de var 568 hyresrätter, 217 bostads- eller äganderätter och 81 bostäder som tillkom genom konvertering av lokaler till bostäder.

HÅLLBARHETSFRÅGA 2

Varsam renovering

Varför är detta ett utvalt fokusområde?

✓ Vårt uppdrag från ägaren är att våra hyresgäster ska kunna påverka sin boendekostnad och inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning vid renovering. 2019 fastställde vi en riktlinje som säger att i ca 20 procent av våra lägenheter ska vi renovera utan standardhöjning för att värna möjlighet till kvarboende.

Så här arbetar vi för att nå målen

✓ Vi för dialog med våra hyresgäster. Vi informerar om vilken hyrespåverkan olika åtgärder medför och vi erbjuder olika tillvalsnivåer så att hyresgästen ges möjlighet att påverka både sin standard och kostnad. Vi arbetar aktivt med energieffektivisering och installerar solceller där det är möjligt.

Uppnådda resultat 2020

✓ Vi har genomfört underhåll och investeringar i våra fastigheter motsvarande 2 185 mnkr under 2020. Vi har gjort en uppföljning av studien kring flytt vid renovering som visar att få av våra hyresgäster flyttar i samband med renovering. Vi har installerat ytterligare 2 480 kW solceller på våra befintliga tak.

HÅLLBARHETSFRÅGA 3

Utvecklingsområden

Varför är detta ett utvalt fokusområde?

✓ Vår ägare har beslutat att ingen del av Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. Framtiden äger fastigheter i samtliga dessa områden så vi har en viktig roll att fylla för att målet ska vara möjligt att uppnå.

Så här arbetar vi för att nå målen

✓ Vi har under 2020 beslutat om en strategi för utvecklingsområden för år 2020–2030. Strategin innehåller omfattande insatser för att skapa trygghet och bidra till stadsutveckling. Förslag på ny styrning och organisation för våra utvecklingsområden har tagits fram för vidare beredning och beslut.

Uppnådda resultat 2020

✓ Lokala strategier har tagits fram och beslutats för samtliga utvecklingsområden. Underlag för stödjande insatser och prioriteringar av nyproduktion i utvecklingsområden har också tagits fram. 299 nya bostäder har färdigställts i utvecklingsområdena under året.



Bostadsrätter ska minska segregationen

Fram till 2030 ska en fjärdedel av koncernens nyproduktion byggas i våra utvecklingsområden. Av dessa ska hälften, vilket motsvarar cirka 175 nya bostäder per år, vara bostads- eller äganderätter. Egnahemsbolagets vd, **Erik Windt Wallenberg**, vill minska bostadssegregationen genom att bygga bostäder som förstagångsköparen har råd med:

–Genom att inte bygga dyrare än nödvändigt och hitta lämpliga markområden att bygga på är vi rustade att klara detta. De som vill ska kunna äga sin bostad. På så sätt stannar kapitalet kvar i området vilket gör att det på sikt blir en positiv spiral som stärker samhället.



Landets lägsta produktionskostnad

Det byggs för dyrt i Sverige och Göteborg i dag. För att kunna erbjuda hyror som fler har råd med har **Framtiden** tagit fram en strategi för lägre produktionskostnader. Målet är att sänka den genomsnittliga kostnaden vid nyproduktion med 30 procent. I våra utvecklingsområden är inriktningen att produktionskostnaden ska vara lägst i Sverige mätt mot jämförbara marknader.

–Att kunna erbjuda nyproducerade bostäder som många har råd med är viktigt för att öka ett områdes attraktivitet. Det är en stor utmaning att sänka kostnaderna utan att ge avkall på viktiga kvaliteter, men det går, säger **Dan Sandén**, teknisk chef på Framtiden.

HÅLLBARHETSFRÅGA I

Nyproduktion

Den höga byggtakten håller i sig

En viktig del i arbetet med en mer jämlik stad är att säkerställa tillgången på bostäder. I bostadsbristens Göteborg är det därför viktigt att det byggs nya bostäder men också att det byggs olika typer av bostäder. Ett blandat bostadsbestånd är en av nycklarna till minskad segregation.

DET FINNS STORA förväntningar på att Framtidenkoncernen ska vara med och bidra till en ökad takt i bostadsbyggandet. 2019 färdigställde vi fler bostäder än vi gjort sedan 1974. Och även om vi inte slår nytt rekord i år har vi skapat 866 nya bostäder åt göteborgarna. Inflyttning i nya hyresrätter har skett i Askim, Tynnered, Frölunda, Gamlestaden, Bergsjön, Guldheden, Nya Hovås, Björkekärr och Angered och i nya bostadsrätter eller äganderätter i Gamlestaden, Bergsjön, Lövgärdet, Gårdsten och Sisjön. Nya byggprojekt har startats upp under året, för hyresrätter i Högsbo, Frölunda, Gårdsten, Backa och Sisjön samt för bostadsrätter i Utby, Hisings Backa, Gårdsten, Björkekärr och Hammarkullen. Av årets alla färdigställda bostäder har 81 kunnat skapas inom befintligt bestånd. Det sker genom konvertering av ounyttjade utrymmen som till exempel verksamhetslokaler, förråd och tvättstugor.

SEGREGATION ÄR NÅGOT som drabbar en stad, inte ett område. Därmed är segregation också hela stadens ansvar. Som fastighetsbolag har vi stora möjligheter att vara med och skapa förutsättningar för minskad segregation i staden. Att bygga nya bostäder är en viktig pusselbit för att minska skillnader i livsvillkor mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg. Under året har koncernen arbetat fram en strategi för lägre produktionskostnader. Det som svar på ett direkt uppdrag ifrån vår ägare. Målet är att sänka produktionskostnaderna med 30 procent. Det är en viktig förutsättning för att kunna bygga mer och bygga bostäder många har råd med.

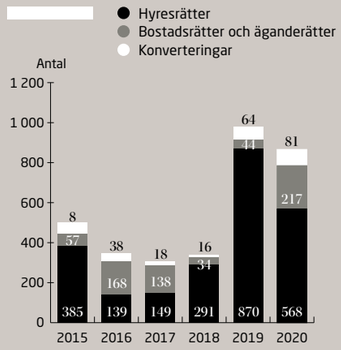
Men för att verkligen minska segregationen behöver det dessutom finnas en variation av både bostadstyper och upplåtelseformer inom samma område. Därför har vi i vår strategi för utvecklingsområden beslutat att 50 procent av all nyproduktion i dessa områden ska vara med en annan upplåtelseform än hyresrätt. Ett breddat bostadsutbud bedömer vi medför en ökad efterfrågan och attraktivitet i områdena. Vår bedömning är att detta både är affärsmässigt och bidrar till mer socialt hållbara och levande stadsdelar.

TILLVÄXT MÅSTE SKE på ett hållbart sätt. Att bygga fler bostäder är en del i stadens utveckling, samtidigt måste vi underlätta för alla invånare att kunna röra sig fritt inom och mellan stadens olika områden. Vi vill skapa förutsättningar för mer miljövänligt resande och i en tätare stad kan människor lättare ta sig fram till fots, med cykel eller med kollektivtrafiken. Gamla parkeringsplatser kan användas till stadsutvecklande ändamål, allt från nya grönytor till förtätning genom att bebyggas med nya bostäder.

För att särskilt adressera denna typ av frågor startade vi under året ett mobilitets- och parkeringsprojekt. Projektet tar ett brett grepp på frågorna och tittar på allt från hyresgästernas behov till stadens utveckling. ■



Färdigställda bostäder



2 700

Ungefärligt antal bostäder i produktion vid årsskiftet.

HÅLLBARHETSFRÅGA 2

Varsam renovering

Med möjlighet att påverka

Vi värdesäkrar våra fastigheter genom att renovera dem varsamt. Vårt mål är att i cirka 20 procent renovera utan standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar.

CIRKA 80 PROCENT av våra fastigheter är byggda under efterkrigstiden fram till miljonprogrammets slut. Det innebär att många av våra fastigheter är i behov av upprustning och energieffektivisering. Under året har vi renoverat lägenheter i bland annat Högsbo, Kortedala, Kyrkbyn, Landala och Övre Lövgärdet. Fler renoveringar är på gång, till exempel i Bergsjön och Majorna.

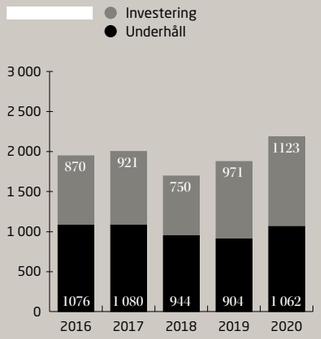
VI HAR SOM mål att renovera varsamt för att värdesäkra våra fastigheter samt i ca 20 procent av lägenheterna renovera utan standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att bo kvar. Vi har konkretiserat målet i en riktlinje som utgår från vårt uppdrag att erbjuda ett brett utbud av bostäder med variation i storlek, standard och prisbild. Grundtanken med vår riktlinje är att hyresgästerna själva ska kunna påverka sin boendestandard och därmed kostnaden för sin lägenhet. Därför erbjuder vi renovering i olika nivåer. För att bevara billiga lägenheter för framtiden, ska var femte lägenhet som renoveras inte få en standardhöjning. På så sätt kan de hyresgäster som vill eller har behov av det bibehålla sin hyra och hyresgästerna behöver inte flytta på grund av kostnadsökning. Undantag är åtgärder som berör hela huset, som byte av låssystem, uppgradering av fönster eller renovering av tvättstugan. Detta kan ge en mindre hyreshöjning. I resterande lägenheter kan renoveringen höja lägenhetens standard i varierande nivåer. Nivåerna tas fram i dialog med de boende och kan variera i område och projekt.

I SAMBAND MED ombyggnad och renovering strävar vi alltid efter att energieffektivisera för att minska våra klimatutsläpp och sänka vårt långsiktiga driftsnetto.

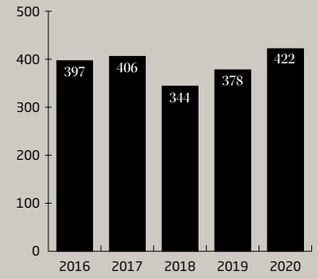
I år har vi fattat beslut om att i varje projekt ska möjligheten till energieffektivisering och minskad klimatpåverkan prövas och dokumenteras. Om material går att återanvända försöker vi göra det. Och i år har **Familjebostäder** uppmärksammats för sitt arbete med återbruk i samband med två renoveringsprojekt. Vi vill också göra det enklare för våra hyresgäster att leva hållbart, till exempel genom att installera laddstolpar för elbilar, bidra till hållbara mobilitetslösningar och införa individuell mätning och debitering av varmvatten.



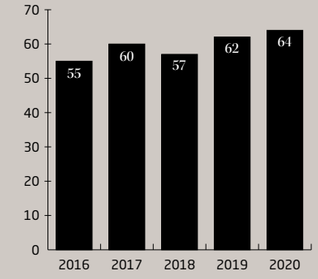
Investering och underhåll i befintligt bestånd, mnkr



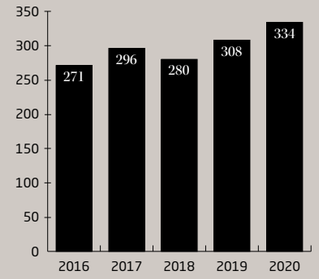
Investering och underhåll i befintligt bestånd, kr/kvm



Reparationer, kr/kvm



Reparationer, mnkr





Lyckat återbruksarbete vid ombyggnation

Går det att ställa krav på återbruk vid en redan påbörjad ombyggnation? **Familjebostäders** modell för hantering av återbruk har i ett enda projekt minskat avfallet och sparat 15 ton koldioxid.

– Vi rev en panncentral där vi, genom att göra en tilläggsbeställning i det redan upphandlade projektet, lyckades återbruka material som annars bara hade sorterats och slängts, säger **Josephina Wilson** som är projektutvecklare på Familjebostäder.

Men för att sluta cirkeln måste det material som räddas också användas på nytt.

– Vi kunde ta med en hel del från panncentralen till vårt andra ombyggnadsprojekt på Kustgatan, där det mesta av materialet kommer att kunna återbrukas direkt på plats, berättar Josephina och fortsätter:

– Vi kan inte fortsätta att bygga som vi gör i dag, utan vi måste hitta nya sätt att jobba på. Det är en fördel att komma in tidigt i projekt, målet är att testa vår modell för cirkulär upphandling på minst två projekt till för att se vilka upphandlingskrav vi kan ställa.

Hur upplevs flytten vid renovering?

Under året har **Chalmers**, i samarbete med **Framtiden**, fortsatt att intervjua hyresgäster som väljer att flytta i samband med en renovering. Resultatet från pilotstudien indikerade att det är få hyresgäster som flyttar med renoveringen som direkt anledning. Detta ser ut att styrkas i den pågående uppföljningsstudien, där man även undersöker hur hyresgästerna som bor kvar har upplevt renoveringen.

– En majoritet anser att renoveringen var nödvändig och är nöjda med resultatet. Att man trivs i området bidrar till viljan att bo kvar, säger **Lars Bankvall**, chef forskning och utveckling på Framtiden.

Utvecklingsområden
ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2020

HÅLLBARHETSFRÅGA 3

Utvecklings-
områden

En utmanande strategi



2020 beslutade vi att ta nästa steg för att bryta segregationen i Göteborg och samtidigt bidra till ökad jämlikhet och trygghet. Vår nya strategi för utvecklingsområden möjliggör att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden kvar på polisens lista 2025.

KOMMUNFULLMÄKTIGE BESLUTADE i budgeten för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå det målet, och vi vet att det går. 2019 flyttades Gårdsten, som enda område i Sverige, bort från polisens lista över särskilt utsatta områden. Kvar på listan finns Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered.

MED ERFARENHETER FRÅN bland annat arbetet i Gårdsten har vi skapat en strategi för att kunna nå målet att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Strategin består av två delar, *Superförvaltning* och *Framtidens stadsutveckling*.

Superförvaltning handlar om att skapa ökad trygghet för våra hyresgäster och fokuserar mycket på att göra mer av det vi redan vet fungerar, såsom hög närvaro av vår personal, dialog, riktiga hyresförhållanden och sophantering utan nedskräpning. En viktig del är att trygghetssäkra våra fastigheter, det handlar om att bygga bort otrygghet genom till exempel nya låslösningar, ändra lokalers utformning och bättre belysning. Lokala strategier för superförvaltning, anpassade för respektive utvecklingsområde, har tagits fram och beslutats under året.

Strategin ska också skapa en positiv utveckling och framtidstro i ett längre perspektiv genom Framtidens stadsutveckling. Denna del omfattar bland annat stora investeringar i nyproduktion och renovering. Ett intensifierat arbete för att få områden med mer blandade upplåtelseformer och projekt för att hjälpa folk in på arbetsmarknaden ingår också. En del i förslaget är att bidra till sociala investeringar i våra utvecklingsområden. Det ska vara långsiktiga projekt som sker i samarbete med andra, främst lokala, aktörer.

VI KAN INTE göra allt själva, men vi ska göra allt vi kan för att ingen göteborgare ska behöva bo i ett område som är särskilt utsatt. Vår satsning görs utifrån ett stort engagemang och genuint intresse för våra hyresgäster och våra områden. En viktig skillnad mot många tidigare satsningar är att vi skalar upp och visar både hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar. Vi har därför reserverat 11 miljarder kronor för genomförande av strategins två delar fram till 2030.

För att skapa goda organisatoriska förutsättningar har vi under året lagt ett förslag på att två nya lokala bostadsbolag bildas. Ett för Tynnered/Frölunda Torg och ett för Biskopsgården. Syftet är att ha en, i stället för två eller tre, fastighetsägare per utvecklingsområde eftersom det förenklar styrning och samordning av de insatser som måste göras. En stark närvaro med ett tydligt fokus på att utveckla lokalsamhället skapar förtroende och goda förutsättningar för att lyckas.

UNDER ÅRET HAR GöteborgsLokaler, som äger och ansvarar för drygt 20 torg och handelsplatser i staden, återigen blivit en del av vår koncern. Att ha rådighet över både bostäder och handelsplatser är ytterligare en viktig pusselbit i arbetet med våra utvecklingsområden. ■

299

Antal färdigställda bostäder i våra utvecklingsområden 2020, motsvarar 35 % av vår nyproduktion i år.

Vårt mål är att cirka 25 % av koncernens nyproduktion ska uppföras i våra utvecklingsområden.

↘ HÅLLBARHETSFRÅGA 3

Utvecklings-områden



Selma Lagerlöfs Torg, Hisings Backa

Nygammal pusselbit i Framtiden

För 25 år sedan föddes GöteborgsLokaler ur bostadsbolagen i Framtiden. Efter några år med Higab som moderbolag är företaget nu tillbaka i bostadskoncernen. Och tajmingen kan inte vara mer rätt – GöteborgsLokaler blir en viktig pusselbit i arbetet med att öka tryggheten i våra utvecklingsområden.

2 835

...är antalet hyreskontrakt hos GöteborgsLokaler.

GÖTEBORGSLOKALER FICK ETT varmt välkomnande av koncernledningen och övriga dotterbolag när alla formella beslut för överlåtelsen togs under våren 2020. **Robert Hörnquist**, vd på GöteborgsLokaler, är mycket positiv till att ”komma tillbaka” till Framtiden.

– Nu samlar vi styrkorna och intensifierar samarbetet för att vända utvecklingen i de särskilt utsatta områdena. Det måste vi för att lyckas. För människors trivsel så är den lokala handeln och servicen jätteviktig. I takt med att samhället förändras kommer det lokala bli mer och mer betydelsefullt, säger Robert Hörnquist.

GÖTEBORGSLOKALER ÄGER OCH förvaltar kommersiella lokaler för butik, kontor och offentlig verksamhet i Göteborg. En stor del av lokalerna är koncentrerade kring stadens lokala torg, där några ligger i de områden som polisen listar som särskilt utsatta. Sedan flera år tillbaka har GöteborgsLokaler torgvärdar som bidrar till ökad trygghet både för näringsidkarna och de som besöker torgen; många bor hos något av Framtidens bostadsbolag.

– Vi jobbar också tätt tillsammans med våra lokalhyresgäster, till exempel genom marknadsråd, företagarföreningar och lokala events. Våra utbildningar, om till exempel ökad trygghet, webbförsäljning och butiksskyltning, är också väldigt uppskattade bland våra hyresgäster. Ihop med polisen och kommunens förvaltningar arbetar vi också aktivt för att motarbeta droghandel, som tyvärr kommer och går kring vissa torg, säger Robert och fortsätter:

– Men det är viktigt att inte nedslås av negativa artiklar i media. De flesta som bor i Göteborg, oavsett var, är stolta över sin stadsdel. Det finns många exempel på positivt engagemang i områdena.

FÖR ATT STÖTTA och påtala vikten av den fysiska handeln har GöteborgsLokaler sedan tidigare etablerat kampanjen *”Locals of Gbg”*. Under 2020 har man också valt att ta ett eget grepp med kampanjen *”Local is the new Black”*.

– Den uppmuntrar människor att handla lokalt och inte bara shoppa på nätet. Det minskar miljöpåverkan från transporter, och kunderna bidrar till den ekonomiska och sociala hållbarheten i närområdet. I dessa tider har många av handlarna också gett kunder möjlighet att beställa varor från sin lokala butik och sedan hämta dem utanför, säger Robert.

DET ÄR TYDLIGT att corona har bidragit till att det lokala och nära har blivit ännu viktigare i stadsdelarna – många gör sin vardagliga handling nära hemmet. För de som är ensamma har butikspersonalen i matbutiken på torget kanske varit den enda mänskliga kontakten man har haft på flera veckor.

– Vi är sociala varelser som behöver en daglig dos av medmänsklighet. Bara att göra ett enkelt vardagligt ärende kan vara betydelsefullt för någon som kanske känner sig ensam. Vi vill att våra torg ska vara en plats för trevliga och trygga möten mellan människor, säger Robert Hörnquist. ■



Klottersanering en del av nya strategin

Att snabbt och effektivt åtgärda klotter och skadegörelse är en viktig del av koncernens nya strategi för att öka tryggheten och vända utvecklingen i de områden som polisen listar som särskilt utsatta. Det handlar bland annat om en ökad prioritering av klottersanering, att lyfta blicken och att bryta den normalisering av både klotter och skadegörelse som till del kännetecknar dessa områden.

I höstas genomfördes ett pilotprojekt tillsammans med **Poseidons** trygghetsgrupp i Hjällbo. Syftet var att pröva ett nytt anmälningsförfarande och kortare inställelsetid för klottersanering, med målet att från och med nästa år sanera allt anmält klotter i våra bostadsområden inom 24 timmar. Utvärderingen av pilotprojektet visade också att det behövs en tydlig ansvarsfördelning för klotteranmälan för att minimera risken för att enskilt klotter förbises eller glöms bort.

– Det handlar mycket om få till bättre rutiner för att både upptäcka och anmäla klotter, och för att lyckas behöver vi också samverka i högre utsträckning. Många andra av stadens bolag och förvaltningar har till exempel inte personal ute i områdena, och avropar därför klottersanering enligt andra rutiner, berättar **Sükran Dogan**, planeringsledare på **Framtiden**, och fortsätter:

– Det gör att klotter på en lyktstolpe eller en nätstation kan sitta kvar under relativt lång tid innan det åtgärdas. Det är därför viktigt att ta hänsyn till helheten när det gäller klottersanering, och då behöver alla stadens berörda aktörer hjälpas åt. Om vi kan minska klottret har vi tagit ett viktigt steg framåt i vårt förändringsarbete och skapat förutsättningar för tryggare och mer attraktiva bostadsområden.

Nya klottersaneringsrutiner för koncernens dotterbolag beräknas vara på plats under våren 2021.

HÅLLBARHETSFRÅGA 4

Nöjda hyresgäster

Vi ställer inte in – vi ställer om

Coronapandemin har inneburit stora anpassningar i den dagliga förvaltningen av fastigheter och i mötet med våra hyresgäster. Vår ambition har under hela året varit att upprätthålla god service för våra hyresgäster och att yttre och inre underhåll inte skulle påverkas mer än absolut nödvändigt.

DETTA HAR VI lyckats uppnå tack vare förstående hyresgäster och en organisation som arbetat lösningsfokuserat för att inte bidra till ökad smittspridning. Vi har fått införa nya rutiner för bland annat lägenhetsvisningar, besök i boservice/receptioner och för hembesök hos hyresgäster. Vi har också fått införa åtgärder för att minska risken för smitta mellan medarbetare och hyresgäster. Effekten har blivit att en del arbetsuppgifter inte längre utförs eller tar längre tid än tidigare.

Genom **Störningsjourens** verksamhet finns vi som hyresvärd tillgängliga dygnet runt. Våra hyresgäster kan kontakta dem för bland annat felanmälan, störningar och orosmoment kopplade till bostaden. Störningsjouren har märkt av ett ökat antal störningar under pandemin och har fått fokusera på de akuta störningarna medan vissa förebyggande insatser har fått avvakta. Bolaget har också utökat bemanningen med en extra bil vissa kvällar i veckan.

FRAMTIDEN BESLÖT UNDER våren att inga hyresgäster ska vräkas till följd av covid-19. Vi har under året också fattat beslut om att undantag kan göras från uthyrningspolicyn för hyresgäster som drabbats av pandemin. Undantagen ger möjlighet för drabbade hyresgäster att via intern omflyttning kunna byta till en annan lägenhet med lägre hyreskostnad även om de inte levt upp till samtliga krav för internbyte. För lokalhyresgäster har beslut fattats om att kunna bevilja anstånd med hyresbetalningar i tre månader efter individuell bedömning.

VÅR ROLL ÄR inte bara att se till att människor har någonstans att bo, vi ser också till att de trivs och är nöjda med oss som hyresvärd. Där är den dagliga förvaltningen en viktig faktor, möjligheten att påverka sitt boende en annan och upplevelsen av trygghet i området en tredje. Hyresgästenkäten visar att vi lyckats bra – våra hyresgäster är fortsatt nöjda.

Varje år mäter vi hur nöjda de är med oss som hyresvärd, för att få reda på vad som fungerar bra och vad vi behöver utveckla. Med 62 procent svarsfrekvens slog vi det tidigare rekordet på 60 procent.

ÖVERLAG ÄR DE som bor hos oss nöjda med sitt boende och vår service. Vårt *serviceindex* ligger oförändrat kvar på 78,2. När det gäller *produktindex*, det vill säga hur nöjda hyresgästerna är med lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön, ser vi en liten nedgång från föregående år. Det gäller även *inflytandeindex* och *trygghet*.

För att våra nuvarande och framtida hyresgäster ska ha möjlighet att ha inflytande över förändringar har vi tagit fram ett koncerngemensamt dialogkoncept. Konceptet kan användas för att möjliggöra påverkan inför nyproduktion eller utveckling av befintliga miljöer.

I slutet av året tecknade vi också ett nytt ramavtal med Hyresgästföreningen för boinflytande. Det nya avtalet syftar till att säkerställa transparens och tydlig uppföljning. ■





62 %

Svarsfrekvens i årets hyresgästenkät. En fortsatt positiv utveckling.

Resultat från hyresgästenkäten Aktiv Bo

	2020	2019	2018	2017
Serviceindex	78,2	78,2	77,4	78,8
Produktindex	74,5	74,8	73,6	75,3
Inflytandeindex	71,6	71,8	70,8	71,6
Trygghet	74,6	75,6	74,1	75,7
Ta kunden på allvar	82,7	82,5	82,5	82,8

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

Kontrakt och uthyrning

	2020	2019
Antal lägenheter i koncernen	74 274	73 634
Antal avställda lägenheter (evakuering, renovering etc)	595	562
Antal godkända andrahandskontrakt	764	i.u.
Antal pågående bosociala kontrakt (Göteborgs Stad & övriga)	596	513
Antal kontrakt som förmedlas via Boplats	4 774	4 311
Antal kontrakt som förmedlas via Omflyttningsplatsen	1 674	1 696

HÅLLBARHETSFRÅGA 5

Attraktiv arbetsgivare

Ett ovanligt utmanande år

Handlingskraft och anpassningsförmåga är definierade styrkor hos koncernens bolag. Det här året har de förmågorna hjälpt oss att hantera en pandemi som inneburit både förändrade arbetssätt och snabb digital utveckling.

I KRISEN OCH OMSTÄLLNINGEN har vi arbetat som en sammanhållen koncern för att skapa trygghet och stabilitet för både medarbetare och hyresgäster i en otrygg tillvaro. Sedan mars månad, när covid-19 slog till, har koncernen löpande infört nya rutiner och gjort anpassningar av arbetssätt. Omställningen har inneburit att ungefär 40 procent av våra medarbetare helt eller delvis har arbetat hemifrån sedan i mars.

De medarbetare som arbetar för att ge våra hyresgäster bra service och för att skapa trygga bostadsområden har tvingats ställa om och införa nya rutiner. Informationsflödet har varit stort och det har funnits en stor oro i vårt samhälle. De arbetssätt och verktyg som infördes i koncernen under 2018/2019 såsom temperaturmätningar och incidentrapportering i realtid, har under det här året gett oss möjligheter att följa medarbetares upplevda arbetssituation och löpande anpassa insatser, stöd och kommunikation. Med hjälp av temperaturmätningar har vi vid tre tillfällen under året följt upp hur medarbetarna har uppfattat sin arbetssituation under pågående pandemi (exklusive **GöteborgsLokaler**). Uppföljningarna har visat att våra medarbetare generellt är nöjda med informationshantering, ledarskap och kollegors förmåga att hantera eventuell oro. Något som vi också har sett är att de som arbetat heltid hemifrån i viss mån har upplevt en avsaknad av sociala kontakter samt belastningsproblematik samtidigt som man upplevt en ökad effektivitet och bättre balans i livet.

I BÖRJAN AV ÅRET lanserades en webbutbildning om trygg och säker arbetsmiljö. Utbildningen innehöll filmer, expertdialoger och inslag med uppföljande frågor för att ge medarbetare kunskap om och redskap att hantera situationer för ökad säkerhet och trygghet i arbetet. Ungefär hälften av koncernens medarbetare har hittills genomgått webbutbildningen. Införandet av temperaturmätningar har också gett koncernen förutsättningar att regelbundet kunna följa hur trygga och säkra våra medarbetare känner sig i jobbet. Mätningarna visar fortsatt att våra medarbetare upplever att de har en trygg och säker arbetsmiljö. Med hjälp av mätningarna kan vi också från och med i år regelbundet och oftare följa utvecklingen av indexet HME (hållbarhet medarbetarengagemang) och inkluderande arbetsplats. Det ger medarbetare möjlighet att löpande återkoppla på och påverka verksamhetens utveckling och chefer möjlighet att snabbt fånga upp och reagera på problem och utmaningar i tid.

UNDER 2020 HAR vi samlat alla koncernens lediga jobb på **Framtiden.se**. Det ger oss möjlighet att synliggöra den bredd och stora möjlighet som finns att utvecklas inom vår koncern som stor arbetsgivare. Cirka 100 nya medarbetare har börjat arbeta i koncernen under 2020 och vi har infört flera nya yrkesroller, bland annat som en del av implementeringen av vår strategi för utvecklingsområden.

I ÅR HAR KONCERNENS bolag också gett 884 personer möjligheten att få ett sommarjobb eller praktik i någon av våra verksamheter. ■



Attraktiv arbetsgivare

	2020	2019	2018	2017	2016
Antal tillsvidareanställda	1 131	1 049	1017	940	921
Antal visstids- eller timavlönade	111	127	129	109	83
Personalomsättning tillvidareanställda, %	7	10	10	11	10
Sjukfrånvaro totalt, %	5,2	5,0	4,9	5,1	4,7
Inkluderande arbetsplats*	8,0*				
Trygg och säker arbetsmiljö*	8,2*				
Hållbart medarbetarengagemang**	80	**	78	**	75
Arbetstillfällen genom social hänsyn i upphandling	12	34	37	51	70
Antal praktik- och ferieplatser	884	680	553	693	677

* Mäts från 2020 i koncernens temperaturmätningar.
** Framtiden ingår i Göteborgs Stads medarbetarundersökning som mäter hållbart medarbetar engagemang (HME). Vi deltar i undersökningen varannat år, men mäter sedan 2020 regelbundet HME med hjälp av våra egna temperaturmätningar.

HÅLLBARHETSFRÅGA 6

Mänskliga rättigheter

Alla har rätt till en bostad

Var fjärde göteborgare bor hos oss. Och ännu fler vill flytta in. Vi har ett stort ansvar att behandla alla lika. Vårt uppdrag är att skapa förutsättningar för fler att komma in på bostadsmarknaden, se till att lägenheterna fördelas rättvist och att de som bor hos oss kan bo kvar.

DE FLESTA AV VÅRA lägenheter hyrs ut via Boplats, som är en bostadsförmedling för alla som kan söka hyresrätt på egen hand, eller via interna byten. Lägenheterna ska förmedlas rättvist – till dem som stått längst i kö. Ingen ska kunna gå före för att de känner någon, kan betala mer eller får ett olovligt andrahandskontrakt. I vår uthyrningspolicy ställer vi inga inkomstkrav. Det möjliggör för många, även de med sämre ekonomiska förutsättningar, att etablera sig på bostadsmarknaden genom lagliga förstahandskontrakt.

UNDER 2020 BESLUTADE vi om en ny policy och regler för uthyrning av bostäder. Den underlättar vårt arbete med att förebygga oriktiga hyresförhållanden. Bland annat genom att förtydliga att den som står på kontraktet ska ha behov av bostaden för permanentboende och att sammanboende som inte är gifta eller sambor med äktenskapsliknande samlevnad inte kan stå gemensamt på ett kontrakt. Under 2020 förmedlades 4 774 kontrakt via Boplats och 1 674 via interna byten.

VI SKA SKAPA förutsättningar för fler att komma in på bostadsmarknaden och underlätta för människor att hitta boenden som passar dem. Under året tillförde vi ytterligare 62 trygghetsbostäder för äldre, i enlighet med det uppdrag vi har från vår ägare. På uppdrag av staden ser vi även till att de som inte kan söka bostad genom den ordinarie bostadsmarknaden kan få någonstans att bo. Under 2020 förmedlades 540 lägenheter utifrån vår gemensamma avsiktsförklaring med Göteborgs stad för att minska hemlösheten i Göteborg.

STÖRNINGSJOUREN GÖR STORA insatser för att komma tillrätta med olovliga kontrakt, för att få lägenheter att gå ut till den riktiga bostadsmarknaden igen.

I år har vi fått in drygt 1 600 tips om oriktiga hyresförhållanden och 444 lägenheter har övergått till laglydiga kontrakt. ■

Kategoribostäder

	2020	2019	2018	2017
Antal lägenheter i trygghetsboende	800	738	629	583
Antal bostäder med särskild service (BMSS)	348	348	322	253
Antal 55+ bostäder	717	717	717	718
Antal bostäder med självförvaltning	64	64	64	31
Antal bostäder med kooperativ hyresrätt	60	60	60	61
Antal studentbostäder	255	255	255	150
Antal bostäder med bogemenskap	70	62	62	109
Antal bostäder i livsstilsboende (ex Next step)	229	229	229	379
Summa	2 543	2 473	2 338	2 284

2016

Antal friställda kontrakt sedan år 2015..





Ökat tryck på Störningsjouren

Störningsjourens uppdrag är att skapa trygga bostäder för våra hyresgäster och säkra arbetsmiljöer för de anställda. Under 2020 ökade antalet akuta inringningar med 50 procent, som en direkt följd av pandemin.

– Vår bedömning är att det har varit fler människor hemma i lägenheterna och att det skapat främst ljudstörningar, samtidigt tror vi att toleransnivån gått ner något under denna period. Det har varit tydligt att det finns ett behov av våra tjänster och vi kommer att bemanna med extra trygghetskonsulter så länge det behövs, säger **Sofia Gärdsfors**, vd för Störningsjouren.

Det ökade trycket på Störningsjouren har alltså mest troligt sin förklaring i att många tvingats stanna hemma från skola och jobb, men att fler hör av sig kan också vara en effekt av konceptet **”Våga bry dig”** som lanserades i slutet av 2019.

– Det handlar om att våga agera om man misstänker att någon far illa eller att visa omsorg och fråga sin granne hur det är. Vid våld i nära relation har det också en hämmande effekt om man vet att grannarna hör. Även koncernens medarbetare har ett ansvar i att reagera och agera vid missförhållanden, säger Sofia.

När koncernen växlar upp arbetet mot en tryggare stad handlar en viktig del om att säkerställa att de förvaltande bolagen har riktiga hyresförhållanden. I dag jobbar åtta jurister heltid med att ta hand om de tips som kommer in om olovliga kontrakt.

– Man ska veta vem grannen är och våra hyresvärdar ska veta vilka som bor i våra fastigheter. Genom friställda lägenheter bidrar vi till en sund bostadsmarknad där de som står i bostadskö på ett schysst sätt får tillgång till våra lägenheter, avslutar Sofia Gärdsfors.



Otillåten påverkan kan öka initialt

Framtidenkoncernens nya strategi för att få bort de särskilt utsatta områdena från polisens lista ska leda till en trygg stad för alla. Samtidigt finns det en risk för att otillåten påverkan riktad mot Framtidens personal kan öka initialt. Begreppet otillåten påverkan omfattar handlingar som syftar till att påverka människor i en verksamhet för egen vinning. Det kan röra sig om våld, hotfullt agerande, trakasserier, mutor eller verbala hot vid telefonsamtal och fysiska möten.

–Strategin om att vi inte ska ha några särskilt utsatta områden till 2025 är fantastiskt bra. Men när vi växlar upp och agerar mot fler fall av kriminalitet och otillåten uthyrning ökar också risken att vår personal råkar ut för hot och våld, berättar **Jessica Wejemark** som är koncernsäkerhetschef på Framtiden.

Som ett led i det arbetet har en koncerngemensam personsäkerhetsprocess lanserats för att personalen ska kunna förebygga och hantera de situationer som kan uppstå. Här ingår en utbildning, situationsanpassade riskanalyser, ett rapporteringssystem för incidenter och ett åtgärdsprogram som används när något har inträffat. Genom ett aktivt arbete samt nolltolerans mot hot och våld ska all personal inom Framtiden få det stöd de behöver.

–Vår personal ska ha verktygen för att kunna hantera denna typ av situationer, men också känna sig trygga med att vi som arbetsgivare kommer att agera och stå bakom dem. Vi måste ha ett öppet klimat där man vågar berätta om något har hänt så att vi kan tillsätta de resurser som behövs, att backa är nämligen inte ett alternativ, säger Jessica Wejemark.

HÅLLBARHETSFRÅGA 7

God ekonomi och effektiv verksamhet

En effektiv, affärsmässig och hållbar verksamhet

För att nå koncernens beslutade mål avseende nyproduktion och satsningar i särskilt utsatta områden – det vi kallar våra utvecklingsområden – vidtar vi flera aktiviteter för att uppnå en långsiktigt hållbar självfinansieringsgrad, belåningsgrad och soliditet. Våra verksamheter ska genomsyras av affärsmässiga principer och transparens, och vi har nolltolerans mot korruption.

ATT NÅ KONCERNENS mål avseende nyproduktion och utvecklingsområden är en finansiell utmaning som ställer krav på både långsiktighet och affärssmässiga principer. Flertalet parametrar måste balanseras för att frigöra kapital för nyproduktionen, genomföra extra satsningar i utvecklingsområden och samtidigt bibehålla långsiktigt god soliditet. Hög soliditet och låg belåningsgrad ger en stark finansiell ställning och goda förutsättningar till fortsatta investeringar. Ekonomiskt utrymme skapas genom att vi frigör resurser, renoverar varsamt och effektiviserar den egna organisationen. För att ha en strategiskt god finansiell position om tio år är det av stor vikt att koncernen balanserar och prioriterar befintliga resurser.

Framtidenkoncernen har fastigheter till betydande värden över hela staden. Det är av stor ekonomisk betydelse att vi upprätthåller fastighetsvärdena. För att bibehålla eller öka dessa värden behöver vi både investera i vårt befintliga bestånd samt tillföra nya bostäder genom nyproduktion. Som långsiktig allmännyttig ägare ger nyproduktion förutsättningar för positiva värden över tid. Till stöd för nyproduktionen har vi fastslagit en finansiell strategi som i korthet innebär ett ökat fokus på det totala kassaflödet genom förbättrad effektivitet och en balans mellan investeringar i befintligt bestånd och investeringar i nyproduktion.

FÖR ATT ÖKA kassaflödet måste vi fokusera på hur vi kan förbättra produktiviteten och effektivisera vår egen verksamhet. Genom att standardisera och förenkla vissa processer kan vi minska våra kostnader. Det är också av stor vikt att vi renoverar varsamt och att vi bibehåller en hög nyproduktionsvolym samtidigt som vi uppnår lägre produktionskostnader i enlighet med Framtidenkoncernens strategi för lägre produktionskostnader.

Genom att bygga nytt i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur förbättrar vi vår effektivitet och når synergier. Vi gör det bland annat genom att komplettera det befintliga beståndet med nyproduktion på egen mark och inom befintlig förvaltning. Härigenom agerar vi affärsmässigt.

Dotterbolagens finansiella ställning följs kontinuerligt upp. Inför tilldelning av nyproduktion till ett dotterbolag gör vi en sammanvägd bedömning av bolagets finansiella ställning med hänsyn till förvaltningssynergier, värdepåverkan och resultateffekter.

UR ETT FINANSIELLT perspektiv är största riskerna stigande räntenivåer, ökade lånevolymer samt begränsningsreglerna för ränteavdrag. På kortare sikt har vi en välbalanserad ränteportfölj där stigande räntenivåer inte omedelbart får genomslag på resultatet.

Som stor aktör har vi många kontakter med andra verksamheter. Vi är medvetna om risker för oegentligheter inom ramen för dessa kontakter, i form av mutor, otillåten påverkan och korruption. Vi arbetar systematiskt med intern styrning och kontroll. Vi följer stadens policy och riktlinjer för representation, mot mutor och för styrning, uppföljning och kontroll. Vi identifierar vad som kan hindra oss att nå våra mål utifrån förändringar i omvärlden och våra egna uppföljningar.

DE DELAR AV vår verksamhet som vi bedömer särskilt utsatta för mutor och korruption är inköp, uthyrning, projektutveckling och hyresgästnära funktioner. Ett fall av korruption har upptäckts bland vår egen personal under året. Fallet rörde två anställda i ett av koncernens bolag. Berörda anställda fick som en följd av händelsen lämna bolaget.

Medarbetare och förtroendevalda i Göteborgs Stad kan anonymt anmäla misstankar om allvarliga oegentligheter som rör personer i ledande ställning till stadens visselblåsarfunktion. Under 2020 inkom en anmälning med koppling till Framtidens verksamheter. Anmälningen rörde ett av koncernens dotterbolag och resulterade i att stadens visselblåsarfunktion lämnade en rekommendation till det berörda bolaget. ■



Hedåsgatan, Heden

63 %

är koncernens soliditet.

HÅLLBARHETSFRÅGA 8

Vår gemensamma miljö

Den klimatsmarta Framtidenkoncernen

Som fastighetsägare påverkar vi miljön på många sätt. Vi har ett ansvar att både minska vår egen klimatpåverkan och att hjälpa våra hyresgäster att leva mer hållbart.

FJÄRRVÄRMEN VI ANVÄNDER i våra fastigheter genererar 86 procent av koncernens koldioxidutsläpp. Att minska energianvändningen i befintligt bestånd är därför ett av våra viktigaste miljömål. Sedan 1990 har vi effektiviserat våra fastigheter med en minskning av energianvändningen per kvadratmeter med 30 procent. När vi bygger nytt följer vi Göteborgs Stads krav på miljöanpassat byggande för en energieffektiv förvaltning.

2017 beslutade koncernen om en solelssatsning. På fem år ska vi installera solceller med minst 10 000 kW effekt, motsvarande 140 miljoner kr. Satsningen gäller i både befintligt bestånd och nyproduktion. I nuläget har vi installerat 2 480 kW på tak runt om i staden.

I SLUTET AV 2018 undertecknade Framtidenkoncernen *Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ*. Initiativets syfte är att minska utsläpp av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Ambitionen är att ta tillvara allmännyttans gemensamma kraft. Som stor beställare kan allmännyttan tillsammans ställa krav och driva på klimatomställningen. Initiativets övergripande mål är en fossilfri allmännytta till år 2030 och att minska energianvändningen med 30 procent till år 2030 jämfört med år 2007.



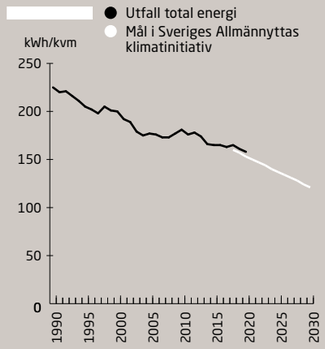
UNDER 2020 HAR koncernens energianvändning, mätt i kWh, minskat med 2 procent, inkl. GöteborgsLokaler, jämfört 2019. För de bostadsförvaltande bolagen ligger årets minskning i nivå med vad som krävs för att nå målet i klimatinitiativet till år 2030. Fjärrvärmen står för 86 procent av koncernens koldioxidutsläpp. Resterande del kommer från bland annat tjänsteresor med bil och elanvändning. Sedan basåret 1990 har våra utsläpp av koldioxid minskat med cirka 80 procent.

Under 2020 gav våra hyresgäster upphov till 342 kg restavfall per lägenhet, vilket är en ökning med 2 procent jämfört med 2019. Utsorteringen av matavfall från hushållsavfall ökade med 5 procent. Plockanalyser av hushållsavfall visar att det innehåller drygt 30 procent matavfall – och i nuläget sorterar våra hyresgäster ut 7 procent. Utöver det som visas i cirkeldiagrammet på nästa sida så kan hyresgästerna sortera återvinningsmaterial i form av förpackningar etcetera. Dessa kan lämnas antingen i fastighetsnära insamling eller på återvinningsplatser.

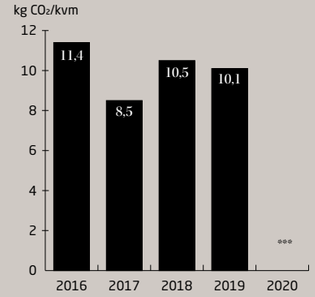
VÅR NYPRODUKTION SKA bidra till ekologisk hållbarhet. Vi har beslutat om en ny strategi för investeringar i nyproduktion. I den beskriver vi vad vi ska göra för att vår nyproduktionsportfölj ska bidra till ekologisk hållbarhet.

- I varje projekt ska möjligheten att erhålla maximalt investeringsstöd ur energisynpunkt prövas och dokumenteras.
- I varje upphandling av projekt ska klimatkrav ställas så att all påbörjad bostadsbyggnation efter 2025 sker med minst halverad klimatpåverkan jämfört med år 2020.
- 100 procent av parkeringsplatserna i nyproduktion ska ha ledningsinfrastruktur för laddningspunkter.
- Solceller ska installeras i alla projekt, om inte särskilda skäl talar emot. ■

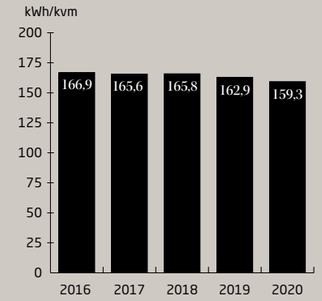
Total energi BOA/LOA**



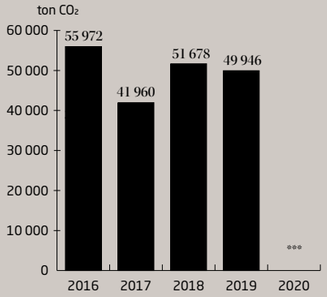
Totalt koldioxidutsläpp BOA/LOA**



Total mängd köpt energi* BOA/LOA**



Totalt koldioxidutsläpp



* Total mängd köpt energi innefattar värme (normalårskorrigerad med energiindex), fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning.
** BOA = bostadsarea, LOA = lokalarea.
*** Koldioxidutsläppen för 2020 beräknas först när beräkningsgrunden är klar.

HÅLLBARHETSFRÅGA 8

Vår gemen-
samma miljö

Vägen till ett hållbart resande

Var fjärde göteborgare bor hos Framtidens bostadsbolag. Det gör att vårt arbete får väldigt stor betydelse för både invånarna och stadens fortsatta utveckling. Under 2020 har koncernen arbetat med att ta fram en målbild och en handlingsplan för ett hållbart resande i Göteborg.

FRAMTIDEN HAR ARBETAT med frågor kring mobilitet och resande i Göteborg sedan 2017. Och eftersom koncernen finns spridd över hela stan vet vi att våra insatser kommer att kunna få stor betydelse. Under 2020 växlade vi därför upp vårt arbete med fokus på mobilitetsfrågor och parkering. Arbetet intensifierades under hösten med syfte att identifiera tydliga mål samt avgränsa vad en koncerngemensam handlingsplan, vilken ska bidra till ett mer hållbart resande, kan innehålla.

AMBITIONSNIVÅN ÄR HÖG och förslaget till handlingsplan innefattar delar som att ta fram ett attraktivt mobilitetserbjudande för våra kunder, skapa förutsättningar för fler bostäder och lägre produktionskostnader, säkerställa en god ekonomi och effektiv verksamhet för mobilitetserbjudandet samt att bidra till ett hållbart resande i Göteborg. Utifrån dessa grunder har vi även arbetat med ett grundpaket för mobilitetslösningar som på sikt ska tillämpas i alla stadsdelar och i nästan alla bostadsområden. Vi vill att många hyresgäster ska ha bra lösningar när det gäller gång, cykel, service och kommunikation. Det kan handla om skyltar till lokala målpunkter, så att hyresgästerna vet hur lång tid det tar att gå dit, eller elladdning och cykelrum indelade i zoner beroende på användningsfrekvens.

Genom aktiv kommunikation i flera kanaler ser vi också möjlighet att underlätta för resande i kollektivtrafiken. Dessutom vill vi paketera och tydliggöra information om vilka bilpooler, bildelningstjänster och laddstationer som finns tillgängliga i våra områden. Allt för att hjälpa våra hyresgäster att förändra sitt vardagsresande.

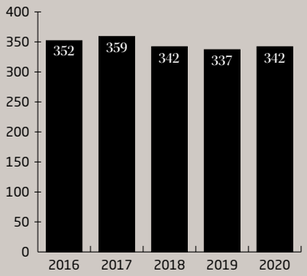
KONCERNEN HAR OCKSÅ arbetat med förstärkta mobilitetslösningar i samband med nyproduktionsprojekt. Här kan det till exempel handla om leveransboxar, särskilda avtal eller rabatt för kollektivtrafik, bilpoolserbjudande, cykelservice, laddplatser samt tillståndsparkering i stället för boendeparkering. Syftet med tillståndsparkering är bland annat att säkerställa att alla parkeringsplatser verkligen kommer till användning. Vid all nyproduktion och ombyggnad bygger vi in laddinfrastruktur, och vi planerar för att kunna erbjuda laddplatser i alla områden. För att inte belasta övriga fastigheter och klara våra energimål, kommer nya elserviser och intelligenta lösningar för styrning och lastbalansering att behövas.

Som en del i arbetet har Framtiden genomfört pilotprojekt i några bostadsområden för att skaffa oss erfarenhet och kunskap för fortsatta satsningar. I Västra Järnbrott, i ett område med över 1 000 parkeringar, har hyresgäster hos Bostadsbolaget till exempel fått testa tillståndsparkering. Ett projekt som gett oss ny kunskap och erfarenhet kring de komplexa parkeringsfrågorna.

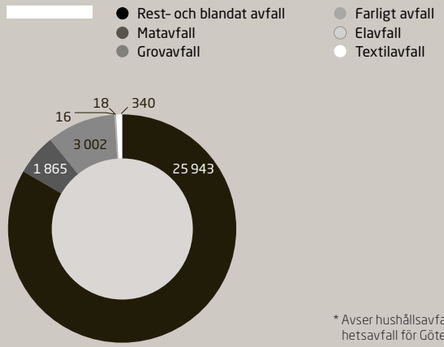
Tillsammans med Poseidons boende på Mandolingatan, även det i Frölunda, har vi genomfört ett annat pilotprojekt. Här har hyresgästerna fått testa elcykel och elbilspool under tre månader. Vi ser fram emot att ta del av resultatet även från denna studie. ■



Rest- och blandat avfall, kg/lgh



Avfall totalt 2020*, ton



* Avser hushållsavfall samt verksamhetsavfall för GöteborgsLokaler.

Nya miljöhus för mindre klimatpåverkan

Under 2020 har **Bostadsbolaget** påbörjat byggnation av tio nya miljöhus för avfallshantering i Sandeslätt och Tynnered. Förutom att miljöhusen kommer ersätta nuvarande sopnedkast och ge hyresgästerna möjlighet att sortera sitt avfall bättre har bolaget i projektet provat att ställa klimatkrav på byggmaterialet. Bottenplattan i samtliga miljöhus består av en klimatförbättrad betong som innehåller mindre mängd cement. Betongen gör att klimatpåverkan från bottenplattorna är ca 10 procent lägre än vid ordinarie utförande. Detta är också ett steg i bolagets arbete med att minska klimatpåverkan från om- och tillbyggnadsprojekt.



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Framtiden, org. nr. 556012-6012



Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg 9 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Karin Olsson
Auktoriserad revisor



Holländareplatsen, Gamlestaden

ÅR 2020

Innehåll årsredovisning

- Våra fastigheter 46
- Bolagsstyrningsrapport 48
- Förvaltningsberättelse 54
  - Årets verksamhet 55
  - Årets resultat 60
  - Fem år i sammandrag 62
  - Definitioner 63
  - Risk– och känslighetsanalys 64
  - Förslag till vinstdisposition och Utblick 2021 67
- Finansiella rapporter och noter 68
  - Rapport över totalresultat, koncernen 68
  - Rapport över finansiell ställning, koncernen 69
  - Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen 70
  - Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen 71
  - Resultaträkningar och rapport över totalresultatet, moderbolaget 73
  - Balansräkningar, moderbolaget 74
  - Förändringar i eget kapital, moderbolaget 76
  - Kassaflödesanalyser, moderbolaget 77
  - Noter 78
  - Granskningsrapport för 2020 114
- Koncernens fastighetsbestånd 115
  - Fastighetsbestånd 116
  - Karta över koncernens fastighetsbestånd 140

Våra fastigheter

GÖTEBORGS BOSTADSMARKNAD OCH UTVECKLING. I Göteborg finns omkring 286 000 bostäder, varav cirka 17 procent är småhus och resten finns i flerbostadshus. Flerbostadsmarknaden består i stort sett av lika delar kommunägda hyresrätter, privatägda hyresrätter samt bostadsrätter, men fördelningen varierar mellan stadsdelarna. **Boplats** ägs av Göteborgs Stad och är en bostadsförmedling som förmedlar alla allmännyttans bostäder. Även andra hyresvärdar inom pendlingsavstånd från Göteborg kan använda sig av Boplats. Kommunala såväl som privata. Alla ansökningar av lägenheter på Boplats rangordnas efter sökandes kötid.

KONCERNENS FASTIGHETER. Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare med nästan 74 300 bostadslägenheter och 498 000 kvm lokaler. Av koncernens totalt 5 202 000 kvm utgörs 90 procent av bostäder och 10 procent av lokaler. Det beräknade hyresvärdet för 2021 uppgår till drygt 6,3 mdkr där bostäderna står för merparten.

Bostäder

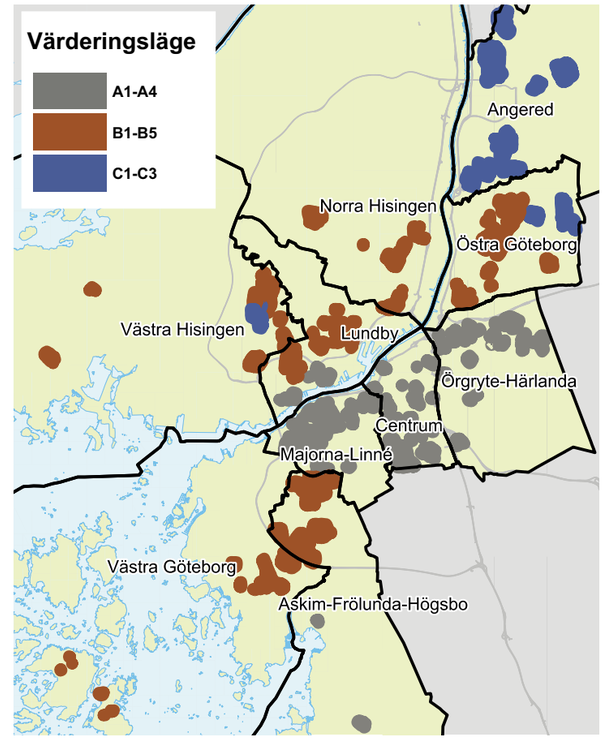
Hos koncernens förvaltande bolag bor omkring en fjärdedel av Göteborgs befolkning. Under året fick 7 687 hushåll (6 940) en ny bostad i något av koncernens dotterbolag genom att antingen flytta till eller byta bostad inom koncernen. Det motsvarar en av- och omflyttning på cirka 10 procent (9).

Vid slutet av 2020 hade koncernen 74 274 lägenheter, vilket är drygt 600 fler än vid föregående årsskifte. Flest lägenheter har koncernen i Majorna-Linné, Angered, Centrum, Frölunda-Högsbo och Kortedala. Här finns sammantaget drygt hälften av beståndet. Lägenheterna ligger ofta i stora förvaltningsenheter i områden utanför stadskärnan. Här finns stora delar av det som brukar räknas till miljonprogrammet. De flesta lägenheterna i koncernen består av 2 rum och kök (43 procent), en andel som varit konstant under många år. Den genomsnittliga lägenheten i koncernen är 63 kvm med en beräknad genomsnittlig hyra för 2021 på 1 174 kr/kvm och år. Omräknat till en vanlig lägenhet, till exempel en tvåa på 57 kvm, innebär det en månadshyra på 5 577 kr.

Det genomsnittliga värdeåret var 1978 (1978). Närmare 40 procent av fastigheterna är folkhemsfastigheter byggda från slutet av 1940-talet och ett drygt decennium framåt. Drygt 30 procent av koncernens lägenheter är från miljonprogrammet och byggdes 1965–1975. Med över 8 700 bostäder i landshövdingehus är Framtidenkoncernen Sveriges största trähusägare.

Bostadsfastigheterna klassificeras efter en geografisk indelning i marknadslägen, A-, B- och C-lägen, beroende på hur attraktivt respektive läge uppfattas vara, samt efter beståndets åldersfördelning. En beskrivning av denna indelning och dess effekter på beståndets marknadsvärde finns i not 16, Förvaltningsfastigheter.

Av koncernens totala bostadsyta finns 35 procent i A-lägen, 41 procent i B-lägen och 24 procent i C-lägen och av det totala marknadsvärdet finns 51 procent i A-lägen, 38 procent i B-lägen och 11 procent i C-lägen.



Lokaler

Koncernen äger cirka 498 000 kvm lokalyta, en ökning med cirka 177 000 kvm efter förvärvet av **Göteborgs-Lokaler** den första april 2020. Lokalerna är komplement till bostadsbeståndet och är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna.

Göteborgs Stad är den största hyresgästen genom dess förvaltningar som hyr större delen av kontorslokalerna. Det staden hyr utgör 27 procent av koncernens lokalyta och 25 procent av bruttohyran. Andra stora hyresgäster är **Närhälsan** inom **Västra Götalandsregionen** och **ICA**. Framtidenkoncernen äger cirka 37 500 parkeringsplatser varav cirka 7 000 i centrala lägen.

INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL

Befintligt bestånd

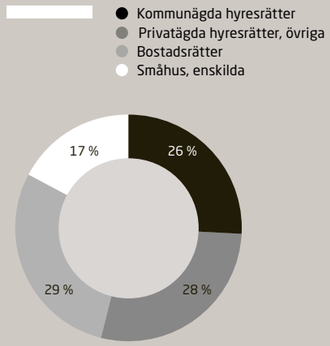
En betydande del av koncernens fastigheter är byggda under efterkrigstiden fram till och med miljonprogrammets slut. Räknat på antalet bostäder utgör dessa fastighetstyper cirka 70 procent av beståndet. Framtidenkoncernen arbetar strukturerat med fleråriga underhållsplaner. Varje fastighet och dess hyresgäster är unika och det fordras erfarenhet och kunskap om fastigheten och området för att välja rätt ombyggnadsnivå. Underhållet ligger väl i fas med underhållsplanerna. Majoriteten av folkhemsbebyggelsen och mer än hälften av miljonprogramsbebyggelsen har redan genomgått större åtgärder.

Under 2020 har underhåll och investeringar i befintligt bestånd gjorts med i genomsnitt 422 kr/kvm (378), totalt 2 185 mnkr (1 876).

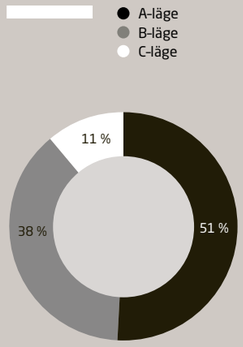
Nyproduktion

Under 2020 har investeringar gjorts i nyproduktion med 2 307 mnkr (2 034). Ett flertal stora nyproduktionsprojekt är pågående i olika faser av färdigställande, bland annat på Beväringsgatan i Kviberg, Mandolingatan i Frölunda, Saffransgatan i Gårdsten, Selma Lagerlöfs Torg i Backa, samt i Sisjödal i Askim och Torpa i Björkekärr.

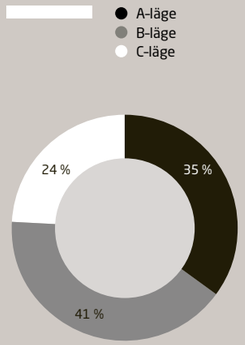
Marknadsandelar – hela bostadsmarknaden Göteborgs Stad



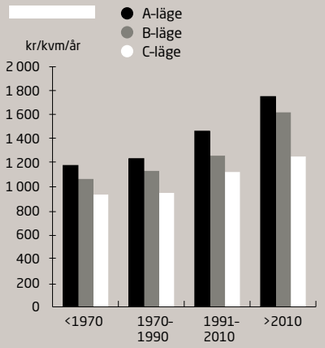
Marknadsvärde per läge



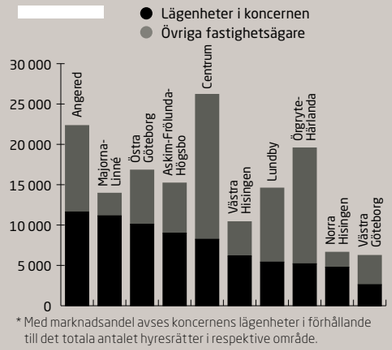
Bostadsyta per läge



Hyra efter värdeår och marknadsläge

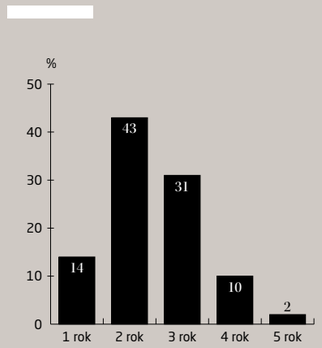


Marknadsandel* – andel lägenheter



* Med marknadsandel avses koncernens lägenheter i förhållande till det totala antalet hyresrätter i respektive område.

Lägenhetssammansättning



Så styrs bolaget

Framtidenkoncernen har under 2020 bestått av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och åtta dotterbolag. Bolagsstyrningen omfattar olika system genom vilka ägaren direkt och indirekt styr moderbolaget och dess dotterbolag, samt formas av både interna och externa styrinstrument.

ÄGARE GENOM ÅRSSTÄMMA. Förvaltnings AB Framtiden ägs i sin helhet av Göteborgs Stadshus AB som i sin tur är helägt av Göteborgs Stad. Ägaren styr genom kommunfullmäktiges antagna ägardirektiv, bolagsordning, Göteborgs Stads budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad.

Kommunfullmäktige utser styrelser och lekmannarevisorer för både moderbolaget och dotterbolagen. De fastställer bolagsordning och ägardirektiv.

Årsstämman beslutar om:

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

STYRELSE. Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden består av nio ordinarie ledamöter och sex ersättare. Arbetstagarorganisationerna är representerade i styrelsen och har närvaro- och yttranderätt men inte rösträtt. Moderbolagets styrelsesammansättning redovisas på s. 50. Göteborgarna påverkar indirekt de politiskt tillsatta styrelsernas sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år.

UNDER 2020 HAR styrelsen i moderbolaget haft femton sammanträden utöver det konstituerande mötet i samband med årsstämman. Antalet styrelsemöten har under 2020 varit fler än vanligt med anledning av pågående pandemi. Vid styrelsemötet i mars fastställdes styrelsens arbetsordning samt instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktör. I februari, maj och augusti fastställde styrelsen årsbokslut respektive delårsbokslut. Budget och affärsplan för 2021 beslutades vid styrelsemötet i december.

Styrelseordförande och de två vice ordförande ska genom kontakter med verkställande direktör följa bolagets och koncernens utveckling mellan styrelsemötena samt svara för att styrelsens ledamöter löpande får den information som krävs för att kunna fullfölja uppdraget.

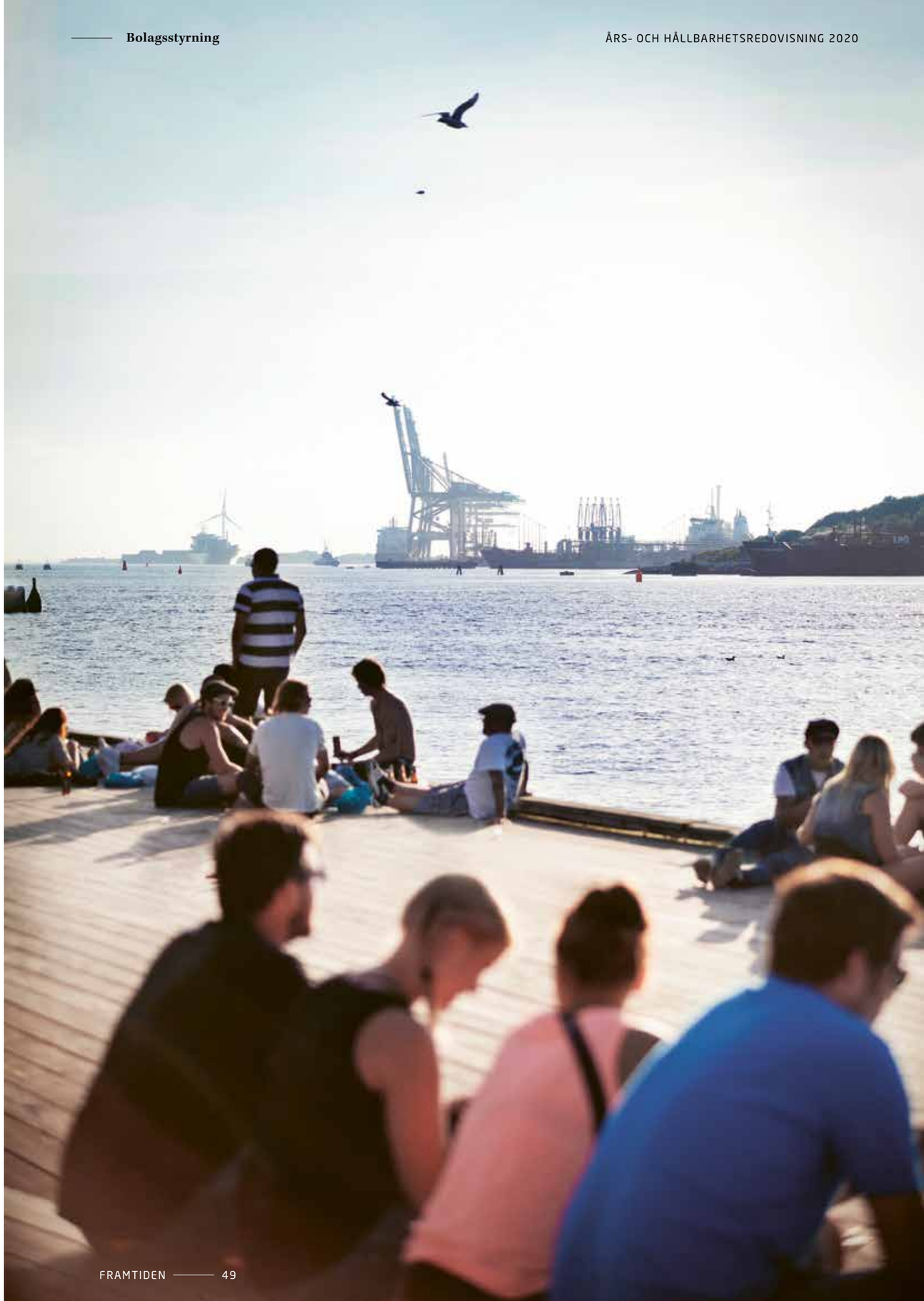
STYRELSEN UTVÄRDERAR ÅRLIGEN sitt eget arbete. Utvärderingen omfattar om styrelsen är organiserad på lämpligt sätt när det gäller arbetsfördelning, om dess arbetsformer fungerar och om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina arbetsuppgifter. Vidare utvärderar styrelsen årligen verkställande direktörs arbetsinsatser. För information om ersättningar, se not 9.

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

Verkställande direktör leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen fastställda VD-instruktionen samt utifrån lagar och förordningar som reglerar verksamheten samt av ägaren fastställda styrdokument.

REVISIONSUTSKOTT. Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott i enlighet med regelverket i Aktiebolagslagen. Revisionsutskottets uppgifter är att övervaka koncernens finansiella rapportering, lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet, hålla sig informerad om revision av årsredovisning och koncernredovisning samt övervaka revisorns rapportering och dess opartiskhet.

Utskottet består av tre ledamöter: Stefan Svensson, Gunnar Ekeroth och Tamara Nesic. Utskottets arbetsordning är fastställd av styrelsen. Utskottet har under 2020 haft fyra ordinarie möten och ett extramöte. ■



STYRELSE

Ledamöter



Kjell Björkqvist (L)

ordförande
Född 1941
Ordförande sedan 2019
Ledamot sedan 2015



Stefan Svensson (M)

1:e vice ordförande
Född 1955
Ledamot sedan 2019



Roger Höög (V)

2:e vice ordförande
Född 1974
Ledamot sedan 2019



Tamara Nesic (S)

Född 1997
Ledamot sedan 2019



Jan Jörnmark (D)

Född 1959
Ledamot sedan 2019



Martin Nilsson (MP)

Född 1967
Ledamot sedan 2019



Bernt Sabel (S)

Född 1945
Ledamot sedan 2019



Erik Woxlin (KD)

Född 1989
Ledamot sedan 2019



Amalia Rud Pedersen (S)

Född 1993
Ledamot sedan 2019

STYRELSE

Arbetstagarrepresentanter



Niklas Nordell (PTK)

Sedan 2020
(*Bostadsbolaget*)



Simon Kappelmark (LO)

Sedan 2019
(*Bostadsbolaget*)



Jan-Olov Isacsson (LO)

Sedan 2000
(*Poseidon*)

STYRELSE

Suppleanter



Susanne Wirdemo (M)

Född 1966
Suppleant sedan 2019



Johannes Hulter (S)

Född 1975
Suppleant sedan 2019



Johan Svensson (V)

Född 1982
Suppleant sedan 2019
Ledamot 2017–2019



Tove Krabo (D)

Född 1974
Suppleant sedan 2019



Daniel Augustsson (C)

Född 1992
Suppleant sedan 2019



Gunnar Ekeroth (MP)

Född 1976
Suppleant sedan 2019

STYRELSE

Ersättare arbetstagarrepresentanter



Per Olsson (PTK)

Sedan 2018
(*Poseidon*)



Annika Berntsson (PTK)

Sedan 2020
(*Familjebostäder*)



Niclas Blomnell (LO)

Sedan 2013
(*Familjebostäder*)

KONCERNLEDNING

Framtiden



Terje Johansson

Framtiden



(t.f.) Ulf Berglund

Familjebostäder



Kicki Björklund

Bostadsbolaget



Martin Blixt

Byggutveckling



Sofia Gärdsfors

Störningsjouren



Robert Hörnquist

GöteborgsLokaler



Lena Molund Tunborn

Poseidon



Michael Pirosanto

Gårdstensbostäder



Erik Windt Wallenberg

Egnahemsbolaget

Koncernledning

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

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

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

REVISORER. Varje år genomgår Förvaltnings AB Framtiden och dess dotterbolag olika slags revisioner. En är revision av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, baserad på aktiebolagslagens krav. Denna utförs enligt aktiebolagslagen av auktoriserade revisorer som väljs av årsstämman. Nuvarande revisorer är **PwC Sverige**.

En annan revision utförs av lekmannarevisorerna som utses av kommunfullmäktige. Lekmannarevisorerna granskar om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om den interna styrningen och kontrollen är tillräcklig.

Information om arvode till valda revisorer återfinns i not 7.

LEKMANNA-REVISORER

Bengt Bivall (V), sedan 2019
Lars–Ola Dahlqvist (S), sedan 2019

LEKMANNA-REVISORSUPPLEANTER

Gun Cederborg (V)
Birgitta Adler (S)

AUKTORISERAD REVISOR

PwC sedan 2007

HUVUDANSVARIG REVISOR

Karin Olsson

ÅR 2020

Intern styrning och kontroll

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

FÖLJER STADENS OCH KONCERNENS STYRDOKUMENT

För att säkerställa att god moral, etik och integritet genomsyrar Göteborgs Stads verksamheter, har staden en policy mot mutor. Flera andra styrande dokument vägleder och stödjer ledning och medarbetare och bidrar till att forma styr- och kontrollmiljön. Dessa är till exempel Göteborgs Stads och koncernens styrande dokument för inköp och upphandling, ledning, medarbetare och arbetsmiljö, ekonomi och investeringar, finansiering, information och kommunikation samt riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll. Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning, vd-instruktion och attestinstruktion.

VÄRDERAR RISKER I BOLAG OCH KONCERN

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

KONTROLLER I DET DAGLIGA ARBETET

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

SÄKERSTÄLLER KORREKT INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

LÖPANDE UPPFÖLJNINGAR OCH UTVÄRDERINGAR

Under året gör vi löpande och separata uppföljningar och utvärderingar på olika nivåer i organisationen, på såväl moderbolags-, dotterbolags- som koncernnivå. Vidare testar vi kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker för att inte nå verksamhetens mål hanteras på ett betryggande sätt. Vi gör dessa uppföljningar och utvärderingar för att säkerställa att den interna styrningen och kontrollen fungerar tillfredsställande, att avvikelser upptäcks och rättas till.

Styrelsen utvärderar information som bolagsledning och revisorer lämnar. Styrelsen gör årligen en uppföljning av resultatet av den interna styrningen och kontrollen samt beslutar om nästa års samlade riskbild och interna kontrollplan. I samband med årsbokslutet gör styrelsen också en utvärdering av hur systemet för intern styrning och kontroll fungerar. På styrelsemötet när bolagets årsbokslut godkänns deltar de externa revisorerna och lekmannarevisorerna som lämnar rapporter om årets granskningar. Dessa rapporter ligger också till grund för vidare utveckling av den interna styrningen och kontrollen.



Årets verksamhet

Ägarförhållanden

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

Verksamhet

Framtidenkoncernens verksamhet består av uthyrning, förvaltning och nyproduktion av bostäder. Koncernens uppdrag är också att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum. Dessutom gör koncernen särskilda insatser i stadens särskilt utsatta områden, det vi kallar våra utvecklingsområden.

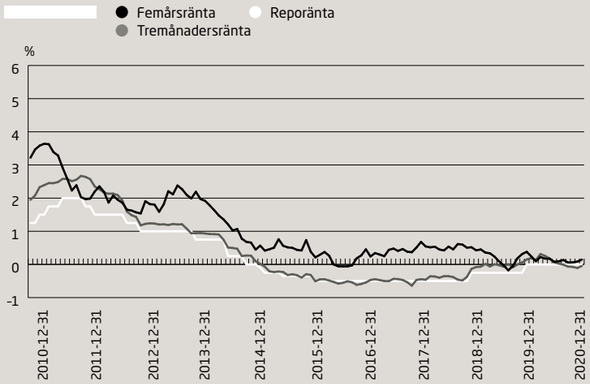
Verksamhetens inriktning är fastlagd i ägardirektivet till moderbolaget. Dessutom utgör Göteborgs kommunfullmäktiges mål och inriktningar basen för koncernens gemensamma mål och planer.

Styrning

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

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

Reporäntan, tremånadersräntan och femårsräntan 2010–2020, %



Marknaden

FINANSMARKNADEN

Den ekonomiska och finansiella utvecklingen under 2020 präglades främst av Coronapandemin, presidentvalet i USA och Brexit där ett handelsavtal mellan EU och Storbritannien godkändes några dagar före årsskiftet.

Coronapandemin gjorde ett dramatiskt avtryck på den globala ekonomin med kraftigt fallande tillväxt och snabbt stigande arbetslöshet. Det var framförallt under andra kvartalet som tillväxten försvagades som mest, i USA med –33 procent och i EU med –15 procent i uppräknad årstakt. Regeringar och centralbanker världen över lanserade därför stora stimulanspaket för att motverka den kraftiga nedgången i ekonomin. Under april och maj infördes omfattande nedstängningar och restriktioner i många länder och regioner som sedan mildrades under sommaren och en ekonomisk återhämtning inleddes. Under senhösten ökade smittspridningen igen vilket skapade stor osäkerhet kring den fortsatta globala ekonomiska återhämtningen. Positiva nyheter om att vaccination kunde påbörjas mot slutet av året bidrog till ökad riskaptit och stigande börser.

Även i Sverige försvagades tillväxten kraftigt till följd av pandemin under andra kvartalet med en negativ tillväxt på –8 procent i årstakt. Det var en kraftigt minskad export som drog ner BNP-utvecklingen mest. För att dämpa konjunkturnedgången beslutade regeringen och Riksbanken om ett flertal stödåtgärder och stimulanspaket under året. Även i Sverige började återhämtningen synas i ekonomin under sommaren och drevs till stor del av ökad industriproduktion, varuexport och hushållskonsumtion.

Inflationen var låg och Riksbanken behöll reporäntan på 0 procent under hela året. Den ökade smittspridningen under hösten och de skärpta restriktionerna medförde åter negativ påverkan på ekonomin. Riksbanken beslutade därför om en utökning av programmet för värdepappersköp.

Tremånadsräntan var negativ från sensommaren och varierade mellan cirka –0,10 och –0,03 procent under resten av året. Femårsräntan föll kraftigt under våren och varierade därefter mellan cirka 0,06 och 0,15 procent under andra halvåret. Vid slutet av året uppgick kronan till cirka 10,05 kr mot euron och till cirka 8,20 kr mot dollarn.

FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden har under flera år haft en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser. Rådande marknadssituation med låg ränta och brist på andra investeringsalternativ har medfört höga transaktionsvolymer. Enligt Svefa har utvecklingen varit särskilt tydlig i framförallt i storstads- och tillväxtregionerna och främst för bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt där köparna främst tillhörde svenska investerare. Till följd av covid-19 präglades det andra kvartalet 2020 av osäkerhet och inbromsning på investerarmarknaden där kommersiella fastigheter med inslag av handel, hotell och restaurang drabbades hårdast. Enligt Svefa bedöms transaktionsvolymerna 2020 uppgå till en nivå som ligger klart högre än de senaste tio årens genomsnitt men inte i nivå med 2019.

Göteborgsmarknadens andel av den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 5 procent.

Baserat på genomförda transaktioner under 2020 av bostadsfastigheter i Göteborg är marknadens syn på direktavkastningskraven att de varierar mellan 1,5–4,0 procent. Direktavkastningskraven bedöms generellt ha stabiliserats under 2019 och 2020.

Med hänsyn till fastighetsmarknadens utveckling har koncernens direktavkastningskrav för bostäder justerats ner i flera lägen med mellan 0,05 och 0,10 procent.

Efterfrågan på bostäder i Göteborg har varit fortsatt hög. Vid slutet av året var cirka 248 500 personer registrerade som sökande på Boplats. På privatbostadsmarknaden har priserna stigit och priserna på bostadsrätter och villor i Göteborg ökade med 3,5 respektive 7,7 procent jämfört med 2,1 respektive 2,4 procent 2019.

Fastigheterna

Fastighetsbeståndet uppgår till 5,2 miljoner kvm varav 4,7 miljoner kvm är bostäder och 0,5 miljoner kvm är lokaler. Antalet lägenheter är 74 274 och drygt hälften ligger i Angered, Majorna-Linné, Centrum, Frölunda-Högsbo och Kortedala.

Den första april förvärvades GöteborgsLokaler av systerbolaget Higab inom ramen för en omstrukturering inom Göteborgs Stad med en lokalyta på 0,2 miljoner kvm. Den övriga lokalytan på 0,3 miljoner kvm ägs av de bostadsförvaltande bolagen. Lokalerna är i huvudsak ett komplement till bostadsbeståndet och är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna.

Koncernen äger cirka 37 500 parkeringsplatser varav cirka 7 000 ligger i centrala staden.

Investeringar i fastigheter

Under 2020 har 4 842 mnkr (4 088) investerats i ny- och ombyggnader inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv. Av detta avsåg 2 307 mnkr (2 034) i nyproduktion, 143 mnkr (120) i konverteringar, 19 mnkr (14) i solelsatsningar, 2 185 mnkr (1 876) i investeringar i befintligt bestånd och 188 mnkr (43) i förvärv, främst av mark för nyproduktion kring Selma Lagerlöfs Torg i Backa.

Under året färdigställdes 568 (870) hyresrätter i nyproduktion. Totalt pågående produktion av hyresrätter uppgår till cirka 2 000 bostäder. Några exempel är Beväringsgatan i Kviberg, Mandolingatan i Frölunda, Titteridamm i Angered, Radiotorget i Järnbrott, Saffransgatan i Gårdsten, Selma Stad på Selma Lagerlöfs Torg, Fjällbo Park i Utby samt Sisjödal i Askim. Genom konverteringar och delningar har det netto tillkommit ytterligare 81 (64) lägenheter.

Fastighetsförsäljningar

Under året har totalt fastigheter för 15 mnkr (21) sålts, varav största delen avser försäljning från Egnahemsbolaget av två enfamiljsfastigheter i Eriksberg och Önnered.

Annan byggverksamhet

Egnahemsbolaget har färdigställt totalt 217 bostäder, varav 184 har avyttrats under året. Egnahemsbolaget har pågående projekt vid december månads utgång med drygt 650 bostäder, bland annat i områdena Länsmansgården, Selma Lagerlöfs Torg, Fjällbo Park i Utby, Sisjödal i Askim, Gamlestaden samt Gårdsten.

Fastighetsvärdering

Alla koncernens fastigheter marknadsvärderas vid varje årsskifte samt ytterligare en gång i samband med delårsbokslut. För koncernens bostadsföretag har Datschas värderingsverktyg använts vid den interna värderingen.

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

INTERNVÄRDERING – BOSTADSFÖRVALTANDE BOLAGS FASTIGHETSBESTÅND

Fastigheternas värde beräknas genom Datschas värderingsverktyg som ska spegla marknadsvärdet, det vill säga det mest sannolika priset på varje fastighet vid en tänkt försäljning. Syftet med värderingen är att möta kraven i årsredovisningslagen och IFRS om individuell fastighetsvärdering och beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling till grund för nedskrivningsprövning enligt årsredovisningslagen för dotterbolagens årsredovisningar samt koncernens rapportering till staden. Den interna värderingen beskrivs mer utförligt i not 16, Förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna är värderade i Datschas analysverktyg med extern kvalitetssäkring av indata. Två externa värderingsinstitut gör oberoende bedömningar av kalkylräntor och direktavkastningskrav i olika lägen.

EXTERNVÄRDERING – BOSTADSFÖRVALTANDE BOLAGS FASTIGHETSBESTÅND

För att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen externvärderas ett urval av fastigheterna varje år. De totalt 60 externvärderade bostadsfastigheterna är representativa för koncernens bostäder beträffande läge och standard. Värderingsinstituten Svefa och Newsec har haft i uppdrag att värdera hälften var. De externt värderade fastigheterna utgör 8,4 procent av marknadsvärdet på koncernens bestånd. Det bedömda värdet på de externvärderade bostadsfastigheterna överstiger internvärderingen på samma fastigheter med 8,7 procent (9,4).

Anledningen till värdeskillnaden beror på att värderingsinstituten har lägre direktavkastningskrav i främst de mest centrala A-lägena, där en betydande andel av bostadsfastigheterna förvärvas av bostadsrättsföreningar, men även i B- och C-lägen.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

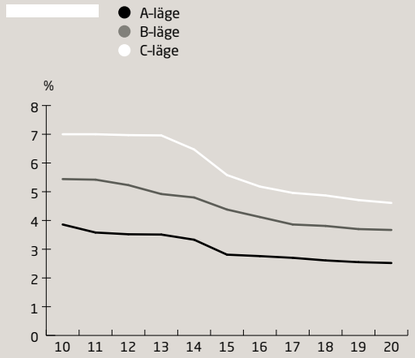
Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett totalt avkastningsvärde på 112 374 mnkr (104 622) inklusive kommersiella fastigheter, marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 76 689 mnkr (72 770). Det totala värdet på 112 374 mnkr motsvarar 21 603 kr/kvm (20 974). Av det totala avkastningsvärdet på 112 374 mnkr utgör 110 144 mnkr bostadsföretagens samlade avkastningsvärde.

Samtliga fastigheter, mnkr	
Ingående värde 2020-01-01	104 622
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter köpta bolag	2 156
Omklassificering mark från varulager	79
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	4 842
Försäljningar	–15
Övrig värdeförändring	**690**
Utgående värde 2020-12-31	**112 374**

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen av bostadsfastigheter uppgick till 3,58 procent och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas analysverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,00 och 4,70 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter i hela Göteborg, har direktavkastningskraven i den interna värderingen sänkts i flera lägen. Jämfört med föregående årsskifte har avkastningskraven för bostäder sänkts med mellan 0,05–0, 10 procentenheter.

För lokaler och övriga ytor inom de bostadsförvaltande bolagen varierade direktavkastningskravet mellan 5,20 och 8,00 procent. För lokaler avseende kommersiella fastigheter inom GöteborgsLokaler varierade direktavkastningskravet mellan 4,4 och 7,56 procent.

Direktavkastningskrav bostäder, %



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

Läge	A	B	C
Direktavkastningskrav bostäder, %	2,00–3,60	3,20–4,40	4,50–4,70
Direktavkastningskrav lokaler inom bostadsbeståndet	4,90–5,90	6,90–7,40	7,40–7,90
Direktavkastningskrav kommersiella fastigheter, %	4,04–6,33	4,26–6,75	7,03–7,56

Värdeförändring

Koncernens fastigheter har i genomsnitt ökat i värde med 5,2 procent. Den totala värdeförändringen beror på sänkta direktavkastningskrav, investeringar, värdeförändringar i projektfastigheter och ökade normaliserade kassaflöden. Värdeökningen på grund av investeringar visas dels genom värdeökning av projektfastigheter, dels genom ökade hyresintäkter. Fastigheter i nyproduktion och som genomgår större ombyggnader definieras som projektfastigheter. Marknadsvärdet per kvadratmeter ökade med 3,0 procent 2020 (8,6).

I tabellen på nästa sida redovisas de bostadsförvaltande bolagens marknadsvärde 110 144 mnkr och en översikt av den ekonomiska information som den interna värderingen är baserad på, uppdelat på läge:

Bostadsförvaltande bolag		Läge A	Läge B	Läge C	Totalt
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12 2020	1 351	1 208	990	1 207
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	449	456	496	463
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2020	27	25	23	25
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	868	722	459	712
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	2,7	3,6	4,6	3,2
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	31 977	20 122	9 882	21 920
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	57 317	41 037	11 789	110 144

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

Finansiering

All finansiell verksamhet är samordnad inom koncernen och hanteras av moderbolaget. Från och med den första januari 2020 ansvarar Göteborgs Stads koncernbank för koncernens ränte- och finansieringsrisk inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.

Koncernens nyupplåning sker i första hand via stadens koncernkontostruktur. Tidigare ingångna låneavtal med Göteborgs Stads koncernbank kommer successivt att refinansieras via koncernkontostrukturen enligt en fastställd plan.

Koncernens likviditets- och finansieringbehov säkras av Göteborgs Stad den kommande 12-månadersperioden. Koncernens långfristiga kapitalförsörjning fastställs beloppsmässigt i ett årligt lånetak beslutat av kommunfullmäktige.

Koncernen är i sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk.

För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se not 47.

KREDITBETYG

Koncernen har av S & P Global Ratings tilldelats kreditbetyget AA–/Stabil/A–1+. Kreditbetyget prövas årligen av S & P Global Ratings.

FINANSIELL STÄLLNING

Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgick vid årsskiftet till 71 897 mnkr (68 335), vilket gav en soliditet på 63 procent (64). Utifrån beräknade fastighetsvärden på 112 374 mnkr och en kreditportfölj på 22 190 mnkr innebär detta en belåningsgrad på 20 procent (18).

Finansiella nyckeltal	2020	2019
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS	1,6	1,4
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, intern rapportering	1,3	1,5
Ränteexponering, netto, mnkr	–22 190	–18 750
Kreditvolym, mnkr	–22 190	–18 750
Kreditportföljens marknadsvärde, mnkr	–22 271	–18 814
Derivatportföljens marknadsvärde, mnkr	–338	–287
Räntetäckningsgrad, ggr	13,0	12,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3
Soliditet, %	63	64
Belåningsgrad, %	20	18

KREDITPORTFÖLJ

Förutom ett lån som upptagits under 2020 hos Kommuninvest på 412 mnkr är övriga lån upptagna av Göteborgs Stad med 21 778 mnkr. Den totala nominella lånevolymen uppgick vid årets slut till 22 190 mnkr (18 750). Under året har investeringar i förvaltningsfastigheter gjorts med 4 842 mnkr.

Under 2021 förfaller lån med 6 813 mnkr. Refinansiering av samtliga lån kommer att ske genom Göteborgs Stad.

Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var per den 31 december 2020 enligt denna värderingsmetod 22 271 mnkr (18 814), vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 22 190 mnkr (18 750).

RÄNTEEXPONERING

Vid slutet av 2020 uppgick ränteexponeringen till 22 190 mnkr, vilket är en ökning med 3 440 mnkr. Genomsnittlig räntesats avseende ränteexponeringen uppgick till 1,2 procent vid årets utgång, att jämföras med 1,3 procent vid utgången av 2019.

DERIVATPORTFÖLJ

Värdet av derivatportföljen var vid utgången av året –338 mnkr (–287). Derivatportföljens kontrakterade räntenivåer är högre än de räntor som gällde vid värderingstillfället vilket speglas i det negativa värdet. Inga nya derivatkontrakt har ingåtts under 2020.

FINANSIELLA ÅTAGANDEN

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

LIKVIDITET OCH KREDITLÖFTEN

Göteborgs Stad garanterar koncernens kommande tolv månaders refinansieringsbehov. Outnyttjade kreditlöften avseende intern checkräkningslimit uppgick den 31 december 2020 till 842 mnkr (605). Totalt uppgick koncernens likvida medel inklusive outnyttjade kreditlöften till 842 mnkr (605).

Miljö

Koncernens totala energianvändning var 159,3 kWh/kvm (162,9 kWh/kvm), vilken innefattar normalårskorrigerad fjärrvärme, fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning. Normalårskorrigering av fjärrvärme görs för att eliminera vädrets påverkan på den faktiska byggnadens behov och förbrukning och därmed kan förbrukningen jämföras mellan åren. Underlag för beräkning tas fram av SMHI. Den verkliga förbrukningen av fjärrvärme för värme och varmvatten är 123,0 kWh/kvm (130,7 kWh/kvm).

Hållbarhetsrapport

Koncernen omfattas av reglerna i ÅRL om hållbarhetsrapportering. Framtidenkoncernens hållbarhetsrapport 2020 omfattar samtliga dotterbolag och är en del av års- och hållbarhetsredovisningen.

Personal

Koncernen har vid årets utgång 1 131 (1 049) tillsvidareanställda, varav 500 kvinnor (450) och 631 män (599). Sjukfrånvaron under året uppgick till 5,2 procent (5,0).

Påverkan av covid-19

Trots pandemins stora påverkan globalt har koncernen endast fått en marginell finansiell påverkan, främst inom kommersiella lokaler.

Intern styrning och kontroll

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

Årets resultat

Resultat

Koncernens totalresultat för året uppgår till 2 817 mnkr att jämföra med 6 310 mnkr för 2019, en minskning med 3 493 mnkr.

Hyresintäkter

De samlade hyresintäkterna i koncernen uppgick under 2020 till 5 977 mnkr (5 607). Av dessa var 89,5 procent hyresintäkter från bostäder som uppgick till 5 351 mnkr (5 172). Ökningen består av effekter från årshyresförhandlingen, vilken resulterade i en hyresjustering på 1,8 procent från 1 juli 2020, tillkommande ytor av nyproduktion samt av förhandlade hyror avseende ombyggnation.

Intäkterna för lokaler redovisas till 415 mnkr, vilket är en ökning med 174 mnkr. Av ökningen är 173 mnkr hänförligt till GöteborgsLokaler.

Övriga hyresintäkter, som till största delen avser uthyrning av parkeringsplatser, ökade med 17 mnkr till 211 mnkr (194). Av ökningen är 5 mnkr hänförligt till GöteborgsLokaler.

Vid årets slut fanns 43 (102) vakanta lägenheter, av totalt 74 274. Det motsvarar en vakansgrad, uttryckt i procent av antal lägenheter, på 0,1 procent (0,1). Vakansgraden för lokaler var vid årsskiftet 6,8 procent (6,7) vilket motsvarar en yta på 33 767 kvm (21 355), varav GöteborgsLokaler utgör 10 425 kvm.

Förvaltningsintäkter

Förvaltningsintäkterna redovisas till 137 mnkr, vilket är 19 mnkr högre än 2019. Av ökningen är 11 mnkr hänförligt till GöteborgsLokaler. Som förvaltningsintäkter redovisas främst intäkter hänförda till Framtidens Bredband.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick till 2 595 mnkr, vilket är en ökning med 117 mnkr. Av ökningen är 84 mnkr hänförligt till GöteborgsLokaler. Vid beräkning av driftskostnaderna i kronor per kvadratmeter uppgick dessa till 501, vilket är i samma nivå som föregående år.

De taxebundna kostnaderna för värme, el, vatten och renhållning står för 37 procent av driftskostnaderna. Under 2020 har kostnaderna för värme och el varit på en lägre nivå än 2019 med totalt 15 mnkr respektive 13 mnkr, exklusive påverkan av GöteborgsLokaler. Prisökningar på värme och el har kompenserats genom lägre förbrukning, bland annat genom vidtagna energibesparande åtgärder.

Kostnaderna för vatten och renhållning har dock ökat med 14 mnkr respektive 3 mnkr, där en ökad förbrukning av vatten bland annat är en följd av att fler personer är hemma med anledning av pandemin.

Kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer har, jämfört med föregående år och exklusive påverkan av GöteborgsLokaler, ökat med 23 mnkr respektive 20 mnkr bland annat med anledning av högre kostnader för tillförda nya bostäder, ökad bevakning, ökad städning samt generella pris- och löneökningar. Driftsadministrationen har ökat med 23 mnkr, bland annat på grund av rekryteringar och inhyrda konsulter. Övriga driftskostnader har minskat med 22 mnkr jämfört med 2019, bland annat beroende på lägre kostnader för bredband.

Driftskostnader, kr/kvm	2020	2019
Värme	–88	–93
El och gas	–27	–30
VA	–40	–39
Renhållning	–32	–32
Fastighetsskötsel	–122	–121
Reparationer	–64	–62
Driftsadministration	–96	–88
Övriga driftskostnader	–31	–35
Summa driftskostnader	**-501**	**-500**

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften/skatten uppgick till 139 mnkr, vilket är 12 mnkr högre än 2019. De flesta av koncernens lägenheter har en fastighetsavgift som uppgår till schablonbeloppet 1 429 kronor (1 377) per lägenhet. Övriga lägenheter och lokaler har fastighetsskatt kopplat till taxeringsvärde. För lägenheter motsvarar det 0,3 procent av taxeringsvärdet. För lokaler är procentsatsen 1 procent av taxeringsvärdet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under året uppgick värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna till 690 mnkr (5 304). Bakom värdeförändringen ligger sänkta direktavkastningskrav i flera lägen för bostäder samt ökade bruttointäkter på både bostäder, lokaler och parkeringsplatser. Se not 16, Förvaltningsfastigheter.

Centrala administrationskostnader

I den centrala administrationen ingår kostnader för styrelse, verkställande direktör och annan ledningspersonal, årsstämma och revision i dotterbolagen samt moderbolagets kostnader. Kostnaderna uppgick till 164 mnkr (156), vilket motsvarar 31,6 kr/kvm (31,5).

Byggverksamhet

Resultatet för byggverksamheten redovisas till –26 mnkr, vilket är ett högre resultat med 23 mnkr i jämförelse med 2019. Under året har 184 bostäder (18) med äganderätt resultatavräknats.

Finansnetto

Framtidenkoncernens finansnetto uppgick under 2020 till –295 mnkr (–219), en försämring med 76 mnkr. Merparten av försämringen består av att värdet på derivatinstrumenten förändrats från en värdeökning på 23 mnkr till en värdeminskning på 51 mnkr, vilket ger en negativ påverkan på finansnettot med 74 mnkr. Värdeförändringen av derivatinstrumenten beror främst på lägre marknadsräntor jämfört med kontrakterade derivatavtal. Inga nya derivatavtal har ingåtts under året. Trots en högre lånevolym har ökningen av räntekostnaderna begränsats av lägre korta räntor.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden enligt intern rapportering var under året 1,3 procent, att jämföra med 1,5 procent under 2019. Vid beräkning enligt IFRS (inklusive värdeförändring i derivatportföljen) var den genomsnittliga finansieringskostnaden under året 1,6 procent, att jämföra med 1,4 procent under 2019.

Skatt på årets resultat

Kostnaden för bolagsskatt, aktuell skatt, beräknas för koncernen till 109 mnkr (121). Uppskjuten skattekostnad för året redovisas till 640 mnkr (1 526). Total skattekostnad för året redovisas till 749 mnkr (1 647).

Eget kapital

Vid slutet av året uppgick koncernens egna kapital till 71 897 mnkr (68 335). Soliditeten uppgick till 63 procent (64).

Ställda säkerheter

Koncernen har inga ställda säkerheter.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet utgörs främst av koncernledningsfunktioner. Intäkterna uppkommer genom att koncerngemensamma kostnader faktureras dotterbolagen. Faktureringen uppgick under 2020 till 64,0 mnkr (63,7) och rörelseresultatet uppgick till 2,7 mnkr (–1,4).

Som bokslutsdispositioner redovisas förändring periodiseringsfond samt koncernbidrag, både lämnade och erhållna. Som ett led i en skattedisposition, där Göteborgs Stadshus AB har ett uppdrag att inom Göteborgs Stads bolagssfär samla skattemässiga resultat, lämnar moderbolaget –479,7 mnkr i koncernbidrag till Stadshus AB. Ett aktieägartillskott erhålls sedan från Stadshus AB på 377,0 mnkr, vilket motsvarar koncernbidraget med avdrag för skatt, 21,4 procent.

Inom koncernen har bolagens skattemässiga resultat utjämnats, med hänsyn till nya ränteavdragsbegränsningsregler, genom att Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Störningsjouren lämnat koncernbidrag till moderbolaget och sedan erhållit aktieägartillskott tillbaka enligt modellen ovan. Moderbolaget har lämnat koncernbidrag till Byggutveckling, Egnahemsbolaget, Gårdstensbostäder, GöteborgsLokaler och Bygga Hem och sedan erhållit utdelning tillbaka, som motsvarar 78,6 procent av koncernbidraget. Nettot av dotterbolagens skattemässiga koncernbidrag uppgår till 469,7 mnkr. Utöver detta återförs periodiseringsfond med 1,2 mnkr. Sammantaget resulterar koncernbidragen och förändringen av periodiseringsfonden i en bokslutsdisposition uppgående till –8,8 mnkr (–5,3). Se not 13.

I finansnettot ingår anteciperad utdelning med 65,9 mnkr (31,4). Av dessa är 64,7 mnkr (30,0) hänförbara till de skattemässiga utjämningarna, enligt ovan, som gjorts inom koncernen och kommer från Byggutveckling, Egnahemsbolaget, Gårdstensbostäder, GöteborgsLokaler och Bygga Hem. Resterande 1,2 mnkr (1,4) är utdelning från dotterbolagen Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder och motsvarar 0,93 procent av respektive bolags aktiekapital.

Det egna kapitalet uppgick till 3 480 mnkr (2 995). Förändringen i eget kapital under året hänförs till aktieägartillskott från Stadshus AB på totalt 422,5 mnkr (421,6) varav 377,0 tkr avser de skattemässiga utjämningarna och 45,5 mnkr avser aktieägartillskott i samband med förvärv av GöteborgsLokaler samt utöver det årets resultat på 62,6 mnkr (27,8). Soliditeten uppgick till 13 procent (13).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut men före undertecknande av årsredovisningen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång. Årsredovisning och koncernredovisning kommer att framläggas på årsstämman den 11 mars 2021.

Fem år i sammandrag, koncernen

(Belopp i mnkr om ej annat anges)	2020	2019	2018	2017	2016
Resultaträkning					
Hyresintäkter	5 977	5 607	5 405	5 283	5 186
Driftskostnader	–2 595	–2 478	–2 373	–2 329	–2 281
varav reparation	–334	–308	–280	–296	–271
Fastighetsavgift/-skatt	–139	–127	–117	–114	–110
Driftsöverskott	3 380	3 120	2 996	2 920	2 871
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	690	5 304	3 976	3 045	1 859
Centrala kostnader, inkl. avskrivningar	–164	–156	–150	–143	–134
Finansnetto	–295	–219	–185	–100	–422
Resultat före skatt	3 590	8 014	6 618	5 768	4 213
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	112 374	104 622	95 251	87 913	82 010
Övriga anläggningstillgångar	391	404	168	266	282
Omsättningstillgångar	1 808	1 407	1 035	631	817
Eget kapital	71 897	68 335	62 024	55 893	51 405
Avsättningar, inkl uppskjuten skatteskuld	17 502	16 578	15 023	14 693	13 488
Låneskulder (räntebärande)	22 445	18 992	17 018	16 016	15 843
Rörelseskulder (ej räntebärande)	2 730	2 529	2 388	2 208	2 373
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 704	4 668	4 615	4 599	4 588
Lokalyta, kvm tusental	498	320	315	319	316
Lägenheter, antal	74 274	73 635	72 760	72 466	72 338
Parkeringsplatser, antal	37 488	37 572	38 387	38 557	38 834
Fastighetsinvesteringar, mnkr	4 842	4 088	3 452	3 055	3 029
Finansiellt					
Soliditet, %	63	64	64	63	62
Räntetäckningsgrad, ggr	13,0	12,1	10,3	9,4	7,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Belåningsgrad, %	20	18	18	18	19
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS	1,6	1,4	1,2	0,7	2,7
Genomsnittlig finansieringskostnad, % [1]	1,3	1,5	1,7	1,9	2,4
Avkastning på totalt kapital, %	3,5	8,1	7,3	6,8	5,8
Avkastning på eget kapital, %	5,1	12,3	11,2	10,8	8,5
Personal					
Medelantal anställda	1 083	1 019	1 046	1 035	976
Sjukfrånvaro, %	5,2	5,0	4,9	5,1	4,7
Förvaltning					
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 159	1 128	1 097	1 073	1 061
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	17	13	12	13	14
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	942	829	796	791	786
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	96	79	73	68	71
Driftskostnader, kr/kvm	501	500	482	473	465
varav reparation, kr/kvm	64	62	57	60	55
Centrala kostnader inkl. avskrivningar, kr/kvm	32	32	30	29	27
Driftsöverskott, kr/kvm	653	629	609	593	586
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	6,8	6,7	6,9	7,2	7,2
Nyckeltal					
Serviceindex	78	78	77	79	79
Inflytandeindex	72	72	71	72	72
Hållbart medarbetarengagemang [2]	80	-	78	-	75
Fastighetsresultat före underhåll [1]	3 223	2 932	2 824	2 880	2 831

1) Intern rapportering, baserat på ÅRL och K3. 2) Koncernen deltar i Göteborgs Stads undersökning vartannat år, men mäter sedan 2020 regelbundet hållbart medarbetarengagemang.

Definitioner

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

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

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

BYGGVERKSAMHET
Avser Egnahemsbolagets produktion och försäljning av bostadsrätter och äganderätter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Färdigställda fastigheter plus mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

FASTIGHETSRESULTAT FÖRE UNDERHÅLL, ENLIGT INTERN RAPPORTERING
Driftsöverskott plus övriga intäkter/kostnader minskat med centrala kostnader, exkl. poster av jämförelsestörande karaktär exempelvis rearesultat fastighetsförsäljningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar.

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

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

GENOMSNITTLIG FINANSIERINGSKOSTNAD, %, IFRS
Redovisat finansnetto korrigerat för ränteintäkter, kostnader för PRI och aktiverad ränta samt rearesultat, nedskrivning och återföring av nedskrivning avseende andelar i bostadsrättsföreningar, dividerat med genomsnittlig lånevolym.

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

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

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

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

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

SOLIDITET, %
Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

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

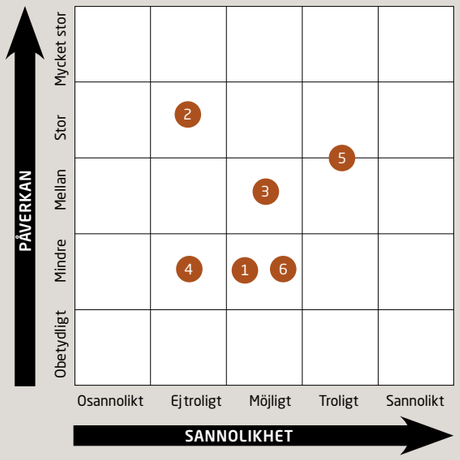
Risk– och känslighetsanalys

Riskanalys

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

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

Resultatposterna rangordnas efter vilken vikt de har för koncernens resultat och analyseras sedan efter grad av påverkan och sannolikhet för förändring.



1 VÄRDEFÖRÄNDRING

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

2 BOSTADSHYROR

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

Vad gäller effekten av covid-19 bedöms att hyresinbetalningar och framtida betalningsförmåga inte får någon väsentlig påverkan. Koncernens ställningstagande är att inga vräkningar ska ske som en konsekvens av pandemin.

Det finns få lediga lägenheter och risken för ökade vakanser bedöms som liten, eftersom Göteborg har haft brist på bostäder under många år. Vakanser på enskilda lägenheter undviks genom en prissättning i balans. För att säkerställa en hyra i linje med hyresgästernas värderingar, har koncernens dotterbolag tillsammans med Göteborgs Fastighetsägareförening och Hyresgästföreningen utarbetat en modell för hyressättning som ska spegla den enskilda lägenhetens kvaliteter. Skulle trots allt vakanser eller andra hyresbortfall uppstå, påverkas koncernen i hög utsträckning, men sannolikheten för detta bedöms som låg.

3 LÖPANDE UNDERHÅLL/INVESTERINGAR

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

4 LÖNEKOSTNADER; FASTIGHETSSKÖTSEL OCH DRIFTSADMINISTRATION

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

5 FINANSIELLA KOSTNADER

För ett fastighetsbolag är ränterisken och finansieringskostnaden betydande. Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet och låg belåningsgrad. Koncernen har också ett högt kreditbetyg, AA–/Stabil/A–1+, vilket årligen utvärderas av S & P Global ratings. Koncernens mål att producera ett stort antal nya bostäder årligen kommer successivt att leda till ökad skuldsättning och därmed ökade räntenivåer och finansieringskostnader. En ytterligare riskfaktor är de nya skattemässiga reglerna för räntekostnadsbegränsning som infördes 2019.. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.

All finansförvaltning är centraliserad till moderbolaget. Enligt beslut från Göteborgs Stad ska upplåning främst ske via stadens koncernbank. Koncernens likviditets- och kapitalbehov säkras av Göteborgs Stad den kommande 12-månadersperioden.

Sannolikheten att de ökade finansiella kostnaderna ska utgöra en risk bedöms som trolig och dess påverkan på resultatet bedöms som mellan/stor.

6 KOSTNADER FÖR UPPVÄRMNING

Värmekostnaderna utgör 18 procent av de totala driftskostnaderna. Ett kontinuerligt arbete pågår med att minska förbrukningen och därmed kostnaderna för fjärrvärme. Nybyggnation och större renoveringar av fastigheter sker med fokus på energieffektivitet för att på det sättet minska behovet av tillförd värme. Ett aktivt arbete pågår med att påverka hyresgästers och kunders förbrukning av värme genom olika informationsinsatser och tekniska åtgärder. När det gäller fjärrvärme är koncernen beroende av Göteborg Energi som enda leverantör, vilket i sig kan vara en risk vid till exempel driftsavbrott, prisförändringar eller prismodellförändringar.

Känslighetsanalys

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

Effekterna på tillgångarna	Förändring	Effekt på marknadsvärdet*	Effekt på soliditet
Hyra år 1	+/–1 %	+/–1,7 %	+/–0,3 %-enhet
Långsiktig vakansgrad/ hyresbortfall	+1 %-enhet	–1,7 %	–0,3 %-enhet
Drifts- och underhållskostnad	+/–1 %	–/+0,6 %	–/+0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+/–1 %-enhet	–/+23,7 %	–4,8 %-enhet/ +3,0 %-enhet

* Beräkningen i tabellen ovan avser bostadsföretagens förvaltningsfastigheter.

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

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

Förändring av marknadsvärde förvaltningsfastigheter	–25 %	–10 %	+/–0	10 %	25 %
Värde, mnkr	84 281	101 137	112 374	123 611	140 468
Belåningsgrad, %	26	22	20	18	146
Soliditet, %	57	61	63	64	66

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

Effekter på resultatet	Förändring	Effekt på årsresultat
Hyra	+/–1 %	+/–61 mnkr
Vakansgrad	1%	–61 mnkr
Driftskostnader	+/–1 %	–/+26 mnkr

FINANSIELLA RISKER

Framtidenkoncernen är i sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditets- och refinansieringsrisk, valutarisk samt kredit- och motpartsrisk. All finansförvaltning inom koncernen är centraliserad till moderbolaget. Från och med den första januari 2020 ansvarar Göteborgs Stads koncernbank för hantering av koncernens ränte- och finansieringsrisk inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.

Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet, 63 procent (64), och låg belåningsgrad, 20 procent (18). Koncernen har ett högt kreditbetyg, AA–/Stabil/A–1+, vilket årligen utvärderas av S & P Global ratings. Detta har gett god tillgång till en bred långivarbas på såväl bankmarknaden som kapitalmarknaden.

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

Vid utgången av året uppgick koncernens totala skuld till 22 190 mnkr (18 750), varav lån hos Göteborgs Stad 21 778 mnkr (18 750) och lån hos Kommuninvest 412 mnkr (0).

Den genomsnittliga räntan för koncernens finansiella portfölj vid utgången av 2020 uppgick till 1,2 procent och förväntas stiga måttligt under 2021 då ett lågt ränteläge väntas bestå under stor del av året.

För närmare information om finansiell riskhantering, se not 47.

Finansnettots räntekänslighet

Under antagande om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer koncernens finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå och de kreditmarginaler som gällde vid utgången av 2020 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2021–2023, mnkr, koncernen:

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2020–2022, mnkr, koncernen:

Effekter på finansnettot	2020	2021	2022	2023
Räntenivå 2020-12-31	–243	–262	–229	–196
Ränta +1 %-enhet		–313	–299	–292

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2020-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet, har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med 1 procentenhet för hela avkastningskurvan.

Kredit- och derivatportföljens räntekänslighet 2020-12-31, mnklm koncernen:

	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
Ränteantagande	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2020-12-31	–22 190	–22 271	–13 200	–338
Ränta +1 %-enhet	–22 190	–22 229	–13 200	99

Skuldportföljens räntekänslighet, mnkr, koncernen:

Ränteantagande	Räntenettots förändring under 2021	Förändring av marknadsvärde derival på balansdagen
Ränta +1 %-enhet	–50	437

Förslag till vinstdisposition

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

Ingående balanserade vinstmedel	2 982 432 911
Erhållet aktieägartillskott	422 500 200
Förändring fond för utvecklingsutgifter	117 908
Årets resultat	62 636 344
Summa	3 467 687 363

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

I ny räkning balanseras	3 467 687 363

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

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeförändringen

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna värdeöverföringen, i form av lämnat koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Någon förmögenhetsöverföring har inte skett från bolaget eftersom det lämnade koncernbidraget kompenseras av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt.. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna värdeöverföringen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker.

Utblick 2021

Den globala ekonomiska återhämtningen bedöms tappa fart efter nya restriktioner bland annat för att förhindra spridning av varianter av covid-19, men marknaden blickar framåt då vaccinerna ingjuter hopp. Behovet av stödåtgärder från regeringar och centralbanker väntas fortsätta.

Utvecklingen av den svenska ekonomin tyder på återhämtning under 2021, även om vissa utsatta branscher har ett besvärligt läge. I takt med att restriktioner kan avvecklas och tillgång till ytterligare stödåtgärder under 2021 gynnas återhämtningen. Även bostadsinvesteringarna bidrar positivt till återhämtningen. Trots låg inflation väntas Riksbanken hålla räntan kvar på noll under 2021.

Göteborgs befolkning förväntas under 2021 att öka med cirka 7 000 till att bestå av cirka 594 000 invånare vid nästa årsskifte. Befolkningsökningen drivs dels av en stor nettoinflyttning, dels av ett födelseöverskott. Denna utveckling bedöms att fortsätta. Det innebär att efterfrågan på koncernens lägenheter förväntas vara fortsatt hög och risken för vakanser bedöms som mycket låg.

Driftskostnaderna beräknas följa den allmänna prisutvecklingen under 2021 och investeringarna beräknas vara på cirka 300 mnkr högre jämfört med 2020. Koncernen har därutöver beslutat om en strategi om extra satsningar i särskilt utsatta områden, vilket planeras att öka driftskostnader och investeringarna successivt under året. Investeringsökningen beräknas inte få full effekt under 2021.

Finansnetto, exklusive värdeförändring i derivatinstrument, beräknas bli något högre jämfört med utfallet 2020. Räntenivåerna bedöms fortsätta vara på en låg nivå under 2021.

Efterfrågan på bostäder är hög i Göteborg och staden planerar en fortsatt förtätning och utbyggnad. Under lång tid har för få bostäder byggts och därför är det nödvändigt att fortsatt öka takten och skapa fler nya bostäder. Göteborgs Stads mål är att det ska färdigställas 5 000 nya bostäder årligen från 2020 och att Framtidenkoncernen ska bidra till att detta mål nås genom att bibehålla koncernens andel av bostäder.

Rapport över totalresultatet, koncernen

tkr	Not	2020	2019
Hyresintäkter	4	5 976 632	5 607 162
Förvaltningsintäkter	5	136 908	118 268
		6 113 540	5 725 430
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	6, 10	–2 595 168	–2 478 330
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		–138 699	–126 740
		–2 733 867	–2 605 070
Driftöverskott/bruttoresultat		**3 379 673**	**3 120 360**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	689 767	5 304 388
Centrala administrationskostnader	7, 10	–163 952	–156 261
Byggverksamhet	8, 10	–26 183	–49 198
Övriga rörelseintäkter/kostnader		5 707	13 222
Rörelseresultat	9, 11	**3 885 012**	**8 232 511**
Finansiella intäkter		6 070	6 451
Finansiella kostnader		–300 731	–225 115
Finansnetto	12	–294 661	–218 664
Resultat efter finansnetto/resultat före skatt		**3 590 351**	**8 013 847**
Skatt på årets resultat	14	–748 967	–1 647 419
Årets resultat		**2 841 384**	**6 366 428**
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen			
Aktuariell vinst/förlust på pensionsförpliktelse	31	–31 175	–70 753
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust	14, 32	6 422	14 575
Koncernens totalresultat för året		2 816 631	**6 310 250**
Totalresultat härförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		2 816 631	6 310 250
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Totalresultat för året		**2 816 631**	**6 310 250**

Rapport över finansiell ställning, koncernen

(tkr)	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	18 687	23 364
		18 687	23 364
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	112 373 583	104 622 362
Inventarier	17	51 522	48 971
Nyttjanderättstillgång	18	254 757	242 069
Övriga anläggningstillgångar	19	10 216	10 513
		112 690 078	104 923 915
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21	29 918	31 677
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	1 698	4 320
Derivatinstrument	24	7 706	27 640
Andra långfristiga fordringar	25	10 986	9 975
		55 908	79 212
Summa anläggningstillgångar		**112 764 673**	**105 026 491**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	27	920 244	575 748
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	28	44 693	36 140
Aktuella skattefordringar		*89 273*	81 752
Derivatinstrument	24	1 703	3 188
Fordran moderbolag		377 044	421 610
Övriga fordringar		266 590	215 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	108 830	73 225
		888 133	831 445
Kassa och bank	37, 45	87	107
Summa omsättningstillgångar		**1 808 464**	**1 407 300**
SUMMA TILLGÅNGAR	26	114 573 137	**106 433 791**

Rapport över finansiell ställning, koncernen

tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		100 000	100 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		71 786 568	68 224 588
		71 896 568	68 334 588
Summa eget kapital		**71 896 568**	**68 334 588**
Långfristiga skulder	34		
Avsättningar för pensioner	31	488 903	451 070
Avsättningar för uppskjutna skatter	32	16 964 912	16 080 433
Övriga avsättningar	33	48 301	46 636
Skulder till kreditinstitut	36	412 000	0
Derivatinstrument	24	326 325	305 736
Leasingskuld		247 114	234 807
Skulder till Göteborgs Stad	35, 37, 43	21 320 000	18 155 000
		39 807 555	35 273 682
Kortfristiga skulder	34		
Leasingskuld		7 643	7 262
Skulder till Göteborgs Stad	35, 37, 43	458 148	594 611
Leverantörsskulder	38	584 078	593 691
Aktuella skatteskulder		12 143	9 281
Skulder till moderbolag		479 700	536 400
Övriga ej räntebärande skulder		180 573	138 031
Derivatinstrument	24	20 706	12 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	1 126 023	934 171
		2 869 014	2 825 521
Summa skulder	26	**42 676 569**	**38 099 203**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**114 573 137**	**106 433 791**

Rapport över förändring i eget kapital, koncernen

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					
tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2019-01-01	10 000	100 000	61 914 339	62 024 339	0	62 024 339
Transaktioner med aktieägaren:						
Aktieägartillskott	-	-	421 610	421 610	-	421 610
Koncernbidrag	-	-	–536 400	–536 400	-	–536 400
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	114 790	114 790	-	114 790
Summa transaktioner med aktieägaren	0	0	0	0	0	0
Totalresultat:						
Totalresultat	-	-	6 310 250	6 310 250	-	6 310 250
Summa totalresultat	0	0	6 310 250	6 310 250	0	6 310 250
Utgående balans 2019-12-31	**10 000**	**100 000**	**68 224 590**	**68 334 590**	**0**	**68 334 590**
Ingående balans 2020-01-01	10 000	100 000	68 224 590	68 334 590	0	68 334 590
Transaktioner med aktieägaren:						
Effekt vid förvärv av dotterbolag			692 857	692 857	-	692 857
Förvärvat resultat	-	-	7 033	7 033	-	7 033
Aktieägartillskott	-	-	422 500	422 500	-	422 500
Koncernbidrag	-	-	–479 700	–479 700	-	–479 700
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	102 657	102 657	-	102 657
Summa transaktioner med aktieägaren	0	0	745 347	745 347	0	745 347
Totalresultat:						
Totalresultat	-	-	2 816 631	2 816 631	-	2 816 631
Summa totalresultat	0	0	2 816 631	2 816 631	0	2 816 631
Utgående balans 2020-12-31	**10 000**	**100 000**	**71 786 568**	**71 896 568**	**0**	**71 896 568**

Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen

tkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 885 012	8 232 611
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	41	–644 308	–5 283 433
Erhållen ränta		4 651	7 430
Erlagd ränta	42	–272 831	–265 844
Betald skatt		–3 809	–21 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 968 715**	**2 669 412**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	43	–318 380	–228 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 650 335**	**2 441 155**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		–5 144	–1 172
Investering i dotterbolag	48	–457 600	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		–1 036	–41
Försäljning/amortering av finansiella anläggningstillgångar		9 996	3 603
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/pågående nyanläggningar		–4 818 832	–4 048 391
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark		27 595	20 953
Förändring av långfristiga fordringar		8 327	–6 622
Investeringar i andra anläggningstillgångar		–21 349	–17 792
Försäljning av andra anläggningstillgångar		1 401	1 205
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-5 256 642**	**-4 048 257**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	44	2 672 062	1 731 643
Aktieägartillskott		469 491	443 274
Koncernbidrag		–535 266	–568 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 606 287**	**1 606 617**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-20**	**-485**
Likvida medel vid årets början	45	**107**	**592**
Årets förändring av likvida medel		–20	–485
Likvida medel vid årets slut	45	**87**	**107**
Outnyttjade kreditlöften	34	841 852	605 389
Summa disponibla medel		**841 939**	**605 496**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	46		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		–19 128 298	–17 392 729
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		–3 440 536	–1 731 643
Ökning av avsättningar		–110 110	–3 441
Ökning/minskning av likvida medel		–20	–485
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**-22 678 964**	**-19 128 298**

Resultaträkningar, moderbolaget

tkr	Not	2020	2019
Förvaltningsintäkter	5	64 027	63 686
Bruttoresultat		**64 027**	**63 686**
Centrala administrationskostnader	7, 10	–61 328	–65 127
Rörelseresultat	9, 11	**2 699**	**-1 441**
Finansiella intäkter		342 705	304 094
Finansiella kostnader		–274 814	–270 514
Finansnetto	12	67 891	33 580
Resultat efter finansiella poster		**70 590**	**32 139**
Bokslutsdispositioner	13	–8 800	–5 300
Skatt på årets resultat	14	846	937
Årets resultat		**62 636**	**27 776**

Rapport över totalresultat, moderbolaget

tkr	Not	2020	2019
Årets resultat		62 636	27 776
TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		62 636	27 776

Balansräkningar, moderbolaget

tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	390	585
		390	585
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	886	1 131
		886	1 131
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	3 379 300	2 487 828
Fordringar hos koncernföretag		21 820 000	18 755 000
		25 199 300	21 242 828
Summa anläggningstillgångar		**25 200 576**	**21 244 544**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	205
Fordringar hos koncernföretag		1 210 987	1 202 917
Skattefordran		1 212	1 217
Fordran moderbolag		377 044	421 610
Övriga fordringar		200	66
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	39 911	46 969
		1 629 354	1 672 984
Kassa och bank		8	14
Summa omsättningstillgångar		**1 629 362**	**1 672 998**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 829 938**	**22 917 542**

Balansräkningar, moderbolaget

tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Fond för utvecklingsutgifter		236	354
		12 236	12 354
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		3 405 051	2 954 656
Årets resultat		62 636	27 776
		3 467 687	2 982 432
Summa eget kapital		**3 479 923**	**2 994 786**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	30	4 300	5 500
		4 300	**5 500**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	32	1 921	2 958
		1 921	**2 958**
Långfristiga skulder	34, 35		
Skulder till Göteborgs Stad	36	412 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37, 43	21 320 000	18 155 000
		21 732 000	**18 155 000**
Kortfristiga skulder	34, 35		
Skulder till Göteborgs Stad	37, 44	458 148	594 611
Leverantörsskulder	38	3 006	1 665
Skulder till koncernföretag		593 585	531 837
Skulder till moderbolag		479 700	536 400
Skatteskuld		1 617	1 671
Övriga ej räntebärande skulder		2 850	2 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	72 888	90 640
		1 611 794	1 759 298
Summa skulder		**23 343 794**	**19 914 298**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**26 829 938**	**22 917 542**

Förändring i eget kapital, moderbolaget

tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utvecklings-utgifter	Fritt eget kapital
Ingående balans 2019-01-01	10 000	2 000	472	2 532 928
Aktieägartillskott	-	-	-	421 610
Förändring fond för utvecklingsutgifter	-	-	–118	118
Årets resultat	-	-	-	27 776
Utgående balans 2019-12-31	**10 000**	**2 000**	**354**	**2 982 432**
Ingående balans 2020-01-01	10 000	2 000	354	2 982 432
Aktieägartillskott	-	-	-	422 501
Förändring fond för utvecklingsutgifter	-	-	–118	118
Årets resultat	-	-	-	62 636
Utgående balans 2020-12-31	**10 000**	**2 000**	**236**	**3 467 687**

Aktiekapitalet utgörs av 100 000 aktier med kvotvärde om 100 kr.

Kassaflödesanalyser, moderbolaget

tkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 699	–1 441
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	41	491	496
Erhållen ränta		275 408	273 848
Erlagd ränta	42	–290 913	–283 409
Betald skatt		–186	–644
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-12 501**	**-11 150**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	43	121 391	–206 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**108 890**	**-217 213**
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		0	0
Investeringar i inventarier		–51	–152
Försäljning av inventarier		0	0
Förändring av långfristiga fordringar		–3 165 000	–1 450 000
Investering i dotterbolag		–457 600	0
Fusion av dotterföretag		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-3 622 651**	**-1 450 152**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	44	3 468 831	1 731 643
Amortering av räntebärande skulder	44	0	–70 782
Lämnade aktieägartillskott		–444 562	–488 280
Erhållna aktieägartillskott		467 066	443 274
Erhållen utdelning		31 420	26 505
Erhållna koncernbidrag		565 600	626 000
Lämnade koncernbidrag		–574 600	–601 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**3 513 755**	**1 667 360**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-6**	**-5**
Likvida medel vid årets början	45	**14**	**19**
Årets förändring av likvida medel		–6	–5
Likvida medel vid årets slut	45	**8**	**14**
Outnyttjade kreditlöften	34	841 852	605 389
Summa disponibla medel		**841 860**	**605 403**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	46		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		–18 798 631	–17 137 765
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		–3 468 831	–1 660 861
Minskning/ökning av likvida medel		–6	–5
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**-22 267 468**	**-18 798 631**

Noter

Not 1 – Allmän information

Förvaltnings AB Framtiden är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, org nr 556537-0888, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad.

Förvaltnings AB Framtiden äger och förvaltar bostadsfastigheter via fyra dotterföretag. I koncernen finns även företag som bedriver byggverksamhet samt företag som hanterar och administrerar störningsärenden.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Sverige. Adressen till moderföretaget är Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg.

Moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta är svenska kronor.

Styrelsen har den 9 februari 2021 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Koncernens redovisningsprinciper

Not 2 – Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Förvaltnings AB Framtiden har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterade redovisningsnormer för koncerner och International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana som de har antagits av EU.

Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att ledningen gör vissa uppskattningar och bedömningar. Om utfallet visar sig vara skiljt från uppskattningen eller bedömningen görs justering av de finansiella rapporterna. Dessa uppskattningar och bedömningar baseras på historiska erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Gjorda uppskattningar och bedömningar inverkar på de redovisade värdena avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER SOM TILLÄMPAS AV KONCERNEN

Inga IFRS (IFRIC-tolkningar) som trätt i kraft eller ännu inte trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen. En mer betydande effekt på innehållet i de finansiella rapporterna kommer att äga rum när en omarbetad version av IAS 1 kommer att publiceras och träda i kraft.

PRINCIPER FÖR KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har kontroll över. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav och har möjlighet att påverka densamma genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag konsolideras från den dag då koncernen erhåller kontroll. De exkluderas ur koncernen från och med den dag då kontrollen upphör.

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med den så kallade förvärvsmetoden. Köpeskillingen för ett förvärv utgörs av överlåtna tillgångars och skulders verkliga värde. I köpeskillingen inkluderas även verkligt värde av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till sina verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande ska värderas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, klassificeras och redovisas som goodwill. Om köpeskillingen understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultatet.

När ett företagsförvärv inte avser ett förvärv av en rörelse utan enbart utgör ett tillgångsförvärv allokeras eventuellt övervärde till den eller de tillgångar som har förvärvats. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som ett tillgångsförvärv om det avser fastigheter med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader samt orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras.

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande

Koncernen behandlar transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiskt förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar, i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Försäljning av dotterbolag

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretag redovisas en koncernmässig realisationspost i resultaträkningen. Det eventuella kvarvarande innehavet värderas till sitt verkliga värde och klassificeras antingen som ett intresseföretag eller en finansiell placering beroende på ägarandel. Alla belopp tillhörande den avyttrade enheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat, redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet.

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde. Koncernens andel av resultat som uppkommit i intresseföretaget efter förvärvet redovisas i rapporten över totalresultatet. När koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger dess innehav i intresseföretagets redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets räkning.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

Alla koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, med några enstaka undantag. I förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Förvaltningsfastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna värderas till sina respektive verkliga värden och värdeförändringar redovisas löpande i resultaträkningen så länge de inte utgörs av investeringar. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde endast då det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med utgiften kommer koncernen tillgodo.

I samband med bokslutet värderas de bostadsförvaltande bolagens samtliga fastigheter internt. Värderingsmetodiken bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå och driftskostnader m. m. Verkliga drifts- och underhållskostnader har ersatts av normaliserade kostnader för respektive fastighet. Värdering av GöteborgsLokalers kommersiella förvaltningsfastigheter sker externt av en obereoende värderare. Se vidare not 16.

Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att kontrollen över fastigheten övergår till köparen. Värdeförändringen på fastigheterna fram till tidpunkten för avyttring eller utrangering redovisas i resultaträkningen såsom värdeförändring förvaltningsfastigheter. Fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen.

Bostadsmoduler, inventarier och övriga anläggningstillgångar

Dessa anläggningstillgångar redovisas till sina respektive anskaffningsvärden justerat för avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarier och övriga anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandetiden. Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgång skrivs ned om dess redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde (nyttjandevärde eller nettoförsäljningsvärde).

Vinster och förluster som uppstår när en fastighet avyttras beräknas genom att försäljningslikviden och fastighetens redovisade värde jämförs med varandra. En differens mellan dessa redovisas i övriga rörelseintäkter/-kostnader.

Pågående ny- och ombyggnationer

Pågående ny- och ombyggnationer av förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. En individuell värdering görs av varje projekt.

Pågående ny- och ombyggnationer som inte avser förvaltningsfastigheter redovisas till sina nedlagda utgifter och klassificeras som "Pågående ombyggnationer". Om en indikation på att värdet av en icke förvaltningsfastighet har sjunkit testas denna för nedskrivning och om en nedskrivning görs redovisas denna omgående i resultaträkningen. Nedskrivning görs mot den anläggningstillgång det berör.

Avskrivningar

En anläggningstillgångs anskaffningsvärde skrivs av planmässigt av under dess nyttjandeperiod. Inga avskrivningar görs på förvaltningsfastigheter.

Avskrivningar görs linjärt med följande procentsatser för olika anläggningstillgångar:

Immateriella anläggningstillgångar	20
Inventarier och markinventarier	5-33
Bostadsmoduler	5
Övriga anläggningstillgångar	20

VARULAGER

Varulager redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, med avdrag för tillämpliga rörliga försäljningskostnader.

Varulager är värderade till direkta tillverkningskostnader med tillägg för viss andel i indirekta kostnader.

I varulager återfinns de fastigheter som innehas för försäljning i den löpande verksamheten eller som är under bygg-

nation eller exploatering för att säljas. Detta varulager redovisas som pågående arbete för annans räkning, se not 28.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part i ett avtalsförhållande. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen då rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut koncernen har överfört alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen då förpliktelsen i avtalet fullgjorts.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och om det finns en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas baserat på vilken typ av affärsmodell som tillämpas vad avser hantering och förvaltning av de aktuella tillgångarna och skulderna. Samtliga finansiella instrument värderas initialt till sina respektive verkliga värden plus transaktionskostnader förutom vad avser de finansiella instrument som löpande värderas till sina verkliga värden över resultaträkningen. Vad avser dessa tillgångar så kostnadsförs transaktionskostnader löpande.

Räntebärande finansiella instrument:
Räntebärande finansiella tillgångar värderas antingen till:

- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde över övrigt totalresultat
- Verkligt värde över resultaträkningen

Samtliga räntebärande tillgångar innehas (affärsmodell) för att erhålla löpande betalningar i form av amorteringar och ränta. Alla räntebärande tillgångar redovisas och värderas av denna anledning till sina respektive upplupna anskaffningsvärden i enlighet med den effektiva räntemetoden. Ränteintäkter redovisas i resultaträkningens finansnetto. Eventuella realisationsvinster och förluster som uppstår när dessa tillgångar bokas bort redovisas som övriga intäkter och kostnader. Koncernen redovisar följande räntebärande tillgångar i balansräkningen:

- Kund- och leasingfordringar (kortfristiga respektive långfristiga)
- Långfristiga fordringar

Räntebärande skulder i form av långfristiga lån och leasingskuld värderas till sina respektive upplupna anskaffningsvärden.

Derivatinstrument:
Finansiella derivat innehas enbart för att hantera de finansiella risker som koncernen är exponerat för (dessa finansiella risker presenteras mer ingående i not 46. Koncernen innehar finansiella derivatinstrument, huvudsakligen räntesäkringsinstrument som används för att säkra framtida flöden. Samtliga derivat värderas till sina respektive verkliga värden över resultaträkningen och de redovisas som antingen tillgång (omsättningstillgång eller anläggningstillgång) eller skuld (kort- eller långfristig). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Nedskrivning av finansiella tillgångar:
För samtliga räntebärande finansiella instrument, där ibland kund- och leasingfordringar bokas en kreditriskreserv och denna baseras på de framtida förväntade förlusterna vad avser de enskilda tillgångarna. För kund- och leasingfordringar tillämpas en förenklad metod, vilken innebär att kreditriskreserven beräknas baserat på tillgångens förväntade förlust under tillgångens totala livslängd.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Avsättningar värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som en räntekostnad.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Koncernen har olika planer för ersättning efter avslutad anställning, inklusive förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner..

Pensionsförpliktelser
En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernens utbetalningar avseende avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i den period den uppstår.

En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera aktuariella antagande såsom ränta, ålder, tjänstgöringstid och lön.

Den skuld som redovisas i balansräkningen avseende förmånsbestämda pensionsplaner utgörs av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen på balansdagen. Pensionsförpliktelser beräknas aktuariellt med "Projected unit credit method". Beräkning sker årligen för koncernens förmånsbestämda planer med hjälp av extern aktuarie.

Nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen fastställs genom diskontering av uppskattade framtida kassaflöden med användning av en räntesats som baseras på bostadslåneobligationer som har löptider jämförbara med den aktuella pensionsförpliktelsen. Aktuariella vinster och förluster till följd av erfarenhetsbaserade justeringar och förändringar i aktuariella antaganden redovisas i övrigt totalresultat under den period de uppstår.

Inom Framtidenkoncernen finns ett antal personer som har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande utbetalningar till Alecta. ITP-planen som är finansierad genom försäkring i Alecta är en förmånsbestämd pensionsplan som omfattar flera arbetsgivare enligt UFR 6. För denna pensionsplan innebär detta att ett företag ska som huvudregel redovisa sin proportionella andel av den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen samt av de förvaltningstillgångar och kostnader som är förbundna med pensionsplanen. Eftersom erforderliga uppgifter inte kan erhållas från Alecta redovisas dessa pensionsåtaganden, fram till och med den tidpunkt då erforderlig information erhålls från Alecta, som en avgiftsbestämd pensionsplan. Detta innebär att inbetalda premier till Alecta löpande kommer att redovisas som kostnad även i fortsättningen.

Ersättningar vid uppsägning
Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp av koncernen före normal pensionstidpunkt, eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när den bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande, eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång. Förmåner som förfaller mer än tolv månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

REDOVISNING AV LEASINGKONTRAKT I ENLIGHET MED IFRS 16

Framtiden som leasegivare
Koncernens hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt och består endast av uthyrning av fastigheter. Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. De underliggande fastigheterna redovisas i balansräkningen i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

Framtiden som leasetagare
Alla leasingkontrakt som uppfyller definitionen av ett leasingkontrakt redovisas i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång tillsammans med motsvarande leasingskuld. Framtidenkoncernen tillämpar relevanta och tillgängliga förenklingsreglerna, vilka är att tillgångar av lågt värde samt tillgångar med en kontraktsperiod understigande 1 år inte redovisas i balansräkningen utan kostnadsförs löpande i resultaträkningen. Några kontrakt innehållande så kallade variabla ersättningar finns inte. Det föreligger inga optioner att förlänga de aktuella leasingavtalen så den kontraktsperiod som tillämpas är den ursprungliga kontraktsperioden för respektive kontrakt.

Den värdemässigt mest betydande tillgången som leasas av Framtidenkoncernen utgörs av så kallade tomträtter. Tomträtt är en nyttjanderätt och är ett komplement till äganderätten till en fastighet. Det är bara stat och kommun som får upplåta en tomträtt. Innehavaren av en tomträtt har en rätt att använda marken över mycket lång tid. Dessa tillgångar är eviga och skrivs av denna anledning inte av. De betalningar som görs med avseende på dessa tillgångar klassificeras av denna anledning som ränta i stället för verksamhetens kostnader.

INTÄKTER

Alla intäkter från kundkontrakt redovisas i enlighet med femstegsmodellen innebärande att en intäkt ska redovisas när kontrollen över en vara eller tjänst har överförts till köparen. När ett kundkontrakt tecknas identifieras vilka prestationsåtaganden som beskrivs i avtalet och som är distinkta och därför ska redovisas separat från andra åtaganden i kontraktet. Om ett åtagande inte är distinkt ska det kombineras med övriga prestationsåtaganden tills dess ett distinkt prestationsåtagande har identifierats. Om överenskommen ersättning inkluderar en så kallad variabel (rörlig) ersättning görs en uppskattning av denna ersättning för att kunna beräkna kontraktets värde, alltså det värde som ska redovisas som intäkt. Kundkontrakten inkluderar ingen variabel ersättning.

Intäkter inom koncernen redovisas vid ett tillfälle i tiden eller över tid beroende på när kontroll övergår till köparen. Kontroll avser köparens förmåga att bestämma över hur tillgången används och därmed erhålla i stort sett alla fördelar vad avser tillgången. Kontroll övergår över tid om något av nedanstående kriterier är uppfyllt:

- Kunden erhåller och förbrukar samtidigt de fördelar som tillhandahålls genom företagets prestation när företaget fullgör ett åtagande.
- Företagets prestation skapar eller förbättrar en tillgång (t.ex. pågående arbete) som kunden kontrollerar när tillgången skapas eller förbättras..
- Företagets prestation skapar inte en tillgång med alternativ användning för företaget och företaget har rätt till betalning för prestation som uppnåtts till dato.

För att bestämma när kunden erhåller kontroll över en levererad vara eller tjänst tas följande i beaktande:

- Koncernen har rätt till betalning
- Kunden innehar den legala äganderätten till tillgången
- Tillgången är levererad
- Kunden har tagit på sig de risker och förmåner som är förknippade med tillgången
- Kunden har accepterat tillgången

Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att kontrollen över fastigheten har övergått till köparen. Kontrollen övergår normalt sett till köparen vid slutbesiktningen.

Förvaltningsintäkter redovisas löpande över tid.

Intäkter från kontant- och kontokortsbetalningar avseende bilplatser redovisas i samma period som platsen utnyttjas.

Intäkter från kontrollavgifter redovisas i samma period som de utfärdas.

Aktivering av lånekostnader

Lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för användning eller försäljning, aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för tillgången. Vid beräkning av koncernens lånekostnad, som ska aktiveras, har dotterbolagens genomsnittliga finansieringskostnad använts.

INKOMSTSKATTER

Med inkomstskatter avses skatt som beräknas baserat 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.

Skatter redovisas i resultaträkningen förutom i de fall då den underliggande transaktionen redovisas direkt i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital varvid även skatteeffekten redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

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. Koncernens 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 har beslutats samt förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

REDOVISNING AV UNDERHÅLLSKOSTNADER

Reparation i form av förbrukningsartiklar och utbyte av mindre delar redovisas i resultaträkningen som driftskostnad medan utgifter för att byta ut komponenter och andra insatser redovisas som investering i fastigheten.

STATLIGA STÖD

Koncernen erhåller statliga stöd i form av investeringsbidrag vid ny- och ombyggnation.

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde då det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget.

Statliga stöd relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde.

Statliga bidrag som gäller kostnader periodiseras och redovisas i resultaträkningen över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att täcka. Bidrag relaterade till resultatet redovisas under separat rubrik i resultaträkningen.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Akutgruppen. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

ANDELAR KONCERNFÖRETAG

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i koncernföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Alla utgifter som är hänförliga till ett rörelseförvärv aktiveras i moderbolaget, exempelvis transaktionsutgifter. När det gäller villkorade tilläggsköpeskillingar hanteras dessa enligt bestämmelserna om avsättning. Omvärderingar av tilläggsköpeskillingar redovisas mot anskaffningsvärdet. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Moderbolaget använder sig av undantaget i RFR 2 avseende IFRS 9 och redovisar därmed finansiella instrument till anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

Resultateffekten av i förtid stängda derivatkontrakt, vars syfte har varit att säkra framtida räntenivåer, periodiseras över återstående löptid för respektive derivatkontrakt. Vid en väsentligt förändrad finansiering kan effekten resultatföras.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Moderbolagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

UPPSKJUTEN SKATT

De belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. Sambandet mellan redovisning och beskattning gör att uppskjuten skatteskuld inte särredovisas i juridisk person avseende obeskattade reserver. Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i resultat- och balansräkning.

KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag, både erhållna och lämnade, redovisas som bokslutsdisposition. Skatt på koncernbidrag redovisas i resultaträkningen.

FUSIONER

Fusioner redovisas enligt koncernvärdemetoden, vilket innebär att tillgångar och skulder övertas till värden som har sin grund i den förvärvsanalys som upprättades vid det ursprungliga förvärvet av det överlåtande företaget. Fusionsdifferensen förs direkt till eget kapital.

Not 3 – Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

För att kunna upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att ledningen gör bedömningar och antaganden som påverkar värdet av redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa uppskattningar och bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser, som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år är:

Enstegstätade putsfasader

Egnahemsbolaget har en risk i de cirka 350 bostäder som byggts med enstegstätade putsfasader. Bolaget har gjort avsättningar avseende framtida kostnader för putsskador. Se även not 33.

Förmånsbestämda pensionsförpliktelser

Vid beräkning av den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen har antaganden gjorts avseende bland annat diskonteringsränta och inflation. Se vidare not 31.

Redovisning av försäljning av egenupprättade fastigheter genom Brf

Koncernen uppför och säljer fastigheter genom Egnahemsbolaget. Dessa transaktioner sker bland annat genom att en Bostadsrättsförening (Brf) bildas, som sedan är mottagare av den uppförda fastigheten. Brf konsolideras av Framtiden eftersom föreningen kontrolleras av koncernen och den tas bort från balansräkningen när kontroll inte längre föreligger, vilket under normala omständigheter sker när fastigheten överlämnas till Brf. Intäkter vad avser dessa fastighetsförsäljningar redovisas således vid färdigställandet. Någon intäktsredovisning över tid genomförs inte, eftersom det inte finns någon extern motpart som erhåller kontrollen över den producerade fastigheten.

Fastighetsvärdering

För intern marknadsvärdering av koncernens fastighetsbestånd inom de bostadsförvaltande bolagen används Datschas värderingsverktyg som bygger på en tioårig kassaflödeskalkyl samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. För beräkning av kassaflödet/driftsnettot år 1 används bedömda hyror för 2020, schabloniserade drifts- och underhållskostnader samt utgående fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, långsiktigt hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Dessa antaganden varierar beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder. Marknadsläget avspeglas även i direktavkastningskrav och kalkylräntor. Alla antaganden som görs utgår ifrån bedömningar gjorda av externa värderingsinstitut. Eftersom en värdering ska spegla förväntade betalningskonsekvenser finns alltid en osäkerhet i bedömningen. Varje fastighet är dessutom unik och det är svårt att förutsäga hur priset vid en försäljning skulle utfalla. Ett bedömt marknadsvärde är alltid behäftat med ett visst osäkerhetsintervall. I normala fall uppgår det till mellan fem och tio procent. Koncernens marknadsvärden är baserade på ett antagande om att fastigheterna säljs som styckefastigheter och inte som portföljer med ett flertal fastigheter som skulle påverka jämnvikten mellan utbud och efterfrågan. Värderingen bygger också på ett antagande om att fastigheterna avyttras som förvaltningsobjekt, det vill säga den värdeökning som kan uppstå vid en försäljning till en bostadsrättsförening beaktas inte. De förvärv som gjorts av bostadsrättsföreningar kan därmed inte användas som underlag i värdebedömningen. Se även vidare not 16.

En till synes liten förändring av efterfrågan på bostäder eller fastigheter i Göteborg kan ge stora effekter på värdet av koncernens fastighetsbestånd inom boatadsföretagen. En effekt på nedanstående parametrar ger följande förändring av marknadsvärde och soliditet:

	Förändring	Effekt på marknadsvärdet	Effekt på soliditet
Hyra år 1	+/–1 %	+/–1,7 %	+/–0,3 %-enhet
Långsiktig vakansdrag/hyresbortfall	+1 %-enhet	–1,7 %	–0,3 %-enhet
Drift och underhållskostnad	+/–1 %	–/+0,6 %	–/+0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+/–1 %-enhet	–/+23,7 %	–4,8 %-enhet/ +3,0 %-enhet

Effekt på marknadsvärdet avser de bostadsförvaltande bolagens fastigheter i tabellen ovan.

Not 4 – Hyresintäkter

Koncernen	2020	2019
Bostäder	5 350 717	5 172 274
Lokaler	414 527	240 482
Fordonsplatser	211 388	194 406
	5 976 632	**5 607 162**

Koncernens 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 6–12 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:

Koncernen	2020	2019
Inom ett år	392 836	202 223
Mellan 1–5 år	733 523	341 009
Över 5 år	226 227	31 300
	1 352 586	**574 532**

Not 5 – Förvaltningsintäkter

Koncernen	2020	2019
Förvaltningsuppdrag	13 673	5 117
Övriga förvaltningsintäkter	123 235	113 151
	136 908	**118 268**

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

Moderbolaget	2020	2019
Koncernarvode	52 000	50 000
Övrigt	12 027	13 686
	64 027	**63 686**

Not 6 – Driftskostnader

Koncernen	2020	2019
Värme	–456 611	–460 330
El	–140 742	–146 966
Vatten och avlopp	–207 270	–191 359
Renhållning	–164 106	–158 591
Fastighetsskötsel	–634 019	–601 036
Reparationer	–334 243	–307 792
Driftsadministration	–498 976	–437 661
Övrigt	–159 201	–174 595
	-2 595 168	**-2 478 330**

Not 7 – Arvode till valda revisorer

Koncernen	2020	2019
Arvode till PwC		
Revisionsuppdrag	–2 520	–2 197
Revisionsverksamhet utanför revisorsuppdraget	–271	–56
Skatterådgivning	-	–20
Övriga tjänster	–210	–112
	-3 001	**-2 385**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 1 510 tkr (1 295).

I bostadsbolagens arvode inkluderas moms, vilket utgör en kostnad i deras verksamhet.

Moderbolaget	2020	2019
Arvode till PwC		
Revisionsuppdrag	–588	–468
Revisionsverksamhet utanför revisorsuppdraget	–260	–39
	-848	**-507**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 118 tkr (97).

Not 8 – Byggverksamhet

Koncernen	2020	2019
Intäkter byggverksamhet	471 168	36 344
Kostander byggverksamhet	–497 351	–85 542
Summa byggverksamhet	**-26 183**	**-49 198**

Byggverksamheten avser Egnahemsbolagets småhusproduktion av bostäder som upplåts med bostads- eller äganderätt.

Intäktsredovisning sker vid slutbesiktning. Under året har 184 bostäder (18) sålts.

I kostnaderna ingår även avsättning gällande uppförande av putsfasader. Se vidare not 33.

Not 9 – Personal

Koncernen	2020	2019
Medeltal anställda		
Kvinnor	462	424
Män	621	595
	1 083	**1 019**
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	–15 013	–12 813
Övriga anställda	–516 063	–472 990
	-531 076	**-485 803**
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	–15 013	–12 813
Övriga anställda	–516 063	–472 990
	-531 076	**-485 803**
Övriga sociala kostnader	**-187 284**	**-168 323**
Summa personalkostnader	**-786 157**	**-718 797**

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL STYRELSE, VD OCH VICE VD, KONCERNEN

Till styrelsernas ordförande och ledamöter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode.

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

Pensioner

De verkställande direktörerna inom koncernen kan enligt avtal gå i pension vid 65 års ålder. Övriga ledande befattningshavare har rätt att, med enstaka undantag, gå i pension vid 65 års ålder. Pensionsförmåner motsvarar ersättning enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

De verkställande direktörerna inom koncernen har avtalade ömsesidiga uppsägningstider på mellan 1–6 månader och vid uppsägning från bolagens sida utgår avgångsvederlag på mellan 6–18 månader. Avtal finns med andra ledande befattningshavare inom koncernen gällande uppsägningstider på mellan 6 och 12 månader. För resterande andra ledande befattningshavare gäller centrala kollektivavtal.

Vinstandels- och bonusplaner

Koncernen har inga vinstandels- och bonusplaner.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, koncern

2020	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	408	-	-	**408**
Övriga styrelseledamöter	1 152	-	-	**1 152**
Styrelsesuppleanter	221	-	-	**221**
Verkställande direktörer och vice verkställande direktör	13 232	99	3 431	**16 762**
Övriga ledande befattningshavare	45 597	520	9 939	**56 056**
Totalt	**60 610**	**619**	**13 370**	**74 599**

2019	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	410	-	-	**410**
Övriga styrelseledamöter	1 244	-	-	**1 244**
Styrelsesuppleanter	274	-	-	**274**
Verkställande direktörer och vice verkställande direktör	10 885	88	3 120	**14 093**
Övriga ledande befattningshavare	41 192	446	8 569	**50 207**
Totalt	**54 005**	**534**	**11 689**	**66 228**

Övriga förmåner avser kostförmån. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 59 personer (48) totalt i koncernen.

Företagsledningens könsfördelning

Koncernen, %	Kvinnor	Män
2020		
Styrelse	32	68
Vd och övriga ledande befattningshavare	47	53
2019		
Styrelse	36	64
Vd och övriga ledande befattningshavare	46	54

MODERBOLAGET	2020	2019
Medelantal anställda		
Kvinnor	14	13
Män	7	7
	21	**20**
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	–2 355	–2 372
Övriga anställda	–15 536	–15 345
	–17 891	**–17 717**
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	–526	–580
Övriga anställda	–4 061	–4 048
	–4 587	**–4 628**
Övriga sociala kostnader	–6 772	–6 705
Summa personalkostnader	**–29 250**	**–29 050**

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD, MODERBOLAGET

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

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

Pensioner

Moderbolagets vd har premiebestämd pension på 30 procent av ordinarie lön. Den pensionsgrundande lönen begränsas till högst 30 inkomstbasbelopp. För övriga befattningshavare motsvarar pensionsförmånerna ersättning enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

Med verkställande direktören har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid på tre månader samt ett avgångsvederlag på 6 månadslöner. Om anställningstiden är längre än 12 månader är uppsägningstiden 6 månader och avgångsvederlaget 12 månader.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, moderbolaget

2020	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	83	-	-	**83**
Övriga styrelseledamöter	345	-	-	**345**
Styrelsesuppleanter	82	-	-	**82**
Verkställande direktör	1 845	-	526	**2 371**
Övriga ledande befattningshavare	3 132	10	854	**3 996**
Totalt	**5 487**	**10**	**1 380**	**6 877**

2019	Grundlön/ styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	114	-	-	**114**
Övriga styrelseledamöter	356	-	-	**356**
Styrelsesuppleanter	96	-	-	**96**
Verkställande direktör	1 806	3	580	**2 389**
Övriga ledande befattningshavare	2 447	19	843	**3 309**
Totalt	**4 819**	**22**	**1 423**	**6 264**

Övriga förmåner avser kostförmån. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Moderbolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda.

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 3 personer (3).

Företagsledningens könsfördelning

Moderbolaget, %	Kvinnor	Män
2020		
Styrelse	22	78
Vd och övriga ledande befattningshavare	25	75
2019		
Styrelse	22	78
Vd och övriga ledande befattningshavare	25	75

Not 10 – Avskrivningar

Koncernen	2020	2019
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen inom driftskostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	–7 322	–5 514
Bostadsmoduler	0	0
Inventarier	–21 534	–21 701
Övriga anläggningstillgångar	–2 283	–641
	–31 139	**–27 856**
Planenliga avskrivningar inom centrala administrationskostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	–435	–410
Inventarier	–418	–556
	–853	**–966**
Planenliga avskrivningar inom byggverksamhet		
Inventarier	–550	–557
Summa avskrivningar	**–32 542**	**–29 379**

Moderbolaget	2020	2019
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	–195	–195
Inventarier	–296	–301
	–491	**–496**

Not 11 – Kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen	2020	2019
Kostnader för ersättningar till anställda	–787 759	–720 320
Avskrivningar	–32 542	–29 379
Material/tjänster	–2 435 672	–1 960 993
Lokalkostnader	–33 065	–26 752
Övriga kostnader	–176 393	–155 611
	–3 465 431	**–2 893 055**

Leasingkontrakt

Koncernen	2020	2019
Räntekostnader på leasingskuld	7 642	6 689
Kostnader för korttidsleasar och leasar av lågt värde	42 802	34 010

Operationella leasingkostnader

Moderbolaget	2020	2019
Inom 1 år	–4 792	–4 646
Mellan 1–5 år	–18 704	–1 932
Över 5 år	–1 925	0
	–25 421	**–6 578**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	–4 751	–4 621

I moderbolaget utgörs den operationella leasingen främst av lokalhyra. Lokalhyresavtalet är indexreglerat och följer utvecklingen av KPI.

Not 12 – Resultat från finansiella poster

Koncernen	2020	2019
Finansiella intäkter		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Återförda nedskrivningar		
Resultatandelar	408	3 788
Realisationsvinster	1 815	0
Utdelning	6	0
	2 229	**3 788**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	6	0
	3 841	**2 663**
Summa finansiella intäkter	**6 070**	**6 451**
Finansiella kostnader		
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	–280 670	–273 862
Räntekostnader på leasingskuld	–7 642	–6 689
Värdeförändring derivatinstrument netto	–50 640	22 697
Övriga finansiella kostnader	–317	–325
	–339 269	**–258 179**
Aktiverad ränta i projekt	38 538	33 064
Summa finansiella kostnader	**–300 731**	**–225 115**
Finansnetto	**–294 661**	**–218 664**

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 1,3 procent (1,5).

Finansieringskostnad

Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad uppgick 2020 till 1,32 procent (1,49) enligt intern rapportering. Den genomsnittliga finansieringskostnaden inklusive värdeförändring av derivatportföljen uppgick 2020 till 1,56 procent (1,40).

Moderbolaget	2020	2019
Finansiella intäkter		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Anteciperade utdelningar	65 947	31 420
	65 947	**31 420**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter, koncernföretag		
Ränteintäkter	276 758	272 674
	276 758	**272 674**
Summa finansiella intäkter	**342 705**	**304 094**

Moderbolaget	2020	2019
Finansiella kostnader		
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	–262 622	–260 245
Övriga finansiella kostnader	–12 192	–10 269
	–274 814	**–270 514**
Summa finansiella kostnader	**–274 814**	**–270 514**
Finansnetto	**67 891**	**33 580**

Not 13 – Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2020	2019
Återföring periodiseringsfond	1 200	3 700
Erhållna koncernbidrag	552 000	565 600
Lämnade koncernbidrag	–562 000	–574 600
	–8 800	**–5 300**
Erhållna koncernbidrag		
Poseidon	216 000	247 000
Familjebostäder	9 000	120 000
Bostadsbolaget	325 500	197 000
Bygga Hem	–	1 600
Störningsjouren	1 500	–
	552 000	**565 600**
Lämnade koncernbidrag		
Göteborgs Stadshus AB	479 700	536 400
Egnahemsbolaget	54 000	34 000
Framtiden Byggutveckling	2 500	1 500
Bygga Hem	1 300	–
Störningsjouren	–	1 000
GöteborgsLokaler	8 000	–
Gårdstensbostäder	16 500	1 700
	562 000	**574 600**

Not 14 – Skatt på årets resultat

Koncernen	2020	2019
Aktuell skattekostnad	–109 086	–121 290
Uppskjuten skatt	–639 881	–1 526 129
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust	6 422	14 575
	–742 545	**–1 632 844**

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen/totalresultatet

Koncernen	2020	2019
Obeskattade reserver	12 971	20 518
Finansiella instrument	10 470	–4 638
Förvaltningsfastigheter	–664 476	–1 544 645
Avsättningar	330	314
Aktuariella resultat	6 422	14 575
Övrigt	824	2 322
	–633 459	**–1 511 554**

Skillnaden mellan årets skattekostnad/intäkt och skattekostnad/intäkt baserad på gällande skattesats

Koncernen	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	3 590 351	8 013 849
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 procent	–768 335	–1 714 935
Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	–127	–1
Ej skattepliktiga intäkter	3 008	15 181
Ej avdragsgilla kostnader	–3 592	–1 848
Schablonintäkt periodiseringsfond	–326	–175
Uppskjuten skatteintäkt p.g.a. sänkt skattesats	24 958	61 456
Justering avseende tidigare period	1 869	7 478
Årets skattekostnad	**–742 545**	**–1 632 844**

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 20,6 procent (20,6).

Under 2018 fattade Riksdagen beslut om att sänka skattesatsen i två steg. Under åren 2019–2020 gäller 21,4 procent och under åren 2021 och framåt gäller 20,6 procent.

Not 15 – Övriga immateriella anläggningstillgångar

Moderbolaget	2020	2019
Aktuell skattekostnad	–191	–47
Uppskjuten skatt	1 037	984
	846	**937**

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen/totalresultatet

Moderbolaget	2020	2019
Finansiella instrument	–1 037	–985
	-1 037	**-985**

Skillnaden mellan årets skattekostnad/intäkt och skattekostnad/intäkt baserad på gällande skattesats

Moderbolaget	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	61 790	26 839
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 procent	–13 223	–5 744
Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	–8	–
Ej skattepliktiga intäkter	14 113	6 724
Ej avdragsgilla kostnader	–6	–33
Uppskjuten skatteintäkt p.g.a. sänkt skattesats	–	–
Schablonintäkt periodiseringsfond	–6	–10
Justering avseende tidigare period	–24	–
Årets skattekostnad	**846**	**937**

Koncernen	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	94 690	96 009
Inköp	3 207	1 173
Försäljningar/utrangeringar	–3 490	–2 492
Förändring koncernstruktur	1 360	–
Omklassificeringar	1 916	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**97 683**	**94 690**
Ingående avskrivningar	–71 326	–67 767
Försäljningar/utrangeringar	509	2 492
Förändring koncernstruktur	–295	–
Årets avskrivningar	–7 884	–6 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-78 996**	**-71 326**
Utgående planenligt restvärde	**18 687**	**23 364**

De immateriella anläggningstillgångarna avser koncerngemensamma fastighetssystem, intranät och diarie–/ärendehanteringssystem.

Moderbolaget	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	975	975
Inköp	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**975**	**975**
Ingående avskrivningar	–390	–195
Årets avskrivningar	–195	–195
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-585**	**-390**
Utgående planenligt restvärde	**390**	**585**

De immateriella anläggningstillgångarna avser koncerngemensamt intranät och diarie–/ärendehanteringssystem.

Not 16 – Förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde (tkr)	2020	2019
Ingående balans 1 januari	104 622 362	95 251 079
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter köpta bolag	2 156 500	–
Omklassificering mark från varulager	78 500	–
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	4 841 926	4 087 848
Fastighetsförsäljningar	–15 472	–20 953
Övrig icke realiserad värdeökning	689 767	5 304 388
Utgående balans 31 december	**112 373 583**	**104 622 362**

Koncernens fastighetsbestånd värderas dels vid varje årsskifte och dels i samband med delårsbokslut där varje fastighet åsätts ett marknadsvärde (verkligt värde). För koncernens bostadsförvaltande bolag beräknas värdena i Datschas värderingsverktyg och ska spegla mest sannolikt pris vid en försäljning av varje fastighet på den öppna marknaden. Värdering av koncernens kommersiella fastigheter inom GöteborgsLokaler sker via en extern oberoende värderare. Samtliga fastighetsvärderingar i koncernen är att betrakta som nivå 3 enligt IFRS 13, eftersom inte någon indata är observerbar för utomstående.

För att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen för de bostadsförvaltande bolagens fastigheter externvärderas ett representativt urval av dessa fastigheter årligen av externa värderingsinstitut. De externvärderade fastigheterna utgör 5,0 procent av antalet och representerar 8,4 procent av marknadsvärdet.

VÄRDERINGSTEKNIK FÖR INTERNVÄRDERING

Datschas värderingsverktyg har använts vid den interna värderingen av de bostadsfövaltande bolagens fastigheter. Den grundläggande värderingsmetodiken i Datscha 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, långsigtidgt 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.

Direktavkastningkrav och kalkylränta styrs av vilket läge varje fastighet har. Alla bostadsfastigheter delas in i kategori A, B eller C med undergrupper A1–A5, B1– B5 samt C1–C3 beroende på läge och attraktivitet. Både hyresgästers och investerares bedömning beaktas. A1–läget har högst efterfrågan, medan C3 karaktäriseras av lägst efterfrågan. Lägesindelningen styr också drifts– och underhållskostnaderna, tillsammans med vilket värdeår varje fastighet har. Fastigheterna delas in i grupper efter värdeår. Värdeåret styrs av fastigheternas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings– och underhållsåtgärder.

Kalkylränta och direktavkastningskrav härleds ur de transaktioner som noteras på marknaden. Härledning sker dels med hjälp av egna analyser baserade på information i ortsprissystem, i nyhetsbrev och från fastighetsvärderare, dels med hjälp av de bedömningar som de externa värderingsinstituten gör. Varje fastighet är unik och fastigheter som normalt omsätts under ett år går inte direkt att jämföra med de fastigheter som här värderas. Det är dessutom svårt att dra generella slutsatser från genomförda affärer, och de avkastningskrav som baseras på Framtidens interna lägesindelning, är behäftade med viss osäkerhet. Osäkerheten visas till exempel genom att de externa värderingsinstituten tillämpar olika räntekrav på samma typ av fastighet, vilket resulterat i olika nivåer på värdebedömningarna.

UNDANTAG FRÅN VÄRDERINGSFÖRFARANDET

För vissa fastigheter görs justeringar som avviker från det normala värderingsförfarandet. Enbostadshus värderas med en ortsprismetod. De fastigheter där fastighetsägaren har ett större eller mindre åtagande än vad som är normalt för fastighetstypen, justeras för kassaflödeseffekter utöver det normala. Projektfastigheter värderas enligt ett separat förfarande, där värdet beräknas som om byggnaden vore färdigställd vid värdetidpunkten varefter återstående kostnader dras av. Fastigheter under nyproduktion samt fastigheter där planerade aktiveringar uppgår till minst 10 procent av fastighetens marknadsvärde, värderas enligt principen för projektvärdering.

BEGRÄNSNINGAR

Fastigheterna har värderats var för sig utan hänsyn till portföljeffekter eller andra omständigheter som skulle avvika från en normal försäljningsprocess. Antaganden som görs i den interna värderingen utgår ifrån bedömningar gjorda av de externa värderingsinstituten. Eftersom en värdering ska spegla förväntade betalningskonsekvenser finns alltid en osäkerhet i bedömningen. Varje fastighet har unika egenskaper som inte alltid kan beaktas i en schabloniserad modell och det är svårt att förutsäga hur priset vid en försäljning skulle utfalla. Ett bedömt marknadsvärde är alltid behäftat med ett visst osäkerhetsintervall. I normala fall uppgår det till mellan 5 och 10 procent.

ANTAGANDEN

Värdetidpunkten för värderingen är 2020–12–31, vilket innebär att alla antaganden som ligger till grund för värdebedömningen speglar de förhållanden som vid detta datum var kända på marknaden.Värdena i nedanstående tabeller avser internvärdering av de bostadsförvaltande bolagens fastigheter.

		Läge			
Indata, 2020	Huvudsaklig informationskälla	A	B	C	Summa
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12-2020	1 351	1 208	990	**1 207**
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	449	456	496	**463**
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2020	27	25	23	**25**
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	868	722	459	**712**
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	2,7	3,6	4,6	**3,2**
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	31 977	20 122	9 882	**21 920**
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	57 317	41 037	11 789	**110 144**

		Läge			
Indata, 2019	Huvudsaklig informationskälla	A	B	C	Summa
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12-2019	1 325	1 188	977	**1 187**
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	452	462	504	**469**
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2019	26	24	22	**24**
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	840	697	439	**686**
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	2,7	3,7	4,7	**3,3**
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	31 080	18 937	9 340	**20 974**
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	55 124	38 429	11 069	**104 622**

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

AVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR

Avkastningskraven som har tillämpats på bostäderna har sänkts i flera lägen. Jämfört med årsskiftet 2019 har avkastningskraven sänkts med mellan 0,05 – 0,10 procentenheter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i internvärderingen uppgick till 3,58 procent och består av det vägda avkastningskravet för bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas värderingsverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,00 och 4,70 procent beroende på läge. För lokaler och övriga ytor har direktavkastningskravet varierat mellan 5,20 och 8,00 procent.

KPI

Den inflation (KPI) som ligger till grund för de flesta framtida bedömningar i kassaflödena bedöms till 2 procent per år.

HYROR OCH HYRESUTVECKLING

Ingående bruttohyror för bostäder har i det totala beståndet ökat med 2,5 procent sedan föregående års värdebedömning. Då ingår även ombyggda och nyproducerade fastigheter. Bruttohyror för lokaler har ökat med 1,5 procent och hyran för parkering ökat med 4,0 procent

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Dessa har i värderingen baserats på normaliserade kostnader för aktuell fastighetstyp, värdeår och läge. För bostäder uppgår dessa kostnader till mellan 350 och 520 kr/kvm. Den lägsta kostnaden avser centralt belägna nyproducerade fastigheter, till exempel bostäder på Egnahemsvägen, Landala. Lokaler i anslutning till bostäderna antas ha en något lägre drifts- och underhållskostnad. Genomsnittlig antagen drifts- och underhållskostnad för alla koncernens fastigheter är 468 kr/kvm (469). Drifts- och underhållskostnaderna antas följa KPI med tillägg för en extra kostnadsökning motsvarande 0,25 procent.

FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Fastighetsavgift/fastighetsskatt belastar driftsnettot i enlighet med de regler för fastighetsavgift/fastighetsskatt som gäller från december 2007. Det innebär att de flesta av koncernens fastigheter belastas med schablonbeloppet 1 429 kr per lägenhet.

	2020	2019
Taxeringsvärde mark	40 616 660	40 103 918
Taxeringsvärde byggnad	46 642 214	45 332 969
	87 258 874	**85 436 887**

Not 17 – Inventarier

Koncernen	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	268 024	260 865
Inköp	20 036	17 362
Försäljningar/utrangeringar	–13 866	–10 203
Omklassificeringar	–93 267	0
Förändring koncernstruktur	138 004	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**318 931**	**268 024**
Ingående avskrivningar	–219 053	–206 051
Försäljningar/utrangeringar	13 597	9 684
Förändring koncernstruktur	–33 548	0
Årets avskrivningar	–28 405	–22 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–267 409**	**–219 053**
Utgående planenligt restvärde	**51 522**	**48 971**

Moderbolaget	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	2 341	2 189
Inköp	51	152
Utrangeringar/försäljningar	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 392**	**2 341**
Ingående avskrivningar	–1 210	–909
Årets avskrivningar	–296	–301
Utrangeringar/försäljningar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 506**	**-1 210**
Utgående planenligt restvärde	**886**	**1 131**

Not 18 – Nyttjanderättstillgångar

Koncernen	2020	2019
Ingående balans	242 069	200 884
Tillkommande kontrakt, i enlighet med IFRS 16	12 688	41 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**254 757**	**242 069**

Nyttjanderättstillgångar avser huvudsakligen tomträttsavtal.

Not 19 – Övriga anläggningstillgångar

Koncernen	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	154 930	154 930
Inköp	456	–
Förändring koncernstruktur	92	–
Omklassificeringar	–99 765	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**55 713**	**154 930**
Ingående avskrivningar	–144 417	–143 667
Årets avskrivningar	–753	–750
Omklassificeringar	99 765	–
Förändring koncernstruktur	–92	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-45 497**	**-144 417**
Utgående planenligt restvärde	**10 216**	**10 513**

Övriga anläggningstillgångar avser till största delen investeringar i annans fastighet.

Not 20 – Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2020	2019
Ingående redovisat värde	2 487 828	2 043 266
Köp	457 600	–
Aktieägartillskott	433 872	444 562
Utgående redovisat värde	**3 379 300**	**2 487 828**

Koncernföretag	Organisations-nummer	Antal andelar	Bokfört värde
Bostads AB Poseidon	556120-3398	13 600	1 181 466
Göteborgs stads bostadsaktiebolag	556046-8562	400 000	1 006 233
Familjebostäder i Göteborg AB	556114-3941	27 500	426 264
Gårdstens-bostäder AB	556536-0277	10 000	138 784
Göteborgs Egnahems AB	556095-3829	160 000	120 796
Bygga Hem i Göteborg AB	556643-7934	4 000	35 198
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	556082-4897	10 000	457 600
Framtiden Byggutveckling AB	556731-5170	5 000	10 500
Störningsjouren i Göteborg AB	556657-1443	5 000	2 459
			3 379 300

Samtliga dotterbolag är helägda. Samtliga har sitt säte i Göteborg.

Samtliga aktier i GöteborgsLokaler förvärvades per 1 april 2020 för 457 600 tkr. Se vidare not 48.

Not 21 – Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	31 677	27 360
Inköp	3 403	5 296
Försäljning	-204	-10
Resultatandelar/ omklassificering	-4 958	-969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**29 918**	**31 677**
Ingående nedskrivningar	0	-2 830
Årets återförda nedskrivningar	0	2 830
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**29 918**	**31 677**

Indirekt ägda	Antal andelar	Kapital-andel %	Bokfört värde
Ellesbokomplementären AB	340	33	34
Gärdsås Utvecklings AB	490	49	49
Gärdsås Torgbolag KB	1	56	1 973
KB Ellesbo 2	–	33	1 723
Berguvens samfällighets-förening	1	63	22 610
Hasslö garage-samfällighetsförening	1	98	3 529
Summa aktier och andelar			**29 918**

Indirekt ägda	Organisations-nummer	Årets resultat	Eget kapital
Ellesbo-komplementären AB	556432-9810	–	102
Gärdsås Utvecklings AB	556599-9694	–	111
Gärdsås Torgbolag KB	969673-5233	246	3 655
KB Ellesbo 2	916844-6442	-617	5 222
Berguvens samfällighetsförening	717917-1355	-740	35 446
Hasslö garage-samfällighetsförening	717919-3458	0	0

Samtliga intresseföretag och gemensamt styrda företag har sitt säte i Göteborg.

Not 22 – Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	5 600	5 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 600**	**5 600**
Utgående planenligt restvärde	**5 600**	**5 600**

Not 23 – Andra långfristiga värdepapper

Koncernen	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	5 820	5 820
Försäljning/Amortering	-2 994	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 826**	**5 820**
Ingående nedskrivningar	-1 500	-1 500
Försäljning	372	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 128**	**-1 500**
Utgående planenligt restvärde	**1 698**	**4 320**

Andra långfristiga värdepapper består mestadels av andelar i bostadsrättsföreningar.

Not 24 – Derivatinstrument

Derivatinstrument används för att reducera för ränteriskexponering. Koncernens riskhantering beskrivs i not 47 Finansiell riskhantering. Redocisat värde fördelar sig enligt nedan

	2020-12-31		2019-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga				
Fristående derivat				
– räntederivat	7 706	-326 325	27 640	-305 736
Kortfristiga				
Fristående derivat				
– räntederivat	1 703	-20 706	3 188	-12 074

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Not 25 – Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2020	2019
Ingående fordran	9 975	10 878
Omklassificering	40	–
Tillkommande/avgående andelar	971	-903
Utgående fordran	**10 986**	**9 975**

Not 26 – Finansiella instrument per kategori

Redovisningsprincperna för finansiella instrument har tillämpats för nedanstående poster, koncernen:

2020-12-31	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella tillgångar	Summa tillgångar
Tillgångar i balansräkningen			
Derivatinstrument	9 409	–	9 409
Kundfordringar och andra fordringar	–	688 327	688 327
Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar	–	18 284	18 284
Likvida medel	–	87	87
	9 409	**706 698**	**716 107**

2020-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa skulder
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	–	–22 190 148	–22 190 148
Leasingskuld	–	–254 757	–254 757
Derivatinstrument	–347 031	–	–347 031
Leverantörsskulder	–	–584 078	–584 078
Övriga skulder	–	–660 273	–660 273
	-347 031	**-23 689 256**	**-24 036 287**

2019-12-31	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella tillgångar	Summa tillgångar
Tillgångar i balansräkningen			
Derivatinstrument	30 828	–	30 828
Kundfordringar och andra fordringar	–	673 280	673 280
Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar	–	19 895	19 895
Likvida medel	–	107	107
	30 828	**693 282**	**724 110**

2019-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa skulder
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	–	–18 749 611	–18 749 611
Leasingskuld	–	–242 069	–242 069
Derivatinstrument	–317 810	–	–317 810
Leverantörsskulder	–	–593 691	–593 691
Övriga skulder	–	–674 431	–674 431
	-317 810	**-20 259 802**	**-20 577 612**

Upplysning om verkligt värde

Upplysning krävs om värdering till verkligt värde per nivåi följande verkligt värde hierarki:

- **Nivå 1** – Noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder
- **Nivå 2** – Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (d.v.s. som prisnoteringar) eller indirekt (d.v.s. erhållna från prisnoteringar).
  .
- **Nivå 3** – Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata.

Samtliga koncernens finansiella instrument som värderas till verkligt värde klassificeras som nivå 2.

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. Derivatportföljen marknadsvärderas utifrån den svenska swapräntan på värderingsdagen. Ränteswapar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserad på noterad marknadsränta för aktuell löptid. I värdet ingår inte upplupen ränta. Forward rate Agreement (FRA) värderas genom att den avtalade räntan jämförs med den officiella marknadsnoteringen för respektive kontrakt. Marknadsvärde för derivat med optionsinslag (Cap-kontrakt, swaptioner och strukturerade swapar) motsvaras av aktuellt återköpspris på värderingsdagen.

Not 27 – Varulager m.m.

Koncernen	2020	2019
Pågående arbeten för annans räkning	920 244	575 748
	920 244	**575 748**

Not 28 – Kundfordringar

Koncernen	2020	2019
Kundfordringar	75 995	60 954
Avgår osäkra fordringar	–31 302	–24 814
Kundfordringar netto	**44 693**	**36 140**
varav kundfordringar inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	18 818	16 079

Per den 31 december 2020 var kundfordringar uppgående till 12 998 tkr (10 006) förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga. Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

Koncernen	2020	2019
Mindre än 3 månader	8 182	7 602
3-6 månader	1 715	543
Mer än 6 månader	3 101	1 861
	12 998	**10 006**

Per den 31 december 2020 har koncernen redovisat kundfordringar där nedskrivningsbehov föreligger på 31 302 tkr (24 814). Åldersanalysen av de osäkra kundfordringarna ser ut enligt följande:

Koncernen	2020	2019
Mindre än 3 månader	–1 755	–1 532
3-6 månader	–5 033	–2 747
Mer än 6 månader	–24 514	–20 535
Summa osäkra kundfordringar	**-31 302**	**-24 814**

Förändring i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

	2020	2019
Ingående balans 1 januari	–25 999	–26 672
Reservering för osäkra fordringar	–16 917	–9 414
Fordringar som skrivits bort under året	11 133	11 272
Nettoförändring köpta bolag	–	–
Återförda outnyttjade belopp	481	0
Utgående balans 31 december	**-31 302**	**-24 814**

Avsättningar respektive återföringar av reserver för osäkra kundfordringar ingår i posten drifskostnader i resultaträkningen, Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen är det verkliga värdet på ovanstående poster.

Not 29 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2020	2019
Förutbetalda hyreskostnader	6 406	4 842
Förutbetalda PRI-kostnader	3 210	3 375
Förutbetalda licenser	2 199	1 620
Förutbetald arrende/tomträtt	449	352
Upplupna räntebidrag		
Upplupna hyresintäkter	1 108	940
Upplupna förvaltningsintäkter	125	–
Upplupna försäkringsintäkter	34 972	11 621
Övrigt	60 361	50 475
	108 830	**73 225**

Moderbolaget	2020	2019
Förutbetalda hyreskostnader	1 155	1 147
Förutbetalda finansiella kostnader	–	–
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	23 511	22 161
Balanserad ränta derivatinstrument	11 251	17 269
Övrigt	3 994	6 392
	39 911	**46 969**

Not 30 – Obeskattade reserver

Moderbolaget	2020	2019
Periodiseringsfond, 2014	0	1 200
Periodiseringsfond, 2015	4 300	4 300
	4 300	**5 500**

Not 31 – Avsättningar för pensioner

FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER

Koncernens förmånsbestämda plan är en ITP-plan som omfattar tjänstemän. Förmånsbestämda planer omfattar i huvudsak ålderspension och respektive arbetsgivare har vanligtvis ett åtagande att betala livsvarig pension. Intjänandet bygger på antalet anställningsår och den anställde måste vara ansluten till planen ett visst antal år för att uppnå full rätt till ålderspension. För varje år tjänar den anställde in ökad rätt till pension, vilket redovisas som pension intjänad under perioden samt ökning av pensionsåtagandet.

Genom sina förmånsbestämda pensionsplaner är koncernen exponerad mot ett antal risker, de mest väsentliga riskerna beskrivs nedan:

- – Förändring i obligationernas avkastning – om diskonteringsräntan ändras uppstår aktuariell vinst eller förlust. En ökning innebär att det beräknade värdet av förpliktelsen minskar och att det därmed uppstår en aktuariell vinst. En sänkning medför det motsatta scenariot.
- Inflationsrisk – högre inflation leder till högre skulder.
- Livslängdsantaganden – pensionsförpliktelserna innebär att de anställda som omfattas av planen ska erhålla förmånerna livet ut vilket medför att höjda livslängdsantaganden resulterar i högre pensionsskulder.

Durationen på förpliktelsen, som används som grund för att fastställa diskonteringsräntan, uppgår till 18 år (17).

Återstående livslängd för en 65-årig kvinna bedöms uppgå till 24 år (24) och för en man till 22 år (22).

Den försäkringstekniska beräkningen av pensionsförpliktelser och pensionskostnader baseras på följande antaganden:

Koncernen %	2020	2019
Diskonteringsränta, den 1 januari	1,40	2,25
Diskonteringsränta, den 31 december	1,00	1,40
Framtida årliga löneökningar	3,00	3,00
Framtida årliga pensionsökningar	3,00	3,00
Personalomsättning	2,00–5,00	2,00–5,00
Inflation	2,00	2,00

Samtliga koncernens pensionsförpliktelser är ofonderade. Följande avsättning för pensionsförpliktelser har gjorts i balansräkningen:

Koncernen	2020	2019
Förpliktelsens nuvärde den 31 december	438 901	407 458
Löneskatt	50 002	43 612
Skuld som redovisas i balansräkningen den 31 december	**488 903**	**451 070**

Nedanstående tabell förklarar pensionsskuldens förändring, exkl. löneskatt:

Koncernen	2020	2019
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	407 458	345 895
Intjäning under året	14 890	11 426
Pensionsutbetalningar	-14 436	-14 787
Ränta	5 891	8 028
Aktuariell vinst (–)/förlust (+)	25 098	56 896
Nuvärde av pensionsskuld vid årets slut	**438 901**	**407 458**

Avstämning av förändring av pensionsskulden:

Koncernen	2020	2019
Nettoskuld i balansräkningen vid årets ingång	451 070	375 353
Aktuariell vinst (–)/förlust (+) att redovisa i övrigt totalresultat	31 834	71 787
Periodens pensionskostnad	20 435	18 717
Pensionsutbetalningar	-14 436	-14 787
Nettoskuld vid årets slut	**488 903**	**451 070**

Den aktuariella vinsten om 31 834 tkr består av:

- vinst på grund av erfarenhetsbaserade justeringar om 5 325 tkr
- förlust beroende på effekter av förändrade finansiella antaganden om 36 031 tkr
- – förlust beroende på förändringar i de demografiska antagandena om 1 128 tkr

Periodens pensionskostnad avseende förmånsbestämda planer:

Koncernen	2020	2019
Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande år	14 890	11 426
Ränta på förpliktelsen	6 501	8 691
Justeringspost löneskatt	-956	-1 400
Pensionskostnader för förmånsbestämda planer	**20 435**	**18 717**

Känslighetsanalys

De antaganden som har mest påverkan för koncernens pensionsförpliktelse är diskonteringsräntan, lönökningen, inflationen och livslängden.

Diskonteringsränta, +/– 0,5 %-enheter:	0,50 %	**1,00 %**	1,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	539 765	**488 903**	444 279
Löneökning +/– 0,5 %-enheter	2,50 %	**3,00 %**	3,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	471 847	**488 903**	508 851
Inflation, +/– 0,5 %-enheter	1,50 %	**2,00 %**	2,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	453 151	**488 903**	528 453
Livslängd, +/– 1 år	– 1 år	**DUS 14**	+ 1 år
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	463 309	**488 903**	515 018

Avgiftsbestämda planer

Planerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till separata juridiska enheter, exempelvis försäkringsbolag. Storleken på premien baseras på lönen. Pensionskostnaderna för perioden ingår i resultaträkningen och uppgår till 48 348 tkr (46 047).

För ett flertal av koncernföretagen tryggas åtaganden för ålderspension och sjukpension för tjänstemän genom försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10 är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2019 har koncernen inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som en förmånsbestämd plan. Alecta saknar information om fördelning av intjänandet mellan arbetsgivare, för merparten av de intjänade pensionsförmånerna. Dessutom saknas ett i alla avseenden fastställt regelverk för hur eventuella överskott eller underskott som kan uppkomma ska hanteras. I första hand täcks förluster av Alectas kollektiva konsolideringskapital. Pensionsplaner enligt ITP som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Vid utgången av 2020 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå för förmånsbestämda försäkringar preliminärt till 144 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån mäter fördelningsbara tillgångar i förhållande till försäkringsåtagandet, beräknat enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 20 400 tkr (17 062). 2021-års premier beräknas uppgå till 13 709 tkr.

Koncernens andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta för 2020 uppgår till 0,04 procent. Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 per 31 december 2020 uppgår till 0,09 procent.

Not 32 – Uppskjuten skatt

Koncernen	2020	2019
Uppskjutna skatteskulder		
– Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter	17 039 342	16 133 920
– Obeskattade reserver	48 476	51 373
– Övriga temporära skillnader	–	233
Uppskjutna skattefordringar		
– Finansiella instrument	–69 550	–59 080
– Avsättningar	–52 765	–46 013
– Underskottsavdrag	–	–
– Övriga temporära skillnader	–591	–
Utgående balans	16 964 912	16 080 433

Moderbolaget	2020	2019
Uppskjutna skatteskulder		
– Finansiella instrument	1 921	2 958
Uppskjutna skattefordringar		
– Finansiella instrument	–	–
Utgående balans	1 921	2 958

Förändring avseende uppskuten skatt, koncernen

2020	Obeskattade reserver	Förvaltnings-fastighet	Under-skott	Finansiella instrument	Avsätt-ningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	51 373	16 133 920	0	–59 080	–46 013	233	16 080 433
Köpt bolag	10 074	240 946		–	–	–	251 020
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	–12 971	664 476	–	–10 470	–330	–824	639 881
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	–	–	–	–	–6 422	–	–6 422
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	–	–	–	–	–	–	0
Utgående balans	**48 476**	**17 039 342**	**0**	**–69 550**	**–52 765**	**–591**	**16 964 912**

2019							
Ingående balans	71 891	14 589 275	0	–63 718	–31 124	2 554	14 568 878
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	–20 518	1 544 645	0	4 638	–314	–2 321	1 526 130
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	–	–	–	–	–14 575	–	–14 575
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	–	–	–	–	–	–	0
Utgående balans	**51 373**	**16 133 920**	**0**	**–59 080**	**–46 013**	**233**	**16 080 433**

Förändring avseende uppskjuten skatt, moderbolaget

2020	Obeskattade reserver	Förvaltnings-fastighet	Under-skott	Finansiella instrument	Avsätt-ningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	–	–	–	2 958	–	–	2 958
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen			–	–1 037	–	–	–1 037
Utgående balans	**0**	**0**	**0**	**1 921**	**0**	**0**	**1 921**

2019							
Ingående balans	–	–	–	3 943	–	–	3 943
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	–	–	–	–985	–	–	–985
Utgående balans	**0**	**0**	**0**	**2 958**	**0**	**0**	**2 958**

Not 33 – Övriga avsättningar

Koncernen

2020	Garanti-åtaganden	Övrigt	Totalt
Ingående balans	46 636	–	46 636
Avsättning under året	5 423	–	5 423
Avsättning tagen i anspråk	–3 758	–	–3 758
Omklassificering/övrigt	–	–	0
Utgående balans	**48 301**	**0**	**48 301**

Koncernen

2019	Garanti-åtaganden	Övrigt	Totalt
Ingående balans	79 138	–	79 138
Avsättning under året	5 417	–	5 417
Avsättning tagen i anspråk	–23 714	–	–23 714
Omklassificering/övrigt	–14 205	–	–14 205
Utgående balans	**46 636**	**0**	**46 636**

Garantiåtaganden avser bland annat åtaganden i resultatavräknade byggprojekt, av vilka större delen bedöms bli reglerade inom två år. I garantiåtaganden ingår också kostnader för bedömda åtaganden för uppförda bostäder med enstegstätade putsfasader. Egnahemsbolaget har byggt cirka 350 bostäder med denna typ av fasader.

Not 34 – Skuldernas förfallotider

Koncernen	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2020-12-31					
Skulder till Göteborgs Stad, förfall	458 148	–	–	21 320 000	21 778 148
Skulder till Göteborgs Stad, ränta	108 485	52 728	153 997	1 120	316 330
Extern låneskuld, förfall	–	–	412 000	–	412 000
Extern låneskuld, ränta	2 157	1 936	5 809	–	9 903
Leasingskuld	7 643	7 643	22 928	216 543	254 757
Skulder till moderbolag	479 700	–	–	–	479 700
Leverantörsskulder	584 078	–	–	–	584 078
Övriga rörelseskulder	192 716	–	–	–	192 716
Interimsskulder	1 126 023	–	–	–	1 126 023
Derivatinstrument	20 706	34 875	175 037	116 413	347 031
Summa skulder	**2 979 656**	**97 183**	**769 771**	**21 654 076**	**25 500 686**

Moderbolaget	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2020-12-31					
Skulder till Göteborgs Stad, förfall	458 148	–	–	21 320 000	21 778 148
Skulder till Göteborgs Stad, ränta	108 485	52 728	153 997	1 120	316 330
Extern låneskuld, förfall	–	–	412 000	–	412 000
Extern låneskuld, ränta	2 157	1 936	5 809	–	9 903
Skulder till koncernföretag	593 585	–	–	–	593 585
Skulder till moderbolag	479 700	–	–	–	479 700
Leverantörsskulder	3 006	–	–	–	3 006
Övriga rörelseskulder	4 467	–	–	–	4 467
Interimsskulder	72 888	–	–	–	72 888
Summa skulder	**1 722 436**	**54 665**	**571 806**	**21 321 120**	**23 670 027**

Koncernen/moderbolaget har erhållit bindande kreditlöften på 841 852 tkr (605 389). I beloppet ingår kreditlöften från Göteborgs Stad med 841 852 tkr (605 389).

Not 35 – Finansiella skulder

Göteborgs Stad har beslutat att upplåning i första hand ska ske via Stadens internbank.

Räntebärande skulder, mnkr

	Koncernen/moderbolaget			
	2020		2019	
	Nominellt/ redovisat värde	Marknads-värde	Nominellt/ redovisat värde	Marknads-värde
Skulder till Göteborgs Stad	21 778	21 853	18 750	18 814
Kommuninvest	412	418	0	0
Totalt	**22 190**	**22 271**	**18 750**	**18 814**

Kreditportföljens förfallostruktur (inkl. kreditlöften) 2020-12-31

	Koncernen/ moderbolaget	
År	Belopp, mnkr	Andel, %
2021	7 655	33%
2022	2 550	11%
2023	2 700	12%
2024	7 865	34%
2025	1 512	7%
2026	750	3%
Summa	**23 032**	**100%**

Not 36 – Skulder till kreditinstitut

Koncernen/Moderbolaget	2020	2019
Lån Kommuninvest	412 000	–
	412 000	**0**

Not 37 – Skulder till Göteborgs Stad

Koncernen/Moderbolaget	2020	2019
Långfristigt lån hos Göteborgs Stad	21 320 000	18 155 000
Kortfristigt lån hos Göteborgs Stad	458 148	594 611
	21 778 148	**18 749 611**
Beviljat belopp, checkkredit	**1 300 000**	**1 200 000**

Not 38 – Leverantörsskulder

Koncernen	2020	2019
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	69 033	81 966
Leverantörsskulder, övriga	515 045	511 725
	584 078	**593 691**

Moderbolaget	2020	2019
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	494	379
Leverantörsskulder, övriga	2 512	1 286
	3 006	**1 665**

Not 39 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2020	2019
Upplupna räntekostnader	61 968	76 335
Upplupna sociala avgifter	27 600	25 393
Upplupna personalkostnader	55 422	50 153
Upplupna kostnader för underhåll	125 243	93 046
Upplupna kostnader för el, värme o likn.	126 447	127 577
Förutbetalda hyresintäkter	524 470	451 966
Upplupna ombyggnadskostnader	58 878	40 397
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	23 089	18 098
Övrigt	122 906	51 206
	1 126 023	**934 171**

Moderbolaget	2020	2019
Upplupna räntekostnader	61 968	76 335
Upplupna sociala avgifter	384	209
Upplupna personalkostnader	2 323	1 777
Balanserad ränta derivatinstrument	1 925	3 093
Övrigt	6 288	9 226
	72 888	**90 640**

Not 40 – Eventualförpliktelser

Koncernen	2020	2019
Ansvarsförbindelse PRI	4 656	4 554
Ansvarsförbindelse Fastigo	9 997	8 922
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	77 603	55 764
Övriga ansvarsförbindelser	861	861
	93 117	**70 101**

Koncernen har erhållit uppskov med stämpelskatt vid internförsäljning av fastigheter. Stämpelskatten ska erläggas då fastigheten säljs externt

Moderbolaget	2020	2019
Borgensåtaganden, koncernföretag	232 764	227 708
Ansvarsförbindelse Fastigo	319	352
	233 083	**228 060**

Moderbolaget har gått i borgen för konvernföretag avseende pensionsskuld

Not 41 – Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m. m.

Koncernen	2020	2019
Avskrivningar, nedskrivningar och återföring nedskrivningar avseende immateriella, materiella och finansiella anläggningstillgångar	32 542	29 379
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-689 767	-5 304 388
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-962	0
Avsättningar	9 782	-8 424
Övrigt	4 097	0
	-644 308	**-5 283 433**

Moderbolaget	2020	2019
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella och finansiella anläggningstillgångar	491	496
	491	**496**

Not 42 – Erlagda räntor

Koncernen	2020	2019
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-272 831	-265 844
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-38 538	-33 064
	-311 369	**-298 908**

Moderbolaget	2020	2019
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-290 913	-283 409
	-290 913	**-283 409**

Not 43 – Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital

Koncernen	2020	2019
Förändring av varulager	-393 918	-343 896
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 899	-29 362
Förändring av avsättningar	-3 061	-20 637
Förändring av rörelseskulder	82 498	165 638
	-318 380	**-228 257**

Moderbolaget	2020	2019
Förändring av kortfristiga fordringar	121 342	-204 342
Förändring av rörelseskulder	49	-1 721
	121 391	**-206 063**

Not 44 – Förändring skulder i finansieringsverksamheten

Koncernen

2020	Skulder till Göteborgs Stad	Skulder till Kommuninvest	Totalt
Ingående balans	18 749 611	0	18 749 611
Upptagna lån	2 260 062	412 000	2 672 062
Amortering av lån	768 475	-	768 475
Utgående balans	**21 778 148**	**412 000**	**22 190 148**

2019			
Ingående balans	17 017 968		17 017 968
Upptagna lån	1 731 643		1 731 643
Utgående balans	**18 749 611**		**18 749 611**

Moderbolaget

2020	Skulder till Göteborgs Stad	Skulder koncernföretag	Skulder till Kommuninvest	Totalt
Ingående balans	18 749 611	49 034	-	18 798 645
Upptagna lån	3 028 537	28 294	412 000	3 468 831
Utgående balans	**21 778 148**	**77 328**	**412 000**	**22 267 476**

2019				
Ingående balans	17 017 968	119 816	-	17 137 784
Upptagna lån	1 731 643	-		1 731 643
Amortering av lån	-	-70 782		-70 782
Utgående balans	**18 749 611**	**49 034**		**18 798 645**

Not 45 – Likvida medel

Likvida medel utgörs av balansräkningens poster, kassa- och bankmedel. Av dessa utgör 0 tkr (0) spärrade medel.

Not 46 – Nettolåneskuld

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

Not 47 – Finansiell riskhantering

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget. Målet för Framtidenkoncernens finansverksamhet är att samordna koncernens finansieringsbehov. Från och med den första januari 2020 ansvarar Göteborgs Stads koncernbank för koncernens ränte- och finansieringsrisk inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten.

Framtidenkoncernen är i sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditets- och refinansieringsrisk, valutarisk samt kredit- och motpartsrisk.

Derivatinstrument innehas för att säkra befintlig räntexponering mot förändringar i räntenivåer och valutakurser. Alla derivatinstrument värderas till verkligt värde och effekten av värdeförändringen redovisas i finansnettot. Räntederivat innehas för att få önskad räntebindningstid i den befintliga lånefinansieringen. Alla värdeförändringar på sådana instrument redovisas i finansnettot. Säkringsredovisning tillämpas inte. Inga nya derivatkontrakt har ingåtts under 2020.

Nedanstående tabeller visar nettoexponeringens ränteförfallostruktur och genomsnittliga ränta.

Nettoexponering avseende lån, placeringar och derivatinstrument, 2020-12-31, koncernen/moderbolaget

	Belopp, mnkr	Nominell ränta, %
2021:1	–3 763	
2021:2	–100	
2021:3	–400	
2021:4	–1 000	1,9
2022	–2 100	0,9
2023	–2 250	0,9
2024	–6 965	1,1
2025	–2 312	0,8
2026	–1 400	0,8
2027	–1 200	0,8
2028	–500	0,7
2029	–200	0,5
Totalt	**–22 190**	**1,2**

Genomsnittlig effektiv räntesats avseende kreditportföljen inkl. derivat uppgår till 1,2 procent (1,3).

Koncernens nyupplåning sker i första hand via Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Tidigare ingångna låneavtal med Göteborgs Stads koncernbank kommer successivt att refinansieras via koncernkontostrukturen enligt en fastställd plan. Koncernens likviditets- och finansieringsbehov säkras av Göteborgs Stad den kommande 12-månadersperioden. Koncernens långfristiga kapitalförsörjning fastställs beloppsmässigt i ett årligt lånetak beslutat av kommunfullmäktige.

Den 31 december 2020 uppgick koncernens likvida tillgångar till 0,1 mnkr (0,1). Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2020 till 842 mnkr (605). Utestående kreditavtal avser outnyttjad intern checkkredit i Göteborgs Stads koncernkonto.

Moderbolagets likvida tillgångar uppgick till 0 mnkr (0) vid utgången av 2020. Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2020 till 842 mnkr (605). Utestående kreditavtal avser outnyttjad intern checkkredit i Göteborgs Stads koncernkonto.

Det framtida likviditetsbehovet som koncernen kan överblicka begränsas till den likviditet som behövs för den fortsatta förvaltningen av det befintliga fastighetsbeståndet och nyproduktionen av bostäder. Kassaflödet från den löpande verksamheten är och förväntas förbli positivt och är jämnt fördelat över året. Kombination av detta kassaflöde samt en relativ lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. Med hänsyn till kassaflöde, outnyttjade krediter samt att Göteborgs Stad garanterar vårt upplåningsbehov under kommande 12 månader, bedömer vi att likviditetsrisken är begränsad.

Den 31 december 2020 fanns ingen valutaexponering.

Den 31 december 2020 uppgick koncernens samlade motpartsexponering i derivatinstrument till 0 mnkr (0) inklusive upplupna räntor, beräknat som nettofordran per motpart. För en enskild motpart uppgick högsta nettofordran till 0 mnkr (0). Vid beräkningen har så kallad netting tillämpats enligt gällande ISDA-avtal. Förvaltnings AB Framtiden har ISDA-avtal med samtliga externa finansiella motparter, vilka lägst ska ha kreditbetyget A3 hos Moodys och/eller kreditbetyget A- hos S & P Global ratings. För moderbolaget uppgick den samlade motpartsexponeringen till 0 mnkr (0).

Nedanstående tabell visar den löptidsvägda volymen avseende derivatexponering fördelat per kreditbetyg per den 31 december 2020

Finansiella motparter med lång rating	Löptidsvägd derivatvolym, %
AAA/Aaa	–
AA+/Aa1	–
AA-/Aa3	49
A+/A1	20
A/A2	31
A-/A3	–

KOMMERSIELL KREDITRISK

Koncernens hyresfordringar är fördelade på ett stort antal hyresgäster. Hyresförluster i förhållande till koncernens nettoomsättning uppgick till 0,2 procent (0,2).

MARKNADSVÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

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. Kreditportföljens marknadsvärde var 22 271 mnkr per den 31 december 2020 enligt denna värderingsmetod, vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 22 190 mnkr. Vid motsvarande värdering den 31 december 2019 översteg marknadsvärdet det nominella värdet med 64 mnkr.

Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserat på noterad marknadsränta för aktuell löptid.

Nominella belopp och marknadsvärde för derivatportföljen, mnkr, koncernen/moderbolaget

	2020-12-31		2019-12-31	
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Ränteswappar, netto	–13 200	338	–14 800	–287
FRA:s, netto	0	0	0	0
Strukturerade swapavtal	0	0	0	0
Cap:s, netto	0	0	0	0
Totalt	**–13 200**	**338**	**–14 800**	**–287**

FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer koncernens finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2020 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2021 – 2023, mnkr, koncernen

	2020	2021	2022	2023
Räntenivå 2020-12-31	–243	–262	–229	–196
Ränta +1 %-enhet		–313	–299	–292

Finansnettots räntekänslighet 2021 – 2023, mnkr, moderbolaget

	2020	2021	2022	2023
Räntenivå 2020-12-31	1,9	1	1	1
Ränta +1 %-enhet		3	3	3

KREDIT- OCH DERIVATPORTFÖLJERNAS RÄNTEKÄNSLIGHET

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2020-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med en procentenhet.

Kredit- och derivatportföljers räntekänslighet 2020-12-31, mnkr, koncernen/moderbolaget

	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
Räntenivå	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2020-12-31	-22 190	-22 271	-13 200	-338
Ränta +1 %-enhet	-22 190	-22 229	-13 200	99

Not 48 – Företagsförvärv

Under året har samtliga aktier förvärvats i Förvaltnings AB GöteborgsLokaler av systerbolaget Higab för 457 600 tkr. Förvärvet skedde per 1 april 2020.

Köpeskilling förvärv dotterbolag	**457 600**

Tillgångar och skulder som redovisas till följd av förvärvet är följande:	**Verkligt värde**
Förvaltningsfastigheter/pågående ombyggnad	2 156 500
Övriga anläggningstillgångar	103 586
Omsättningstillgångar	28 666
Uppskjuten skatt	-251 020
Långfristiga skulder	-768 475
Kortfristiga skulder	-118 800
Förvärvade nettotillgångar	**1 150 457**
Skillnad köpeskilling/nettotillgångar	**-692 857**

Transaktionen gjordes till underpris inom ramen för en omstrukturering inom Göteborgs Stad. Köpeskillingen på 457 600 tkr baserades på bolagets egna kapital i koncernens rapportering till kommunen.

Skillnaden mellan köpeskillingen och de förvärvade nettotillgångarna redovisas direkt mot eget kapital som en transaktion med aktieägaren.

Not 49 – Upplysningar om närstående och koncerninterna transaktioner

Koncernen står under bestämmande inflytande från sin ägare Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 9, har inte förekommit.

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m.	**2020**	**2019**
Koncernen		
Intäkter, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	6	4
Kostnader, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	28	31
Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	198 239	52 084
Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	10 232	707
Moderbolaget		
Intäkter, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	99,9	99,6
Kostnader, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2,5	2,5
Göteborgs Stads nämnder och bolag	18	18,1
Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Bolag inom Framtidenkoncernen	–	–
Göteborgs Stads nämnder och bolag	–	–
Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Bolag inom Framtidenkoncernen	–	–
Göteborgs Stads nämnder och bolag	–	–

Vid köp och försäljning mellan bolag i Framtidenkoncernen tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljning av fastigheter sker dock till skattemässiga restvärden och andra anläggningstillgångar normalt till bokfört värde, vid köp och försäljning inom koncernen.

För upplysning om lån hos Göteborgs Stad se not 37.

Not 50 – Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande:	
Ingående balanserade vinstmedel	2 982 433
Erhållet aktieägartillskott	422 500
Förändring fond för utvecklingsutgifter	118
Årets resultat	62 636
Summa	**3 467 687**
Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:	
I ny räkning balanseras	**3 467 687**

Not 51 – Händelser efter balansdagen

Det har inte inträffat någon väsentlig händelse att redogöra för efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 9 februari 2021

Kjell Björkqvist
Ordförande

Stefan Svensson
1:e vice ordförande

Roger Höög
2:e vice ordförande

Tamara Nesic
ledamot

Martin Nilsson
ledamot

Amalia Rud Pedersen
ledamot

Bernt Sabel
ledamot

Jan Jörnmark
ledamot

Erik Woxlin
ledamot

Terje Johansson
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 9 februari 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 9 februari 2021.

Bengt Bivall
av kommunfullmäktige
utsedd revisor

Lars-Ola Dahlqvist
av kommunfullmäktige
utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Framtiden, Org. nr. 556012–6012

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förvaltnings AB Framtiden för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 55–111 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–43, 45–54 samt 115–144. Utöver annan information i detta dokument så rapporterar bolaget till ägaren i rapporten "Årsrapport 2020 Förvaltnings AB Framtiden" som vi inhämtade före datumet för denna revisors rapport. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Förvaltnings AB Framtiden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 9 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för 2020

Till årsstämman i Förvaltnings AB Framtiden Org. nr. 556012–6012
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Förvaltnings AB Framtiden, har granskat bolagets verksamhet under 2020.

Bolagets styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv. Vårt ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och 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 granskningen 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 9 februari 2021

Bengt Bivall
lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun

Lars-Ola Dahlqvist
lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun



VÅRA FASTIGHETER

Fastighets-förteckning

- Angered 116
- Östra Göteborg 118
- Örgryte–Härlanda 121
- Centrum 122
- Majorna–Linné 125
- Askim–Frölunda–Högsbo 130
- Västra Göteborg 132
- Västra Hisingen 133
- Lundby 134
- Norra Hisingen 136
- Totalt koncernen 137
- Göteborgslokaler 138
- Koncernkarta 140

Göteborgs Stad är från och med 2011 indelad i tio stadsdelar. Stadsdelsnämnderna har det yttersta ansvaret för befolkningen i respektive stadsdel och ansvarar för socialtjänst, äldreomsorg, stöd och service till vissa personer med funktionsnedsättning, kommunala hälso- och sjukvårdsinsatser, kultur- och fritidsverksamhet samt folkhälsa. Stadsdelsnämnderna ska arbeta tillsammans med andra kommunala förvaltningar, näringsliv, civilsamhället och de boende i stadsdelen när gäller samhällsplanering och att främja goda miljöer.

På följande sidor följer koncernens fastighetsförteckning, uppdelad per stadsdel.

Från och med 2021 upphör organisationen med stadsdelsnämndsområden och ersätts med en fackförvaltningsorganisation. Därmed upphör stadsdelsnämnder också som geografisk indelning och ersätts av fyra stycken ”Stadsområden” (Nordost, Centrum, Sydväst och Hisingen).

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
ANGERED										
Angereds Centrum	PO	Angered 117:2	Titteridamm	2021	1 863	–	28	11 074	–	–
Angereds Centrum	PO	Angered 117:3	Titteridamm	2021	–	–		26 160	–	–
Gunnilse	EH	Angered 3:16	Gunnilse		–	–	–	–	–	–
Rannebergen	BB	Angered 81:2	Fjällviolen 1	1974	5 754	–	92	47 600	5 352	921
Rannebergen	BB	Angered 81:3	Fjällviolen 5	1974	5 681	15	91	46 459	5 289	920
Rannebergen	BB	Angered 82:12	Fjällhavren 2	1973	3 661	1	59	30 600	–	919
Rannebergen	BB	Angered 82:13	Fjällhavren 5	1973	5 019	–	80	40 800	4 670	918
Rannebergen	BB	Angered 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3 984	–	60	33 400	3 754	934
Rannebergen	BB	Angered 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5 226	–	79	43 400	4 882	925
Rannebergen	BB	Angered 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3 956	27	59	33 074	3 728	930
Rannebergen	BB	Angered 82:2	Fjällglimmen 8	1973	–	948	–	–	4 433	–
Rannebergen	BB	Angered 82:21	Fjällnejlikan 4	1973	5 787	22	87	47 632	5 445	930
Rannebergen	BB	Angered 82:22	Fjällnejlikan 1	1972	4 563	–	69	37 800	4 314	936
Rannebergen	BB	Angered 82:23	Fjällsippan 4	1972	4 550	–	68	37 800	4 260	927
Rannebergen	BB	Angered 82:24	Fjällsippan 1	1972	4 563	120	69	37 867	4 319	934
Rannebergen	BB	Angered 82:25	Fjällsyran 4	1973	4 273	–	68	35 000	3 966	919
Rannebergen	BB	Angered 82:26	Fjällsyran 1	1973	4 281	–	69	35 000	4 000	925
Rannebergen	BB	Angered 82:27	Fjällveronikan 4	1973	5 787	18	87	47 628	5 462	931
Rannebergen	BB	Angered 82:28	Fjällveronikan 1	1973	3 957	–	59	32 800	3 693	924
Rannebergen	BB	Angered 82:29	Fjällveronikan 9	1975	–	313	–	413	163	–
Rannebergen	BB	Angered 82:3	Fjällbinkan 8	1975	3 411	191	56	28 939	3 286	920
Rannebergen	BB	Angered 82:4	Fjällbinkan 5	1975	3 751	25	63	31 042	3 460	911
Rannebergen	BB	Angered 82:5	Fjällbinkan 2	1975	4 523	–	75	37 600	4 207	921
Rannebergen	BB	Angered 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4 019	8	64	33 400	3 723	917
Rannebergen	BB	Angered 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5 965	16	96	49 245	–	918
Rannebergen	BB	Angered 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4 485	–	68	37 600	4 213	930
Rannebergen	BB	Angered 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5 477	1	82	46 001	–	923
Angereds Centrum	PO	Angered 85:1	Länkharvsgatan	1980	2 286	–	28	19 800	2 258	979
Angereds Centrum	PO	Angered 86:1	Fjäderharvsgatan	1982	546	–	6	5 970	1 033	1 072
Angereds Centrum	PO	Angered 87:1	Fjäderharvsgatan	1980	–	–	–	1 001	188	–
Angereds Centrum	PO	Angered 90:1	Fjäderharvsgatan	1980	3 776	–	46	31 620	3 886	1 019
Angereds Centrum	PO	Angered 90:2	Fjäderharvsgatan	1979	4 546	–	54	36 722	4 573	997
Angereds Centrum	PO	Angered 91:1	Fjäderharvsgatan	1979	10 714	–	132	88 602	10 962	1 014
Angereds Centrum	PO	Angered 92:1	Länkharvsgatan	1980	3 776	–	46	31 620	3 890	1 020
Angereds Centrum	PO	Angered 92:2	Länkharvsgatan	1979	4 471	309	60	45 831	5 972	1 018
Angereds Centrum	PO	Angered 92:3	Länkharvsgatan	1978	4 627	–	58	38 738	4 767	1 020
Angereds Centrum	PO	Angered 93:2	Angereds Torg	1978	5 056	1 099	64	58 800	7 274	1 074
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 1:4	Kanelgatan	1984	18 717	–	255	165 400	19 198	993
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 10:10	Saviagatan	1984	32 831	3 827	447	290 593	34 239	936
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 12:15	Kanel- och Peppargatan	1982	52 632	5 841	735	451 215	58 441	960
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 124:1	Gårdsten centrum	2020	–	–	–	220	–	–
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 124:2	Gårdsten centrum	2020	–	–	–	1 320	–	–
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 2:1	Timjansgatan 51	1971	–	430	–	1 229	205	–
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 3:13	Saffran- och Timjansgatan	1971	52 681	889	738	450 058	52 404	943
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:16	Muskotgatan	1986	39 473	1 019	541	341 452	40 838	940
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:19	Saffran- och Timjansgatan	2019	–	–	–	21 600	–	–
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 4:20	Saffran- och Timjansgatan	2019	–	–	–	23 000	42	–
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:14	Rosmaringatan	1976	–	–	–	3 822	1 019	–
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:15	Mejramgatan	1976	–	–	–	1 852	478	–
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:16	Mejramgatan	1998	–	–	–	852	476	–
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:17	Paprikagatan	2000	–	–	–	576	163	–
Lövgärdet	PO	Gårdsten 45:18	Paprikagatan	1975	–	–	–	9 716	2 108	–
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 45:9	Kanelgatan	1971	–	–	–	–	632	–
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 6:3	Gårdsten centrum	2004	2 158	6 426	45	67 424	11 348	1 370
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:11	Mejramgatan	1981	8 861	–	126	84 000	9 773	1 092
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:12	Mejramgatan	1974	9 906	317	140	91 820	10 947	1 062

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:13	Mejramgatan	1973	8 687	30	129	81 191	9 630	1 077
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:16	Rosmaringatan	1977	9 765	–	130	76 000	8 008	813
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:3	Rosmaringatan	1976	9 714	12	140	81 044	–	923
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:6	Paprikagatan	1976	8 952	–	128	77 000	9 837	1 089
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:7	Paprikagatan	1975	6 135	45	84	47 551	–	1 076
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:8	Paprikagatan	1983	6 496	811	96	65 240	–	1 116
Lövgärdet	PO	Gårdsten 62:9	Paprikagatan	1975	8 019	55	110	76 937	–	1 093
Lövgärdet	PO	Gårdsten 63:1	Kaprisgatan	1988	22 552	151	283	212 167	–	1 044
Gårdstensberget	GB	Gårdsten 7:2	Salviagatan	2000	–	930	–	3 647	895	–
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:1	–	1988	–	–	–	522	433	–
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:2	–	1988	–	–	–	456	394	–
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:3	–	1988	–	–	–	511	558	–
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:4	Eriksbo Östergärde vid 10, 12	1988	–	–	–	496	260	–
Eriksbo	FB	Hjällbo 122:5	Eriksbo Östergärde vid 23, 36	1988	–	–	–	496	612	–
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:1	Hjällbogärdet 1–2	1986	–	1 077	–	3 293	825	–
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:2	Hjällbogärdet 3–13, 31–33	1988	7 548	232	101	63 258	7 414	944
Eriksbo	FB	Hjällbo 24:3	Hjällbogärdet 14–30	1984	9 635	444	128	81 097	9 273	924
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:1	Eriksbo Västergärde 2–14	1983	7 465	522	104	65 663	7 568	931
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:2	Eriksbo Västergärde 15–24	1985	6 238	–	77	51 600	5 641	894
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:3	Eriksbo Västergärde 25–34	1984	6 321	–	85	51 800	5 897	921
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:5	Eriksbo Östergärde 1–20	1984	10 929	702	157	93 725	10 718	926
Eriksbo	FB	Hjällbo 25:6	Eriksbo Östergärde 21–43	1984	14 370	4	202	120 000	13 551	932
Hammarkullen	BB	Hjällbo 31:8	Gropens Gård 2–6	1968	15 477	509	204	133 100	15 171	890
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:10	Bredfjällsgatan 62–66	1969	4 853	138	79	45 881	5 389	1 082
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:11	Bredfjällsgatan 68	1969	–	387	–	–	271	–
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:2	Bredfjällsgatan 2–6	1969	5 768	1	92	48 600	5 445	928
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:3	Bredfjällsgatan 8–12	1979	6 126	91	85	55 091	6 158	979
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:4	Bredfjällsgatan 14–18	1979	5 868	326	85	53 664	6 138	976
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:5	Bredfjällsgatan 20–24	1974	5 782	395	83	52 534	6 160	996
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:6	Bredfjällsgatan 26–34	1974	8 483	530	125	76 748	8 767	963
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10 128	1 201	142	85 348	10 116	898
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:8	Bredfjällsgatan 50–54	1974	5 045	–	70	42 800	4 841	951
Hammarkullen	BB	Hjällbo 35:9	Bredfjällsgatan 56–60	1974	5 093	–	69	43 000	4 825	939
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	–	622	–	6 869	2 008	–
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:11	Hammarkulletorget 36–40	1970	5 009	1	68	41 800	–	932
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4 904	–	71	40 600	4 582	925
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4 793	–	69	39 200	4 463	922
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	–	334	–	757	–	–
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5 452	1	93	45 800	–	940
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4 630	–	80	38 800	4 400	941
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5 758	–	83	47 600	5 333	918
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5 954	–	82	50 000	5 659	942
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4 505	–	61	37 600	4 286	943
Hammarkullen	BB	Hjällbo 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5 900	–	84	50 000	5 637	947
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:2	Sandeslätt 39	1969	3 393	20	50	28 257	3 166	921
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:3	Sandeslätt 44	1969	4 197	–	60	34 600	3 904	921
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:4	Sandeslätt 51	1970	5 465	23	78	45 851	5 140	930
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:5	Sandeslätt 1	1970	3 970	–	58	33 600	3 737	933
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:6	Sandeslätt 8	1970	4 064	–	57	34 000	3 789	923
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:7	Sandeslätt 15	1970	4 580	12	64	37 836	4 294	928
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:8	Sandeslätt 23	1970	4 455	257	65	36 400	4 273	926
Hammarkullen	BB	Hjällbo 41:9	Sandeslätt 30	1970	4 998	–	75	41 800	4 695	931
Hjällbo	PO	Hjällbo 5:14	Bergsgårdsgärdet	1973	49 951	3 446	651	436 603	50 920	949
Hjällbo	PO	Hjällbo 6:8	Skolspåret	1967	45 622	7 300	591	409 251	49 692	908
Hjällbo	PO	Hjällbo 7:7	Sandspåret	1984	33 518	811	429	295 018	33 368	945
Hjällbo	PO	Hjällbo 9:4	Bondegärdet	1968	43 578	1 491	619	390 613	45 445	966
ANGERED					**831 738**	**44 773**	**11 625**	**7 366 502**	**868 754**	**954**

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
ÖSTRA GÖTEBORG										
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:12	Tellusgatan 42–48	1967	2 468	443	28	21 115	2 530	866
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:13	Tellusgatan 32–40	1967	3 913	145	44	30 611	3 490	834
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:16	Rymdtorget 1	1968	2 850	100	40	22 450	2 525	850
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:17	Rymdtorget 2	1968	2 832	100	40	22 203	2 521	849
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:18	Rymdtorget 3	1968	2 832	100	40	22 000	2 503	850
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:19	Rymdtorget 4	1968	2 832	85	40	22 277	2 499	853
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:20	Rymdtorget 5	1968	2 832	58	40	22 000	2 456	845
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:25	Rymdtorget 16–21	1968	2 675	–	42	21 000	2 323	861
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:26	Rymdtorget 22–27	1968	2 710	–	43	22 400	2 555	934
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:27	Rymdtorget 34–39	1968	2 674	–	42	22 600	2 571	953
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:28	Rymdtorget 46–51	1968	2 710	–	43	21 400	2 377	868
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:29	Rymdtorget 64–69	1968	2 632	–	41	21 400	2 379	895
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:30	Rymdtorget 28–33	1968	2 546	104	40	19 954	2 264	837
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:31	Rymdtorget 40–45	1968	2 710	–	43	21 000	2 337	855
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:32	Rymdtorget 52–57	1968	2 674	–	42	20 800	2 294	850
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:33	Rymdtorget 70–75	1968	2 713	–	42	21 000	2 321	847
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:34	Rymdtorget 58–63	1969	2 674	–	42	21 000	2 337	865
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:35	Rymdtorget 76–81	1969	2 713	–	42	21 400	2 387	872
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:38	Rymdtorget 6–7	1980	981	554	16	11 299	1 813	958
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:4	Tellusgatan 50–62	1967	3 772	–	49	29 600	3 265	858
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:44	Tellusgatan 6–30	2018	15 038	1	171	186 000	18 790	1 235
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:45	Merkuriusgatan 25–73	1967	13 447	–	178	109 000	12 207	899
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 2:9	Merkuriusgatan 1–23	1977	6 864	–	87	57 200	6 343	916
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:1	Siriusgatan 30–54	1970	–	–	–	4 040	1 602	–
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:2	Siriusgatan 24–28	1970	5 073	14	71	40 000	4 388	855
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:3	Siriusgatan 16–22	1970	6 282	488	92	51 282	5 846	858
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:4	Siriusgatan 38–42	1970	4 860	37	72	38 400	4 156	844
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:5	Siriusgatan 30–36	1970	6 390	75	96	51 471	5 688	864
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:6	Siriusgatan 60–64	1970	5 071	–	72	39 497	4 612	895
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:7	Siriusgatan 54–58	1971	4 610	495	67	38 294	5 115	989
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:8	Siriusgatan 72–76	1970	4 860	54	72	38 400	5 009	1 010
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 38:9	Siriusgatan 66–70	1970	4 860	21	72	38 400	4 879	981
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:10	Siriusgatan 98–106	1972	9 023	19	146	73 400	8 052	884
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:6	Siriusgatan 78–120	1971	–	–	–	–	2 478	–
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:7	Siriusgatan 78–88	1971	10 772	710	160	89 061	10 153	875
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:8	Siriusgatan 90–96	1971	6 331	392	102	52 707	5 984	885
Västra Bergsjön	FB	Bergsjön 39:9	Siriusgatan 108–120	1971	12 667	48	189	102 000	11 297	878
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 4:1	Rymdtorget 10–15	1968	2 702	–	42	21 000	2 315	849
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	4 071	–	141	42 600	5 423	1 320
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:3	Saturnusgatan 1, 2 ,3	1969	3 773	153	127	40 268	5 188	1 328
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 6:4	Saturnusgatan	1970	–	–	–	–	196	–
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:2	Jupitergatan 6	2013	119	–	1	2 062	154	1 284
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:3	Jupitergatan 8	2013	119	–	1	2 054	154	1 284
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:5	Jupitergatan 12	2013	119	–	1	2 041	154	1 284
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:6	Jupitergatan 14	2013	119	–	1	2 052	154	1 284
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 60:9	Jupitergatan 20	2013	119	–	1	2 047	154	1 284
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 61:4	Merkuriusgatan 2A–D/ Tellusgatan 70–76	1967	4 894	30	87	75 120	8 511	1 662
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:210	Merkuriusgatan	1986	–	–	–	1 132	422	–
Östra Bergsjön	FB	Bergsjön 767:261	Tellusgatan	1967	–	–	–	4 430	927	–
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 11:23	Brahegatan	1985	8 582	226	130	136 076	9 591	1 084
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 12:28	Brahegatan	1976	9 196	708	144	140 902	9 844	1 023
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 13:21	Holländaregatan	1983	966	20	20	15 400	–	1 186
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 13:27	Gamlestadsvägen	1983	5 742	447	80	89 208	6 788	1 096
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 14:11	Lars Kaggsgatan	1936	4 162	58	84	62 164	4 418	1 048
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 15:8	Måns Bryntessonsgatan	1948	1 727	70	30	26 453	–	1 097
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 20:21	Måns Bryntessonsgatan	1982	1 691	1 488	32	32 036	–	877

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 30:1	Gamlestadsvägen	1938	3 226	66	65	48 475	–	1 064
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:1	Gamlestadsvägen	1938	1 450	–	24	21 200	1 482	997
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:3	Lars Kaggsgatan	1938	1 790	–	36	26 800	2 095	1 054
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 34:6	Nylösegatan	1981	2 981	57	41	44 971	2 972	983
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 4:9	Brahegatan	1989	5 993	3 573	175	152 205	14 116	1 507
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 5:9	Artillerigatan 30	2021	3 936	1 354	61	129 648	–	1 634
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 51:5	Batterigatan	1985	1 092	12	18	17 400	1 219	1 099
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:22	Holländareplatsen	2015	3 081	194	53	81 887	–	1 909
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 7:30	Holländareplatsen	1980	3 881	35	48	62 226	–	1 122
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:11	Artillerigatan	1983	3 750	1 034	60	64 180	5 000	1 056
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:18	Holländareplatsen	1981	3 262	119	49	49 933	–	1 041
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:20	Banérsgatan	1981	1 416	–	18	20 800	1 373	961
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 8:3	Banérsgatan	1981	430	–	6	6 450	428	987
Gamlestaden	PO	Gamlestaden 9:18	Banérsgatan	1981	952	–	22	13 800	902	938
Södra Kortedala	PO	Kortedala 1:1	Månadsgatan	1992	3 045	181	51	42 250	3 794	1 173
Södra Kortedala	BB	Kortedala 10:1	Kalendervägen 5	1953	2 131	92	36	26 333	2 345	1 054
Norra Kortedala	PO	Kortedala 101:2	Aprilgatan	2002	10 328	352	172	161 185	14 616	1 328
Norra Kortedala	PO	Kortedala 102:1	Decembergatan	1988	14 948	251	245	201 141	17 948	1 144
Norra Kortedala	PO	Kortedala 103:1	Aprilgatan	1988	3 415	646	58	48 292	4 718	1 144
Norra Kortedala	PO	Kortedala 105:6	Allhelgonagatan	1978	2 586	293	39	33 247	–	1 076
Södra Kortedala	BB	Kortedala 11:1	Kalendervägen 17	1966	2 115	41	36	26 396	2 279	1 048
Södra Kortedala	BB	Kortedala 12:1	Kalendervägen 6	1954	7 614	–	140	89 000	7 880	979
Södra Kortedala	BB	Kortedala 12:4	Tusenårsgatan 28	1979	1 231	72	21	16 326	1 515	1 112
Södra Kortedala	BB	Kortedala 13:1	Kalendervägen 16	1973	5 710	2	105	76 000	–	1 143
Södra Kortedala	BB	Kortedala 13:2	Tusenårsgatan 2	1974	8 412	374	149	107 841	9 911	1 115
Södra Kortedala	BB	Kortedala 134:7	Kortedala torg 2	2019	3 306	437	64	87 533	–	1 873
Södra Kortedala	BB	Kortedala 14:2	Tusenårsgatan 18	1979	1 581	29	27	19 752	1 726	1 040
Södra Kortedala	BB	Kortedala 140:2	Tideräkningsgatan 6–34	1964	8 388	124	109	102 494	–	1 008
Södra Kortedala	BB	Kortedala 15:2	Tusenårsgatan 7	1979	1 794	52	26	22 846	2 073	1 049
Södra Kortedala	BB	Kortedala 16:3	Tusenårsgatan 17	1986	2 227	123	36	29 604	2 678	1 100
Södra Kortedala	BB	Kortedala 19:2	Hundraårsgatan 5	1993	2 500	189	44	33 662	2 936	1 104
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:1	Månadsgatan	1992	8 714	132	137	121 087	11 010	1 177
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:2	Timgatan	1991	4 427	5	68	63 200	–	1 224
Södra Kortedala	PO	Kortedala 2:3	Timgatan	1991	2 209	37	34	32 499	3 076	1 226
Södra Kortedala	BB	Kortedala 23:1	Hundraårsgatan 8	1992	3 757	57	66	52 660	4 559	1 155
Södra Kortedala	BB	Kortedala 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4 372	87	65	57 955	4 971	1 104
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13 890	122	231	187 978	–	1 129
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:2	Halvsekelsgatan 2–10	1990	3 365	193	54	43 849	3 838	1 086
Södra Kortedala	BB	Kortedala 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	–	1 955	–	–	–	–
Södra Kortedala	BB	Kortedala 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4 024	412	78	53 141	4 991	1 109
Södra Kortedala	BB	Kortedala 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5 167	–	96	65 815	5 872	1 092
Södra Kortedala	BB	Kortedala 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3 838	–	72	49 228	4 533	1 095
Södra Kortedala	BB	Kortedala 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2 163	113	42	27 600	2 515	1 117
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5 878	–	114	74 992	6 775	1 109
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:3	Julianska gatan 10	1956	11 269	1	165	141 000	12 462	1 078
Södra Kortedala	BB	Kortedala 31:4	Skottårsgatan 2	1955	2 564	72	49	33 377	3 017	1 110
Södra Kortedala	BB	Kortedala 5:1	Kalendervägen 2	1990	1 542	743	18	22 683	2 184	1 002
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:10	Kalendervägen 28	1970	2 154	–	35	28 200	2 632	1 153
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:14	Kalendervägen 22	1953	–	410	–	1 135	–	–
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:2	Kalendervägen 36	1968	2 152	–	36	28 000	2 534	1 154
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:3	Kalendervägen 34	1969	2 152	–	36	28 000	2 560	1 151
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:4	Kalendervägen 32	1978	2 152	–	36	28 400	2 551	1 156
Södra Kortedala	FB	Kortedala 51:5	Kalendervägen 30	1969	2 154	2	36	28 600	2 637	1 149
Södra Kortedala	FB	Kortedala 54:2	Kalendervägen 83–91	1971	1 923	171	39	25 512	2 511	1 155
Södra Kortedala	FB	Kortedala 55:2	Kalendervägen 38	1968	2 152	–	36	28 000	2 619	1 153
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:1	Kalendervägen 109	1974	2 317	–	45	30 374	2 754	1 164
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:2	Kalendervägen 107	1954	2 162	–	40	27 698	2 620	1 142
Södra Kortedala	FB	Kortedala 56:5	Kalendervägen 103–105	1976	3 412	619	65	44 411	4 559	1 140

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:1	Kalendervägen 125	1954	1 124	73	23	14 301	1 316	1 113
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:3	Kalendervägen 123	1954	1 508	109	33	18 600	1 812	1 098
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:4	Kalendervägen 121	1954	1 586	16	35	19 629	1 782	1 093
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:5	Kalendervägen 119	1954	1 581	–	35	19 600	1 795	1 109
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:7	Kalendervägen 115	1963	1 772	21	34	22 857	2 079	1 128
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:8	Kalendervägen 113	1955	1 682	–	33	20 883	1 845	1 071
Södra Kortedala	FB	Kortedala 57:9	Kalendervägen 111	2007	822	–	14	11 167	938	1 031
Norra Kortedala	FB	Kortedala 58:1	Petrifängsgatan 1–13	1977	2 561	37	47	33 200	2 920	1 099
Norra Kortedala	FB	Kortedala 59:2	Sjusovaregatan 1–11	1955	2 300	81	43	29 714	2 759	1 123
Södra Kortedala	BB	Kortedala 6:1	Kalendervägen 1	1953	2 726	99	48	34 285	3 036	1 064
Norra Kortedala	FB	Kortedala 60:1	Sjusovaregatan 13–17	1955	1 177	76	23	15 124	1 405	1 108
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	1955	4 100	71	81	51 400	4 628	1 107
Norra Kortedala	FB	Kortedala 61:2	Sjusovaregatan 4–10	1975	1 558	–	26	19 883	1 791	1 052
Södra Kortedala	FB	Kortedala 62:1	Östra Midvintersgatan 28–42	1967	3 341	90	61	42 861	4 126	1 150
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:1	Kalendervägen 54–56	1955	2 070	914	36	31 368	3 552	1 183
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:12	Vårmånadsgatan 2–18	1984	3 873	29	73	51 200	4 601	1 169
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:2	Kalendervägen 52	1968	2 088	–	36	27 517	2 522	1 181
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:3	Kalendervägen 50	1965	2 070	–	36	27 114	2 490	1 163
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:4	Kalendervägen 48	1969	2 070	–	36	27 314	2 517	1 177
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:5	Kalendervägen 46	1968	2 176	–	38	28 717	2 687	1 172
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:6	Kalendervägen 44	1969	2 176	78	38	29 373	2 756	1 177
Södra Kortedala	FB	Kortedala 63:8	Vårmånadsgatan 20–30	1955	2 731	–	48	31 535	2 546	905
Södra Kortedala	FB	Kortedala 64:2	Vårmånadsgatan 11–17	1955	1 743	15	31	20 058	1 807	1 015
Södra Kortedala	FB	Kortedala 763:29	Vårmånadsgatan 20–30	1955	–	–	–	–	119	–
Norra Kortedala	FB	Kortedala 763:90	Sjusovareg 1–11	1955	–	–	–	–	77	–
Södra Kortedala	FB	Kortedala 763:95	Vårmånadsg / Ö:A Midvintersg	1981	–	–	–	461	196	–
Södra Kortedala	BB	Kortedala 8:1	Kalendervägen 29	1965	7 077	247	120	90 373	8 221	1 057
Norra Kortedala	PO	Kortedala 83:1	Vårfrugatan	1995	2 732	52	43	36 643	–	1 098
Norra Kortedala	PO	Kortedala 84:1	Vårfrugatan	1995	1 773	–	33	25 772	2 428	1 215
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:2	Adventsvägen	1956	5 424	–	96	66 827	5 937	1 047
Norra Kortedala	PO	Kortedala 86:3	Adventsvägen	1990	3 600	–	64	46 200	3 934	1 050
Norra Kortedala	PO	Kortedala 87:1	Adventsvägen 4	2019	7 633	–	128	161 000	14 880	1 886
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:2	Adventsvägen	1996	2 106	–	36	30 080	2 747	1 185
Norra Kortedala	PO	Kortedala 89:3	Annandagsgatan	1994	3 092	222	48	44 036	–	1 171
Södra Kortedala	BB	Kortedala 9:1	Månadsgatan 10	1953	4 929	63	90	61 583	5 477	1 077
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:4	Annandagsgatan	1993	5 366	131	82	74 681	–	1 154
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:5	Julaftonsgatan	1993	4 895	68	72	67 637	6 226	1 136
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:6	Julaftonsgatan	1992	5 110	17	77	69 263	–	1 195
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:8	Adventsvägen	1994	6 077	20	100	83 081	–	1 173
Norra Kortedala	PO	Kortedala 90:9	Adventsvägen	1994	1 917	–	36	25 800	2 211	1 143
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:3	Brittsommargatan	1970	8 765	30	127	110 452	9 717	1 063
Norra Kortedala	PO	Kortedala 91:4	Årstidsgatan	1980	2 744	45	56	37 739	–	1 205
Norra Kortedala	PO	Kortedala 94:1	Allhelgonagatan	1978	3 270	62	54	43 356	–	1 137
Norra Kortedala	PO	Kortedala 95:1	Allhelgonagatan	1981	1 986	62	36	26 432	–	1 160
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:2	Allhelgonagatan	1979	3 716	–	79	52 286	4 917	1 213
Norra Kortedala	PO	Kortedala 96:3	Brittsommargatan	1976	2 148	–	36	28 851	2 613	1 144
Norra Kortedala	PO	Kortedala 97:1	Allhelgonagatan	1979	2 902	–	51	40 521	3 713	1 147
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:10	Beväringsgatan	1959	3 419	127	50	51 783	–	1 004
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:56	Beväringsgatan	2021	–	–	–	82 496	2	–
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:6	Beväringsgatan	1959	6 864	215	102	107 183	–	1 007
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:7	Beväringsgatan	1959	6 892	198	102	101 980	7 394	1 010
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:8	Beväringsgatan	1959	6 892	292	102	103 130	–	1 015
Gamlestaden	PO	Kviberg 22:9	Beväringsgatan	1959	6 892	247	102	103 432	7 367	1 014
Gamlestaden	PO	Kviberg 741:184	Hinderbanan	2014	5 976	618	83	153 257	11 990	1 757
Utby	FB	Utby 129:2	Fjällbo Park	1997	6 251	9 856	95	103 086	–	1 200
ÖSTRA GÖTEBORG					**616 755**	**36 357**	**10 103**	**7 990 098**	**731 705**	**1 091**

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
ÖRGRYTE-HÄRLANDA										
Torpa	BB	999990400	Parkeringsfast. distrikt 4	1964	–	150	–	19 078	11 133	–
Redbergslid	PO	Bagaregården 2:10	Uddevallagatan	1976	5 140	121	85	127 842	6 222	1 173
Redbergslid	PO	Bagaregården 3:5	Falkgatan	1981	4 973	303	74	126 668	5 977	1 155
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:2	Lefflersgatan	1986	5 655	179	109	149 434	–	1 311
Bagaregården	PO	Bagaregården 31:3	Nordåsgatan	2013	4 324	–	67	151 000	7 896	1 808
Bagaregården	PO	Bagaregården 35:7	Kobergsgatan	1986	5 076	63	80	133 268	7 511	1 246
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:12	Frödingsgatan	1986	738	–	12	18 800	924	1 239
Bagaregården	PO	Bagaregården 37:13	Frödingsgatan	1971	2 523	–	60	54 400	2 130	836
Bagaregården	PO	Bagaregården 38:15	Frödingsgatan	1986	738	–	12	18 800	924	1 241
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:20	Kungälvsgatan	1981	1 274	305	16	33 020	–	1 119
Redbergslid	PO	Bagaregården 4:6	Falkgatan	1976	1 052	–	21	23 600	1 291	1 215
Bagaregården	PO	Bagaregården 40:4	Sulitelmagatan	1980	1 743	45	21	43 082	–	1 130
Bagaregården	PO	Bagaregården 42:4	Sulitelmagatan	1970	2 379	17	39	59 000	–	1 208
Redbergslid	PO	Bagaregården 51:1	Ejdergatan	1982	2 186	121	34	54 694	–	1 179
Redbergslid	PO	Bagaregården 6:5	Ejdergatan	1979	4 784	341	67	117 312	5 710	1 124
Redbergslid	PO	Bagaregården 9:8	Bagaregårdsgatan	1990	7 122	246	115	189 745	9 461	1 280
Kallebäck	PO	Kallebäck 8:1	Kallebäcksvägen	1932	2 360	8	72	43 608	–	1 267
Kålltorp	PO	Kålltorp 103:1	Zachrissonsgatan	1980	1 226	246	25	29 575	1 381	930
Kålltorp	PO	Kålltorp 105:1	Zachrissonsgatan	1960	2 737	124	53	66 474	4 592	1 545
Kålltorp	PO	Kålltorp 106:1	Zachrissonsgatan	1960	2 228	306	47	55 493	–	1 552
Kålltorp	PO	Kålltorp 107:1	Zachrissonsgatan	1970	1 851	–	39	41 800	1 834	982
Kålltorp	PO	Kålltorp 108:5	Åttehögsgatan	1960	1 881	27	36	45 235	2 805	1 472
Kålltorp	PO	Kålltorp 36:13	Stobéegatan	1983	934	–	15	23 400	1 110	1 177
Kålltorp	PO	Kålltorp 56:9	Qvidingsgatan	1982	814	57	15	20 509	1 034	1 227
Kålltorp	PO	Kålltorp 57:4	Qvidingsgatan	1977	604	–	12	15 489	799	1 268
Björkekärr	BB	Kålltorp 57:5	Övre Sanatoriegatan 5–19	2020	–	–	–	74 587	–	–
Kålltorp	PO	Kålltorp 58:5	Qvidingsgatan	1937	2 139	–	36	52 000	2 601	1 204
Kålltorp	PO	Kålltorp 59:12	Qvidingsgatan	1938	2 969	203	60	72 238	3 902	1 197
Kålltorp	PO	Kålltorp 59:13	Forsstenagatan	1938	2 497	675	48	62 816	3 463	1 173
Kålltorp	PO	Kålltorp 60:1	Björcksgatan	1977	3 928	439	75	102 616	5 537	1 254
Kålltorp	PO	Kålltorp 65:1	Intagsgatan	1978	1 240	–	30	28 000	1 602	1 279
Kålltorp	PO	Kålltorp 93:1	Ahrenbergsgatan	1970	5 212	10	93	129 000	–	1 154
Lunden	PO	Lunden 42:1	Hogenskildsgatan	1950	5 564	368	118	141 289	7 424	1 225
Lunden	PO	Lunden 52:1	Stavhopparegatan	1977	1 508	48	25	37 881	–	1 217
Lunden	PO	Lunden 53:3	Häcklöparegatan	1939	1 687	60	32	43 118	–	1 319
Lunden	PO	Lunden 53:4	Stavhopparegatan	1960	1 969	41	40	50 414	–	1 287
Lunden	PO	Lunden 54:1	Valåsgatan	1940	1 676	112	35	43 420	2 465	1 358
Lunden	PO	Lunden 56:4	Trestegsgatan	1939	2 482	45	56	64 134	–	1 407
Lunden	PO	Lunden 57:1	Skogshyddegatan	1939	2 272	313	44	58 444	3 469	1 339
Lunden	PO	Lunden 61:4	Blekeslänten	1963	14 559	1 668	208	335 600	21 843	1 320
Lunden	PO	Lunden 61:5	Överstegatan	1950	2 120	15	48	53 234	–	1 270
Lunden	PO	Lunden 61:6	Ulfsparregatan	1951	1 200	12	24	30 221	–	1 268
Olskroken	PO	Olskroken 13:16	Falkgatan	1976	1 459	–	36	32 800	1 220	829
Olskroken	PO	Olskroken 13:17	Sparvgatan	1990	3 396	–	44	92 370	4 821	1 317
Olskroken	PO	Olskroken 13:8	Svangatan	1981	2 925	245	44	74 710	3 803	1 210
Olskroken	PO	Olskroken 29:11	Borgaregatan	1983	7 844	1 070	101	208 571	11 929	1 256
Olskroken	PO	Olskroken 30:11	Borgaregatan	1983	3 598	–	49	103 074	6 162	1 265
Olskroken	PO	Olskroken 4:11	Borgaregatan	1983	11 636	96	155	294 317	–	1 198
Olskroken	PO	Olskroken 5:5	Borgaregatan	1983	7 344	3 514	101	219 800	15 430	1 214
Olskroken	PO	Olskroken 6:12	Bondegatan	1983	9 796	621	115	251 685	12 856	1 171
Olskroken	PO	Olskroken 7:14	Bondegatan	1983	2 639	6 709	33	69 611	13 009	1 183
Kallebäck	PO	Skår 50:1	Omvägen	1951	1 945	266	31	37 389	2 623	1 254
Kallebäck	PO	Skår 51:1	Omvägen	1951	7 629	348	142	141 003	9 890	1 191
Kallebäck	PO	Skår 52:2	Kallebäcksvägen	1974	5 152	605	76	99 275	7 177	1 213
Kallebäck	PO	Skår 54:1	Kallebäcksvägen	1980	4 507	89	77	85 052	5 617	1 231

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Björkekärr	BB	Sävenäs 105:1	Rosendalsgatan 12	1991	3 317	642	44	72 748	–	1 321
Björkekärr	BB	Sävenäs 106:2	Stabbegatan 4–8, 109–111	1977	1 779	217	33	34 675	2 532	1 163
Björkekärr	BB	Sävenäs 106:3	Lådspikaregatan 26–32	1986	1 546	20	29	28 734	1 927	1 144
Björkekärr	BB	Sävenäs 116:9	Lådämnesgatan 18–32	1975	3 529	136	61	62 558	4 249	1 081
Björkekärr	BB	Sävenäs 131:3	Träkilsgatan 2	2004	–	–	–	306	577	–
Björkekärr	PO	Sävenäs 181:2	Smögengatan	2021	–	–		189 000	–	–
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:1	Träkilsgatan 53	1960	9 314	59	148	165 274	10 326	1 075
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:2	Träkilsgatan 3	1960	11 852	191	209	215 729	–	1 101
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:3	Spåntorget 3	1961	8 086	476	137	147 995	–	1 101
Björkekärr	BB	Sävenäs 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12 742	407	216	229 697	14 911	1 094
Torpa	BB	Sävenäs 64:1	Kaggeledsgatan 39	2002	395	658	6	12 311	1 109	1 386
Torpa	BB	Sävenäs 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3 787	643	81	69 434	4 743	1 082
Torpa	BB	Sävenäs 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4 110	11	78	71 000	4 439	1 070
Torpa	BB	Sävenäs 66:1	Uddeholmsgatan 3A	1947	3 870	103	72	66 413	4 414	1 062
Torpa	BB	Sävenäs 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6 384	40	120	110 133	–	1 072
Torpa	BB	Sävenäs 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2 754	276	54	49 679	–	1 083
Torpa	BB	Sävenäs 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1 224	24	24	21 301	1 340	1 073
Torpa	BB	Sävenäs 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5 186	–	70	93 877	6 730	1 148
Torpa	BB	Sävenäs 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12 030	–	170	219 000	14 082	1 160
Torpa	BB	Sävenäs 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5 759	–	65	102 000	6 526	1 123
Torpa	BB	Sävenäs 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8 588	421	105	153 801	–	1 117
Torpa	BB	Sävenäs 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5 061	43	96	86 741	5 859	1 096
Torpa	BB	Sävenäs 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1 869	358	36	34 642	2 533	1 065
Torpa	BB	Sävenäs 74:1	Långedsgatan 1A	1963	1 836	–	36	32 200	1 993	1 076
Kärralund	PO	Torp 50:6	Gunn Wållgrens Gata	2018	13 283	1 406	209	537 753	34 095	2 113
ÖRGRYTE-HÄRLANDA					**315 535**	**26 362**	**5 201**	**7 556 996**	**451 199**	**1 231**
CENTRUM										
Guldheden	PO	Guldheden 20:3	Doktor Saléns Gata	1950	2 186	544	24	55 673	3 023	1 160
Guldheden	PO	Guldheden 20:8	Doktor Heymans Gata	1951	2 566	1	38	62 000	–	1 217
Guldheden	PO	Guldheden 21:1	Doktor Saléns Gata	1995	3 234	119	48	87 869	–	1 369
Guldheden	PO	Guldheden 24:1	Doktor Belfrages Gata	1992	9 702	–	161	268 000	14 052	1 434
Guldheden	PO	Guldheden 25:1	Doktor Belfrages Gata	1995	4 914	76	76	134 613	–	1 379
Guldheden	PO	Guldheden 26:1	Doktor Saléns Gata	1950	1 700	1 052	30	48 697	3 295	1 180
Guldheden	PO	Guldheden 27:2	Doktor Heymans Gata	1951	10 094	48	146	243 654	12 670	1 159
Guldheden	PO	Guldheden 28:1	Doktor Billqvists gata	1976	7 561	223	213	205 775	11 568	1 447
Guldheden	PO	Guldheden 29:1	Doktor Billqvists Gata	1995	3 409	115	58	95 089	5 003	1 418
Guldheden	PO	Guldheden 30:1	Doktor Bondesons gata	1996	1 641	1 199	31	52 965	3 777	1 124
Guldheden	PO	Guldheden 31:1	Doktor Fries Torg	1992	1 208	861	12	35 672	2 447	1 077
Guldheden	PO	Guldheden 32:1	Syster Ainas Gata	1997	2 466	51	36	64 944	–	1 315
Guldheden	PO	Guldheden 32:2	Syster Ainas Gata	1997	2 328	–	34	62 000	3 207	1 310
Guldheden	PO	Guldheden 32:3	Syster Ainas Gata	1997	2 466	73	36	64 867	–	1 310
Guldheden	PO	Guldheden 34:3	Doktor Liborius Gata	1952	7 902	277	163	191 758	10 195	1 234
Guldheden	PO	Guldheden 36:3	Doktor Liborius Gata	1952	5 996	784	115	148 408	8 430	1 224
Guldheden	PO	Guldheden 36:4	Doktor Allards Gata	1992	4 091	54	47	120 366	7 162	1 369
Guldheden	PO	Guldheden 37:3	Doktor Liborius Gata	1995	2 466	–	36	64 663	3 547	1 315
Guldheden	PO	Guldheden 37:4	Doktor Liborius Gata	1995	–	500	–	–	–	–
Guldheden	PO	Guldheden 38:1	Doktor Liborius Gata	1997	2 604	–	38	68 597	3 603	1 313
Guldheden	PO	Guldheden 38:2	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	–	38	68 000	3 451	1 313
Guldheden	PO	Guldheden 38:3	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	–	38	68 000	3 564	1 316
Guldheden	PO	Guldheden 38:4	Doktor Liborius Gata	1996	2 604	–	38	68 000	3 464	1 318
Guldheden	PO	Guldheden 38:5	Doktor Liborius Gata	1995	2 604	–	38	68 000	3 524	1 311
Guldheden	BB	Guldheden 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	58 182	2 902	1 228
Guldheden	BB	Guldheden 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11 605	11	228	290 077	14 675	1 252
Guldheden	BB	Guldheden 48:2	Doktor Sven Johanssons backe	2019	4 070	–	66	149 132	9 454	1 915
Guldheden	BB	Guldheden 48:3	Syster Estrids Gata 2	1969	2 209	4	30	55 556	3 275	1 000
Guldheden	BB	Guldheden 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1971	1 620	52	30	40 670	–	1 223
Guldheden	BB	Guldheden 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1969	1 628	–	24	38 823	1 866	1 109

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Guldheden	BB	Guldheden 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1968	1 628	22	24	38 983	1 885	1 114
Guldheden	BB	Guldheden 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6 438	822	120	163 281	8 753	1 219
Guldheden	BB	Guldheden 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4 063	147	72	100 353	–	1 212
Guldheden	BB	Guldheden 54:4	Doktor Wengbergsgata 8	2005	5 813	–	66	177 266	10 038	1 536
Guldheden	BB	Guldheden 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1967	9 631	529	185	244 346	–	1 237
Guldheden	BB	Guldheden 56:1	Syster Emmas Gata 1	1964	1 836	–	36	46 687	2 404	1 261
Guldheden	BB	Guldheden 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3 366	133	66	85 830	–	1 293
Guldheden	BB	Guldheden 57:5	Doktor Westringsgata 14A	2003	1 811	471	23	53 273	–	1 391
Guldheden	PO	Guldheden 59:1	Doktor Sydows Gata	1952	1 836	44	32	44 395	–	1 156
Guldheden	PO	Guldheden 60:1	Doktor Sydows Gata	1952	3 916	35	69	94 894	–	1 182
Guldheden	PO	Guldheden 61:3	Doktor Sydows Gata	1952	7 905	657	145	193 562	9 753	1 171
Guldheden	PO	Guldheden 63:1	Doktor Forselius Backe	1977	6 189	276	136	166 197	9 641	1 380
Guldheden	PO	Guldheden 63:2	Doktor Forselius Backe	1975	7 165	770	133	187 978	10 230	1 342
Guldheden	PO	Guldheden 63:3	Doktor Forselius Backe	1980	4 633	39	97	119 150	–	1 358
Guldheden	PO	Guldheden 64:1	Doktor Forselius Backe	1960	4 261	109	57	104 379	5 591	1 283
Guldheden	PO	Guldheden 64:2	Doktor Forselius Backe	1977	4 375	79	74	112 378	–	1 336
Guldheden	PO	Guldheden 64:3	Doktor Forselius Backe	1976	5 108	7	100	135 000	–	1 392
Guldheden	PO	Guldheden 64:4	Doktor Dahlströms gata	2017	2 497	–	49	94 000	5 263	2 087
Heden	FB	Gårda 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	585	111	18	16 190	821	1 154
Heden	FB	Gårda 31:12	Underåsgatan 6–8	1960	777	43	19	19 640	895	1 104
Heden	FB	Gårda 31:13	Underåsgatan 4	1960	347	–	6	8 560	379	1 082
Heden	FB	Gårda 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	1931	623	–	14	14 530	591	939
Heden	FB	Gårda 31:15	Åvägen 30	1960	501	104	10	13 106	637	1 135
Heden	FB	Gårda 31:16	Åvägen 28	1960	525	39	11	13 440	603	1 078
Heden	FB	Gårda 31:17	Gudmundsgatan 1	1972	471	57	13	11 988	597	1 160
Heden	FB	Gårda 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	633	–	17	15 800	726	1 136
Heden	FB	Gårda 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	605	35	16	15 531	734	1 127
Heden	FB	Gårda 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	604	–	17	15 200	710	1 164
Heden	FB	Gårda 31:21	Fabriksgatan 39	1960	481	–	11	11 798	533	1 098
Heden	FB	Gårda 31:22	Fabriksgatan 41	1960	481	–	11	11 798	532	1 097
Heden	FB	Gårda 31:23	Underåsgatan 10–12	1960	890	30	20	22 078	1 003	1 099
Heden	FB	Gårda 31:24	Underåsgatan 14–16	1960	893	–	18	22 000	972	1 079
Heden	FB	Gårda 31:5	Fabriksgatan 43	1960	647	71	13	16 348	802	1 102
Heden	FB	Gårda 31:6	Underåsgatan 20	1960	526	72	13	14 098	671	1 112
Heden	FB	Gårda 31:7	Underåsgatan 18	1960	335	–	6	8 249	364	1 076
Stampen	PO	Gårda 71:8	Anders Personsgatan	2012	23 978	446	317	827 633	43 207	1 650
Heden	FB	Heden 16:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	1996	2 137	48	20	79 309	3 322	1 438
Heden	BB	Heden 22:12	Engelbrektsgatan 36	1989	16 996	1 568	221	501 200	26 013	1 384
Heden	BB	Heden 22:13	Bohusgatan 3	1991	20 280	1 049	270	600 200	30 670	1 408
Heden	FB	Heden 25:15	Hedåsgatan 10	1979	1 195	100	12	39 604	1 554	1 108
Heden	FB	Heden 25:19	Sten Sturegatan 3–11	1993	5 615	–	100	209 000	8 897	1 540
Heden	FB	Heden 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	1988	1 969	153	21	67 041	2 751	1 216
Heden	FB	Heden 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	1960	1 991	157	17	65 941	2 583	1 112
Heden	FB	Heden 26:16	Wadmansgatan 8	1930	1 142	113	11	37 388	1 463	1 084
Heden	FB	Heden 26:8	Hedåsgatan 11	1980	1 429	21	16	47 105	1 719	1 173
Heden	FB	Heden 26:9	Hedåsgatan 13	1991	1 398	51	20	50 841	2 155	1 435
Heden	FB	Heden 27:20	Wadmansgatan 5–7	1991	2 835	128	34	101 016	4 062	1 364
Heden	FB	Heden 27:5	Wadmansgatan 3	1991	994	–	9	34 800	1 318	1 314
Heden	FB	Heden 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	2 130	1 348	31	97 400	5 601	1 468
Heden	FB	Heden 27:9	Wadmansgatan 11	1991	1 073	–	16	38 400	1 524	1 406
Heden	FB	Heden 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1982	3 694	–	41	127 000	4 768	1 279
Heden	FB	Heden 30:14	Södra Vägen 30	1994	1 812	338	21	69 081	3 463	1 300
Heden	FB	Heden 31:8	Södra Vägen 36	1979	1 815	212	16	67 451	2 572	1 156
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	71 122	–	1 301
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A	1987	1 118	25	13	34 502	1 188	1 044
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A	1986	1 225	–	13	37 600	1 287	1 041
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	29 552	–	1 144
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1 240	190	15	43 278	1 854	1 180

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Inom Vallgraven	BB	Inom vallgraven 43:11	Kungsgatan 5	1960	2 436	1 185	35	91 200	4 066	1 060
Johanneberg	FB	Johanneberg 22:3	Richertsgatan 14	1939	1 403	–	28	45 800	1 802	1 273
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	2 691	93	48	96 970	4 331	1 467
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	1 625	25	28	57 778	2 422	1 466
Johanneberg	FB	Johanneberg 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	1 673	–	27	58 600	2 446	1 419
Johanneberg	FB	Johanneberg 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	1 366	80	22	44 595	1 679	1 142
Johanneberg	PO	Johanneberg 40:3	Wallenbergsgatan	1950	1 550	–	27	44 800	2 105	1 265
Johanneberg	PO	Johanneberg 41:5	Engdahlsg, Wallenbergsg	1950	3 314	91	71	111 479	4 515	1 292
Johanneberg	PO	Johanneberg 43:3	Wallenbergsgatan	1950	1 416	–	24	46 600	1 895	1 238
Johanneberg	PO	Johanneberg 44:6	Wallenbergsgatan	1950	1 622	117	32	53 754	2 203	1 258
Johanneberg	FB	Johanneberg 46:7	Spaldingsgatan 13	1970	1 748	1	29	58 600	2 266	1 217
Krokslätt	PO	Krokslätt 156:1	Framnäsgatan	1989	1 149	82	21	33 358	–	1 483
Krokslätt	PO	Krokslätt 160:1	Solgårdsgatan	1938	2 994	14	60	77 018	–	1 394
Krokslätt	PO	Krokslätt 161:1	Stuxbergsgatan	1938	1 746	–	39	46 000	2 564	1 455
Krokslätt	PO	Krokslätt 179:1	Eklandagatan	1950	2 992	354	64	82 453	4 321	1 366
Krokslätt	PO	Krokslätt 54:3	Glasmästaregatan	2009	18 328	179	270	544 327	28 083	1 458
Krokslätt	PO	Krokslätt 69:3	Fridkullagatan	1950	3 914	298	86	97 002	5 412	1 255
Krokslätt	PO	Krokslätt 70:1	Brushanegatan	1989	4 846	138	76	136 074	6 980	1 393
Krokslätt	PO	Krokslätt 76:3	Glasmästaregatan	1992	7 131	1 602	88	213 828	12 034	1 353
Krokslätt	FB	Krokslätt 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	2015	4 208	130	75	120 165	5 864	1 338
Krokslätt	PO	Krokslätt 99:1	Eklandagatan	1950	2 210	104	40	58 885	2 967	1 291
Landala	BB	Landala 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	–	197	–	12 319	–	–
Landala	BB	Landala 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7 915	12 144	198	212 066	24 638	1 470
Landala	BB	Landala 10:21	Kapellgången 3	1973	4 679	17	80	116 276	–	1 347
Landala	BB	Landala 10:22	Landalagången 8	1973	5 774	768	96	148 000	–	1 326
Landala	BB	Landala 10:23	Landalagången 11	1973	5 648	209	92	138 725	–	1 303
Landala	BB	Landala 10:24	Landalagången 5	1973	4 253	54	68	104 354	5 255	1 213
Landala	BB	Landala 12:16	Landalabergen 4	1971	2 755	153	45	66 945	–	1 135
Landala	BB	Landala 12:17	Landalabergen 6	1971	2 720	91	45	65 689	–	1 142
Landala	BB	Landala 12:18	Landalabergen 8	1971	3 916	478	59	97 385	4 956	1 130
Landala	BB	Landala 12:23	Landalabergen 35	1972	3 327	–	67	81 000	3 968	1 181
Landala	BB	Landala 12:24	Landalabergen 22	1972	3 740	–	60	92 000	4 506	1 193
Landala	BB	Landala 12:25	Landalabergen 20	1971	2 578	–	40	63 000	3 075	1 181
Landala	BB	Landala 12:26	Landalabergen 31	1972	4 140	–	80	101 000	5 147	1 232
Landala	BB	Landala 12:27	Landalabergen 28	1982	3 994	–	60	96 000	4 744	1 176
Landala	BB	Landala 12:28	Landalabergen 17	1981	3 994	–	60	97 000	4 724	1 172
Landala	BB	Landala 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	–	16	45 400	1 609	1 266
Landala	BB	Landala 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1 255	63	27	45 400	1 690	1 280
Landala	BB	Landala 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9	–	–	1 252
Guldheden	BB	Landala 40:1	Egnahemsvägen 1	2016	3 012	104	44	107 164	–	1 879
Guldheden	BB	Landala 41:1	Egnahemsvägen 9–11	2016	1 762	2	24	61 200	3 253	1 827
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	1938	1 507	–	18	50 170	2 003	1 237
Lorensberg	FB	Lorensberg 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	1937	1 481	–	21	48 786	1 957	1 260
Lorensberg	FB	Lorensberg 25:3	Södra Vägen 45	1966	1 329	160	10	48 505	1 794	1 102
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5 568	658	74	196 124	8 732	1 296
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:12	Kronhusgatan 10	1985	664	163	9	24 099	1 032	1 236
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3 563	100	49	121 407	–	1 306
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3 471	529	48	123 868	5 500	1 299
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	209	26	55 567	–	1 301
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2 658	118	41	85 657	3 261	1 172
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 28:4	Kronhusgatan 2B	1982	799	182	12	28 970	–	1 333
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:1	Övre Spannmålsgatan 2A	1970	1 112	30	15	34 409	1 227	1 068
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	27 891	–	1 051
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	952	72	16	31 080	–	1 120
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:1	Mätaregatan 1	1984	2 886	–	34	95 673	3 925	1 288
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1 608	–	19	51 022	1 913	1 174
Inom Vallgraven	BB	Nordstaden 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	26 983	950	1 018
Stampen	PO	Stampen 16:13	Norra Ågatan	2004	10 454	–	149	350 800	18 798	1 641
Stampen	PO	Stampen 16:14	Norra Ågatan	2004	2 171	–	78	74 000	4 024	1 835
Stampen	PO	Stampen 16:15	Norra Ågatan	2004	2 390	–	35	77 000	3 913	1 621
Stampen	PO	Stampen 16:16	Norra Ågatan	2004	2 390	–	35	77 000	3 920	1 624
Stampen	PO	Stampen 16:17	Norra Ågatan	2004	2 390	–	35	78 000	4 002	1 659
Stampen	FB	Stampen 9:24	Odinsplatsen 8/ Odinsgatan 23	1955	2 054	212	39	59 821	3 278	1 390
Vasastaden	BB	Vasastaden 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	40	9	27 984	–	1 224
Vasastaden	BB	Vasastaden 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	14 496	888	956
Vasastaden	BB	Vasastaden 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	34 062	–	907
Vasastaden	BB	Vasastaden 15:13	Viktoriagatan 20	1982	1 070	314	15	42 041	1 783	1 195
Vasastaden	BB	Vasastaden 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3 285	398	32	124 136	4 628	1 215
Vasastaden	BB	Vasastaden 19:1	Engelbrektsgatan 3	1980	1 408	127	19	51 545	–	1 197
Vasastaden	BB	Vasastaden 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1 259	74	16	44 199	–	1 134
Vasastaden	BB	Vasastaden 7:14	Viktoriagatan 10	1980	789	243	9	30 560	–	1 133
Vasastaden	BB	Vasastaden 7:3	Storgatan 15 A	1986	860	116	11	33 158	–	1 275
Vasastaden	BB	Vasastaden 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1 278	493	16	50 060	–	1 154
Vasastaden	BB	Vasastaden 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	71 485	–	1 387
Vasastaden	BB	Vasastaden 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1 673	110	21	61 688	–	1 222
CENTRUM					**509 712**	**41 718**	**8 240**	**14 891 275**	**761 292**	**1 341**
MAJORNA-LINNÉ										
Kungsladugård	BB	999990100	Parkeringsfast. distrikt 1	1964	–	–	–	16 286	8 125	–
Haga	PO	Haga 10:10	Landsvägsgatan	1985	8 307	946	107	300 967	13 012	1 305
Haga	PO	Haga 10:11	Frigångsgatan	1985	4 711	641	50	164 379	6 766	1 138
Haga	PO	Haga 11:15	Frigångsgatan	1990	8 856	290	115	309 361	12 912	1 376
Haga	PO	Haga 12:11	Haga Nygata	1987	2 715	244	43	92 715	4 032	1 294
Haga	PO	Haga 12:13	Frigångsgatan	1989	2 110	–	21	69 000	2 751	1 292
Haga	PO	Haga 12:6	Haga Nygata	1989	2 968	344	51	100 336	–	1 354
Haga	PO	Haga 13:15	Haga Nygata	1984	2 088	487	34	74 536	3 700	1 223
Haga	PO	Haga 13:16	Frigångsgatan	1984	5 830	173	80	197 825	–	1 341
Haga	PO	Haga 15:10	Landsvägsgatan	1986	4 795	253	74	163 380	6 659	1 349
Haga	PO	Haga 16:4	Bergsgatan	1989	11 452	1 092	155	427 800	18 891	1 378
Haga	PO	Haga 16:8	Bergsgatan	2007	2 479	260	24	103 772	4 679	1 508
Haga	PO	Haga 17:6	Bergsgatan	1983	5 650	1 775	78	224 000	11 461	1 277
Haga	BB	Haga 19:16	Pilgatan 1	1983	9 063	531	117	307 791	–	1 318
Haga	BB	Haga 2:1	Mellangatan 2A	1962	1 991	257	17	64 300	–	1 124
Haga	BB	Haga 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	2 014	537	21	72 173	3 463	1 205
Haga	BB	Haga 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1 244	177	14	39 706	1 560	1 082
Haga	BB	Haga 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	36 807	1 920	1 102
Haga	BB	Haga 20:19	Husargatan 31	1985	6 572	284	86	224 921	–	1 354
Haga	BB	Haga 20:20	Husargatan 43	1984	1 041	138	19	33 578	1 333	1 053
Haga	BB	Haga 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	28 253	1 468	1 226
Haga	BB	Haga 23:10	Pilgatan 22	1989	–	105	–	21 100	–	–
Haga	BB	Haga 23:22	Husargatan 22	1988	3 914	389	53	137 787	–	1 379
Haga	BB	Haga 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	16 487	–	1 441
Haga	BB	Haga 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	15 376	–	1 329
Haga	BB	Haga 24:15	Haga Nygata 25A	1986	591	510	11	27 265	1 689	1 479
Haga	BB	Haga 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	32 895	–	1 396
Haga	BB	Haga 24:3	Haga Nygata 27C	1987	942	481	12	34 978	1 962	1 274
Haga	BB	Haga 24:7	Husargatan 23	1989	2 202	51	32	76 640	–	1 459
Haga	BB	Haga 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1 362	431	25	52 468	2 849	1 369
Haga	BB	Haga 25:19	Pilgatan 4	1986	8 030	335	104	273 122	–	1 336
Haga	BB	Haga 5:10	Haga Nygata 10	1981	4 979	869	69	168 172	7 255	1 120
Haga	PO	Haga 8:3	Haga Nygata	1993	5 636	579	65	209 900	9 919	1 431
Haga	PO	Haga 9:6	Järntorget	1993	6 087	2 692	63	267 000	14 520	1 370
Olivedal	PO	Kommendantsängen 716:8	Landsvägsgatan	1971	706	326	13	27 077	1 400	1 138
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	2 633	669	41	66 671	3 828	1 117

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 1:7	Birgittagatan 4	1973	592	13	12	14 400	720	1 198
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 10:15	Gröna Vallen 5 m fl	1961	5 694	243	99	137 533	6 688	1 117
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 11:23	Slottsskogsgatan 7–9	1966	3 805	–	78	91 000	4 512	1 174
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:16	Birgittagatan 9–17	1960	3 216	8	56	75 000	3 659	1 126
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	1 526	240	18	36 196	1 770	1 063
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:18	Svanebäcksg 12–14/ Ostindieg 11	1960	1 486	–	20	34 400	1 588	1 059
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 12:19	Svanebäcksgatan 2–10	1960	2 905	73	55	67 524	3 392	1 129
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	7 078	135	119	169 000	8 131	1 127
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:20	Silverkällegatan 7	1987	537	–	8	13 400	670	1 237
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:21	Silverkällegatan 9	1929	447	15	6	10 194	496	1 083
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:22	Majstångsg 38/ Silverkälleg 11	1967	692	–	11	16 200	772	1 104
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	8 086	1 123	148	246 000	12 403	1 407
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 15:31	Älvsborgsg 19/ Ostindieg 12–18	1967	2 381	131	31	55 943	2 730	1 071
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	5 389	559	83	132 539	6 898	1 112
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 17:2	Strandridaregatan 3	1963	436	–	9	10 243	498	1 131
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:11	Kjellestadsgatan 5–7	1982	964	63	14	23 200	1 127	1 121
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	687	166	11	17 707	988	1 223
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 18:7	Kennedygatan 20	1982	455	40	6	10 902	525	1 102
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	581	–	15	13 684	791	1 327
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	616	302	12	15 200	862	1 209
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	4 656	817	77	115 855	6 356	1 186
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:14	Jordhyttegatan 3	1993	1 362	–	30	37 200	1 927	1 402
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 20:15	Mariagatan 31–33	1965	1 401	57	18	32 400	1 580	1 096
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 21:23	Majstångsgatan 9–11	1957	4 496	109	96	110 336	5 788	1 253
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 21:25	Kennedyg 2–4, Ostindieg 20–22, Majstångsg 1–3	2018	4 501	–	63	153 709	8 517	1 728
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	3 834	334	56	94 704	4 895	1 175
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	8 258	743	112	203 661	10 127	1 145
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:2	Stilla Gatan 4	1956	462	21	11	11 400	614	1 297
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	3 220	332	51	77 960	3 897	1 130
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	1966	3 828	416	76	93 417	5 180	1 167
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	2 688	389	38	64 401	3 483	1 080
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 34:46	Svanebäckgatan 45 m fl	1980	6 524	208	96	157 570	7 589	1 124
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	574	17	10	14 000	686	1 174
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	569	34	12	13 600	683	1 165
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	904	–	14	22 000	1 044	1 143
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	2 344	138	35	56 400	2 723	1 122
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	486	61	11	11 776	637	1 164
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	5 417	166	120	132 203	6 832	1 201
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	1 438	70	20	35 580	1 799	1 160
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:37	Lugnet 7	1981	586	5	9	14 000	681	1 107
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:38	Lugnet 5	1960	516	42	14	12 800	657	1 231
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	3 791	353	52	93 471	4 700	1 112
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	7 232	748	137	176 139	8 866	1 111
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	4 618	318	71	110 496	5 418	1 102
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:4	Mariag 3,6 /Svanebäcksg 22	1961	635	229	11	16 656	1 008	1 144
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:5	Mariagatan 4	1975	452	41	6	10 872	528	1 112
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	2 159	90	31	51 071	2 620	1 122
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 47:4	Oxhagsgatan 3	1940	–	1 866	–	–	–	–
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 47:5	Ståthållaregatan 19–23	1951	–	884	–	–	–	–
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	1964	2 319	247	45	56 175	2 865	1 122
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5–9	1964	1 666	106	25	39 268	1 879	1 068
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 5:2	Svanebäcksgatan 3	1992	429	–	8	11 400	581	1 341
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 51:2	Fågelfängaregatan 15	1951	–	986	–	–	–	–
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 58:13	Svalebogatan 41	1948	2 902	107	60	56 516	–	1 240
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	1965	6 469	267	109	156 136	7 824	1 153

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:11	Svanebäcksgatan 29–33	1983	1 460	44	21	36 000	1 784	1 193
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:12	Älvsborgsgatan 48–52	1992	1 536	127	16	37 807	1 852	1 102
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	1983	722	303	10	19 886	1 301	1 126
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:12	Vänmötet 9	1987	476	18	12	11 384	554	1 143
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	11 207	1 189	178	272 199	13 792	1 100
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	554	15	12	13 200	639	1 132
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	649	58	11	15 904	807	1 187
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	702	80	11	17 035	859	1 124
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 78:15	Stjernsköldsgatan 2 m fl	2009	6 375	86	126	174 000	8 505	1 315
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 79:10	Godhemsgatan 58–60	1981	2 291	106	34	53 251	2 645	1 107
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 79:4	Lugnet 12	1981	583	–	9	14 000	674	1 145
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	1 973	631	38	53 270	3 358	1 207
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	1960	1 425	57	27	34 089	1 664	1 099
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	586	168	8	14 000	751	1 100
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	852	58	11	19 953	1 036	1 054
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:11	Ostindiegatan 1–3 m fl	1990	1 055	105	15	28 108	1 448	1 289
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:14	Tranegatan 6–8 m fl	1982	1 888	75	33	45 600	2 291	1 181
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 82:6	Birgittagatan 16	1975	498	58	12	12 469	680	1 196
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1 646	–	31	37 988	1 880	1 095
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3 657	–	68	84 782	4 291	1 082
Kungsladugård	FB	Kungsladugård 9:14	Gröna Vallen 6 m fl	1976	3 717	120	73	89 347	4 372	1 129
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1 962	20	36	45 241	2 138	1 074
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2 172	675	37	52 828	2 836	1 080
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1 908	–	36	44 400	2 241	1 094
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3 339	45	61	77 878	3 844	1 093
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6 495	180	120	152 362	7 740	1 092
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1 617	21	30	37 645	1 804	1 091
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1 086	–	18	25 000	1 279	1 076
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1 935	158	36	45 539	–	1 094
Kungsladugård	BB	Kungsladugård 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1 299	–	24	30 200	1 477	1 086
Kungsladugård	FB	Majorna 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	1973	7 998	236	130	189 764	9 543	1 142
Kungsladugård	FB	Majorna 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	2 072	270	32	51 912	2 700	1 156
Majorna	FB	Majorna 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	513	93	9	13 718	768	1 266
Majorna	FB	Majorna 111:7	Hellstedtsgatan 3–7	1986	2 604	1 978	42	112 253	5 697	1 246
Majorna	FB	Majorna 143:16	Slottsskogsgatan 18–36	1990	4 919	1 430	62	138 027	8 114	1 281
Majorna	FB	Majorna 143:2	Ärlegatan 10	1987	525	–	7	13 000	635	1 198
Majorna	FB	Majorna 143:3	Ärlegatan 8	1987	459	71	6	11 745	636	1 184
Majorna	FB	Majorna 143:4	Ärlegatan 6	1980	590	–	13	15 000	756	1 270
Majorna	FB	Majorna 143:5	Ärlegatan 4	1987	582	25	9	14 600	725	1 224
Majorna	FB	Majorna 143:6	Ärlegatan 2	1987	636	228	9	17 317	1 042	1 146
Majorna	FB	Majorna 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	796	127	13	20 555	1 120	1 202
Majorna	FB	Majorna 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	608	33	8	15 067	761	1 174
Majorna	FB	Majorna 144:5	Slottsskogsgatan 44–46	1976	1 228	1 172	17	38 849	2 998	1 058
Majorna	FB	Majorna 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	1 382	95	28	36 351	1 969	1 321
Majorna	FB	Majorna 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	1 624	80	32	46 392	2 566	1 504
Majorna	FB	Majorna 145:8	Slottsskogsgatan 52–54	1998	2 327	164	52	67 459	3 850	1 544
Majorna	FB	Majorna 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	1 431	186	25	35 079	1 954	1 242
Majorna	FB	Majorna 158:1	Märlspiksgatan 4 A–F / Kabelgatan 27–31	1969	5 073	771	96	131 360	7 666	1 322
Majorna	FB	Majorna 159:1	Märlspiksgatan 2 A–C	1986	1 135	–	22	29 800	1 542	1 346
Majorna	FB	Majorna 160:1	Ärlegatan 9–11	1979	2 454	55	46	61 553	3 179	1 255
Majorna	FB	Majorna 161:1	Ärlegatan 7	1986	1 433	85	26	35 600	1 765	1 184
Majorna	BB	Majorna 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	18 768	1 143	1 251
Majorna	BB	Majorna 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6 851	469	89	182 066	–	1 271
Majorna	BB	Majorna 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10 432	349	141	271 976	13 949	1 285
Majorna	BB	Majorna 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10 864	1 078	148	293 943	15 314	1 289
Majorna	BB	Majorna 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9 867	828	116	260 811	13 269	1 248
Majorna	BB	Majorna 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1 441	21	60 000	–	1 445

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Majorna	BB	Majorna 213:14	Betzensgatan 1	1971	8 400	1 035	86	224 879	13 420	1 146
Majorna	BB	Majorna 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8 422	1 331	184	229 513	13 335	1 419
Majorna	BB	Majorna 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6 510	697	133	178 617	–	1 478
Majorna	FB	Majorna 217:1	Kustgatan 3 A–B	1991	3 352	2 574	99	115 400	7 863	1 535
Stigberget	FB	Majorna 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	7 070	512	98	173 115	8 603	1 131
Stigberget	FB	Majorna 305:20	Djurgårdsgatan 21–23	1980	1 286	–	17	30 600	1 416	1 090
Stigberget	FB	Majorna 305:22	Allmänna Vägen 20/ Kommendörsgatan 14	2017	1 891	53	25	66 833	3 797	1 917
Stigberget	FB	Majorna 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	912	–	12	24 000	1 211	1 315
Stigberget	FB	Majorna 305:25	Kommendörsgatan 16–20	1980	2 572	40	36	61 000	2 958	1 131
Stigberget	FB	Majorna 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	571	–	9	12 649	543	943
Stigberget	FB	Majorna 307:12	Koopmansg 11–15/ Amiral g 18–20	1950	3 056	63	56	73 466	3 596	1 138
Stigberget	FB	Majorna 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	1 406	45	20	33 400	1 614	1 105
Stigberget	FB	Majorna 307:4	Koopmansgatan 9	2000	432	–	8	12 200	622	1 427
Stigberget	FB	Majorna 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	2 896	85	49	73 546	3 903	1 296
Stigberget	FB	Majorna 309:30	Koopmansgatan 12	1979	480	37	12	12 000	656	1 287
Stigberget	FB	Majorna 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	1 851	25	36	46 600	2 499	1 250
Majorna	FB	Majorna 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	9 239	100	133	234 392	11 598	1 234
Majorna	FB	Majorna 315:10	Galateagatan 13	1985	1 475	50	21	37 600	1 913	1 258
Majorna	FB	Majorna 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	4 631	217	67	116 636	5 886	1 204
Majorna	FB	Majorna 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	7 306	72	102	174 246	8 247	1 110
Majorna	FB	Majorna 317:9	Kabyssgatan 8	1985	1 242	2	21	32 387	1 751	1 290
Stigberget	FB	Majorna 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	10 401	185	181	252 126	12 283	1 150
Stigberget	FB	Majorna 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	4 205	103	65	100 000	4 881	1 132
Stigberget	FB	Majorna 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	4 335	1 174	51	122 403	6 937	1 251
Stigberget	FB	Majorna 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	10 222	391	181	246 310	12 514	1 169
Stigberget	FB	Majorna 323:9	Ankargatan 1–55	1965	7 327	105	121	177 266	8 740	1 169
Majorna	FB	Majorna 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	1985	5 347	262	80	135 450	6 807	1 213
Stigberget	FB	Majorna 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	440	–	7	10 669	509	1 146
Stigberget	FB	Majorna 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	451	25	6	10 940	548	1 169
Stigberget	FB	Majorna 325:6	Klareborgsgatan 18–20	1960	1 040	–	16	24 800	1 206	1 149
Stigberget	FB	Majorna 326:10	Vingagatan 7	1960	535	20	8	12 600	606	1 103
Stigberget	FB	Majorna 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	5 895	321	94	144 897	7 151	1 160
Stigberget	FB	Majorna 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6–8	1962	846	294	12	22 328	1 352	1 177
Stigberget	FB	Majorna 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	580	90	12	14 419	786	1 187
Majorna	FB	Majorna 328:10	Buskärsgatan 1	1984	978	–	14	24 800	1 240	1 255
Majorna	FB	Majorna 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	3 049	140	44	74 589	3 717	1 162
Stigberget	FB	Majorna 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	886	–	18	22 400	1 195	1 335
Stigberget	FB	Majorna 329:18	Vargögatan 4–6	1990	1 511	–	22	38 800	1 885	1 236
Stigberget	FB	Majorna 329:19	Klareborgsgatan 24–26	1960	1 181	–	24	29 400	1 487	1 247
Stigberget	FB	Majorna 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	1 035	20	17	27 200	1 369	1 298
Stigberget	FB	Majorna 330:5	Såggatan 60–62	1990	1 862	29	29	48 200	2 409	1 277
Majorna	FB	Majorna 331:2	Såggatan 69	1950	531	–	8	12 400	637	1 097
Majorna	FB	Majorna 331:6	Paternostergatan 6	1977	–	1 317	–	9 656	–	–
Majorna	FB	Majorna 331:9	Paternostergatan 24–32	1957	6 966	79	103	168 514	8 575	1 173
Majorna	FB	Majorna 333:9	Godhemsgatan 16–30	1980	6 703	125	97	164 143	7 963	1 153
Majorna	FB	Majorna 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	677	57	12	16 400	841	1 165
Majorna	FB	Majorna 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	8 087	408	120	197 507	9 638	1 129
Stigberget	FB	Majorna 336:1	Hålekärrsgatan 14/ Bangatan 67	1980	779	1	12	19 539	1 013	1 172
Stigberget	FB	Majorna 337:5	Spetsbergsgatan 6	1980	701	137	15	18 307	1 015	1 263
Stigberget	FB	Majorna 337:6	Spetsbergsgatan 4	1981	742	61	15	18 600	970	1 231
Stigberget	FB	Majorna 337:7	Vitögatan 1–5/Bangatan 65	1937	1 558	52	29	38 680	2 034	1 244
Stigberget	FB	Majorna 338:7	Söderlingsgatan 6–8	1987	987	116	21	27 224	1 532	1 407
Stigberget	FB	Majorna 338:9	Spetsbergsgatan 1–3	1989	2 308	–	32	60 000	3 154	1 353
Stigberget	FB	Majorna 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	808	–	11	20 400	1 014	1 242
Stigberget	FB	Majorna 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	589	–	6	14 600	714	1 201
Stigberget	FB	Majorna 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	579	–	9	14 800	754	1 289

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Stigberget	FB	Majorna 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	726	10	14	19 000	1 003	1 360
Stigberget	FB	Majorna 340:11	Söderlingsgatan 11–17	1985	2 684	–	50	70 000	3 575	1 318
Stigberget	FB	Majorna 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	505	168	10	13 297	723	1 203
Stigberget	FB	Majorna 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	496	42	8	12 700	662	1 226
Stigberget	FB	Majorna 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	644	92	9	16 666	888	1 211
Stigberget	FB	Majorna 341:14	Söderlingsg 1–9/Ekedalsg 4–8	1985	6 020	596	99	160 031	8 653	1 301
Stigberget	FB	Majorna 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	878	–	18	24 400	1 279	1 443
Stigberget	FB	Majorna 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	2 536	60	52	74 474	3 985	1 529
Stigberget	FB	Majorna 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	433	909	9	–	–	1 524
Stigberget	FB	Majorna 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	1 983	180	31	52 925	2 967	1 315
Stigberget	FB	Majorna 343:14	Djurgårdsg 47/ Oljekvarnsg 8–12	1991	2 573	78	45	70 499	3 838	1 417
Stigberget	FB	Majorna 344:4	Dahlströmsgatan 5	2000	636	–	13	18 800	999	1 555
Stigberget	FB	Majorna 344:8	Stenklevsg 6–10/ Fredbergsg 1	1978	3 000	43	51	75 238	3 749	1 227
Stigberget	FB	Majorna 345:1	Dahlströmsgatan 6	1992	–	781	–	–	–	–
Stigberget	FB	Majorna 345:2	Dahlströmsgatan 4	1938	961	42	23	22 000	1 039	1 047
Stigberget	FB	Majorna 345:5	Ekedalsgatan 7–9	1997	1 586	–	38	46 200	2 478	1 547
Stigberget	FB	Majorna 346:8	Ekedalsgatan 11–23	1985	5 261	292	88	136 505	6 967	1 267
Majorna	FB	Majorna 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	588	44	10	13 909	686	1 035
Stigberget	FB	Majorna 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	550	–	11	14 000	714	1 286
Stigberget	FB	Majorna 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	1980	717	115	9	18 080	964	1 129
Majorna	FB	Majorna 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	629	–	7	14 600	657	1 035
Kungsladugård	FB	Majorna 720:344	Klippan 8–24	2018	1 629	20	37	44 000	2 061	1 244
Stigberget	FB	Majorna 723:8	Allmänna Vägen 9	1978	315	50	5	7 139	308	874
Olivedal	PO	Olivedal 2:12	Plantagegatan	1986	8 207	379	105	246 482	–	1 321
Olivedal	PO	Olivedal 2:6	Plantagegatan	1985	2 287	134	26	64 573	–	1 109
Masthugget	FB	Olivedal 22:38	Sjömansgatan 8	1976	1 024	1	16	26 200	1 254	1 170
Masthugget	FB	Olivedal 23:25	Eldareg 8–18/Sofiebergsg 8	1965	6 320	299	111	161 410	7 828	1 196
Masthugget	FB	Olivedal 27:12	Jungmansgatan 41–63	1968	6 701	1 029	103	175 901	9 403	1 120
Masthugget	FB	Olivedal 28:11	Eldaregatan 3	2006	6 532	148	114	183 000	8 600	1 269
Masthugget	FB	Olivedal 30:11	Flagg 2–8/Sjömansg 9–15	1980	3 966	308	56	101 476	4 910	1 146
Masthugget	FB	Olivedal 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	967	150	20	26 168	1 344	1 226
Masthugget	FB	Olivedal 31:13	Flaggatan 3	1974	498	40	11	13 230	667	1 243
Masthugget	FB	Olivedal 31:16	Flagg 5–7/Paradisg 26–30	1970	4 267	90	59	109 000	5 083	1 168
Sanna	FB	Sandarna 1:8	Jordhyttegatan 2–4	1993	1 276	152	31	34 515	1 919	1 362
Sanna	PO	Sandarna 10:2	Orustgatan	1993	1 008	188	24	28 423	1 622	1 397
Sanna	PO	Sandarna 11:8	Jordhyttegatan	1962	2 776	55	52	67 863	3 436	1 208
Sanna	FB	Sandarna 12:4	Jordhyttegatan 11	1993	460	194	9	13 392	802	1 306
Sanna	FB	Sandarna 12:6	Jordhyttegatan 7	1997	614	46	11	16 200	822	1 297
Sanna	PO	Sandarna 14:2	Öckerögatan	1983	1 176	37	24	31 200	–	1 398
Sanna	PO	Sandarna 14:4	Orustgatan	1986	1 129	–	24	29 600	1 513	1 328
Sanna	PO	Sandarna 15:1	Karl Johansgatan	1971	1 116	369	24	30 980	1 846	1 349
Sanna	PO	Sandarna 15:2	Öckerögatan	1975	1 652	14	28	42 000	–	1 274
Sanna	PO	Sandarna 15:3	Öckerögatan	1987	1 047	19	24	27 599	–	1 326
Sanna	PO	Sandarna 15:6	Karl Johansgatan	1966	1 176	76	24	29 087	1 456	1 200
Sanna	FB	Sandarna 2:3	Asperögatan 4	1958	768	15	16	19 400	1 072	1 323
Sanna	FB	Sandarna 2:8	Jordhyttegatan 12	1991	1 008	75	16	26 600	1 355	1 307
Sanna	PO	Sandarna 26:1	Öckerögatan	1984	1 140	36	24	30 400	–	1 406
Sanna	PO	Sandarna 3:1	Jordhyttegatan	1939	4 945	120	110	124 431	6 766	1 307
Sanna	PO	Sandarna 4:5	Donsögatan	1993	952	248	16	28 061	1 718	1 368
Sanna	PO	Sandarna 5:8	Donsögatan	1986	6 346	537	103	163 980	8 756	1 265
Sanna	PO	Sandarna 6:7	Brännögatan	1984	3 539	38	65	86 463	–	1 186
Sanna	PO	Sandarna 7:2	Brännögatan	1986	1 152	22	24	29 497	–	1 262
Sanna	PO	Sandarna 8:10	Orustgatan	1968	3 820	88	80	97 217	5 130	1 322
Sanna	PO	Sandarna 8:11	Donsögatan	1986	2 280	9	40	58 039	–	1 292
Sanna	PO	Sandarna 9:2	Orustgatan	1991	1 484	396	17	41 665	–	1 245
Masthugget	PO	Stigberget 34:24	Fjärde Långgatan	1989	3 941	126	51	111 680	–	1 355

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Änggården	FB	Änggården 14:2	Lillängsgatan 1–7	1970	–	3 432	–	–	–	–
Änggården	FB	Änggården 15:2	Lillängsgatan 2–6	1970	–	3 157	–	–	–	–
MAJORNA-LINNÉ					**698 452**	**74 324**	**11 148**	**19 194 232**	**984 234**	**1 235**
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO										
Askim	BB	Hult 36:1	Askims Strandväg 2	2018	820	–	19	30 000	–	–
Askim	BB	Hult 37:1	Askims Strandväg 4–6	2018	1 650	–	38	61 000	–	–
Askim	BB	Hult 547:1	Hult Åsens väg 11–23	2019	6 876	494	103	161 687	16 060	1 969
Järnbrott	PO	Järnbrott 10:1	Televisionsgatan	1970	1 083	70	18	18 340	1 268	1 103
Högsbotorp	FB	Järnbrott 108:2	Markmyntsgatan 3	1970	2 712	1	56	48 649	3 614	1 304
Järnbrott	PO	Järnbrott 11:1	Televisionsgatan	1986	3 939	78	66	67 137	4 705	1 140
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:87	Elins Gård	2015	8 258	41	117	198 000	13 708	1 637
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:88	Idas Gård	2001	6 762	24	110	130 115	–	1 257
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:89	Fyrktorget	2000	2 290	678	37	53 183	4 483	1 397
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:90	Amandas Gård	1999	7 337	–	130	149 000	11 127	1 434
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:91	Amandas Gård	1998	3 805	7	66	74 807	–	1 398
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:92	Fredrikas Gård	1997	4 324	233	65	81 818	6 148	1 270
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:93	Fredrikas Gård	1997	4 632	–	70	86 553	6 038	1 236
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:94	Annas Gård	1996	4 632	120	69	89 242	–	1 296
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:95	Annas Gård	1996	7 028	473	114	135 929	–	1 260
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:96	Julianas Gård	1995	8 896	10	132	175 165	–	1 333
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:97	Julianas Gård	1995	3 851	18	62	73 658	–	1 263
Högsbohöjd	PO	Järnbrott 116:99	Idas Gård	2001	2 754	–	46	53 000	3 634	1 257
Järnbrott	BB	Järnbrott 12:2	Kondensatorsgatan 3	1986	4 645	95	85	80 550	5 664	1 124
Högsbotorp	FB	Järnbrott 122:3	Skäpplandsgatan 7–11	2018	4 280	–	72	76 000	6 381	1 439
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:1	Spannlandsgatan 10–16	1961	5 954	55	96	95 145	7 447	1 225
Högsbotorp	FB	Järnbrott 123:2	Spannlandsgatan 5–9	1962	4 240	308	70	66 000	4 555	1 002
Högsbotorp	FB	Järnbrott 124:3	Marklandsgatan 17–19	1974	2 936	–	48	50 400	3 620	1 179
Järnbrott	BB	Järnbrott 13:1	Relägatan 8	1953	1 812	131	28	30 084	2 172	1 121
Tofta	BB	Järnbrott 133:10	Norra Dragspelsgatan 16	1983	5 571	321	88	112 551	8 365	1 365
Tofta	BB	Järnbrott 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4 112	39	60	67 000	4 749	1 098
Tofta	BB	Järnbrott 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4 112	71	60	67 000	4 836	1 103
Tofta	BB	Järnbrott 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4 112	74	60	67 000	4 783	1 098
Tofta	BB	Järnbrott 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4 112	101	60	67 136	4 799	1 098
Tofta	BB	Järnbrott 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4 147	71	60	67 039	4 803	1 078
Tofta	BB	Järnbrott 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3 802	39	55	62 000	4 423	1 078
Tofta	BB	Järnbrott 134:1	Norra Dragspelsgatan 9	1962	5 454	–	83	87 000	5 685	1 032
Tofta	BB	Järnbrott 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3 774	1	55	62 018	–	1 092
Tofta	BB	Järnbrott 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3 774	–	55	62 000	4 166	1 093
Tofta	BB	Järnbrott 134:14	Pianogatan 18	1963	6 974	51	109	112 070	7 314	1 036
Tofta	BB	Järnbrott 134:15	Pianogatan 74	1968	3 125	12	43	49 800	3 233	1 023
Tofta	BB	Järnbrott 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4 117	39	60	67 000	4 567	1 094
Tofta	BB	Järnbrott 134:20	Pianogatan 50	1962	5 311	20	83	85 026	5 569	1 038
Tofta	BB	Järnbrott 134:3	Norra Dragspelsgatan 1	1962	5 373	40	82	85 061	5 615	1 032
Tofta	BB	Järnbrott 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4 117	1	60	67 000	–	1 093
Tofta	BB	Järnbrott 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3 427	60	50	56 000	–	1 098
Tofta	BB	Järnbrott 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3 427	–	50	56 000	3 804	1 100
Tofta	BB	Järnbrott 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3 427	49	50	54 013	3 833	1 101
Tofta	BB	Järnbrott 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3 427	56	50	54 216	–	1 101
Tofta	BB	Järnbrott 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3 427	39	50	51 200	3 809	1 096
Järnbrott	BB	Järnbrott 14:2	Relägatan 1	1952	3 300	90	60	57 944	4 566	1 180
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:1	Mandolingatan	1961	9 072	317	156	149 991	10 104	1 081
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:2	Mandolingatan	1962	9 353	259	170	158 345	10 859	1 126
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:3	Mandolingatan	1962	9 072	352	156	150 285	10 190	1 081
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:4	Mandolingatan	1962	9 355	261	170	158 000	10 899	1 141
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 140:6	Mandolingatan	1962	9 072	234	156	149 492	9 982	1 077
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:4	Marconigatan	1964	7 315	620	97	129 499	8 739	1 012

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:5	Marconigatan	1964	7 302	680	98	130 392	8 590	1 028
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 142:6	Marconigatan	1970	7 092	862	92	132 000	8 799	1 038
Kaverös	PO	Järnbrott 154:1	Dirigentgatan	1981	20 674	337	304	377 371	26 809	1 258
Kaverös	PO	Järnbrott 155:1	Barytongatan	1965	11 644	333	172	190 431	12 587	1 061
Kaverös	PO	Järnbrott 155:4	Kaverösterrassen	1996	1 854	522	22	50 716	–	1 543
Kaverös	PO	Järnbrott 156:1	Tunnlandsgatan	1965	11 695	376	180	192 612	12 971	1 067
Tofta	PO	Järnbrott 166:11	Frölunda Kyrkogata	1996	6 113	60	99	119 147	8 427	1 312
Tofta	PO	Järnbrott 166:2	Järnbrotts Prästväg	1977	–	520	–	–	–	–
Järnbrott	BB	Järnbrott 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3 867	138	67	67 877	–	1 204
Järnbrott	BB	Järnbrott 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2 080	–	32	33 759	2 563	1 125
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:1	Näverlursgatan	2016	8 550	104	122	194 854	–	1 498
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:2	Näverlursgatan	2017	8 590	212	123	190 252	13 246	1 471
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:3	Näverlursgatan	1964	7 887	41	102	125 048	7 930	995
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 184:4	Näverlursgatan	1965	6 962	1 034	90	116 788	8 175	996
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 186:3	Mandolingatan	2021	–	–	–	98 800	10	–
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 186:4	Mandolingatan	2021	–	–	–	81 683	10	–
Järnbrott	BB	Järnbrott 19:2	Antenngatan 9, Radiotorget 1–5	1953	317	675	44	81 845	1 534	1 509
Järnbrott	PO	Järnbrott 19:3	Flygradiogatan	1991	3 219	22	58	59 402	–	1 272
Kaverös	PO	Järnbrott 194:1	Kaverösporten	1999	2 639	–	36	80 200	6 625	1 538
Järnbrott	PO	Järnbrott 2:1	Flygradiogatan	1991	3 380	156	54	62 481	4 483	1 254
Järnbrott	BB	Järnbrott 20:1	Antenngatan 10	1954	384	836	12	10 527	1 130	1 150
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 217:1	Mandolingatan	2021	–	–	–	71 754	–	–
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 217:2	Mandolingatan	2021	–	–	–	107 068	30	–
Järnbrott	BB	Järnbrott 3:1	Bildradiogatan 14	1973	3 496	222	57	57 866	–	1 166
Järnbrott	BB	Järnbrott 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4 524	209	84	87 061	6 333	1 331
Järnbrott	PO	Järnbrott 5:1	Bildradiogatan	1987	5 730	686	96	102 525	7 505	1 171
Järnbrott	PO	Järnbrott 6:1	Rundradiogatan	1990	7 413	203	120	137 619	9 586	1 247
Högsbotorp	FB	Järnbrott 63:5	Bankogatan 3–5	1954	3 927	45	65	65 204	4 803	1 177
Högsbotorp	FB	Järnbrott 65:1	Dollargatan 2–10	1952	1 788	105	30	30 641	2 196	1 124
Högsbotorp	FB	Järnbrott 66:1	Riksdalersgatan 7–21	1953	3 194	547	55	56 979	4 513	1 116
Högsbotorp	FB	Järnbrott 67:1	Riksdalersgatan 1–5	1953	2 763	–	51	46 273	3 350	1 164
Högsbotorp	FB	Järnbrott 67:2	Sterlingsgatan 2–10	1977	2 508	93	42	42 617	2 961	1 107
Högsbotorp	FB	Järnbrott 68:3	Örtugsgatan 1–23	1972	4 029	241	78	72 177	5 296	1 167
Högsbotorp	FB	Järnbrott 68:4	Riksdalersgatan 2–4	1953	1 988	153	34	34 500	2 702	1 146
Järnbrott	PO	Järnbrott 7:3	Rundradiogatan	1982	6 188	158	110	110 781	8 067	1 218
Högsbotorp	FB	Järnbrott 75:2	Järnmyntsgatan 2–8	1990	1 430	52	26	25 469	1 723	1 150
Högsbotorp	FB	Järnbrott 758:114	Riksdalersgatan 21	1967	–	–	–	1 680	270	–
Högsbotorp	FB	Järnbrott 758:572	Axel Dahlströms Torg	1964	–	–	–	3 181	797	–
Frölunda Torg	PO	Järnbrott 758:66	Mandolingatan	1961	–	350	–	1 139	–	–
Högsbotorp	FB	Järnbrott 76:1	Järnmyntsg 1–7, Penningg 2	1972	1 524	55	26	25 890	1 946	1 129
Högsbotorp	FB	Järnbrott 77:2	Nickelmyntsgatan 1–11	1977	2 328	–	39	43 311	3 130	1 306
Högsbotorp	FB	Järnbrott 78:4	Penninggatan 1–15	1954	3 284	–	58	54 704	3 878	1 127
Järnbrott	BB	Järnbrott 8:2	Modulatorsgatan 1	1990	3 629	93	62	68 171	–	1 278
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:4	Bankogatan 12–38	1992	4 682	681	80	100 623	7 074	1 324
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:6	Markmyntsgatan 16–18, Bankog 10	2016	5 800	31	89	135 533	9 622	1 636
Högsbotorp	FB	Järnbrott 81:8	Markmyntsgatan 2–12	1954	3 837	1 262	64	72 573	6 214	1 168
Högsbotorp	FB	Järnbrott 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	2 858	889	54	59 225	4 935	1 326
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:1	Skiljemyntsgatan 2–14	1972	2 918	95	49	51 549	4 031	1 282
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:5	Markmyntsgatan 19	1985	–	–	–	–	–	–
Högsbotorp	FB	Järnbrott 84:6	Markmyntsgatan 7–17	1977	6 204	59	108	105 000	7 217	1 148
Högsbotorp	FB	Järnbrott 86:8	Bankogatan 35–43	1953	1 922	96	32	32 712	2 322	1 128
Högsbotorp	FB	Järnbrott 87:1	Bankogatan 19–33	1954	2 994	–	50	52 618	3 774	1 165
Högsbotorp	FB	Järnbrott 88:1	Skiljemyntsgatan 16–18	1967	3 148	86	57	53 000	3 914	1 172
Högsbotorp	FB	Järnbrott 89:6	Skiljemyntsgatan 3–19	1953	3 464	57	58	57 117	4 058	1 135
Järnbrott	PO	Järnbrott 9:1	Bildradiogatan	1988	2 918	116	48	52 268	3 753	1 180
Högsbotorp	FB	Järnbrott 90:1	Riksdalersgatan 48–52	1953	1 045	–	19	17 002	1 243	1 114

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Högsbotorp	FB	Järnbrott 91:1	Riksdalersgatan 23–45	1953	8 892	785	170	155 257	12 071	1 238
Kaverös	FB	Järnbrott 91:2	Riksdalersgatan 47–57	2012	6 534	36	99	158 964	11 538	1 660
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:1	Sikelgatan 2–8	1953	1 350	78	24	24 212	1 798	1 216
Högsbotorp	FB	Järnbrott 92:3	Riksdalersgatan 42–46	1953	990	18	18	17 142	1 238	1 185
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:1	Bankogatan 7	1981	1 869	–	31	31 873	2 236	1 176
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:2	Bankogatan 9	1972	1 679	–	28	28 600	2 025	1 195
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:3	Bankogatan 11	1972	1 625	–	27	28 071	2 001	1 208
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:4	Bankogatan 13	1973	1 625	–	27	28 671	2 073	1 252
Högsbotorp	FB	Järnbrott 93:5	Riksdalersgatan 30–38	1953	1 996	198	46	35 887	2 788	1 272
Högsbotorp	FB	Järnbrott 94:1	Riksdalersgatan 10–26	1971	3 628	133	81	62 052	4 700	1 196
Högsbotorp	FB	Järnbrott 94:2	Rubelgatan 6	2017	–	–	–	12 848	1	–
Högsbohöjd	PO	Järnbrott s:103	Växelmyntsgatan	2014	–	216	–	–	–	–
Högsbotorp	FB	Järnbrott s:94	Bankogatan 43	2014	–	–	–	–	742	–
Askim	FB	Kobbegården 542:1	Sisjöbäckens väg 10–16	2019	–	–	–	23 923	–	–
Askim	FB	Kobbegården 543:2	Sisjöbäckens väg 31–33	2019	–	–	–	18 834	–	–
Askim	FB	Kobbegården 546:1	Sisjöbäckens väg 30–32	2019	–	–	–	23 923	–	–
Frölunda Torg	PO	Rud 760:43	Gånglåten	1963	–	–	–	–	669	–
Frölunda Torg	PO	Rud 760:44	Gånglåten	2004	–	–	–	6 318	1 054	–
Frölunda Torg	PO	Rud 9:2	Gånglåten	2003	12 059	100	181	232 582	15 489	1 265
Frölunda Torg	PO	Rud 9:3	Gånglåten	2003	11 096	269	172	213 955	14 417	1 270
Frölunda Torg	PO	Rud 9:4	Gånglåten	2003	11 850	1 012	181	230 482	15 981	1 264
Frölunda Torg	PO	Rud 9:5	Gånglåten	2001	5 086	72	85	94 737	6 224	1 198
Billdal	FB	Skintebo 525:1	Berguven11–21, 18–22	2018	9 943	–	146	285 000	19 081	1 901
Billdal	FB	Skintebo 526:1	Berguven 24–28	2017	5 129	–	82	119 000	11 375	1 887
Billdal	FB	Skintebo 528:1	Berguven 1–7, 23–29	2017	4 272	–	60	31 932	8 163	1 892
Billdal	FB	Skintebo 530:1	Berguven 8	2017	1 865	–	28	14 736	3 583	1 903
Billdal	FB	Skintebo 532:3	Uggleberget 20	2017	2 147	–	31	70 200	4 377	1 934
Billdal	FB	Skintebo 532:4	Uggleberget 30	2017	1 453	–	21	41 000	2 968	1 912
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO					**562 047**	**22 462**	**8 991**	**10 919 362**	**750 786**	**1 239**
VÄSTRA GÖTEBORG										
Södra Skärgården	FB	Donsö 203:2	D Gärde 2–15/ Töttefällev 4–14	1986	1 468	–	20	18 535	1 588	1 071
Södra Skärgården	FB	Donsö 207:3	Rävstensvägen 50–78	2017	3 140	–	60	68 200	6 187	1 952
Södra Skärgården	FB	Donsö 47:1	Ringkullevägen 1–5	1992	956	107	12	12 314	1 099	1 109
Önnered	FB	Fiskebäck 90:1	Kumleskärsgatan 1–80	1994	6 055	1 267	61	150 996	10 500	1 334
Ängås	BB	Järnbrott 164:14	Briljantgatan 37	1967	10 445	15	129	161 069	10 274	973
Ängås	BB	Järnbrott 164:15	Briljantgatan 51	1967	6 296	232	86	111 793	8 381	999
Ängås	BB	Järnbrott 164:17	Briljantgatan 66	1967	4 294	25	58	67 484	–	980
Ängås	BB	Järnbrott 164:19	Topasgatan 13A	1967	–	179	–	985	–	–
Ängås	BB	Järnbrott 164:20	Topasgatan 4	1966	–	1 722	–	15 881	3 650	–
Ängås	BB	Järnbrott 164:25	Briljantgatan 50 B–C	2020	4 861	–	91	77 000	7 536	1 535
Ängås	BB	Järnbrott 164:3	Topasgatan 53–57	1966	5 558	8	75	86 017	5 477	976
Ängås	BB	Järnbrott 164:4	Topasgatan 5–12	1966	4 544	1 666	63	79 631	6 209	982
Ängås	BB	Järnbrott 164:5	Topasgatan 14–26	1967	6 650	26	94	104 110	6 595	980
Ängås	BB	Järnbrott 164:6	Topasgatan 27–39	1966	6 368	56	90	99 209	6 346	983
Ängås	BB	Järnbrott 164:7	Topasgatan 40–47	1966	3 430	18	49	54 072	3 476	1 001
Ängås	BB	Järnbrott 164:8	Topasgatan 48–52	1965	4 029	129	59	63 336	–	984
Södra Skärgården	FB	Styrsö 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	402	–	6	5 308	467	1 149
Södra Skärgården	FB	Styrsö 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	103	–	2	2 035	68	653
Södra Skärgården	FB	Styrsö 3:335	Halsviksvägen 68–70	1952	186	–	2	2 794	158	840
Grevegården	FB	Tynnered 5:1	Grevegårdsvägen 2–40	1993	12 526	384	163	217 907	14 839	1 104
Grevegården	FB	Tynnered 6:3	Grevegårdsvägen 50–96	1994	14 962	218	203	259 992	17 675	1 101
Grevegården	FB	Tynnered 7:1	Grevegårdsvägen 100–194	1995	33 436	2 004	486	687 203	46 582	1 253
Hagen	EH	Älvsborg 755:495	Kungssten		–	–	–	–	–	–
Hagen	EH	Älvsborg 755:503	Kungssten		–	–	–	–	–	–
Hagen	EH	Älvsborg 755:504	Kungssten		–	–	–	–	–	–
Önnered	FB	Önnered 102:1	Önnereds Byväg 2–82	1983	2 068	–	40	65 440	2 294	1 091

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Kannebäck	FB	Önnered 45:1	Opalgatan 83–125	1966	–	–	–	–	840	–
Kannebäck	FB	Önnered 45:12	Grevegårdsvägen 218–242	1966	7 075	110	99	109 496	6 965	960
Kannebäck	FB	Önnered 45:13	Opalgatan 83–107	1966	6 996	1 226	95	114 671	8 319	1 000
Kannebäck	FB	Önnered 45:14	Grevegårdsvägen 200–216	1966	4 786	417	68	76 799	5 179	964
Kannebäck	FB	Önnered 45:2	Opalgatan 109–125	1966	4 928	–	68	75 000	4 793	963
Kannebäck	FB	Önnered 48:1	Opalgatan 1–75	1966	–	–	–	7 600	3 234	–
Kannebäck	FB	Önnered 48:10	Opalgatan 21–45	1966	6 614	79	97	102 350	6 560	976
Kannebäck	FB	Önnered 48:11	Bronsåldersgatan 40–64	1966	6 634	193	96	104 000	7 230	992
Kannebäck	FB	Önnered 48:12	Opalgatan 47–75	1966	7 149	224	106	112 663	7 558	1 019
Kannebäck	FB	Önnered 48:4	Bronsåldersgatan 66–80	1966	4 258	108	58	66 000	4 265	974
Kannebäck	FB	Önnered 48:9	Opalgatan 1–19	1966	5 109	–	73	78 000	5 021	973
Önnered	EH	Önnered 60:27	Kupeskärsgatan 54	1969	115	–	1	2 982	116	950
Önnered	EH	Önnered 61:29	Kupeskärsgatan 81	1970	84	–	1	2 345	98	1 078
Önnered	EH	Önnered 61:36	Kupeskärsgatan 101	1970	84	–	1	2 345	98	1 078
Önnered	EH	Önnered 62:65	Tanneskärsgatan 127	1970	84	–	1	2 409	88	964
Önnered	EH	Önnered 62:70	Tanneskärsgatan 137	1970	84	–	1	2 414	98	1 078
Önnered	EH	Önnered 62:73	Tanneskärsgatan 149	1970	84	–	1	2 409	94	1 036
Önnered	EH	Önnered 62:80	Tanneskärsgatan 157	1970	84	–	1	2 414	98	1 078
Önnered	EH	Önnered 63:14	Tanneskärsgatan 203	1970	116	–	1	3 177	122	992
Önnered	EH	Önnered 63:24	Tanneskärsgatan 229	1970	116	–	1	3 177	116	940
Önnered	EH	Önnered 63:29	Tanneskärsgatan 241	1970	116	–	1	3 124	112	901
VÄSTRA GÖTEBORG					**186 293**	**10 413**	**2 619**	**3 284 686**	**229 066**	**1 094**
VÄSTRA HISINGEN										
Hjuvik	EH	Amhult 1:7	Amhult/Andalen		–	–	–	–	–	–
Hjuvik	EH	Amhult 1:8	Amhult/Andalen		–	–	–	–	–	–
Nolered	BB	Amhult 2:94	Olenas Lycka 1	2004	3 315	87	42	64 602	5 706	1 387
Nolered	BB	Amhult 2:95	Benjamins Lycka 1	2004	5 984	47	76	110 354	8 796	1 396
Nolered	BB	Amhult 2:96	Amhults Uppegård 1	2005	8 930	70	112	166 571	13 077	1 374
Nolered	BB	Amhult 2:97	Mörängens Lycka 1	2005	5 435	24	70	97 948	8 162	1 386
Hjuvik	EH	Amhult 3:1	Amhult/Andalen		–	–	–	154	1	–
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:4	Blidvädersgatan 63	1972	2 642	1 542	38	32 400	–	1 123
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:5	Blidvädersgatan 57	1989	2 508	428	36	27 529	–	1 114
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:6	Blidvädersgatan 49A	1969	3 901	79	66	46 008	5 540	1 329
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:7	Blidvädersgatan 41A	1989	3 901	198	66	46 985	5 494	1 336
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 26:8	Blidvädersgatan 33A	1991	4 554	214	78	57 188	6 435	1 328
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:1	Vårvädersgatan 1	1967	5 286	128	109	56 512	–	1 162
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:2	Vårvädersgatan 5	1967	5 286	72	109	54 159	6 409	1 132
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:3	Vårvädersgatan 9	1967	5 342	52	110	54 426	6 357	1 130
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2 672	26	55	27 471	3 119	1 126
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:5	Vårvädersgatan 15	1968	5 099	72	105	52 829	6 108	1 126
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 28:6	Vårvädersgatan 19	1968	4 008	62	83	41 588	–	1 128
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:6	Blidvädersgatan 7	1978	3 847	158	66	46 521	5 518	1 337
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:7	Blidvädersgatan 13	1987	4 392	98	79	52 689	6 180	1 346
Södra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 29:8	Blidvädersgatan 21	1993	5 241	128	90	65 109	7 430	1 332
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:1	Långströmsgatan	1967	–	4 609	–	5 274	1 542	–
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:2	Långströmsgatan	1967	2 034	192	71	23 037	–	1 225
Jättesten	PO	Biskopsgården 5:3	Långströmsgatan	1967	2 111	–	74	23 200	2 603	1 222
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:10	Dimvädersgatan 19	1958	9 076	564	130	82 196	9 093	928
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:11	Godvädersgatan 25	1968	12 679	323	184	112 233	–	924
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget 9–12	1986	5 395	1 394	99	53 889	6 100	890
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:15	Friskväderstorget 1	1959	–	813	–	4 291	–	–
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:16	Friskväderstorget 2–8	1991	11 770	3 314	140	144 400	16 926	1 071
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11 108	431	172	100 762	10 951	943
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8 406	807	129	79 332	9 224	941
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12 797	258	196	114 931	12 713	943
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10 485	149	163	93 717	–	944
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8 231	160	121	73 075	8 045	927

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9 176	418	149	84 762	–	974
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:10	Väderilsgatan	1981	6 107	–	110	64 600	7 566	1 175
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:13	Stackmolnsgatan	1965	9 236	413	150	91 532	10 576	1 069
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:14	Stackmolnsgatan	1978	4 708	167	77	53 847	6 061	1 073
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:2	Väderilsgatan	1996	4 725	584	84	55 125	5 962	1 178
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:4	Väderilsgatan	1982	3 206	–	47	32 272	3 616	1 048
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:5	Väderilsgatan	1979	1 548	162	18	15 288	–	987
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:6	Väderilsgatan	1981	3 069	164	45	32 162	–	1 073
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:7	Väderilsgatan	1995	1 680	–	24	18 569	2 012	1 071
Svartedalen	PO	Biskopsgården 52:9	Väderilsgatan	1996	4 725	154	84	53 727	–	1 194
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:3	Långströmsgatan	1966	2 111	–	74	23 000	2 601	1 221
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:4	Långströmsgatan	1967	2 111	–	74	23 000	2 603	1 221
Jättesten	PO	Biskopsgården 6:5	Långströmsgatan	1967	1 829	–	62	19 800	2 226	1 206
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 60:2	Klarvädersgatan 1–15	1979	7 620	284	105	67 129	–	846
Norra Biskopsgården	BB	Biskopsgården 61:6	Byvädersgatan 11	1959	9 128	558	127	81 472	9 026	844
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 730:369	Klimatgatan	1964	–	–	–	–	305	–
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 82:1	Daggdroppegatan	1973	2 308	–	30	21 600	2 407	1 000
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:768	Klimatgatan	1966	–	–	–	2 177	549	–
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:847	Klimatgatan	1966	–	–	–	–	193	–
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 830:848	Daggdroppegatan	1966	–	–	–	2 552	585	–
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 84:1	Klimatgatan	1973	10 538	282	154	101 051	11 145	1 032
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 87:1	Klimatgatan	1974	8 876	318	142	87 489	9 649	1 058
Länsmansgården	PO	Biskopsgården 87:2	Daggdroppegatan	1972	6 886	297	88	65 797	7 179	1 012
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4 691	2	63	42 800	–	947
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2 564	–	35	23 200	2 452	948
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8 017	–	117	73 000	7 765	960
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4 890	–	75	46 084	5 544	968
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1 565	190	24	14 897	1 694	967
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5 141	–	77	47 000	5 005	965
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4 108	–	63	37 200	4 020	969
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3 477	52	49	31 644	3 389	953
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3 316	130	49	30 774	–	960
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2 571	–	37	23 200	2 469	951
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2 986	–	44	26 684	2 890	958
Länsmansgården	BB	Biskopsgården 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2 564	–	35	23 200	2 455	948
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:5	Bernhards Gränd	1994	844	638	10	12 570	1 598	1 121
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:6	Bymolnsgatan	1993	5 138	12	57	58 131	6 681	1 075
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:7	Norra Fjädermolnsgatan	1993	22 998	2 095	299	252 080	27 602	1 095
Svartedalen	PO	Biskopsgården 96:8	Bernhards Gränd	1993	4 059	71	50	48 103	–	1 125
Björlanda	EH	Kvisljungeby 2:252	Torslanda/Björlanda		–	–	–	–	–	–
Jättesten	PO	Kyrkbyn 123:1	Baltzersgatan	2002	9 082	117	165	163 424	–	1 230
Jättesten	PO	Kyrkbyn 125:1	Jättestensgatan	1962	–	947	–	4 516	671	–
Jättesten	PO	Kyrkbyn 125:2	Baltzersgatan	2004	10 443	517	193	191 337	13 760	1 240
Jättesten	PO	Kyrkbyn 128:2	Jättestensgatan	1985	8 459	205	155	144 037	11 068	1 246
Jättesten	PO	Kyrkbyn 81:1	Jättestensg	2001	944	753	14	21 346	2 298	1 091
Hjuvik	EH	Kärr 1:168	Amhult/Andalen		–	–	–	–	–	–
Nolered	BB	Torslanda 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1 960	–	30	40 092	3 251	1 497
VÄSTRA HISINGEN					**385 839**	**26 029**	**6 154**	**4 363 650**	**458 580**	**1 081**
LUNDBY										
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 2:13	Rambergsvägen	1963	5 228	151	102	91 264	5 565	1 042
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 20:11	Jägaregatan	2006	3 548	–	72	77 000	5 039	1 373
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 25:13	Hisingsgatan	1996	3 637	90	74	74 556	–	1 285
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 27:2	Brämaregatan	1951	678	258	13	13 064	1 304	1 588
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 27:9	Brämaregatan	1972	3 720	249	68	63 358	6 043	1 514

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 29:5	Myntgatan	1983	1 981	88	25	36 231	2 270	1 092
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 3:16	Östra Stillestorpsgatan	1980	835	10	14	14 813	–	1 059
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 3:25	Bergavägen	1983	566	141	9	10 565	760	1 022
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 3:26	Rambergsvägen	1983	1 132	20	16	19 421	–	992
Rambergsstaden	PO	Brämaregården 3:27	Östra Stillestorpsgatan	1983	1 064	–	17	18 800	1 144	1 066
Rambergsstaden	FB	Brämaregården 75:1	Virvelsvindsgatan 16	2008	7 033	738	123	158 590	10 226	1 262
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 13:6	Rundbäcksgatan	2014	5 641	149	92	164 684	–	1 877
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5 773	35	161	74 128	5 809	949
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 5:4	Vårlöksgatan 1	2015	1 194	66	20	28 079	1 915	1 462
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 5:5	Vårlöksgatan 3	2015	1 194	66	20	28 343	1 900	1 439
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 6:1	Smörbollsgatan 5	2015	1 184	52	20	28 239	1 786	1 401
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 6:4	Vårlöksgatan 2	2015	1 236	70	20	28 460	1 861	1 392
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 7:7	Smörbollsg 2–6/ Tjärblomsg 1–5	2004	7 776	78	209	169 000	11 704	1 460
Kvillebäcken	BB	Kvillebäcken 78:1	Rundbäcksgatan	2013	7 436	323	104	210 420	14 955	1 783
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 8:7	Tjärblomsg 2–6/Konvaljeg 1–5	2017	7 149	515	137	174 379	11 625	1 506
Kvillebäcken	FB	Kvillebäcken 9:6	Konvaljeg 2–4/Kabbeleksg 1	1994	3 576	586	83	67 068	6 085	1 452
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 156:2	Inägogatan 17A	1987	1 816	–	32	29 377	2 078	1 103
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:13	Douglasgatan	1975	4 810	318	73	74 341	5 492	1 068
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:5	Lundbygatan	1988	563	33	11	9 643	–	1 229
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 17:6	Lundbygatan	1988	1 050	136	17	17 872	1 394	1 167
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:1	Inägogatan	1991	810	–	12	13 600	974	1 190
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 27:13	Inägogatan 19A	1986	1 816	4	32	29 053	2 059	1 102
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:2	Inägogatan	1997	984	–	18	16 800	1 181	1 188
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 27:3	Inägogatan	1997	1 263	–	21	21 600	1 487	1 167
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 33:1	Fyrväpplingsgatan	1994	7 603	82	118	148 934	10 885	1 385
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 34:1	Inägogatan	1997	2 681	12	49	48 600	–	1 253
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:1	Inägogatan	1997	1 370	–	25	24 200	1 874	1 257
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:2	Inägogatan	1997	1 320	–	24	23 400	1 666	1 251
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 35:3	Inägogatan	1997	1 320	4	24	24 200	–	1 258
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:1	Byalagsgatan	1997	2 173	174	39	38 180	–	1 186
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 36:2	Inägogatan	1974	2 176	133	39	35 462	2 683	1 153
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4 146	178	78	61 755	–	1 276
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:1	Eketrägatan	1992	2 979	392	45	51 391	–	1 168
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:2	Eketrägatan	1995	4 338	224	78	75 561	5 438	1 189
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:3	Eketrägatan	1996	2 163	–	39	37 342	2 623	1 191
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 89:4	Eketrägatan	1979	1 383	–	24	22 930	1 695	1 180
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 89:7	Kyrkbytorget 1	1978	1 410	1 323	54	35 555	3 684	1 581
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:1	Eketrägatan	1996	2 640	–	48	46 400	3 505	1 253
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 90:2	Eketrägatan	1996	1 320	–	24	23 400	1 668	1 252
Kyrkbyn	PO	Kyrkbyn 91:1	Byalagsgatan	1998	4 074	561	73	72 308	5 532	1 185
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3 661	933	90	60 362	5 938	1 319
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 93:2	Eketrägatan 5	1952	6 024	–	119	90 000	7 775	1 261
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 94:2	Inägogatan 6	1983	1 101	63	19	19 217	1 575	1 267
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 95:1	Eketrägatan 3	1986	4 642	1 408	87	80 719	–	1 245
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:1	Eketrägatan 10A	1977	2 236	93	54	39 868	3 086	1 327
Kyrkbyn	BB	Kyrkbyn 96:2	Eketrägatan 4	1984	5 853	584	111	100 705	–	1 235
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1 089	47	21	19 548	1 231	1 076
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 33:4	Östra Keillersgatan 4A	1986	1 071	–	21	20 000	1 248	1 143
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 40:1	Sunnanvindsgatan	1956	2 893	101	53	50 170	–	1 014
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 41:2	Wieselgrensgatan	1986	5 207	666	90	98 705	6 651	1 143
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 44:1	Sockenvägen	1956	2 461	38	48	43 029	–	1 051
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 57:1	Alice Bonthronsgatan	1976	1 609	–	32	25 800	1 400	853
Kvillebäcken	PO	Rambergsstaden 58:1	Alice Bonthronsgatan	1968	1 694	341	35	28 670	–	854
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7 A	1946	4 308	–	91	71 000	4 429	1 019
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	11 147	–	1 085
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2 465	379	43	45 757	–	1 077
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	–	16	11 400	676	1 002

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2 057	–	57	45 400	2 985	1 437
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	–	70	40 400	2 699	1 327
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	40 937	–	1 328
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2 015	–	70	40 400	2 705	1 329
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2	1972	4 275	–	151	85 000	5 756	1 334
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	–	1 114	–	6 076	–	–
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:16	Gropegårdsgatan 1 A	1972	5 210	–	185	104 000	7 035	1 338
Rambergsstaden	BB	Rambergsstaden 9:9	Gropegårdsgatan 5	2020	–	–	–	–	1 027	–
Kyrkbyn	PO	Sannegården 16:1	Bautastensgatan	1983	5 414	135	113	86 359	6 430	1 138
Kyrkbyn	PO	Sannegården 17:2	Lambergsgatan	1969	543	–	17	–	505	873
Kyrkbyn	PO	Sannegården 19:1	Bautastensgatan	1983	681	100	12	11 705	–	1 176
Kyrkbyn	PO	Sannegården 20:1	Bautastensgatan	1986	1 137	298	32	19 211	1 502	1 295
Eriksberg	BB	Sannegården 28:28	Manövergången 2	2001	4 258	72	46	133 462	7 262	1 422
Eriksberg	BB	Sannegården 28:30	Maskinkajen 13	2001	11 562	677	142	377 145	23 069	1 749
Lindholmen	FB	Sannegården 33:1	Miraallén 65	2002	–	–	–	4 400	183	–
Lindholmen	FB	Sannegården 34:5	Miraallén 49–63	2002	6 076	498	87	193 037	10 953	1 691
Eriksberg	FB	Sannegården 38:1	Ångaren Ediths gata 10 mfl	2009	7 881	104	115	264 028	15 033	1 745
Eriksberg	FB	Sannegården 47:1	Östra Eriksbergsg 4–10	2004	3 968	56	52	126 551	7 247	1 641
Eriksberg	FB	Sannegården 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	5 277	451	72	172 758	9 860	1 727
Eriksberg	BB	Sannegården 55:1	Styrfarten 1	2010	9 878	109	163	329 288	–	1 694
Eriksberg	BB	Sannegården 56:1	Ostindiefararen 26	2009	7 058	118	105	223 545	–	1 615
Eriksberg	BB	Sannegården 57:1	Ostindiefararen 48	2008	8 545	113	121	285 299	–	1 779
Eriksberg	BB	Sannegården 68:1	Monsungatan 56	2012	5 947	175	86	200 037	–	1 725
Eriksberg	BB	Sannegården 74:1	Ostindiefararen	2010	5 829	137	80	190 643	10 657	1 666
Eriksberg	FB	Sannegården 83:1	Skonaren Ingos gata 4	2015	2 833	73	48	101 251	5 831	1 930
LUNDBY					**290 806**	**22 506**	**5 412**	**6 781 314**	**445 882**	**1 388**
NORRA HISINGEN										
Tuve	BB	999990200	Parkeringsfast. distrikt 2	1964	–	–	–	22 707	8 922	–
Brunnsbo	BB	Backa 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2 483	31	37	32 242	2 835	1 126
Brunnsbo	BB	Backa 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8 608	286	130	111 964	–	1 133
Brunnsbo	BB	Backa 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5 700	685	88	75 623	7 156	1 111
Brunnsbo	BB	Backa 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5 714	445	96	76 330	–	1 147
Brunnsbo	BB	Backa 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6 085	–	101	78 000	7 105	1 156
Brunnsbo	BB	Backa 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5 451	5	90	71 018	6 312	1 147
Skälltorp	FB	Backa 104:3	Lisa Sass Gata 18	1993	2 939	590	101	55 081	5 439	1 632
Skälltorp	FB	Backa 104:4	Lisa Sass Gata 16	1995	3 044	410	99	52 372	5 516	1 627
Skälltorp	FB	Backa 104:5	Lisa Sass Gata 14	1993	3 277	250	105	58 317	5 746	1 613
Skogome	EH	Backa 210:3	S:t Jörgens väg 2	1992	–	1 300	–	11 852	2 224	–
Skälltorp	FB	Backa 261:1	Selma Lagerlöfs torg mfl.	2021	–	–	–	–	–	–
Backa	PO	Backa 264:6	Litteraturgatan	2020	–	–	–	–	–	–
Brunnsbo	BB	Backa 7:22	Folkvisegatan 15	1972	23 914	2 336	364	316 556	30 396	1 110
Brunnsbo	BB	Backa 7:3	Memoargatan	1965	6 422	43	112	83 293	–	1 141
Brunnsbo	BB	Backa 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5 700	62	88	72 343	–	1 112
Brunnsbo	BB	Backa 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 618	62	32	33 403	–	1 074
Brunnsbo	BB	Backa 7:6	Kåserigatan 3	1965	2 681	–	33	33 125	2 930	1 081
Brunnsbo	BB	Backa 7:8	Kåserigatan 4	1965	2 674	–	33	32 800	2 933	1 086
Brunnsbo	BB	Backa 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 618	12	32	32 847	–	1 075
Skälltorp	FB	Backa 75:10	Gåsagången 10–13	1970	2 092	–	36	25 000	2 094	991
Skälltorp	FB	Backa 75:11	Gåsagången 18–21	1970	2 096	37	36	25 601	2 137	993
Skälltorp	FB	Backa 75:12	Gåsagången 5–9	1970	2 615	75	45	31 554	2 681	999
Skälltorp	FB	Backa 75:13	Gåsagången 14–17	1970	2 104	7	36	25 600	2 142	1 008
Skälltorp	FB	Backa 75:14	Gåsagången 22–28/ Akkas g 7–11	1970	3 661	401	42	44 310	3 788	950
Skälltorp	FB	Backa 75:19	Selma Lagerlöfs Torg 1–13	1971	–	5 311	–	–	–	–
Skälltorp	FB	Backa 75:2	Gåsagången 29–32	1970	2 104	36	36	25 562	2 127	991
Skälltorp	FB	Backa 75:3	Gåsagången 39–42	1970	2 104	–	36	25 200	2 093	986
Skälltorp	FB	Backa 75:4	Gåsagången 48–51	1970	2 104	–	36	25 200	2 095	986

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
Skälltorp	FB	Backa 75:5	Gåsagången 52–56	1970	2 630	37	45	32 027	2 713	1 009
Skälltorp	FB	Backa 75:6	Gåsagången 33–38	1970	2 513	154	43	30 165	2 588	983
Skälltorp	FB	Backa 75:7	Gåsagången 43–47	1970	2 619	44	45	31 621	2 656	989
Skälltorp	FB	Backa 75:8	Gåsagången 57–60	1970	2 116	78	24	24 782	2 042	933
Skälltorp	FB	Backa 75:9	Gåsagången 1–4	1970	2 092	146	36	25 576	2 234	1 015
Backa	PO	Backa 77:1	Markurellgatan	2000	5 204	150	72	74 993	–	1 202
Backa	PO	Backa 77:2	Markurellgatan	2006	5 084	–	72	74 023	6 364	1 206
Backa	PO	Backa 77:3	Markurellgatan	2006	5 084	–	72	74 023	6 465	1 202
Backa	PO	Backa 78:1	Baron Rogers Gata	1995	4 368	–	60	60 800	5 290	1 199
Backa	PO	Backa 78:2	Baron Rogers Gata	1985	8 641	75	122	107 283	9 411	1 009
Backa	PO	Backa 78:3	Baron Rogers Gata	1984	8 638	–	122	111 537	9 030	1 035
Backa	PO	Backa 78:4	Baron Rogers Gata	1970	4 492	18	64	53 400	4 325	900
Backa	PO	Backa 79:1	Katjas Gata	1971	11 499	131	159	131 806	–	897
Backa	PO	Backa 79:10	Hjalmar Bergmans Gata	1992	4 760	299	76	68 362	–	1 244
Backa	PO	Backa 79:11	Hjalmar Bergmans Gata	1994	4 688	–	74	68 248	6 430	1 230
Backa	PO	Backa 79:12	Hjalmar Bergmans Gata	1994	4 688	–	74	64 600	6 183	1 224
Backa	PO	Backa 79:14	Wadköpingsgatan	2015	–	–	–	17 742	9	–
Backa	PO	Backa 79:15	Jacobs gata	2019	1 872	–	22	37 800	3 451	1 691
Backa	PO	Backa 79:16	Blendas gata	2021	3 349	–	45	23 800	6 327	1 799
Backa	PO	Backa 79:2	Julias Gata	1983	8 779	150	136	117 462	–	1 123
Backa	PO	Backa 79:3	Julias Gata	1971	4 272	58	57	53 123	–	873
Backa	PO	Backa 79:5	Jacobs Gata	1988	5 917	359	83	80 439	6 633	1 053
Backa	PO	Backa 79:6	Blendas Gata	2002	4 311	318	124	71 600	–	1 469
Backa	PO	Backa 79:7	Blendas Gata	2003	5 542	150	88	86 000	–	1 262
Backa	PO	Backa 79:8	Blendas Gata	1970	4 446	–	66	50 200	4 211	918
Backa	PO	Backa 79:9	Blendas Gata	1970	8 181	–	126	108 600	8 990	1 088
Brunnsbo	BB	Backa 866:578	Humoreskgatan 1	2005	–	413	–	4 335	–	–
Brunnsbo	BB	Backa 866:704	Anekdotgatan 4	2014	1 020	–	58	31 404	4 411	2 631
Skälltorp	FB	Backa 866:724	Nils Holgerssons Gata	1970	–	–	–	8 400	1 497	–
Skälltorp	FB	Backa 866:725	Akkas Gata 1/Gåsagången 21	1970	–	–	–	–	293	–
Skälltorp	FB	Backa 866:727	Akkas Gata 60	1970	814	–	17	–	1 942	2 386
Kärra	EH	Kärra 2:6	Gerrebacka		–	–	–	–	–	–
Skogome	EH	Skogome 1:42	Skogome		–	–	–	–	–	–
Tuve	BB	Tuve 10:140	Norumshöjd 45	1967	4 194	5	56	50 012	4 247	1 002
Tuve	BB	Tuve 10:141	Norumshöjd 1	1966	2 377	–	31	28 600	2 475	997
Tuve	BB	Tuve 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	–	32	29 600	2 480	1 005
Tuve	BB	Tuve 10:143	Glöstorpsvägen 1 A	1966	–	262	–	3 230	1 708	–
Tuve	BB	Tuve 10:144	Norumshöjd 9	1966	2 443	–	32	29 400	2 455	996
Tuve	BB	Tuve 10:145	Norumshöjd 13	1967	2 443	10	32	29 641	2 475	1 001
Tuve	BB	Tuve 10:146	Norumshöjd 17	1968	3 795	327	50	47 108	4 114	998
Tuve	BB	Tuve 10:148	Nolehultsvägen 20	2020	6 238	–	113	137 600	12 143	1 924
Tuve	BB	Tuve 9:61	Norumshöjd 52	1979	17 375	151	227	213 760	17 803	1 001
Tuve	BB	Tuve 9:63	Norumshöjd 78	1968	4 124	1	56	49 600	–	1 005
Tuve	BB	Tuve 9:64	Norumshöjd 24	1967	12 547	79	169	151 417	12 751	1 001
Tuve	BB	Tuve 9:65	Norumshöjd 85	1979	12 445	78	157	152 416	13 091	994
NORRA HISINGEN					**306 851**	**15 877**	**4 781**	**4 124 435**	**385 311**	**1 125**
SUMMA BOSTADFÖRETAGENS FASTIGHETER					**4 704 028**	**320 821**	**74 274**	**86 472 550**	**6 066 808**	**1 162**

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021 [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
GÖTEBORGSLOKALERS FASTIGHETER										
ANGERED										
Rannebergen	GL	Angered 81:1	Fjällblomman 7–10		–	8 868	–	0	6 380	–
Hjällbo	GL	Hjällbo 37:40	Hammarkulletorget	1997	–	16 322	–	12 933	14 923	–
Hjällbo	GL	Hjällbo 60:3	Hjällbo Centrum	2001	–	10 033	–	23 287	10 467	–
Hjällbo	GL	Hjällbo 60:1 (del av)	Hjällbo Centrum		–	0	–	–	–	–
Hjällbo	GL	Hjällbo 9:2	Hjällbo Lillgata 1–6	1988	–	16 626	–	83 400	15 788	–
ANGERED						**51 849**		**119 620**	**47 557**	
ÖSTRA GÖTEBORG										
Östra Bergsjön	GL	Bergsjön 2:41	Rymdtorget	2003	–	7 300	–	32 200	9 207	–
Södra Kortedala	GL	Kortedala 134:4	Kortedala Torg	1957	–	7 875	–	35 723	7 042	–
Södra Kortedala	GL	Kortedala 134:6	Kortedala Torg	1958	–	2 630	–	13 349	2 562	–
Södra Kortedala	GL	Kortedala 136:7	Kortedala Torg	1983	–	8 735	–	42 412	8 210	–
Södra Kortedala	GL	Kortedala 17:1	Minutgatan 2	1956	–	1 364	–	4 441	800	–
Södra Kortedala	GL	Kortedala 21:4	Hundraårsgatan 32		–	2 858	–	–	2 572	–
Södra Kortedala	GL	Kortedala 50:3	Första Majgatan/ Tideberäkningsgatan	1983	–	7 671	–	41 700	9 613	–
ÖSTRA GÖTEBORG						**38 433**		**169 825**	**40 007**	
ÖRGRYTE-HÄRLANDA										
Torpa	GL	Sävenäs 66:2	Uddeholmsgatan 5		–	528	–	–	382	–
CENTRUM										
Guldheden	GL	Guldheden 62:1	Dr Fries Torg 6–7		–	1 998	–	–	1 899	–
Heden	GL	Heden 24:12	Engelbrektsgatan 69–71	1975	–	4 710	–	62 000	12 530	–
Landala	GL	Landala 10:25	Amund Grefwegatan/ Landalagången		–	1 780	–	–	3 034	–
Lorensberg	GL	Lorensberg 53:3	Kungsportsavenyn 18	1976	–	1 482	–	45 400	5 006	–
Vasastaden	GL	Vasastaden 8:10	Bellmansgatan/ Haga Kyrkogata		–	1 509	–	–	2 038	–
CENTRUM						**11 479**		**107 400**	**24 507**	
MAJORNA-LINNÉ										
Majorna	GL	Majorna 723:7	Karl Johansgatan 12		–	921	–	–	1 013	–
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO										
Tofta	GL	Järnbrott 131:3	Högsbogatan 40	1982	–	2 758	–	16 400	3 172	–
Högsbotorp	GL	Järnbrott 82:3	Axel Dahlströms Torg 1	1954	–	2 268	–	12 067	2 229	–
Högsbotorp	GL	Järnbrott 83:2	Axel Dahlströms Torg 3	1954	–	2 376	–	13 740	2 315	–
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO						**7 402**		**42 207**	**7 715**	

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021. [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Stadsdel/ Primär-områden	Fastighets-ägare [1]	Fastighets-beteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads-yta, kvm	Lokal-yta, kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr	Hyres-värde, tkr [2]	Bostads-hyra, kr/kvm [3]
VÄSTRA GÖTEBORG										
Ängås	GL	Järnbrott 164:2	Topasgatan 58–59		–	3 446	–	–	3 514	–
Södra Skärgården	GL	Styrsö 3:183	Brattenvägen 13		–	1 142	–	–	1 142	–
VÄSTRA GÖTEBORG						**4 588**			**4 656**	
VÄSTRA HISINGEN										
Södra Biskopsgården	GL	Biskopsgården 29:14	Vårväderstorget	1990	–	11 973	–	55 277	10 623	–
Södra Biskopsgården	GL	Biskopsgården 31:3	Blåsvädersgatan 1		–	770	–	4 769	1 182	–
Länsmansgården	GL	Biskopsgården 87:3	Länsmanstorget 2/ Klimatgatan 3	1978	–	2 925	–	12 912	2 738	–
Länsmansgården	GL	Biskopsgården 91:2	Länsmanstorget 1/ Daggdroppeg.		–	1 377	–	–	1 291	–
Länsmansgården	GL	Biskopsgården 99:1	Höstvädersgatan 1	1991	–	8 324	–	49 800	9 012	–
Brämaregården	GL	Brämaregården 72:8	Virvelvindsgatan 8 A		–	1 880	–	–	2 444	–
Torslanda	GL	Röd 135:1	Nordhagsvägen 2 A		–	1 716	–	–	1 905	–
VÄSTRA HISINGEN						**28 965**		**122 758**	**29 195**	
LUNDBY										
Kyrkbyn	GL	Kyrkbyn 89:6	Eketrägatan 12 Kyrkbytorget 6		–	1 843	–	–	1 545	–
Rambergsstaden	GL	Brämaregården 78:1	Kville Saluhall	2013	–	1 328	–	12 681	–	–
LUNDBY						**3 171**		**12 681**	**1 545**	
NORRA HISINGEN										
Brunnsbo	GL	Backa 1:3	Brunnsbotorget 3	1965	–	2 784	–	13 338	2 657	–
Skälltorp	GL	Backa 104:1	Lisa Sass Gata 22–26	1971	–	2 921	–	16 400	2 708	–
Skälltorp	GL	Backa 104:7	Lisa Sass Gata 12		–	4 155	–	63 377	6 436	–
Skälltorp	GL	Backa 255:1	Selma Lagerlöfs torg		–	–	–	–	–	–
Skälltorp	GL	Backa 256:1	Selma Lagerlöfs Torg	2018	–	5 376	–	–	11 012	–
Skälltorp	GL	Backa 257:1	Selma Lagerlöfs Torg	2018	–	5 834	–	75 821	12 340	–
Tuve	GL	Tuve 10:149	Tuve Torg		–	–	–	–	–	–
Tuve	GL	Tuve 10:152	Norums Torg	1998	–	8 850	–	42 897	11 159	–
NORRA HISINGEN						**29 920**		**211 833**	**46 312**	
SUMMA GÖTEBORGSLOKALERS FASTIGHETER						**177 256**		**786 324**	**202 889**	
SUMMA KONCERN					**4 704 028**	**498 077**	**74 274**	**87 258 874**	**6 269 697**	**1 162**

[1] PO=Poseidon, BB=Bostadsbolaget, FB=Familjebostäder, GB=Gårdstensbostäder, EH=Egnahemsbolaget, GS=Göteborgs Stad (arrende), GL=GöteborgsLokaler
[2] Med hyresvärde avses beräknad bruttohyra för 2021. [3] Med bostadshyra avses utgående bruttohyra 2020.

Karta över koncernens fastighetsbestånd

Karta över koncernens fastighetsbestånd 2020



Framtidenkoncernen

Bostads AB Poseidon
Box 1, 424 21 Angered
031-332 10 00
info@poseidon.goteborg.se
poseidon.goteborg.se

Göteborgs Stads bostadsaktiebolag
Box 5044, 402 21 Göteborg
031-731 50 00
info@bostadsbolaget.se
bostadsbolaget.se

Familjebostäder i Göteborg AB
Box 5151, 402 26 Göteborg
031-731 67 00
familjebostader@familjebostader.se
familjebostader.se

Gårdstensbostäder AB
Box 4, 424 21 Angered
031-332 60 00
gbg@gardstensbostader.se
gardstensbostader.se

Göteborgs Egnahems AB
Box 4034, 422 04 Hisings Backa
031-707 70 00
egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se
egnahemsbolaget.se

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
Box 5265, 402 25 Göteborg
031-335 01 00
info@goteborgslokaler.se
goteborgslokaler.se

Bygga Hem i Göteborg AB
Sankt Jörgens väg 2
422 49 Hisings Backa
031-55 86 90
egnahemsbolaget.se

Störningsjouren i Göteborg AB
Box 9, 401 20 Göteborg
031-773 83 80
info@storningsjouren.goteborg.se
storningsjouren.goteborg.se

Framtiden Byggutveckling AB
Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg
031-773 75 50
byggutveckling@framtiden.se
framtidenbyggutveckling.se

Framtiden

Förvaltnings AB Framtiden
Sven Hultins Plats 2
412 58 Göteborg

Besöksadress
Johanneberg Science Park
Sven Hultins Plats 2
031-773 75 50
framtiden@framtiden.se
framtiden.se
organisationsnummer
556012-6012

Framtidenkoncernen
ingår i Göteborgs Stad

Göteborgs Stad

FOTO PER SIDA

Bild-förteckning

1: Illustration av Rebecca Elfast
2: Superstudio D&D/ Göteborg & Co
4: Shutterstock
6: Sofia Sabel
8: Krister Engström samt Shutterstock
9: Krister Engström
11: Studiografen Mika Aberra/ Göteborg & Co
12: Shutterstock samt Bostadsbolaget
13: Sofia Sabel samt Poseidon
15: Happy Visuals/ Göteborg & Co
16: Sofia Sabel
17: Sofia Sabel
19: Bostadsbolaget samt illustrationer från Shutterstock och Rebecca Elfast
20: Sofia Sabel samt illustration av Rebecca Elfast.
21: Bostadsbolaget samt illustration från Shutterstock
22: Per Pixel Petersson/ Göteborg & Co
24: Visualisera (för Egnahemsbolaget) samt Sofia Sabel
25: Illustration av Rebecca Elfast
27: Illustration av Rebecca Elfast samt Familjebostäder
28: Illustration av Rebecca Elfast
30: Bert Leandersson
31: Shutterstock
32: Shutterstock
33: Sofia Sabel
35: Sofia Sabel
37: Shutterstock samt illustration av Rebecca Elfast
38: Shutterstock
39: Krister Engström
41: Frida Winter/Göteborg & Co
43: Familjebostäder samt illustration av Rebecca Elfast
44: Peter Kvarnström/ Göteborg & Co
45: Sofia Sabel
49: Beatrice Törnros/ Göteborg & Co
54: Frida Winter/ Göteborg & Co
115: Sofia Sabel
143: Sofia Sabel



Hjällbo Centrum, Hjällbo

Framtiden

Förvaltnings AB Framtiden ■ Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg ■ 031-773 75 50 ■ *framtiden.se*

Styrelsehandling nr 8
Bilaga 8 g
2021-02-11



Bostadsbolagets

Årsredovisning

2020

Bostads bolaget

INNEHÅLL

- Vd-ord 4
- Omvärld 6
- Verksamheten 8
- Koncernen..... 10
- Erbjudandet..... 12
- Hållbarhet..... 14
- Nöjda hyresgäster 16
- Utvecklingsområden 18
- Varsam renovering 20
- Nyproduktion..... 22
- Attraktiv arbetsgivare..... 24
- Fastighetsvärdering..... 26
- Styrning och kontroll..... 28
- Förvaltningsberättelse..... 30
  - *Risker..... 32*
  - *Ekonomisk översikt 34*
  - *Femårsöversikt..... 38*
  - *Definitioner 40*
  - *Förslag till vinstdisposition..... 40*
  - *Resultaträkning..... 41*
  - *Balansräkning 42*
  - *Förändring av eget kapital 44*
  - *Kassaflödesanalys..... 44*
  - *Noter..... 46*
  - *Revisionsberättelse 59*
  - *Granskningsrapport 61*
- Styrelse..... 62
- Företagsledning..... 64
- Fastighetsbestånd 66

KONTAKTA OSS...

info@bostadsbolaget.se | 031-731 50 00

Besöksadress: Sten Sturegatan 18.
Öppettider: 8:00–16:30 (Pga covid-19 tar vi endast emot bokade besök).

facebook.com/Bostadsbolaget

twitter.com/GbgBostadsbolag

linkedin.com/company/bostadsbolaget

youtube.com/user/BostadsbolagetGbg



Bostadsbolaget på 1 minut

Bostadsbolaget är en del av Framtidenskoncernen 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 24 829 hyresrätter fördelade över Göteborgs alla stadsdelar. Varje dag arbetar våra 345 medarbetare med att skapa goda och trygga boendemiljöer tillsammans med våra hyresgäster och andra samarbetspartners.

Redaktion
Produktion: Nowa Kommunikation | Text: Bostadsbolaget
Foto: Bostadsbolaget, Karin Andréen Olsson, Jonas Björn, Robin Hayes, Anna Jolfors, David Koch, Robert Lipic, Sofia Sabel, Kerstin Torshede, Hans Wretling, Svante Örnberg.
Omslagsfoto: Robert Lipic.
Tryck: Lenanders Grafiska AB 2021.

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.





Våra fastigheter är värda totalt

35 514 *Mnkr.*



60,5%

av de tillfrågade svarade på vår årliga hyresgästenkät.

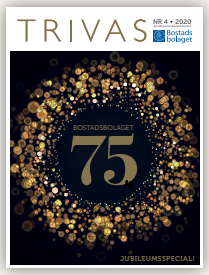


24 829

antal bostäder som Bostadsbolaget äger och förvaltar.

Höjdpunkter under 2020

Vi fyllde 75 år! Något vi firade med att släppa ett jubileumsnummer av vår hyresgästtidning Trivas. Firandet tillsammans med hyresgästerna har skjutits på framtiden.





Vi välkomnade nya hyresgäster till 207 nya bostäder som blev inflyttningsklara genom nyproduktion och konverteringar av lokaler.



I år har vi tagit emot 114 feriejobbare från Göteborgs Stad vilket är 90 fler än vad vi brukar. Detta för att hjälpa staden att ge unga sommarjobb, då inte vården kunde erbjuda platser under coronapandemin.

310 badrum har renoverats och 410 lägenheter har genomgått en fasad- och fönsterrenovering.

Läs mer!

Vi hållbarhetsredovisar tillsammans med resten av framtidenkoncernen.



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

Historiskt år tillsammans med hyresgästerna

År 2020 kommer bli ett minnesvärt år i Bostadsbolagets 75-åriga historia. Precis som för resten av världen kom covid-19 att prägla det mesta i vår verksamhet. Vid årets slut står det klart att vi trots pandemin lyckats möta hyresgästernas förväntningar på god service.

– Pandemin har förstås påverkat oss alla negativt men omställningarna har också medfört en hel del positiva effekter som vi kommer ta med oss framöver, säger Kicki Björklund, vd för Bostadsbolaget.

En av de största utmaningarna har varit att kunna ge personlig service utan att samtidigt riskera att utsätta våra medarbetare och hyresgäster för smitta. Något av det första som gjordes var att stänga Boservice och enbart ta emot bokade besök.

– Även om vi tvingades till den här förändringen kändes det redan från början som en god idé ur ett hyresgästperspektiv. Istället för att behöva anpassa sig efter våra öppettider får de nu boka en personlig tid när det passar dem, säger Kicki Björklund.

Beskedet från hyresgästerna var tydligt i hyresgästenkäten – betyget för vår tillgänglighet ökade ordentligt.

– Det här innebär att vi med största sannolikhet kommer låta systemet med bokade tider fortsätta, säger Kicki Björklund.

Anpassad verksamhet

Även om året har präglats av det nya viruset har verksamheten kunnat fortgå med vissa justeringar. De flesta renoveringar, inflyttningar i vår nyproduktion, ombyggnationer av lokaler till lägenheter och mycket annat har fortsatt i förväntad takt.

– Tack vare digitala verktyg och en god förmåga att ställa om hos personal och samarbetspartners har vi kunnat hålla takten i de flesta av våra projekt även om en del förstås fått skjutas upp, berättar Kicki Björklund.

75 år i allmänhetens tjänst

I år är det 75 år sedan Bostadsbolaget bildades med syfte att bygga bort trångboddheten och den misär som faktiskt rådde i flera delar av Göteborg. Hos oss fick människor ett tryggt, trivsamt och modernt boende. När lägenheterna i våra första hus i Torpa skulle hyras ut hade barnfamiljer som bodde i utdömda lägenheter förtur. Allmännyttans roll var tydlig.

Sedan dess har Bostadsbolaget fortsatt att ha en viktig roll i Göteborgs utveckling, inte bara som bostadsbyggare utan även i den sociala utvecklingen av bostadsområdena.

Nya mål för utvecklingsområdena

Kommunfullmäktige slog fast i stadens budget för 2020 att inget område i Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. Målet är högt satt och Bostadsbolaget har tillsammans med sina systerbolag i koncernen fått i uppdrag att bidra till att detta blir verklighet.

– Jag känner stolthet över förtroendet vi har fått av politikerna. Vi har redan kommit en bra bit på väg genom den process vi startade år 2015. Naturligtvis är det en stor utmaning att nå målet, men jag ser också den kraft och det engagemang som finns i bolaget. Nu fokuserar vi bolagets resurser för att kunna ta arbetet till nästa nivå, säger Kicki Björklund.

För Bostadsbolagets del handlar det om områdena Tynnered, Biskopsgården och Hammarkullen.

– Genom åtgärder såsom förstärkt förvaltning, trygghetsgrupper, samarbeten med lokala aktörer och hyresgäster ser vi sedan tre år tillbaka en positiv förändring i kundbetygen. Hyresgästerna i våra särskilt utsatta områden är redan lika nöjda med sitt boende som genomsnittet i Bostadsbolaget, vilket vi ser som en bra grund att bygga vidare på, säger Kicki Björklund.

Strategin klar

I somras togs nya strategiplaner för våra utvecklingsområden fram och under hösten har den lokala förankringen stärkts ytterligare och rekrytering av utvecklingschefer har startat.

– Ett viktigt steg var beslutet om att låta oss förvärva Hammarkulletorget, menar Kicki Björklund.

Torget tillhörde fram till årsskiftet systerbolaget GöteborgsLokaler men togs genom en intern transaktion över av Bostadsbolaget vid årsskiftet 2021. Bolagets ekonomiska styrka ger bättre möjligheter att hantera de större investeringar som planeras.

– Hammarkulletorget är en central pusselbit i området och som ensam ägare här kan vi nu driva planeringen av torget vidare. Detta blir en viktig del i utvecklingen av hela Hammarkullen, säger Kicki Björklund.

Organisationsöversynen börjar märkas

Den organisationsöversyn som inleddes 2019 har under året börjat ge effekter inom organisationen. Syftet är att skapa en mer kundnära organisation där alla resurser utnyttjas på ett effektivt sätt. Under 2020 har en del förändringar skett. Bland annat har uthyrningen flyttat ut i



distrikten och en helt ny avdelning har tillkommit – Affärsutveckling.

– Det känns fantastiskt bra att vi nu har en avdelning för utveckling av vår verksamhet med fokus på hållbara relationer, värdeskapande samverkansytor och effektiv organisationsstruktur, säger Kicki Björklund.

I Rannebergen startade i december ett pilotprojekt kring felanmälanprocessen som innebär att vår kundservice tar alla telefonsamtal till fastighetsvärdarna för att på så sätt frigöra mer tid för dem åt att serva hyresgästerna. Projektet pågår i fyra månader och ska därefter utvärderas.

75-årsfirandet ställdes om

Bostadsbolaget fyllde som sagt 75 år och meningen var att fira detta på flera olika sätt både med hyresgäster och medarbetare. Men Bostadsbolaget ställer inte in utan ställer om, en del av firandet sköts upp till nästa år, en del firades på annat sätt.

– Vi såg en stor utmaning framför oss. Hur firar man ett 75-årsjubileum när man inte får ses? Men med hjälp av våra ledord – glädje, tillsammans, utmana – tog vi oss an detta och skapade en digital julfest där alla medarbetare visade på enorm kreativitet, berättar Kicki Björklund.

Alla avdelningar bidrog på sitt sätt till firandet och vid sina datorer bjöds medarbetarna sedan på en kavalkad av allt från powerpointpresentationer av året som gått, till filmer, bildspel och underhållning.

Hyresgästerna får vänta på firandet men för att ändå uppmärksamma dem skickades i december en julhälsning till samtliga hushåll med beskedet att vi i år skänker 75 000 kronor till organisationen Majblomman istället för att dela ut en julblomma till dem som bor hos oss.

3 frågor

till Kicki Björklund.

1. Vad var mest positivt under 2020?
– Det var att se hur vi tillsammans klev in i den digitala världen med stormsteg och så snabbt ställde om till den.

2. Vad har coronapandemin lärt dig?
– Jag har lärt mig hur mycket jag brinner för möten med andra människor och hur viktigt det är för mig att vara tillsammans med andra.

3. Vilken blir den största utmaningen under 2021?
– Trygghetsfrågorna är vår största utmaning och vi kommer fortsätta lägga stort fokus här 2021. Även integrationsfrågor – att se till att verkligen alla kommer till tals – är en utmaning.

En omvärld starkt präglad av pandemin

2020 drog coronapandemin in över världen vilket orsakade fallande ekonomisk tillväxt både i Sverige och globalt. Andra konsekvenser av pandemin var lägre befolkningsökning och ökad arbetslöshet. Trots pandemin har dock bostadsmarknaden i Sverige utvecklats starkt.

Fallande tillväxt globalt

Den ekonomiska och finansiella utvecklingen under 2020 har framförallt präglats av coronapandemin, presidentvalet i USA och Brexit där ett handelsavtal mellan EU och Storbritannien godkändes några dagar före årsskiftet.

Coronapandemin gjorde ett dramatiskt avtryck på den globala ekonomin med kraftigt fallande tillväxt och snabbt stigande arbetslöshet. Det var framförallt under andra kvartalet som tillväxten försvagades som mest, i USA med -33 procent och i EU med -15 procent i uppräknad årstakt. Regeringar och centralbanker världen över lanserade därför stora stimulanspaket för att motverka den kraftiga nedgången i ekonomin. Under april och maj infördes omfattande nedstängningar och restriktioner i många länder och regioner som sedan mildrades under sommaren och en ekonomisk återhämtning inleddes.

Under senhösten ökade smittspridningen igen vilket skapade stor osäkerhet kring den fortsatta globala ekonomiska återhämtningen. Positiva nyheter om att vaccination kunde påbörjas mot slutet av året bidrog till ökad riskaptit och stigande börser.



Dr Sven Johanssons backe 2

Försvagad tillväxt även i Sverige

Även i Sverige försvagades tillväxten kraftigt till följd av pandemin under andra kvartalet med en negativ tillväxt på -8 procent i årstakt. Det var en kraftigt minskad export som drog ner BNP-utvecklingen mest. För att dämpa konjekturnedgången beslutade regeringen och Riksbanken om ett flertal stödåtgärder och stimulanspaket under året. Återhämtningen i ekonomin började även synas i Sverige. Den började under sommaren och drevs till stor del av ökad industriproduktion, varuexport och hushållskonsumtion. Inflationen var låg och Riksbanken behöll reporäntan på 0 procent under hela året.

Den ökade smittspridningen under hösten och de skärpta restriktionerna till följd av detta medförde negativ påverkan på ekonomin. Riksbanken beslutade därför om en utökning av programmet för värdepappersköp. Tremånadersräntan var negativ från sensommaren och varierade mellan -0,10 och -0,03 procent under resten av året. Femårsräntan föll kraftigt under våren och varierade därefter mellan cirka 0,06 och 0,15 procent under andra halvåret. Vid slutet av året uppgick kronan till cirka 10,05 kr mot euron och till cirka 8,20 kr mot dollarn.

Sveriges befolkning

I november 2020 uppgick Sveriges folkmängd till 10 380 245 invånare, vilket är en folkökning med 0,5 procent jämfört med samma period 2019. Folkökningen under det första halvåret 2020 är den lägsta sedan 2005. Den låga folkökningen beror på en stor minskning av invandringen och en ökning av dödsfallen under coronapandemin. Samtidigt har antalet födda och utvandrade minskat något jämfört med första halvåret 2019. Detta medför en halvering av både invandrings- och födelseöverskottet.

I Göteborg uppgick befolkningen till 582 508 invånare i november, en folkökning med 3 227 personer. Precis som för Sverige i stort är folkökningen i Göteborg lägre än tidigare år.

Starkt år för bostadsmarknaden

I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020* har antalet kommuner som bedömer ett underskott på bostäder minskat för tredje året i rad. Dock är underskottet fortsatt högt och 212 kommuner anger ett underskott på bostäder. Totalt 66 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans. Boverket bedömer dock att det behöver tillkomma mellan 59 000 och 66 000 bostäder årligen under åren 2020–2029 för att svara upp till den förväntade befolkningstillväxten och bygga ikapp underskottet.

Trots pandemin har bostadsmarknaden i Sverige utvecklats starkt under året och bostadsbyggandet har till och med överstigit den prognos Boverket gjorde före pandemin. Man uppskattar att 54 000 bostäder påbörjades under året. Det byggs många hyresrätter och antalet påbörjade hyresbostäder i flerbostadshus ökade med drygt 20 procent jämfört med samma period tidigare år (avser kvartal 4 2019 – kvartal 3 2020). Hyresrätter utgör ungefär hälften av bostadsbyggandet, man räknar dock med att antalet påbörjade hyresrätter kan komma att minska främst i Storstockholm och Storgöteborg efter årets höga nivåer. Efterfrågan på bostadsrätter och småhus har varit stor. Priserna har ökat med 6 procent för bostadsrätter och med över 10 procent för småhus det senaste året. Byggnationen av bostadsrätter och småhus bedöms också öka något under 2021.

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 de tre första kvartalen 2020 färdigställdes 3 045 bostäder i Göteborg.

Hyresmarknaden i Göteborg

Under 2020 har Bostadsbolaget fått ett tillskott på 241 nya bostäder genom nyproduktion och ombildning av lokaler till lägenheter i bland annat Tynnered, Askimsviken och Högsbo. Hos Göteborgs bostadsförmedling, Boplats Göteborg, var den genomsnittliga kötiden under 2020 2 465 dagar, jämfört med 2 148 året dessförinnan. Totalt förmedlades 5 636 lägenheter jämfört med 2019 då 6 720 lägenheter förmedlades. Av dessa förmedlades hela 88 % av kommunala värdar, en ökning med 16 procentenheter jämfört med året före. 1 680 av dessa förmedlades av Bostadsbolaget. I slutet av 2020 var totalt 248 473 personer registrerade hos Boplats jämfört med 247 400 år 2019.

** Enkäten besvarades före coronapandemin.*



Södra Dragspelsgatan 20



Hult Åsens Väg 11

VÅR ORGANISATION

Bostadsbolaget är indelat i de tre distrikten Hisingen, Centrum och Öster. Varje distrikt har lokala kontor med en mängd yrkesgrupper som alla arbetar nära hyresgästerna. Vår förvaltning ska bidra till nöjda och trygga hyresgäster genom en god boendemiljö och kundnära verksamhet.

På kontoret i centrala Göteborg arbetar bolagets olika stödfunktioner. Den dagliga verksamheten styrs av bolagets företagsledning och ytterst beslutande är styrelsen.



Vision och mål

Bostadsbolaget ingår i Framtidenkoncernen vars moderbolag Förvaltnings AB Framtiden ägs av Göteborgs Stadshus AB, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad.

Vår verksamhet baseras på ägardirektivet som är fastställt av moderbolaget och dess affärsidé. Riktningen för verksamheten styrs av den **koncerngemensamma visionen;**

VI BYGGER DET HÅLLBARA SAMHÄLLET FÖR FRAMTIDEN.

Vi strävar efter att skapa hållbara, trygga miljöer där människor trivs och vill leva. Varje ord i vår vision kan definieras:

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

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

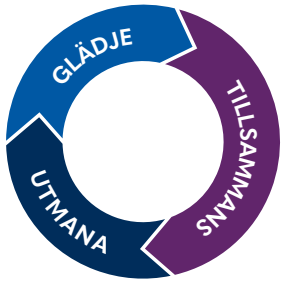
Hållbara samhället – socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

För – göteborgarna, regionen, potentiella hyresgäster och kunder.

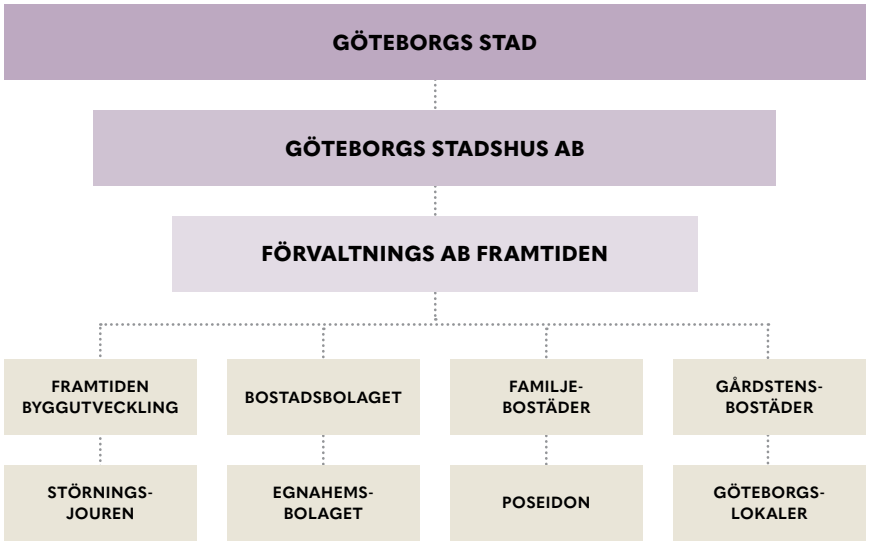
Framtiden – utveckling för ett attraktivare Göteborg.

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 bostadsbolag är politiska beslut styrande och vägledande i vårt arbete. Kommunfullmäktiges budget är ett av det viktigaste styrdokumentet för oss som kommunalt bolag. I budgeten anges kommunfullmäktiges prioriterade mål med tillhörande uppdrag.



GEMENSAM AFFÄRSPLAN

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 för hur dessa ska tillämpas under kommande år. Handlingsplanerna kopplar vi även till den årliga kundmätningen som vi gör med AktivBo.

Under 2020 har vi prioriterat sex målområden som vi har delat upp i fyra fokusområden och två resursområden. Nedan ser ni exempel på aktiviteter som vi har arbetat med inom våra målområden.



MÅLOMRÅDEN

FOKUSOMRÅDEN

NÖJDA HYRESGÄSTER

– vi genomför en årlig kundenkät för att kunna prioritera rätt åtgärder. Vi vill utveckla tillgängligheten och bemötandet till våra hyresgäster och öka tryggheten i våra bostadsområden, läs mer på sidan 16.

UTVECKLINGSOMRÅDEN

– vi följer framtagna strategiska planer för våra utvecklingsområden och vidareutvecklar gruppen med trygghetsvärdar. Vi samverkar med boende och övriga aktörer i området.
Vi gör särskilda satsningar för barn och ungdom, läs mer på sidan 18.

VARSAM RENOVERING

– vi inför varsam renovering där cirka 20 procent av lägenheterna blir utan eller med låg standardhöjning och vi erbjuder olika typer av tillval för att ge boende möjlighet att påverka sina boendekostnader och boendestandard. Vi arbetar med energieffektivisering och bidrar till minskade klimatutsläpp, läs mer på sidan 20.

NYPRODUKTION

– vi arbetar aktivt med Framtiden Byggutveckling vid nyproduktionsprojekt och vi eftersträvar byggnader med lågt energibehov. Vi konverterar lämpliga lokaler i vårt befintliga bestånd till helt nya lägenheter, läs mer på sidan 22.

RESURSOMRÅDEN

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

– vi erbjuder en trygg, säker och inkluderande arbetsplats. Vi strävar efter en arbetsmiljö som präglas av delaktighet och inflytande och vi underlättar för våra medarbetare att ha en god hälsa genom att jobba med friskvård, läs mer på sidan 24.

GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET

– vi eftersträvar affärsmässighet i balans med det sociala och ekologiska perspektivet. Vi fördelar våra resurser rätt och vist.



Friskväderstorget, Norra Biskopsgården.

Bostadsbolags-koncernen

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden. Bostadsbolaget utgör själv en egen underkoncern till Förvaltnings AB Framtiden vilket beror på att bolaget i februari 2016 förvärvade två kommanditbolag, vilka äger fastigheter i Hammarkullen. Vi har sedan dess även förvärvat ett kommanditbolag i Biskopsgården.

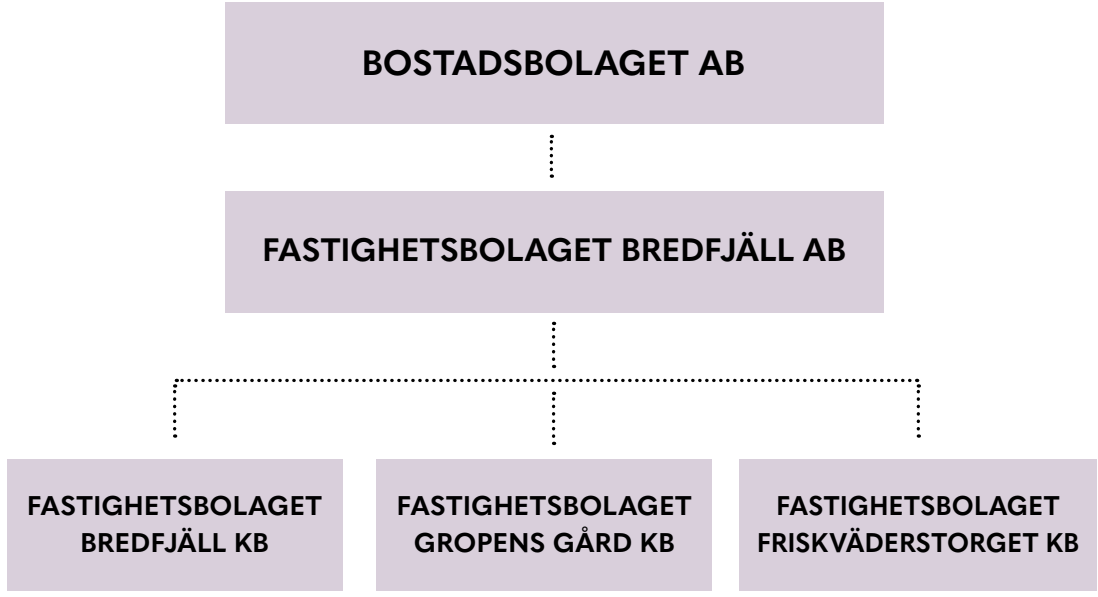
Kommanditbolagen som förvärvades är Fastighetsbolaget Bredfjäll KB (org.nr. 969676-6923) med 686 lägenheter och Fastighetsbolaget Gropens gård KB (org.nr. 969676-6881) med 204 lägenheter. Vid denna affär förvärvades även Fastighetsbolaget Bredfjäll AB (org.nr. 556662-9035) som är kommanditdelägare och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

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 ovan tre fastighetsaffärer 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 samt rent och snyggt ute och inne. 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 2020-12-31 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 i de beskrivande avsnitten ingår samtliga bolag som en helhet.

Omsättningen för verksamhetsåret 2020 uppgick till

Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	46,6 Mnkr
Fastighetsbolaget Gropens gård KB	15,4 Mnkr
Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB	15,9 Mnkr



Gropens gård, Hammarkullen



Vi bor bättre tillsammans!

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. Med hjälp av våra tre värdeord – glädje, tillsammans och utmana – strävar vi efter att kunna erbjuda olika och lika bra boenden för alla våra hyresgäster.

Under 2020 har vi fortsatt att utveckla våra bostadsområden och arbetet att göra det bättre att vara göteborgare fortsätter. Vi har en stor kundkrets av varierande åldrar, med olika bakgrund och behov som förändras med tiden. Det gör att även vår verksamhet måste utvecklas. Vi arbetar aktivt med att engagera hyresgäster och under året har vi genomfört flera aktiviteter och projekt tillsammans med dem.

Nya rutiner för felanmälan

I slutet av året startade vi ett pilotprojekt i Rannebergen kring hyresgästernas felanmälanprocess. Syftet är att frigöra mer tid för fastighetsvärdarna att hjälpa hyresgästerna. Hyresgästerna ringer samma telefonnummer som tidigare med skillnaden att vårt kundcenter svarar i stället för fastighetsvärdarna. Ärendet läggs därefter in i vårt ärendehanteringssystem. Vid akuta ärenden kopplas hyresgästen fram till fastighetsvärden direkt.

Samtidigt arbetar vi för att fler hyresgäster ska börja använda Mina sidor på www.bostadsbolaget.se. Det nya arbetssättet är ett resultat av det arbete kring vår felanmälanprocess som en intern projektgrupp arbetat fram.

Projektet kommer pågå till och med mars 2021 och ska därefter utvärderas.

Konserter för trygghetsboende

När restriktionerna i samband med covid-19 trädde i kraft innebar det att fler personer blev mer isolerade än vanligt. Under våren startade Göteborg Stad satsningen ”Kultur till kvarteret” som ett sätt att minska ensamheten för äldre när träffpunkter och mötesplatser stängde på grund av pandemin. Spelningarna startade i mitten av maj och den sista genomfördes i början av september. I ”Kultur till kvarteret” spelade frivilliga artister utanför våra trygghetsboenden där många hyresgäster över 70 år bor. De boende fick lyssna till livemusik från balkongen, fönstret eller med social distans på gården. En satsning som återupptogs under julen med bland annat luciatåg och körsång. Totalt nåddes cirka 5 000 personer under de olika spelningarna och hela projektet var mycket uppskattat av våra hyresgäster i Majviken, Rannebergen och Öster om Heden. Enligt svaren från en enkät om satsningen önskar många en fortsättning och allra helst vill de flesta att det ska bli en återkommande aktivitet även sommaren 2021. Även många artister har uppgett att de gärna är med på liknande arrangemang igen.





Ny lägsta nivå i våra avfallsutrymmen

Under 2020 sjösatte vi den första delen av ”Avfallssatsningen”, ett initiativ med målsättningen att få fler hyresgäster att sortera ut sitt avfall. I det första steget har vi fokuserat på den egna verksamheten och sett över interna rutiner samt satt en lägsta nivå på hur våra avfallsutrymmen ska se ut genom framtagande av interna checklistor. Inom ramen för detta har vi också gjort en del fysiska justeringar och åtgärder i avfallsutrymmena samt förenklat vardagen för dem som arbetar med frågan ute i våra bostadsområden. ”Avfallssatsningen” innebär ett fokuserat arbete för en bättre och mer effektiv avfallshantering som ska gynna miljön, underlätta för hyresgästerna och göra oss mer effektiva i vår förvaltning.

Med ”Avfallsatsningen” har våra avfallsutrymmen fått en enhetlig och tydlig skyltning som ser likadan ut i alla Bostadsbolagets områden. Detta för att det ska bli enklare att hitta rätt men också för att tydliggöra att vi tycker det är viktigt att underlätta avfallshanteringen för våra hyresgäster.

I en del av satsningen har vi ersatt gamla, tunga dörrar med glasdörrar till avfallsutrymmena i några av våra områden. Något som gjort att det blivit ljusare och mindre instängt i rummen som annars kan ligga mörkt, avsides och utan insyn. I Västra Nordstan har vi bytt dörrar på tre adresser och även målat taket ljust i gången utanför ett av rummen. Något som ökat trivseln för den som sorterar. En annan åtgärd som testats är att markera upp platser med tejp där det ofta förekommer dumpning av grovavfall. Försöket har fallit väl ut, den gulsvartrandiga tejpen och en informationslapp har gjort att fler förstått att det inte är tillåtet att ställa saker där.

Under 2021 lanserar vi den andra delen av ”Avfallssatsningen” som till stor del består av kommunikation till hyresgästerna. Då kommer vi bland annat dela ut guider till alla hyresgäster med områdesanpassade instruktioner om hur man sorterar sitt avfall.



I ”Avfallssatsningen” har vi bland annat bytt till glasade dörrar till miljörummen i vissa områden.

Nya utemiljöer

Innergården vid Öster om Heden är en av utemiljöerna som fått nytt utseende under året. Den nya lek- och umgängesplatsen heter ”The Place”. Just Öster om Heden har rätt förutsättningar för en sådan satsning tack vare lagom stor yta, en öppen innergård med många ingångar och att fler än bara våra egna hyresgäster rör sig här. Här kunde vi skapa en plats som ger det lilla extra och som vi stolt kan visa upp för alla. Under våren och sommaren har fler och fler hittat ut och använt gården till att grilla och umgås på. Samtidigt har barn kunnat leka på den nya lekplatsen och flera har provat på att träna på det nya senioranpassade utegymmet.

I projektet har vi också jobbat med trygghetsskapande arbeten som bättre belysning. Stämningsljus vid gångytorna och riktad punktbelysning skapar både trygghet och en härlig plats att vara på.



Kundenkät om covid-19

Under sommaren skickade vi ut en kundundersökning om vår hantering av covid-19. Undersökningen skickades ut via mejl till 400 av de hyresgäster som vi har mejladress till, jämnt fördelat över alla våra områden. Vi fick överlag goda betyg och resultatet sammanfattades i ett krishanteringsindex, där 80,1 procent av de tillfrågade var nöjda med vår hantering av covid-19. Vi fick dock något lägre betyg på städning av allmänna utrymmen och felanmälan. Detta är också arbetsområden vars rutiner och arbetssätt påverkats mest av pandemin.

Vårt gemensamma ansvar

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

Framtidenkoncernen är en stor aktör i Göteborg och har därför också stor påverkan i de bostadsområden där vi verkar. Det innebär att vi tillsammans med våra systerbolag ska ta ett stort ansvar och aktivt bidra till att skapa hållbara och trygga miljöer där människor trivs och vill leva. Detta är också ledstjärnan i vårt hållbarhetsarbete.

Framtidenkoncernen har i uppdrag från Göteborgs Stad att skapa förutsättningar för en hållbar stad och bidra till visionen om en hållbar stad öppen för världen. Vi har med oss de tre dimensionerna av hållbarhet i allt vi gör. Både i vårt vardagliga arbete och när vi planerar för framtiden. En stabil ekonomi, socialt ansvarstagande och minskad miljö- och klimatpåverkan måste gå sida vid sida. 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 hållbarhetsredovisning

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. En stor del av vårt sociala ansvar är arbetet i vad vi kallar för våra utvecklingsområden. Det är områden som kännetecknas av hög andel försörjningsstöd, arbetslöshet, trångboddhet och ohälsa. Här satsar vi extra på att stärka utvecklingen, öka tryggheten och bryta segregationen. Vi har tre utvecklingsområden – Biskopsgården, Hammarkullen och Tynnered. Du kan läsa mer om arbetet i våra utvecklingsområden på sidan 18–19.

Uthyrning

2 076 personer fick nytt förstahandskontrakt hos Bostadsbolaget 2020 genom Boplats Göteborg, direktbyten och överlåtelser.

481 befintliga hyresgäster nyttjade den interna omflyttningsplatsen för att flytta till en annan lägenhet inom bolagets bestånd.

143 lägenheter förmedlades inom det avtal vi har med Göteborgs Stads Fastighetskontor. Av dessa var 38 till nyanlända.

20 barnfamiljer har fått ett hem hos Bostadsbolaget genom Framtidenkoncernens och Fastighetskontorets gemensamma satsning för barnfamiljer utan ordnat boende.

220 hyresavtal som skrevs 2020 var till någon av våra nyproducerade lägenheter på Hult Åsens väg, Briljantgatan och Radiotorget.

Samarbetsavtal

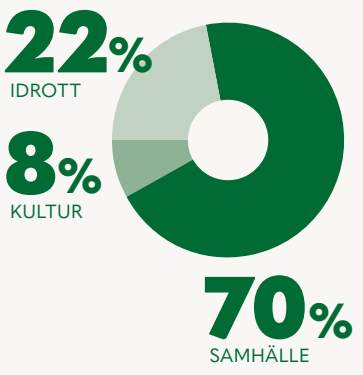
Våra samarbetsavtal ska på något sätt komma våra hyresgäster till godo. Vi vill samarbeta med organisationer vars verksamhet:

– Medverkar till ökad integration bland både barn & vuxna.

– Medverkar till utvecklingen i våra bostadsområden.

– Medverkar till en aktiv & meningsfull fritid för våra hyresgäster och deras barn.

Vi ska främst samarbeta med verksamheter som saknar stöd från näringslivet, såvida de inte erbjuder oss riktade och välgrundade samarbetsprojekt.



1,26 *miljoner kronor – summan för våra samarbetsavtal under 2020.*



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 själva ta ansvar för minska sin miljöpåverkan. Bostadsbolagets miljöarbete styrs bland annat av Göteborgs Stads lokala miljömål och Göteborgs Stads miljöpolicy. Miljöarbetet är integrerat i hela verksamheten och alla medarbetares ansvar.

Allmännyttans klimatinitiativ

Bostadsbolaget 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 jämfört med 2007 års nivå. Under 2020 har vi bland annat satt upp en intern organisation med representanter från olika delar av verksamheten som ska arbeta med klimatinitiativet. Vi har dessutom arbetat fokuserat för att sänka vår energianvändning i linje med målen för klimatinitiativet, något vi också lyckats med. Med målet om fossilfrihet i sikte byter vi löpande till eldrivna och biodieseldrivna arbetsredskap och vi har under 2020 kommit en bit på vägen. Under 2020 har vi också börjat ställa klimatkrav i några av våra upphandlingar gällande fossilfria fordon och klimatförbättrad betong. Ett första steg inom ett område där vi och hela byggbranschen har mycket kvar att göra för att minska vår klimatpåverkan.

Majblomma istället för julblomma

Istället för att bjuda in hyresgästerna till julfika och dela ut julblommor stöttade vi i år Majblomman med

75 000 *kronor.*

AVFALL

Under 2020 gav våra hyresgäster upphov till 8 946 371 kg restavfall vilket är en ökning med 6,41 procent jämfört med 2019. 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. Under 2020 sjösatte vi den första delen av ”Avfallssatsningen”, ett initiativ med målsättningen att få fler hyresgäster att sortera ut sitt avfall. Utöver de fraktioner som visas nedan så har hyresgästerna möjlighet att sortera ut återvinningsmaterial i form av förpackningar etc. Återvinningsmaterial redovisas inte nedan.

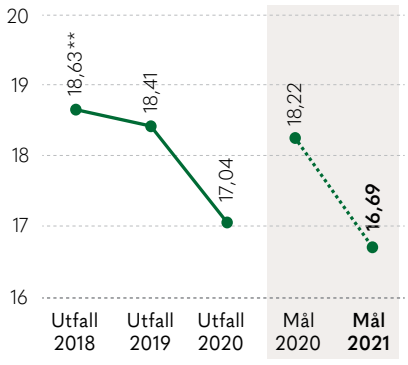
Rest- och blandat avfall (kg):	8 946 371
Grovavfall (kg):	1 100 528
Elavfall (kg):	
Farligt avfall (kg):	4 002
Matavfall (kg):	515 970
Textilavfall (kg)	90 906

Sedan 2018 redovisar vi avfall för hela Bostadsbolagetkoncernen.

ELANVÄNDNING

För att minska elanvändningen har vi de senaste åren installerat energieffektiva belysningsarmaturer men också andra elbesparande åtgärder som byte av pumpar och fläktar. Dessa åtgärder har gjort att vår elanvändning fortsatt ned enligt planen för Allmännyttans klimatinitiativ.

Elanvändning* (kWh/m²)

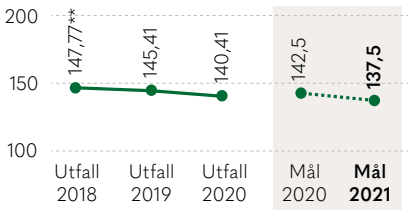


* Diagrammet visar siffror för hela Bostadsbolagskoncernen (Bostadsbolaget AB, Fastighetsbolaget Bredfjäll KB, Fastighetsbolaget Gropens gård KB och Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB). Detta gör att de inte är jämförbara med diagrammen från tidigare årsredovisningar som endast redovisat siffrorna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

VÄRME

En majoritet av våra bostäder värms upp med fjärrvärme som är det mest klimatsmarta och driftsäkra sättet att värma upp flerbostadshus. Förutom rena energibesparande åtgärder bidrar också våra större renoveringar till längre energiprestanda då klimatskal ofta byts ut genom nya fönster och tilläggsisolering. Under 2020 har vi också genomfört flera energiprojekt, exempelvis installation av rumsgivare, vattenoptimering, smartare styrning, injusteringar och isolering av vindar.

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.



Dennis, studerande, trivs i sin studentbostad hos oss i Brunnsbo.

Med fokus på trivsel och trygghet

Året som gått har utmanat oss att tänka om och tänka nytt när det personliga mötet plötsligt blev en risksituation. Tack vare ett gott samarbete mellan personal och boende har vi förändrat vårt arbetssätt med bibehållen service till hyresgästerna.

Smittspridningen av covid-19 har påverkat det dagliga arbetet i alla led. Mycket som tidigare var självklart – att ha öppna dörrar till Boservice, Bobutik, reception och alla våra övriga lokaler – var plötsligt inte möjligt. Inte heller att välkomna hyresgästerna till olika arrangemang, dialogmöten, samråd, event och firanden. Nöjda hyresgäster är ett av Bostadsbolagets fokusområden, vilket bland annat innebär att vi ska ge service i toppklass, vara tillgängliga och ge hyresgästerna samma servicegrad oavsett i vilket område de bor.

Det som i början kändes omöjligt att uppnå har under året utvecklats till något riktigt bra, där vi på många sätt har mött hyresgästerna mer personligt än tidigare.

Istället för att ha ”öppet hus” på Boservice under specifika tider får hyresgästerna ringa och boka en egen personlig tid – när det passar dem. Samma sak i vår Bobutik. Innan vi besöker en hyresgäst som gjort en felanmälan ringer vi upp och stämmer av att alla är friska och löser situationen efter varje specifikt fall. När det inte går att välkomna hyresgästerna till glögg och pepparkakor på Boservice i juletid skickade vi istället ut en julhälsning till alla via brevlådan.

Positivt gensvar i hyresgästenkäten

När resultatet av den årliga kundmätningen kom i november var det därför extra roligt att se att vår strävan att tillgodose hyresgästernas behov mitt i pandemin hade lyckats. Betygen för vår tillgänglighet, hur enkelt det är att få tag på oss samt information om vad som händer i fastigheten, hade alla ökat ordentligt sedan förra

mätningen. Exempelvis ökade betyget för våra öppettider med 1,7 procent. Detta har gjort att vi nu ser över vilka delar av vårt nya arbetssätt vi ska ta med oss in i en vardag bortom pandemin.

Mätning vårt viktigaste verktyg

Även Bostadsbolagets serviceindex ökade och ligger nu på 78,9 procent (78,2*). Inom serviceindexet ökade alla betyg, utom betyget för trygghet som backade 0,3 procentenheter från 75,0 procent till 74,7. Att känna sig trygg är ett av de viktigaste kriterierna för att trivas i sitt hem och i sitt område, och vi kommer därför analysera resultatet noga för att se vad som fått betyget att sjunka. Är det något specifikt som vi kan åtgärda eller handlar det om omvärlden? Vad det än beror på tar vi hyresgästernas oro på allvar och kommer fortsätta det trygghetsskapande arbete som redan pågår.

75 år i hyresgästernas tjänst

Bostadsbolaget är det äldsta allmännyttiga bostadsbolaget i Göteborg och många göteborgare har därför en relation till oss – de eller någon nära har bott hos oss eller kanske jobbat hos oss – och vår relation till hyresgästerna har förändrats över åren. I slutet av 1940-talet var den allmänna tonen från samhället mer förmyndande och gärna lite uppfostrande. I takt med att åren har gått har det här ändrats och idag är vi istället lyhörda mot våra hyresgäster och lär oss ständigt av dem om hur vi ska arbeta på bästa sätt för att möta upp deras behov.



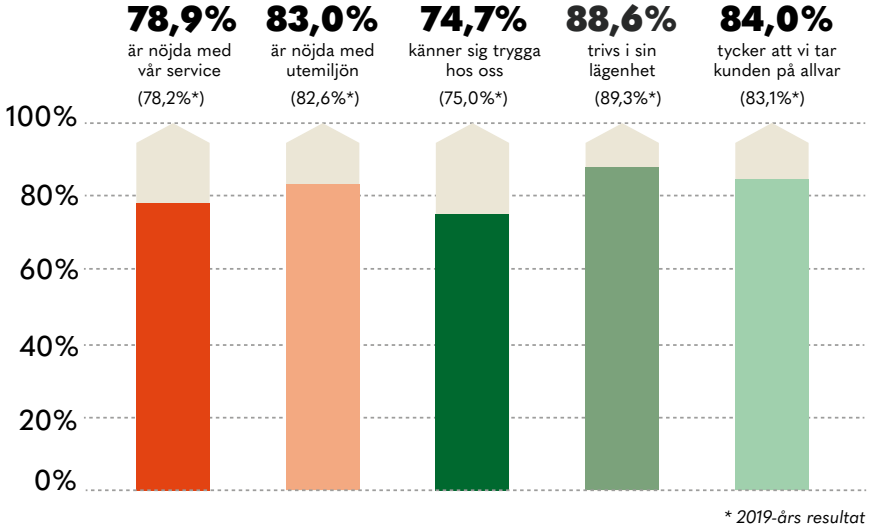
Den vackra gården till Doktor Sven Johanssons backe i Guldheden.

Kreativa gårdsmiljöer – bäst i Sverige

Även i år slog Bostadsbolaget rekord i nöjda hyresgäster gällande den fina utemiljön. Trots höga betyg i förra årets kundmätning ökade nöjdheten i år igen och vi hade högst betyg på utemiljön jämfört med andra stora bostadsföretag i Sverige. Vi ser det som ett kvitto på att vi har engagerade miljövärdar som lyssnar på hyresgästerna och vill berika deras hem- och utemiljö med värden för alla sinnen.

Till skillnad från många andra bostadsföretag har Bostadsbolaget all trädgårdsskötsel i egen regi vilket ger en kontinuitet hos dem som jobbar med utemiljön. Det ger möjlighet till att arbeta långsiktigt, jobba smart och bygga hållbart.

Viktiga grundstenar i planeringen av trädgårdarna är biologisk mångfald, blomstrande rabatter och en säker utemiljö.



** 2019-års resultat*

60,5%

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.

Utvecklingsområden

En del av våra bostäder ligger i det polisen kallar särskilt utsatta områden. Det är områden som idag inte är socioekonomiskt jämlika andra områden i Göteborg och som bland annat kännetecknas av en hög andel försörjningsstöd, arbetslöshet, trångboddhet och ohälsa. Här satsar vi extra på att stärka utvecklingen, öka tryggheten och bryta segregationen. Vi kallar dessa områden för våra utvecklingsområden.

Vi har tre utvecklingsområden – Biskopsgården, Hammarkullen och Tynnered. Framtidenkoncernen har under 2020 antagit en omfattande strategi för att bidra till stadens mål att ingen del av Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025.

I våra utvecklingsområden kan vi som bostadsbolag vara särskilt drivande i utvecklingen av hela området. Genom att vi äger och förvaltar stora delar av bostadsbeståndet och har en stor personalnärvaro har vi en stark lokal förankring och möjlighet att kraftsamla och påverka tillsammans med andra.

I vårt utökade sociala ansvar arbetar vi för att möjliggöra en positiv utveckling och att se lokala erfarenheter, kunskaper och engagemang som resurser. Vi samverkar med lokala aktörer, såväl stadens olika verksamheter och förvaltningar som civilsamhället, för att skapa social hållbarhet.

Superförvaltning

2020 är startskottet för arbetet med Framtidenkoncernens strategi för koncernens utvecklingsområden. Strategiprogrammet gäller 2020–2030 och beskriver vad vi som koncern ska göra för att bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Inom strategiprogrammet har två strategier identifierats för att nå målen – superförvaltning och stadsutveckling. Superförvaltning innebär bland annat att vi genomför ett antal insatser med extra stort fokus på närvaro och trygghet. Exempel på insatser är att vi har lokal närvaro sju dagar i veckan, trygghetsvärdar på plats under kvällar och helger och att vi ska ha trygghetssäkrade fastigheter genom att se över exempelvis belysning, lås och källarutrymmen. Arbetssättet är inte helt nytt för Bostadsbolaget, vi har jobbat strategiskt med våra utvecklingsområden sedan 2015 där vår utökade förvaltning varit en central del i arbetet. Det nya strategiprogrammet tydliggör arbetet och strategierna för att nå den ambitiösa och utmanande målsättningen. Det innebär att vi nu stärker upp ännu mer med personella och ekonomiska resurser.



Bostadsbolaget har anställt Trygghetsvärdar i Biskopsgården och Hammarkullen.

Trygghetsvärdar

Bland de resurser som redan finns i utvecklingsområdena ingår våra trygghetsvärdar. Trygghetsvärdarna är en satsning som Framtidenkoncernen gör i alla sina sex utvecklingsområden. De ronderar i områdena alla dagar i veckan, även under kvällar och helger när ingen annan personal från Bostadsbolaget är på plats. Uppgiften är att sprida trygghet, hjälpa till där det behövs och lära känna hyresgästerna.

I Bostadsbolagets utvecklingsområden Biskopsgården och Hammarkullen har vi anställt tolv trygghetsvärdar och två trygghetschefer. Trygghetsvärdarnas gemensamma uppdrag är att bidra till trygghet och trivsel genom att synas, gå runt i området och prata med människor som bor där. De samverkar även med flera andra aktörer i området och finns med på olika evenemang.

Boendebudgeten – fler bestämmer om mer

Bostadsbolaget låter hyresgästerna i Norra Biskopsgården själva bestämma över en del av bolagets budget. Budgeten höjdes i år till 500 000 kronor från föregående år då den var 100 000 kronor. Syftet är att öka demokratin och samtidigt främja umgänget mellan grannar. De boende ska själva föreslå vad pengarna ska användas till och röstar sedan på de förslag de tycker är bäst. Bland de vinnande förslagen fanns bland annat matträffar, helgidrott, utflykt till Liseberg och fotbollsturneringar som arrangeras under sommaren och juldagen. På grund av covid-19 har många av förslagen som röstades igenom i årets boendebudget varit tvungna att skjutas på till dess att de går att genomföra på ett säkert sätt.





Tony Rahm har arbetat som utvecklingsledare i Hammarkullen sedan 2017. Där jobbar han, tillsammans med många andra, för att skapa en mer jämlik stad och få bort Hammarkullen från polisens lista över särskilt utsatta områden.

”Allt vi gör ska vara för hyresgästernas bästa”

Som utvecklingsledare arbetar han med att följa upp de samarbetsavtal som Bostadsbolaget och vårt moderbolag Framtiden har slutit med olika lokala organisationer. Han är också Bostadsbolagets kontakt med myndigheter och organisationer som har intressen i Hammarkullen.

För att lyckas i rollen menar Tony att det är viktigt att förstå komplexiteten i ett område som exempelvis Hammarkullen. Hans första år handlade mest om att utforska och knyta en första kontakt med de grupper och verksamheter som finns i stadsdelen. Nu vet Tony att nära samarbete med områdespersonal och förvaltare är nyckeln för att kunna vara med och påverka.

– Den stora utmaningen är att få ut så mycket som möjligt av våra samarbeten med alla andra aktörer här i Hammarkullen. Allt vi gör ska vara för hyresgästernas bästa och bidra till att området ska utvecklas till att bli ännu tryggare och trivsammare än det redan är, säger Tony.

Bostadsbolaget har frågat hyresgästerna i Hammarkullen om vad de saknar i sitt område och bland annat är det fler affärer, vårdcentral, apotek och annan service. En viktig del i Bostadsbolagets arbete är därför att attrahera arbetsgivare, myndigheter och andra samhällsaktörer att etablera sig i området.

– Förändringar tar tid. Och det görs redan mycket bra i området. Jag tror det är viktigt att hålla fast i de samarbeten som fungerar och bygga aktiviteter kring dem. För att åstadkomma långsiktig förändring och bidra till att vända utvecklingen i området måste alla vara med på banan, förklarar Tony.



Husen i Landalabergen har fått nya fasader och fönster.

Renovering i nära samarbete med hyresgästerna

Husen i Bostadsbolagets bestånd varierar kraftigt i ålder, byggnadsteknik och standard. Att underhålla och renovera för att säkerställa fastigheterna är därför ett ständigt pågående arbete i vår verksamhet och också ett av våra fokusområden. Hyresgästernas inflytande i processen är viktig och deras påverkan är stor.

Bostadsbolaget, tillsammans med systerbolagen inom Framtidenkoncernen, har i uppdrag att tillämpa så kallad varsam renovering. Ambitionen är att inga hyresgäster ska behöva lämna sitt hem på grund av kostnadsökningar eller social omvandling i området i samband med renoveringar och ombyggnationer.

Uppdraget ska garantera att vi även i framtiden kan erbjuda ett brett utbud av bostäder med varierad storlek, standard och prisbild. För att säkerställa detta har Framtidenkoncernen beslutat att utföra renovering utan standardhöjning i cirka 20 procent av lägenheterna. Hyresgästerna ska erbjudas möjlighet att påverka sin boendestandard och därmed också sin boendekostnad.

Renovering utan standardhöjning utgår ifrån en ”basnivå” där lägenhetens standard bibehålls med följden att hyran inte påverkas. Däremot görs undantag för mer kollektiva åtgärder såsom ny el, ventilation, fönster, låssystem och sådant som måste genomföras i hela fastigheten samtidigt för att säkra den tekniska livslängden. Detta ger en mindre hyresjustering även för dem som väljer basnivån.

Utöver detta erbjuds hyresgästerna olika tillvalsnivåer som ger alla möjlighet att påverka sin boendestandard på olika sätt. Dessa val och tillval, som bidrar till en högre standard, tas fram tillsammans med de boende. Därför varierar tillvalsnivåerna mellan olika områden och projekt.

Samrådsprocessen en viktig del i arbetet

Bostadsbolaget har sedan många år tillbaka involverat hyresgästerna i renoveringsprojekten, men 2018 reglerades dialogarbetet i ett avtal med Hyresgästföreningen kring samrådsprocessen.

”Avtal om samrådsprocess vid genomgripande ombyggnader”, undertecknat den 1 juli 2018 av Bostadsbolaget och Hyresgästföreningen, syftar till att säkerställa att dialogprocessen med hyresgästerna ser likadan ut i samtliga renoveringsprojekt och att inga viktiga delar glöms bort.

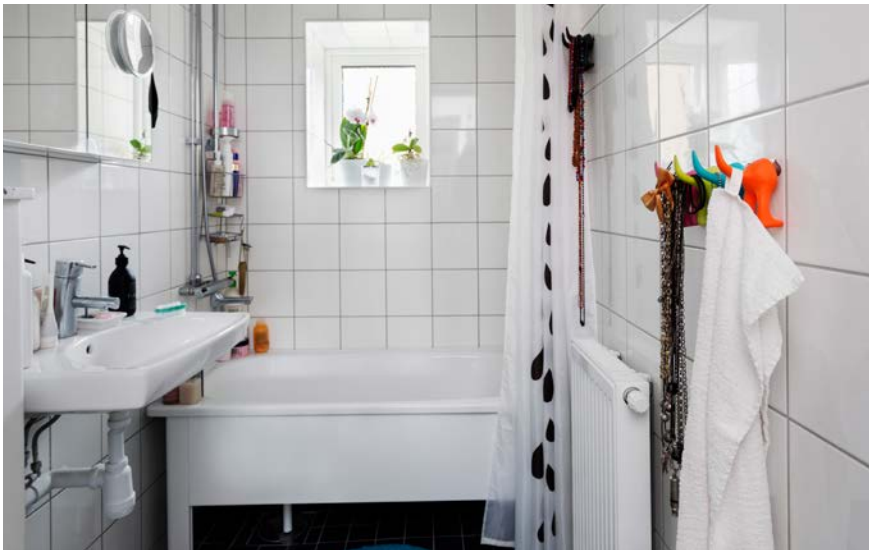
I avtalet beskrivs syftet med samrådet och hur en samrådsprocess går till. En grupp hyresgäster, som ska representera sina grannar, arbetar tillsammans med Bostadsbolaget fram ett antal förslag på vad som ska ingå i de olika valbara tillvalsnivåerna. Det är de som bor i huset som bäst vet vad som redan fungerar bra och vad som vore önskvärt att kunna välja till i samband med renoveringen.

När allt som framkommit under samrådsprocessen är sammanställt och godkänt av hyresgästerna i samrådsgruppen är nästa steg att förhandla fram de nya hyresnivåerna med Hyresgästföreningen. Först när det arbetet är klart får hyresgästerna ta ställning till vilken typ av renoveringsnivå de önskar och därefter skriva under ett godkännande av vald renoveringsnivå.

Bostadsbolaget upplever det här sättet att arbeta, i nära dialog med hyresgästerna, som väldigt givande och framförallt framgångsrikt när det kommer till kundnöjdhet efter att renoveringen är klar.

Dialog i pandemitider

Samrådsprocessen på Kalendervägen 6-18 hade just inletts när coronaviruset slog till. De planerade mötena kunde därför inte genomföras som det var tänkt utan efter ett inledande fysiskt möte fick kommunikationen övergå till skriftligt format. Det här har fungerat något så när men går förstås inte att jämföra med möten där vi alla ser varandra och kan prata tillsammans. Under rådande omständigheter måste vi därför tänka om och tänka nytt vad gäller samrådsprocessen för att se till att dialogen inte blir lidande vid större renoveringar.





Varsam renovering genomförs på flera håll

Den nya riktlinjen om varsam renovering är endast ett år gammal och har därför ännu inte genomförts från start till mål i något av våra områden. I tre projekt är den dock implementerad: Bredfjällsgatan 26-32 i Hammarkullen, Kalendervägen 6-18 i Kortedala och Träkilsgatan 3-87 i Robertshöjd. Under nästa år kommer vi kunna se hur utfallet av det nya arbetssättet blir.

Andra former av underhåll och renovering

Underhåll av våra fastigheter pågår ständigt och i de flesta fall är de av mindre genomgripande art. Informationen till hyresgästerna är dock lika central – alla renoveringar i och i anslutning till det egna hemmet kan förstås upplevas som ett intrång i den privata sfären. Det är därför viktigt att vi lyssnar till hyresgästerna och underlättar på de sätt vi kan för att arbetet ska påverka boendemiljön så lite som möjligt. Exempel är fasadrenoveringar, fönsterbyten, takreparationer, ventilationsinstallationer och mycket annat som på olika sätt säkerställer fastigheten inför framtiden.



Sven Johanssons backe, Guldheden

Nya bostäder för fler göteborgare

Framtidenkoncernen ska öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare.

Ansvaret för koncernens nyproduktion ligger hos vårt systerbolag Framtiden Byggutveckling, ett arbete som sker i samråd med det bostadsbolag i koncernen som ska ta över och förvalta de färdigställda husen. Under 2020 har vi på Bostadsbolaget tagit över förvaltningen för 210 nyproducerade lägenheter. Förutom att vara en aktiv part till Framtiden Byggutveckling ska Bostadsbolaget också arbeta för att konvertera lämpliga lokaler i vårt befintliga bestånd till nya lägenheter, något som under 2020 bland annat gjorts i Högsbo.

Uthyrningsstart på klassiska Radiotorget

Radiotorget i Gamla Järnbrott genomgår just nu en varsam upprustning där nytt och gammalt vävs samman. Här byggs nu 77 nya lägenheter i tre olika byggnader i direkt anslutning till torget. På slänten sydväst om torget byggs ett lamellhus samt ytterligare ett hus med lokaler i bottenplan och tre lägenheter ovanpå. Projektet innefattar även ett sjuvånings punkthus. Under hösten 2020 startade vi uthyrningen av lägenheterna som står inflyttningsklara under vintern/våren 2021. Lägenheterna är på mellan ett till fyra rum och kök, välplanerade och med stilrena klassiska inredningsval.

Färdiginflyttat i Askim och Guldheden

Under 2020 välkomnade vi hyresgästerna i de sista inflyttningsetapperna på Doktor Sven Johanssons backe på Guldheden och Hult Åsens väg i Askimsviken. På natursköna Guldheden, strax intill Guldhedstornet, har vi byggt tre lamellhus med åtta våningar och totalt 66 lägenheter med inflyttningsstart hösten 2019. I mars 2020 stod de sista 22 lägenheterna inflyttningsklara.

Under hösten stod ytterligare 63 lägenheter inflyttningsklara i de tre återstående husen på Hult Åsens väg i Askim. De första hyresgästerna flyttade in i de två första husen redan hösten 2019. Husen är byggda med särskild tanke på hållbara lösningar för värme och energi och värms upp med hjälp av bergvärmepumpar och har solceller på taket.



Hult Åsens väg, Askimsviken



Investeringsstöd gav lägre hyror på Briljantgatan

På Briljantgatan 50B och C i Tynnered har vi under året välkomnat nya hyresgäster till 91 nyproducerade lägenheter. Lägenheterna är på mellan ett till tre rum och kök fördelade över tio våningar. Eftersom huset är högt placerat har även de som bor längst ner fantastisk utsikt över västra Göteborg och från vissa balkonger ser man hela vägen bort till Vinga fyr. Huset är unikt på många sätt, inte bara för utsikten, utan också för att det är byggt med ett statligt investeringsstöd som gör att hyrorna ligger cirka 15–20 procent lägre än vad som brukar vara normalt i ett nyproducerat hus. För att ett nyproduktionsprojekt ska få del av investeringsstödet ska det bland annat uppfylla vissa energikrav samt byggas där behovet av nya hyresrätter är stort. På taket har också solpaneler installerats som försörjer huset med el till belysning, fläktar och hissar.

Konstens roll i våra områden

Så länge som Bostadsbolaget har funnits har konsten varit ett viktigt inslag i våra bostadsområden. Vi ser konst som en möjlighet att tillföra en extra dimension till boendemiljön. Konst bidrar till att göra bostadsområden attraktiva, den skapar upplevelser och främjar trivsel.

Sedan 2013 är det också ett krav inom Göteborgs Stad att förvaltningar och helägda bolag ska avsätta en procent av den totala byggkostnaden för konstgestaltning när vi bygger nytt, bygger om eller bygger till, även kallat enprocentsregeln.

Bostadsbolagets konstbudget används enbart till nya verk och vi strävar efter att det ska finnas någon slags konst i alla bostadsområden.

Under 2020 har vi både invigt ett nytt konstverk vid Friskväderstorget samt hittat ett gömt och bortglömt konstverk i Guldheden. Konstverket Järn och Sand av konstnären Göran Bäckström kom på plats 1957 och var en av Göteborgs första lekskulpturer. Av någon anledning planterades en klätterrosbuske vid den och många år senare var den helt övervuxen. Många trodde att skulpturen egentligen var en spaljé. Konstverket kommer nu att omhändertas och eventuellt flyttas till en plats där fler kan ta del av det.



Konstverket "Du är drömmen, du är längtan, du är guld" av Aleksandra Stratimirovic invigdes i december. Budskapet lyser i vintermörkret som en hälsning till alla som rör sig kring spårvagnshållplatsen vid Friskväderstorget.



Tomma lokaler blev nya lägenheter

Ett av våra uppdrag är att arbeta för att konvertera lämpliga lokaler som inte används till nya bostäder. 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. Sedan dess har 72 nya lägenheter tillkommit genom ombyggnation av tomma lokaler. 31 av dessa har stått inflyttningsklara under 2020. På Svalebogatan i Högsbo har det tidigare Boservice och en föreningslokal förvandlats till inte mindre än 18 nya lägenheter. Sommaren 2020 hade de sista hyresgästerna flyttat in. Lägenheterna är alla ettor i varierande storlek med antingen egen liten uteplats eller fransk balkong. Vi har också omvandlat två lokaler på Hammarkulletorget till två nya lägenheter. En på två rum och kök och lägenhet på sex rum och kök och hela 148 kvadratmeter. Det är den största lägenhet vi tillskapat genom konvertering.

Förändringar i fastighetsbeståndet

2019

Bostadsyta:
24 588 lägenheter,
1 556 057 m²

Lokalyta:
96 896 m²

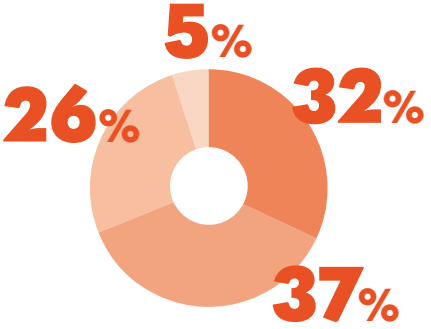
+31 konverterade lokaler till nya lägenheter och +210 nyproducerade lägenheter i Askim, Guldheden, Järnbrott och Tynnered.

Konverteringsyta från lokal till nya lgh, omgjord yta till förråd samt avslutade objekt etc.

2020

Bostadsyta:
24 829 lägenheter,
1 569 717 m²

Lokalyta:
94 197 m²



Underhåll, nybyggnation och investeringar (Mnkr)

- Planerat Underhåll, 313
- Investeringar i befintligt fastighetsbestånd, 363
- Investeringar i nyproduktion, 257
- Förvärv, 48

Ett händelserikt år präglat av pandemin

Om våra fastigheter och hyresgäster är vår kärnverksamhet så är personalen vår viktigaste tillgång och resurs. Våra medarbetare är våra ambassadörer, de träffar dagligen våra hyresgäster i och runt deras hem och bidrar på så vis till bilden av Bostadsbolaget.

Tillsammans är vi 345 personer som jobbar på Bostadsbolaget. De flesta av oss jobbar ute i våra bostadsområden närmast våra hyresgäster, medan andra jobbar som stödfunktioner på huvudkontoret. Hos oss finns fler än 20 olika yrken representerade, men oavsett yrkesroll arbetar vi alla mot samma mål – att erbjuda bra och trivsamma boendemiljöer och service i toppklass för våra hyresgäster.

Attraktiv arbetsgivare

Vi strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare. Det innebär att vi förutom att söka och attrahera nya kollegor också måste ta hand om och behålla den kompetens vi redan har. På Bostadsbolaget erbjuder vi en arbetsmiljö som präglas av delaktighet, öppenhet och inflytande över den egna arbetssituationen. Vi ska ge våra medarbetare goda förutsättningar till ett hållbart arbetsliv genom att arbeta hälsofrämjande och skapa en god balans mellan arbete och fritid. Våra medarbetare ska trivas, utvecklas och känna sig engagerade över de resultat som vi uppnår tillsammans. De ska också känna sig trygga och säkra på jobbet. Då får de också rätt förutsättningar att lyckas med sitt uppdrag, något vi tror är avgörande för vår möjlighet att behålla och rekrytera rätt kompetens.

Med en ökad andel pensionsavgångar de närmaste åren måste vi också arbeta strategiskt med att attrahera ny och rätt kompetens. Ett sätt är att välja vilka skolor och utbildningar vi ska arbeta nära. Vi arbetar sedan några år tillbaka med konceptet Framtidens Fastighetslabb som ska locka unga människor till fastighetsbranschen. Under året har vi marknadsfört oss genom att delta i en digital monter på gymnasiemässan Futureskills, tillsammans med branschkollegor. Vi har också ett väl upparbetat samarbete med yrkeshögskolan Fastighetsakademin samt utbildningar via Folkuniversitetet.

Utmanande år präglat av covid-19

Coronapandemin har gjort att vi behövt anpassa verksamheten för att kunna bedriva den på ett så tryggt och säkert sätt som möjligt, både för hyresgäster och medarbetare. Vi har snabbt fått anpassa oss efter nya rutiner och arbetssätt för att på ett säkert sätt ge våra hyresgäster god service och samtidigt behålla en trygg arbetsmiljö. Det har varit viktigt att alla medarbetare har varit informerade, inkluderade och känt sig trygga i bolagets och koncernens hantering av pandemin. Interna rutiner och tydlig information har varit viktiga verktyg i arbetet. Vi har bland annat samlat viktig information från både koncernen och myndigheter på en särskild



Kicki, trädgårdsspecialist, är en av Bostadsbolagets 345 medarbetare.

plats på intranätet kallad ”gula rutan” så att alla medarbetare ska kunna hålla sig uppdaterade. Vi har också infört nya arbetsrutiner och åtgärder utifrån gällande rekommendationer från myndigheter. Förutom att alla medarbetare som kan ska jobba hemifrån ska det råda stor försiktighet i alla utrymmen på arbetsplatserna. Andra exempel på rutiner som införts är att vi endast tar emot bokade besök på Boservice och bara utför akuta ärenden i lägenheter. Om inte avstånd kan hållas på arbetsplatser eller när man utför arbete i en lägenhet ska skyddsutrustning som visir och munskydd användas.

Digital sammanhållning

Vi har inte kunnat träffas som vanligt under året och många fysiska möten har fått ersättas med digitala. Varje vår och höst genomför vi introduktionsdagar för nyanställda. Då tar vi oss runt i våra områden med buss och varvar studiebesök med information. Ett koncept som inte fungerat i år. För att ändå kunna välkomna nya kollegor till bolaget arrangerades under hösten för första gången en digital introduktion via Teams. Genom presentationer och filmer kunde deltagarna få samma information och ingång i bolaget som sina kollegor. Ett annat digitalt initiativ togs av vår vd som reflekterat kring aktuella frågor i bolaget live över Teams, ett uppskattat initiativ som kommer leva kvar även bortom coronapandemin. Även den årliga julkonferensen fick ställas om och livesändes digitalt till samtliga våra medarbetare. Särskilt fokus låg på att stärka den interna sammanhållningen och lyfta varandras arbetsinsatser. Varje avdelning och distrikt presenterade och sammanfattade några av årets utmaningar och milstolpar.

Pulsmätningar med Winningtemp

Vi genomför regelbundet pulsmätningar bland personalen 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 vi kan bli bättre på. Under året har vi även ställt frågor om vår hantering av covid-19. Det har handlat om frågor kring tillgång av information, tillgänglighet till närmsta chef, oro och säkerhet samt hur man fått information om ändrade rutiner och arbetssätt.

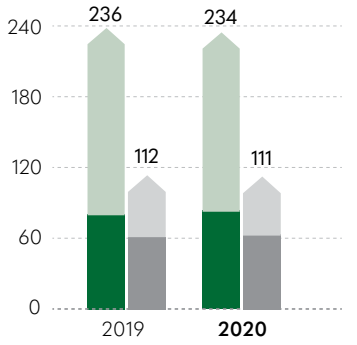
Organisationsöversyn gav ny avdelning

2019 påbörjades en organisationsöversyn där vi genom workshops med medarbetare från olika delar av bolaget belyst olika förbättringsområden. Som ett resultat av detta har vi under året genomfört flera förändringar för att stärka upp vår organisation för att bättre kunna möta hyresgästernas behov och nå våra mål. Den 1 juni infördes den nya avdelningen Affärsutveckling och avdelningen för Uthyrning och kundservice upphörde. Då vår uthyrning är en viktig del av förvaltningsverksamheten ute på distrikten beslutades att den istället ska tillhöra förvaltningsorganisationen. Detta medförde att nio av våra uthyrare flyttade ut till våra områdeskontor. I samband med detta övergick Hyresdebitering och Hyresadministration till Ekonomiavdelningen och Kundservice till Affärsutvecklingsavdelningen. Efter att en affärsutvecklingschef rekryterats har också arbetet med att forma avdelningen påbörjats. Avdelningen kommer att bestå av IT, Digitalisering, Hyresstrategi, Kundservice och Säkerhet. Avdelningen är fortfarande under utveckling och flera befintliga medarbetare kommer att rekryteras.

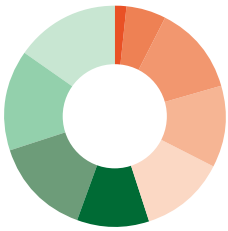
Fler fick jobb under sommaren

■ En vanlig sommar välkomnar vi på Bostadsbolaget cirka 50 ungdomar till olika feriearbeten och praktik. När coronapandemin slog till var det många unga som blev av med sina tilltänkta sommarjobb inom Göteborgs Stad. Men för 90 av dem öppnade sig en möjlighet när Bostadsbolaget snabbt ställde om för att ta emot nästan tre gånger fler feriearbetare än vanligt. Uppdraget kom snabbt och vi hade bara några veckor på oss att förbereda mottagandet. Med så många extra ungdomar krävdes ett helt nytt upplägg och organisation. Med hjälp av en koordinator fick vi anställa sex handledare som fått vara arbetsledare för ungdomarna på distrikten.

Köns- och yrkesfördelning (antal)



Kollektivanställda Män Kvinnor
Tjänstemän Män Kvinnor



Åldersfördelning
(ålder och antal)

20–24 år	6	45–49	36
25–29	20	50–54	50
30–34	45	55–59	51
35–39	42	60–	52
40–44	43		

Medelålder: **46** (2020), **46** (2019)



Anställda	345
Lämnade tillsvidaretjänst	21
Fick tillsvidaretjänst	23
Praktik- och ferieplatser varav sommarjobbare	152 116
Frisknärvaro	61%
Sjukfrånvaro	5,9%

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 24 829 hyresrätter, varav 1 032 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 9,9 (9,6) miljarder kronor varav 0,9 (0,8) miljarder kronor utgörs av markvärdet. Marknadsvärdet för hela fastighetsbeståndet bedöms till 35,5 (33,8) 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

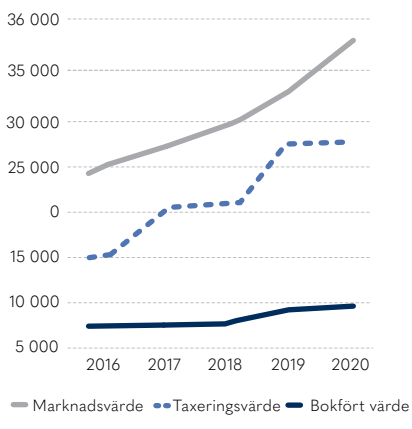
= driftnetto

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

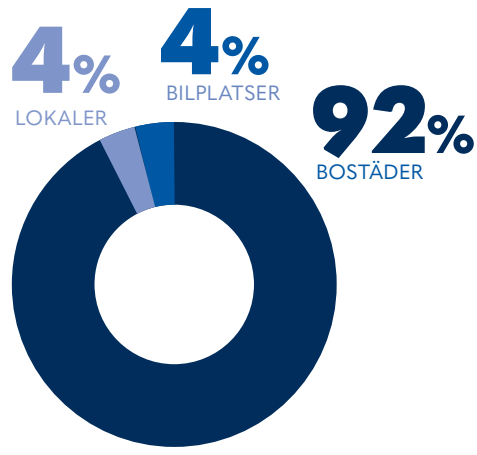
- inflation
- hyresutveckling
- långsiktigt hyresbortfall
- drift- och underhållskostnader på längre sikt
- fastighetsskatt

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 350–520 (370–470) kr/kvm och för lokaler till 247–417 (267–367) kr/kvm. Dessa kostnader beräknas för närvarande öka med 2,25 procent per år. Till detta kommer utgående fastighetsavgift/-skatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet differentieras beroende på läge och varierar mellan 2,00 (2,05) procent i läge A1 och 4,70 (4,75) procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,40–4,10 procent.

Värdeutveckling fastigheter (Mnkr)

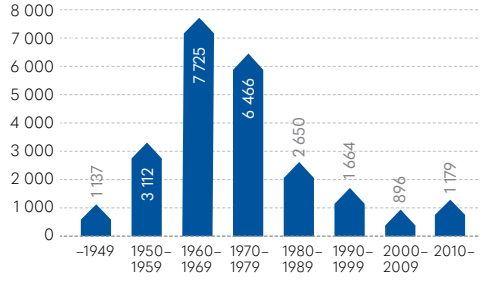


FÖRDELNING AV HYROR

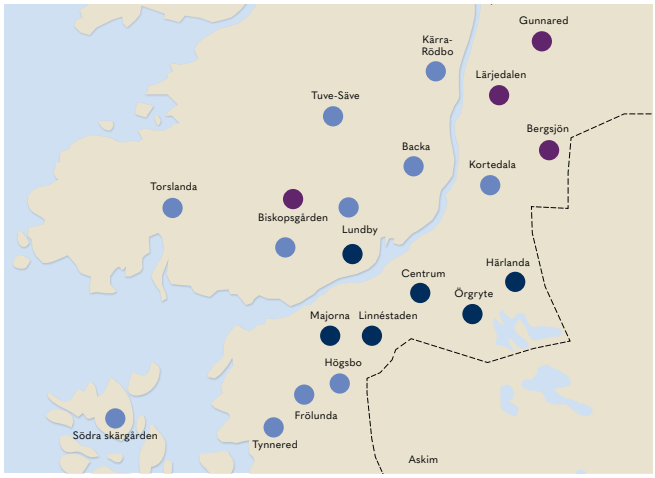


Värdeförändring av totala fastighetsbeståndet under 2020	Mnkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2019	33 777
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	660
+ Förvärv	48
- Försäljning	-0
+ Aktiverade ränteutgifter	10
+ Marknadsvärdesförändring	1 019
Bedömt marknadsvärde 31 december 2020	35 514

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

1 141

kr i snitthyra totalt för bostäder.

1 921

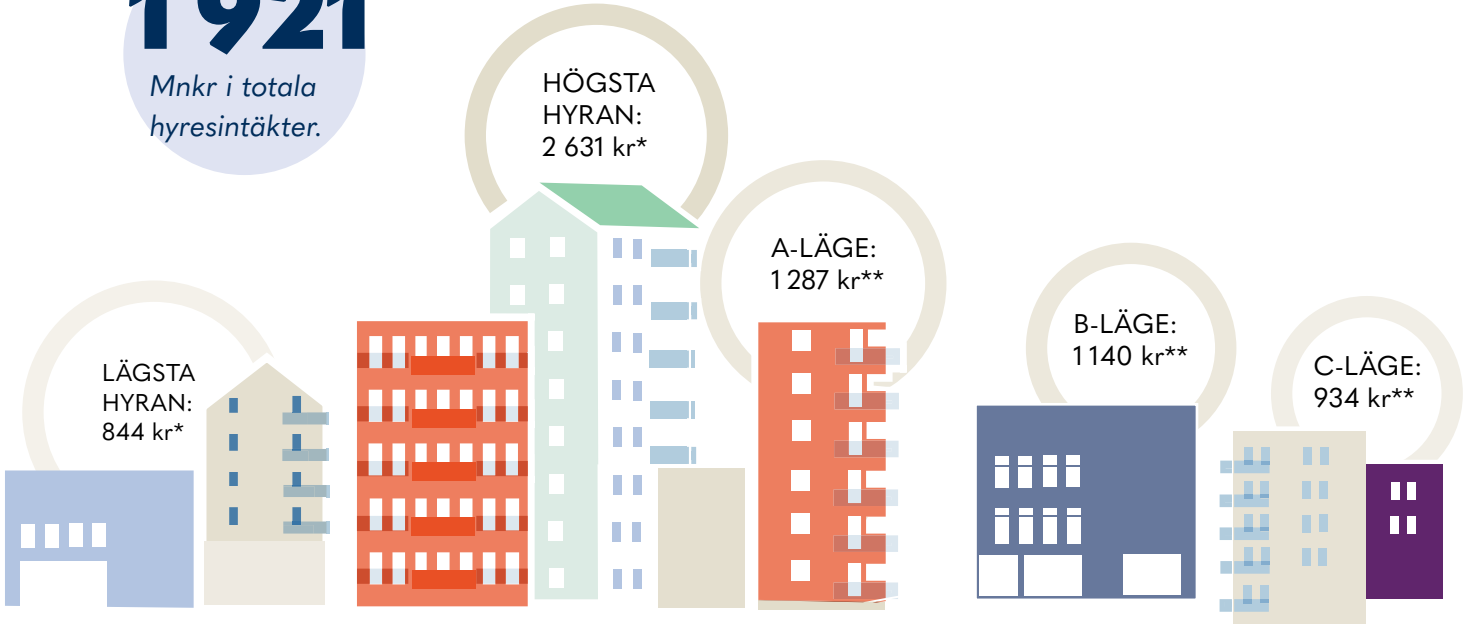
Mnkr i totala hyresintäkter.

Omflyttningshastighet



Summa antal lägenheter	24 829
Antal omflyttningar	476
Antal avflyttningar	1 937
Totalt antal flyttningar	2 413
Omflyttningshastighet *	9,7%

** 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 2020 med knappt 1%.
Hur hyresintäkterna täcker fastighetskostnader och investeringar förklaras i den ekonomiska översikten på sidorna 34–37.

Styrning och kontroll

Styrelsen

Bostadsbolagets styrelse utses av Göteborgs kommunfullmäktige och består av 7 ordinarie ledamöter samt 3 suppleanter. Nuvarande styrelse tillträdde vid årsstämman i mars 2019 och styrelsens sammansättning redovisas på sidorna 62–63. Kommunfullmäktige fastställer även bolagsordning och utser en representant att föra ägarens talan vid årsstämman. Arbetstagarorganisationerna finns också representerade via Fastighetsanställdas förbund och Unionen. Styrelse och vd ansvarar för att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv. Styrelsearbetet följer en upprättad plan för året. Härutöver träffas bolagets presidium, som består av styrelsens ordförande, förste och andre vice ordförande. Vid dessa möten deltar även bolagets vd och ekonomichef.

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, distriktschefer och avdelningschefer. Mer om företagsledningen ser ni på sidorna 64–65 och bolagets organisationsschema ser ni på sidan 8.

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 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. Uppgifter om ersättning till auktoriserade revisorer och lekmannarevisorer återfinns i not 8.

Lekmannarevisorerna utses av kommunfullmäktige. Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Granskningen kan visa om delar av bolagets verksamhet har brister eller förbättringsområden som behöver åtgärdas. 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.

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 2020

- Extern revision av årsredovisning samt styrelsens och vd:s förvaltning, enligt aktiebolagslagen, utförs av auktoriserade revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers.
- Lekmannarevision med Stadsrevisionen som sakkunniga biträden med fokus på uthyrningsprocessen, implementering av dataskyddsförordningen, grundläggande granskning samt uppföljning av föregående års rekommendationer.
- Extern och intern revision av miljöledningssystemet enligt ISO 14001.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs stads bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556046-8562 (Bostadsbolaget) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2020.

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. 969676-6323) 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 förvaltningsberättelsen är samtliga siffror inklusive Bostadsbolagets dotterbolag.

I Bostadsbolagets finansiella del av årsredovisning för 2020-12-31 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 2021-02-11 fattade styrelsen beslut om att bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2020 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 Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2020 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.”

Väsentliga händelser

Den största enskilda händelsen som påverkat bolaget under 2020 är den världsomfattande Coronapandemin. Ett koncerngemensamt och bolagsunikt arbete har initierats för att hantera denna kris. Koncernen har under vår/sommar befunnit sig i ett utökat stabsläge. Detta statusläge har graderats ner och bedömningen är numera fortsatt att Framtidenkoncernens verksamhet är påverkad. Personella, kundrelaterade och ekonomiska konsekvenser har hittills varit ringa begränsade.

Framtidenkoncernens styrelse fattade den 10 november 2020 beslut om att Bostadsbolaget per den 1 januari 2021 förvärvar Hammarkulletorg från systerbolaget GöteborgsLokaler. Syftet med förvärvet är att stärka Bostadsbolagets positionering i Hammarkullen där Hammarkulletorget är en central pusselbit för områdets utveckling och att Bostadsbolaget har bättre möjligheter att driva detaljplanearbetet och hantera de större investeringarna som planeras.

Vid styrelsemötet den 15 december 2020 fattade Förvaltnings AB Framtiden beslut om att hemställa till kommunfullmäktige om att få bilda två nya lokalt förankrade bostadsbolag inom koncernen. Bostadsbolaget och övriga Framtidenbolag som är aktiva i dessa områden kommer att sälja över berörda fastigheter till nya bolagen. Berörda medarbetare erbjuds att följa med till de nya bolagen eller stanna kvar i Bostadsbolaget.

Beslutet innebär att nya bolag kan bildas i Biskopsgården och i Tynnered/Frölunda Torg, enligt modell från Gårdsten. Syftet med den nya organisationen är att öka Framtidenkoncernens möjligheter att nå målet att inget av stadens bostadsområden ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta 2025.

En förändring av detta slag kräver beslut på flera nivåer. Beslutet har skickats till Göteborgs Stadshus AB, som är moderbolag till Göteborgs Stads alla kommunala bolag, för yttrande. Därefter går ärendet till kommunstyrelsen för att slutligen tas upp till beslut i kommunfullmäktige.

Ett beslut i kommunfullmäktige förväntas ske i mars/april 2021.

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



INNEHÅLL

- Förvaltningsberättelse.....30
  - *Risker*.....32
  - *Ekonomisk översikt*.....34
  - *Femårsöversikt*.....38
  - *Definitioner*.....40
  - *Förslag till vinstdisposition*.....40
  - *Resultaträkning*.....41
  - *Balansräkning*.....42
  - *Förändring av eget kapital*.....44
  - *Kassaflödesanalys*.....44
  - *Noter*.....46
  - *Revisionsberättelse*.....60
  - *Granskningsrapport*.....61

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.....47
Not 2 Hyresintäkter.....49
Not 3 Förvaltningsintäkter.....49
Not 4 Driftkostnader.....49
Not 5 Personal.....49
Not 6 Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner.....50
Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar.....51
Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå.....51
Not 9 Centrala kostnader.....51
Not 10 Övriga rörelseintäkter.....51
Not 11 Övriga rörelsekostnader.....51
Not 12 Operationella leasingavtal.....51
Not 13 Finansnetto.....52
Not 14 Bokslutsdispositioner.....52
Not 15 Skatt på årets resultat.....52
Not 16 Utdelning.....52
Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar.....52
Not 18 Förvaltningsfastigheter.....53
Not 19 Inventarier.....54
Not 20 Övriga materiella anläggningstillgångar.....54
Not 21 Pågående ny- och ombyggnationer.....55
Not 22 Andelar i koncernföretaget.....55
Not 23 Fordringar hos koncernföretaget.....55
Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav.....55
Not 25 Andra långfristiga fordringar.....56
Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....56
Not 27 Obeskattade reserver.....56
Not 28 Avsättning för pensioner.....56
Not 29 Avsättning för uppskjuten skatt.....56
Not 30 Finansiell riskhantering.....56
Not 31 Låneskulder.....57
Not 32 Ställda säkerheter.....57
Not 33 Eventuella förpliktelser.....57
Not 34 Långfristiga skulders förfallotider.....57
Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....57
Not 36 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet.....57
Not 37 Erlagd ränta.....58
Not 38 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital.....58
Not 39 Outnyttjade kreditavtal.....58
Not 40 Nettolåneskuld.....58
Not 41 Resultatdisposition.....58
Not 42 Händelser efter balansdagen.....58



Västra Frölunda



EKONOMISK ÖVERSIKT

Stabil ekonomi – analys av årets resultat.

sidan **32**

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 deras 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.

Underhåll och drift

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 genom 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	2020	2021	2022	2023
Räntenivå 2020-12-31	-73	-75	-65	-56
Ränta +1%-enhet		-89	-85	-83

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%	1,68
Långsiktiga vakanser +1%	-1,70
Drift och underhåll +1%	-0,65
Kalkylränta och direktavkastningskrav +1%	-23,83



Nolehultsvägen, Tuve

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. Vid eventuella avvikelser agerar bolaget och vidtar åtgärder därefter. Avvikelser av väsentlig karaktär rapporteras till styrelsen.

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. Pågående coronapandemi kan dock bidra till att planerade projekt blir tidsförskjutna. 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

Bostadsbolaget står inför utmaningen att uppnå målet om att inget område ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. Som fastighetsägare i några av stadens särskilt utsatta områden har vi en viktig roll att fylla. Vi arbetar aktivt för att öka tryggheten i våra områden med speciellt fokus på utvecklingsområdena Hammarkullen, Biskopsgården och Tynnered. I dessa områden har vi högre personaltäthet, anpassade öppettider och arbetar i nära samarbete med staden och lokala aktörer. 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. All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. 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 63,4 procent (63,3). 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 finansiell verksamhet och riskhantering är samordnad inom Framtidenkoncernen och hanteras av moderbolaget. Koncernens upplåning sker i första hand via Göteborgs Stads internbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

God ekonomi och långsiktig förvaltning

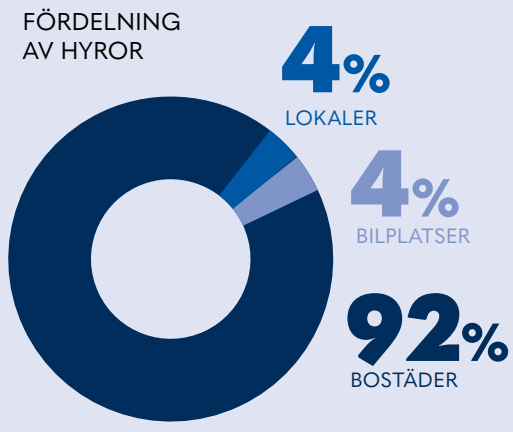
Som allmännyttigt bolag är Bostadsbolaget helt självfinansierat. Vi erhåller inget ekonomiskt stöd från Göteborgs Stad och dess invånare. Det överskott som genereras återinvesteras till allra största del i verksamheten och i våra fastigheter. Årets resultat uppgick till 39 miljoner kronor.

Intäkter

Mnkr	Not	2020	2019	Förändring
Hyresintäkter	2	1844	1783	61
Förvaltningsintäkter	3	54	47	7
Summa intäkter		**1898**	**1830**	**68**

Intäkter

Bolagets intäkter ökade med totalt 68 mnkr under 2020 till följd av årlig hyreshöjning, standardhöjande åtgärder inom befintligt bestånd samt tillkommande förvaltningsobjekt med nyproducerade lägenheter i Tynnered, Askimsviken, Högsbo 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 bredbandsintäkter, intäkter från förvaltningsuppdrag och kundfakturering hyresgäst.



Mnkr	2020	2019	Förändring
Lägenheter, brutto	1721	1656	65
Hyresbortfall	-23	-15	-8
Lägenheter, netto	**1698**	**1641**	**57**
Lokaler, brutto	74	73	1
Hyresbortfall	-10	-10	0
Lokaler, netto	**64**	**63**	**1**
Fordonsplatser, brutto	94	90	4
Hyresbortfall	-12	-11	-1
Fordonsplatser, netto	**82**	**78**	**4**
Summa hyresintäkter	**1844**	**1783**	**61**
Förvaltningsintäkter	54	47	7
Summa intäkter	**1898**	**1830**	**68**

Kostnader

Mnkr	Not	2020	2019	Förändring
Driftkostnader	4,5,6	-816	-816	0
Underhållskostnader		-281	-232	-49
Fastighetsavgift/-skatt		-42	-41	-1
Driftöverskott		**758**	**741**	**-17**



Driftkostnader (%)
- Värme, 17
- El, 5
- Vatten, 8
- Renhållning, 7
- Fastighetsskötsel, 26
- Reparationer, 15
- Driftadministration, 16
- Övrigt, 6

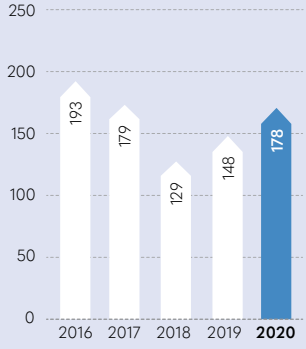
Driftkostnader

Bostadsbolagets driftkostnader är på totalnivå oförändrat jämfört med föregående år. Kostnaderna för taxor har minskat jämfört med året före vilket främst beror på lägre kostnader för värme på grund av att 2020 har varit ett varmare år än normalt.

Våra kostnader för fastighetsskötsel har ökat på grund av mer utförda fastighetstjänster med inhyrd personal och för t ex 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 driftadministration ser vi en kostnadsökning för förvaltningskostnader och konsulttjänster. Våra övriga kostnader minskar främst gällande färre försäkringsskadekostnader för sanering samt brand- och vattenskador.

Bostadsbolagets driftkostnader	Mnkr	Mnkr	Mnkr	kr/m²	kr/m²	kr/m²
	2020	**2019**	**Förändring**	**2020**	**2019**	**Förändring**
Värme	140	149	-9	89	95	-6
El	40	44	-4	25	28	-3
Vatten	64	59	5	41	38	3
Avfallshantering	54	51	3	34	33	1
Summa taxekostnader	**298**	**303**	**-5**	**189**	**194**	**-5**
Fastighetsskötsel	212	205	7	134	131	3
Reparationer	120	114	6	76	73	3
Driftadministration	133	130	3	84	83	1
Övrigt	53	64	-11	34	41	-7
Summa övriga kostnader	**518**	**513**	**5**	**328**	**328**	**0**
Summa driftkostnader	**816**	**816**	**0**	**517**	**522**	**-5**

Underhållskostnader (kr/m²)



Underhållskostnader

Kostnaderna för underhåll omfattar såväl yttre som inre underhåll av bolagets fastigheter. Under 2020 uppgick kostnaderna till 178 kronor per kvadratmeter, vilket är en ökning med 30 kr/m² jämfört med föregående år. Under 2020 har vi prioriterat det inre lägenhetsunderhållet. På grund av covid-19 har vi valt att omprioritera vissa underhållsarbeten så att risken för smittspridning minskar.

Mnkr	Not	2020	2019	Förändring
Avskrivningar	7	-293	-279	-14
Bruttoresultat		**465**	**462**	**3**
Centrala kostnader	9	-46	-47	1
Övriga rörelseintäkter	10	17	7	-10
Övriga rörelsekostnader	11	0	0	0
Rörelseresultat		**436**	**423**	**13**
Finansnetto	13	-73	-81	8
Resultat efter finansiella poster		**363**	**342**	**21**

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 skadestånds-anspråk samt utrangering och försäljning av inventarier. Rörelsekostnaderna består främst av nedskrivning av projekt. Under året har ingen nedskrivning skett. Under 2020 har vi återfört tidigare års nedskrivningar med ca 10 miljoner kronor, vi har sålt mark i Hammarkullen och en ledningsrätt i Nordstan för drygt 5 miljoner kronor. Sjuklönestöd på grund av covid-19 har utbetalts till bolaget på drygt 2 miljoner kronor.

Finansnetto

Finansiell organisation och riskhantering

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

Finansnettots utveckling

Den svenska ekonomiska och finansiella utvecklingen fick stor påverkan av coronaepidemin med försvagad tillväxt och ökad arbetslöshet. Inflationen var låg och Riksbanken behöll reporäntan på 0 procent under hela året. Tremånadsräntan var negativ från sensommaren och under resten av året. Femårsräntan föll kraftigt under våren och varierade därefter mellan cirka 0,06 och 0,15 procent under andra halvåret. Vid slutet av året uppgick kronan till cirka 10,05 kr mot euron och till cirka 8,20 kr mot dollarn.

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

Bostadsbolagets finansnetto uppgick år 2020 till -73 mnkr (-81). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäkts-räntor, kostnader för pensionsskuld -3,9 mnkr (-3,8 mnkr) samt balanserade räntekostnader -4,0 mnkr (-5,4). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 10,6 mnkr (8,0 mnkr). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med knappt 8 mnkr, vilket främst berodde på lägre swapkostnader och något ökade ränteintäkter.

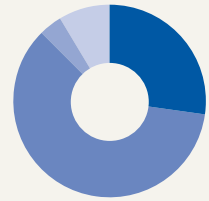
Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,27 procent (1,46) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

forts. Finansnetto

Finansiell ställning

Bostadsbolaget har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 2 968 (2 673) miljoner kronor och soliditeten uppgick till 28,4 (27,4) procent. Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 22 982 (21 870) miljoner kronor, vilket gav en justerad soliditet på 63,4 (63,3) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 6 205 (5 870) 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 6 285 (5 914) miljoner kronor. Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 66 procent (66). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 18 procent (17).



Finansiering (Mnkr)

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

Mnkr	Not	2020	2019	Förändring
Förändring av periodiseringsfond	14	36	18	18
Avskrivningar utöver plan	14	1	4	-3
Erhållna koncernbidrag	14	0	0	0
Lämnade koncernbidrag	14	-350	-206	-144
Skatt på årets resultat	15	-11	-27	16
Årets resultat		**39**	**130**	**-91**

Finansieringskällor	%	Mnkr
Upplåning genom moderbolaget	100	6 205

Finansiering	%	Mnkr
Eget kapital	28	2 968
Räntebärande skulder	60	6 205
Uppskjuten skatteskuld	4	407
Ej räntebärande skulder	8	783

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 36 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 1 miljon kronor.

Skattesituation

Årets skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt på årets resultat uppgår till 11 miljoner kronor. Den 31 december 2020 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till -407 (-396) miljoner kronor.

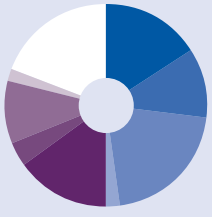
Årets resultat

Resultat efter finansiella poster har ökat med 21 miljoner kronor jämfört med föregående år. Orsaken till detta är en nettoeffekt av ökade intäkter och ökade underhållskostnader och avskrivningar samt ett lägre finansnetto.

Årets resultat för 2020 uppgår till 39 (130) miljoner kronor som är 91 miljoner kronor lägre än föregående år, vilket beror på förändring av resultat efter finansiella poster samt skattemässiga avsättningar och lämnat koncernbidrag.

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, 785
- Fastighetsskötsel, 560
- Reparationer och underhåll, 1057
- Fastighetsavgift/-skatt, 111
- Avskrivningar på gjorda investeringar, 772
- Räntekostnader etc. 192
- Övriga driftkostnader och driftadministration, 490
- Centrala kostnader etc. 76
- Resultat efter finansnetto, 957

Femårsöversikt (belopp i Mnkr)

Resultaträkning	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter	1 844	1 783	1 726	1 691	1 662
Driftkostnader	-816	-816	-768	-737	-732
Underhållskostnader	-281	-233	-201	-279	-299
Fastighetsavgift/-skatt	-42	-41	-37	-37	-36
Driftöverskott	758	741	758	674	622
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-293	-279	-265	-264	-258
Centrala kostnader, inklusive avskrivningar	-46	-47	-47	-48	-43
Finansnetto	-73	-81	-88	-4	-131
Resultat efter finansiella poster	363	342	353	340	145

Balansräkning	2020	2019	2018	2017	2016
Fastigheter	8 534	7 968	7 580	7 521	7 557
Övriga anläggningstillgångar	910	1 074	846	421	301
Omsättningstillgångar	74	88	274	55	302
Eget kapital	2 968	2 674	2 389	2 092	1 864
Obeskattade reserver	57	93	115	135	141
Avsättningar	505	492	467	465	449
Långfristiga skulder	6 305	5 950	5 650	5 470	5 470
Kortfristiga skulder	783	819	824	579	808

Fastigheter	2020	2019	2018	2017	2016
Taxeringsvärde	26 854	26 517	20 264	20 182	20 171
Lägenhetsyta kvm, tusental	1 488	1 472	1 466	1 468	1 469
Lokalyta kvm, tusental	90	91	91	92	93
Lägenheter, antal	23 797	23 556	23 254	23 197	23 277
Parkeringsplatser, antal	15 398	15 422	15 185	15 395	15 353
Fastighetsinvesteringar,	687	876	757	386	597
varav mark	48	-	22	46	84
Avkastningsvärde	34 768	33 462	30 523	28 051	26 128

Personal	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantal anställda	345	348	351	309	311

Finansiering	2020	2019	2018	2017	2016
Soliditet, %	28,4	27,4	26,2	25,1	22,6
Justerad soliditet, %	63,4	63,3	62,6	62,0	60,2
Räntetäckningsgrad, ggr	9,6	8,5	8,0	7,0	4,0
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,4	2,6	3,1
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,3	1,5	1,4	1,8	2,3
Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	294	329	344	348	197

Lönsamhet	2020	2019	2018	2017	2016
Direktavkastning %	8,3	8,6	9,4	8,7	8,2
Avkastning på totalt kapital, %	4,3	4,4	4,9	5,1	3,3
Avkastning på eget kapital, %	12,9	13,5	15,7	17,2	8,2

Förvaltning	2020	2019	2018	2017	2016
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 156	1 125	1 094	1 073	1 063
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	-16	-10	-9	-8	-10
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	826	805	778	777	760
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	-109	-110	-105	-108	-91
Driftkostnader, kr/kvm	518	522	493	472	471
Underhållskostnader, kr/kvm	178	149	129	179	193
Centrala kostnader inkl avskrivningar, kr/kvm	29	30	30	31	28
Driftöverskott, kr/kvm	481	475	487	433	400
Vakansgrad lägenheter, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler, %	7,8	6,5	7,4	9,6	10,9

Styrkort	2020	2019	2018	2017	2016
Serviceindex	79	78	78	80	81
NMI (NöjdMedarbetarIndex)*	-	-	-	-	63
Fastighetsresultat (exkl tidigarelagt underhåll)**	729	702	706	608	534

**För åren 2013 och 2014 genomfördes mätning enligt MotiveradMedarbetarIndex.*
*** Från och med 2014 har Bostadsbolaget inget tidigarelagt underhåll.*

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.

Kassaflöde exklusive investeringar: Resultat efter finansiella poster exklusive av- & nedskrivningar.

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	2 568 487 222
Erhållet aktieägartillskott	225 843 000
Årets resultat	38 912 811
Summa	2 863 243 033

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

Utdelning till aktieägare	372 000
I ny räkning balanseras	2 862 871 033
Summa	2 863 243 033

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 formell värdeöverföring har således inte skett. Det föreslagna koncernbidraget är därmed försvarligt enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas 2021-03-31.

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	2020	2019
Intäkter			
Hyresintäkter	2	1 843 675	1 782 706
Förvaltningsintäkter	3	53 602	47 772
Summa intäkter		**1 897 277**	**1 830 478**
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5, 6	-816 494	-815 952
Underhållskostnader		-280 892	-232 593
Fastighetsavgift/-skatt		-42 128	-40 611
Driftöverskott		**757 763**	**741 322**
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-292 706	-279 108
Bruttoresultat		**465 057**	**462 214**
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	-46 394	-47 017
Övriga rörelseintäkter	10	17 258	7 383
Övriga rörelsekostnader	11	-207	-33
Rörelseresultat	12	**435 714**	**422 547**
Finansnetto	13	-72 711	-80 713
Resultat efter finansiella poster		**363 003**	**341 834**
Förändring av periodiseringsfond	14	35 663	18 271
Avskrivningar utöver plan	14	977	3 739
Lämnade koncernbidrag	14	-350 000	-206 000
Skatt på årets resultat	15	-10 730	-27 499
Årets resultat	16	**38 913**	**130 345**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	12 482	13 444
Summa immateriella anläggningstillgångar		**12 482**	**13 444**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	8 534 411	7 967 931
Inventarier	19	70 769	73 266
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	0	0
Pågående ny- och ombyggnationer	21	826 551	976 258
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 431 731**	**9 017 455**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	484 987	484 987
Långfristig fordran koncernföretag	23	258 732	258 732
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	60	70
Andra långfristiga fordringar	25	11 727	10 607
Summa finansiella anläggningstillgångar		**755 506**	**754 396**
Summa anläggningstillgångar		**10 199 719**	**9 785 295**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 173	4 071
Fordringar hos koncernföretag		294 385	169 706
Skattefordran		48 278	45 716
Övriga fordringar		42 871	3 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	22 188	19 344
Summa kortfristiga fordringar		**417 895**	**242 323**
Kassa och bank		74	88
Summa omsättningstillgångar		**417 969**	**242 411**
Summa tillgångar		**10 617 688**	**10 027 706**

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (400 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		40 000	40 000
Reservfond		54 000	54 000
Fond för utvecklingsutgifter		10 649	9 924
Summa bundet eget kapital		**104 649**	**103 924**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 824 329	2 439 278
Årets vinst		38 913	130 345
Summa fritt eget kapital		**2 863 242**	**2 569 623**
Summa eget kapital		**2 967 891**	**2 673 547**
Obeskattade reserver	27	**56 549**	**93 189**
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	28	98 279	96 114
Uppskjutna skatter	29	406 566	396 203
Summa avsättningar		**504 845**	**492 317**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	30, 31, 34	6 305 000	5 950 000
Summa långfristiga skulder		**6 305 000**	**5 950 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		100 389	115 962
Skulder till koncernföretag	31, 32, 34, 35	413 935	437 023
Övriga skulder		7 871	7 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	261 208	257 814
Summa kortfristiga skulder		**783 403**	**818 653**
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		**10 617 688**	**10 027 706**

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utvecklingsutgifter	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
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**
Eget kapital 2020-01-01	40 000	54 000	9 924	2 569 623	2 673 547
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital avseende fond för utvecklingsutgifter.			725	-725	
Utdelning				-412	-412
Aktieägartillskott				255 843	255 843
Årets resultat				38 913	38 913
Eget kapital 2020-12-31	**40 000**	**54 000**	**10 649**	**2 863 242**	**2 967 891**

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	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		435 714	422 547
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	36	284 887	276 292
Erhållen ränta		2 565	2 031
Erlagd ränta	37	-75 277	-82 744
Betald skatt		-2 929	-18 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**644 960**	**600 107**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	38	-134 658	29 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-510 302**	**629 143**

	Not	2020	2019
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-2 078	-964
Amortering ombyggnadstillägg		3 369	3 255
Investeringar i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar		-693 582	-884 481
Försäljning av byggnader och mark		5 280	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-10 184	-8 510
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		214	82
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-696 981**	**-890 618**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		229 235	318 569
Aktieägartillskott		154 842	200 460
Utdelning		-412	-592
Koncernbidrag		-197 000	-257 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**186 665**	**261 437**
Årets kassaflöde		**-14**	**-38**
Likvida medel vid årets början		**88**	**126**
Likvida medel vid årets slut	39	**74**	**88**
Summa disponibla likvida medel		**74**	**88**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	40		
Nettolåneskuld vid årets ingång		-6 159 789	-5 840 586
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-249 235	-318 569
Minskning/ökning av avsättningar		-2 165	-596
Minskning/ökning av likvida medel		-14	-38
Nettolåneskuld vid årets utgång		**-6 411 203**	**-6 159 789**

Noter



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas 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 2020, 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.

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 fattades beslut om att sänka skattesatsen i två steg. Under åren 2019-2020 har vi haft en skattesats om 21,4 %. Från och med år 2021 och framåt gäller istället 20,6 %.

De uppskjutna skatter som förväntats att realiseras under 2019-2020 har värderats till 21,4 % och resterande temporära skillnader som förväntas realiseras år 2021 eller senare har värderats till 20,6 %.

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

	2020	2019
Bostäder	1 697 383	1 640 819
Lokaler	64 248	63 153
Övriga hyresintäkter	82 044	78 734
Summa hyresintäkter	**1 843 675**	**1 782 706**

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:

	2020	2019
Inom ett år	81 950	83 324
Mellan 1–5 år	92 223	111 287
Över 5 år	2 385	2 235
Summa	**176 558**	**196 846**

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2020	2019
Förvaltningsuppdrag	15 726	13 630
Ersättning från hyresgäster	4 526	3 648
Övriga förvaltningsintäkter	33 350	30 494
Summa förvaltningsintäkter	**53 602**	**47 772**

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

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Värme	-140 226	-148 731
El och gas	-40 496	-44 114
Vatten och avlopp	-63 563	-58 886
Avfallshantering	-53 612	-51 343
Fastighetsskötsel	-212 355	-204 430
Reparationer	-120 180	-114 379
Driftadministration	-133 098	-130 004
Övriga driftkostnader	-52 964	-64 065
Summa driftkostnader	**-816 494**	**-815 952**

Not 5 Personal

	2020	2019
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och VD*	-1 626	-1 682
Löner och ersättningar till övriga anställda	-142 706	-143 186
Summa löner och ersättningar	**-144 332**	**-144 868**
Pensionskostnader för styrelsen och VD*	-421	-422
Pensionskostnader för övriga anställda	-14 376	-15 567
Summa pensionskostnader	**-14 797**	**-15 989**
Övriga sociala kostnader	-50 705	-49 019
Summa personalkostnader	**-209 834**	**-209 876**
Inga tantiem eller likande har lämnats. *Inklusive styrelsesuppleanter.		
Medelantalet anställda, antal		
Kvinnor	145	147
Män	200	201
	345	**348**
Företagsledningens könsfördelning		
Styrelse, inklusive suppleanter		
Kvinnor	5	5
Män	5	5
Totalt	**10**	**10**
VD och övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	7	6
Män	4	4
Totalt	**11**	**10**

Not 5 forts.

Ersättning och övriga förmåner under 2020

	Grundlön/ Styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelse-ordförande	51			51
Övriga styrelse-ledamöter	149			149
Styrelse-suppleanter	18			18
Verkställande direktör	1 408	16	421	1 845
Övriga ledande befattningshavare	6 858	96	930	7 884
Totalt	**8 484**	**112**	**1 351**	**9 947**

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**

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 10 (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

	2020	2019
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 fastighets-skatt, av- och nedskrivningar %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	4	4
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	28	28
Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	59	43
Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	95	96

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

	2020	2019
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningstillgångar	-3 040	-1 372
Markanläggningar	-16 870	-15 408
Byggnader	-256 016	-244 773
Bredbandsnät	-4 296	-4 296
Investering i annans fastighet	-296	-295
Inventarier	-12 491	-13 154
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	303	190
Summa av- och nedskrivningar i förvaltningen	**-292 706**	**-279 108**
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	-	-
Summa av- och nedskrivningar	**-292 706**	**-279 108**

Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå

	2020	2019
Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB		
Revisionsuppdrag	-493	-495
Övriga tjänster	-	-20
Summa arvode till vald revisionsbyrå	**-493**	**-515**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde med -310 (-327) tkr.

Not 9 Centrala kostnader

	2020	2019
Centrala kostnader	-17 936	-20 803
Koncerngemensamma kostnader	-28 458	-26 214
Summa centrala kostnader	**-46 394**	**-47 017**

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

Not 10 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Provisionsintäkter	134	132
Resultat vid försäljning av inventarier	24	25
Statliga bidrag	1 746	0
Försäljning av fastighet	5 280	0
Övriga rörelseintäkter	10 074	7 226
Summa övriga rörelseintäkter	**17 258**	**7 383**

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Utrangering och försäljning av inventarier	-207	-33
Summa övriga rörelsekostnader	**-207**	**-33**

Not 12 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2020	2019
Förfaller till betalning inom ett år	15 583	14 214
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	37 169	38 467
Förfaller till betalning senare än fem år	13 143	9 433
	65 895	**62 114**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	13 547	12 178

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

	2020	2019
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Ränteintäkter koncernföretag	1 503	878
Ränteintäkter	1 062	1 153
Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	**2 565**	**2 031**
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader koncernföretag	-81 896	-86 818
Räntekostnader	-92	-64
Övriga finansiella kostnader	0	-21
Finansiell kostnad PRI-skuld	-3 888	-3 833
Aktiverad ränta	10 600	7 992
Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder	**-75 276**	**-82 744**
Finansnetto	**-72 711**	**-80 713**

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 1,28 (1,46) procent.

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Upplösning av periodiseringsfond	35 633	18 271
Avskrivningar utöver plan	977	3 739
Lämnade koncernbidrag	-350 000	-206 000
Summa bokslutsdispositioner	**-313 360**	**-183 990**

Not 15 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skatt	-367	-2 542
Uppskjuten (skatt avseende förändring i temporära skillnader, spec i not 30)	-10 363	-24 957
Summa skatt på årets resultat	**-10 730**	**-27 499**

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

Not 15 forts.

	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	49 643	157 844
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 %	-10 624	-33 779
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-872	-1 118
Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond	-267	-59
Justering avseende tidigare år	470	6 221
Skatteeffekt på förändrad skattesats	563	1 236
Summa skatt på årets resultat	**-10 730**	**-27 499**

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 0,93 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2020 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 2021-03-11 kommer en utdelning avseende 2020 att föreslås om 372 tkr, vilket motsvarar 0,93 % av aktiekapitalet 40 000 tkr. Utdelning avseende 2019 uppgick till 412 tkr.

Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 157	39 685
Inköp	2 078	964
Utrangering	-	-2 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40 235**	**38 157**
Ingående avskrivningar	-24 713	-25 833
Utrangering	-	2 492
Årets avskrivningar	-3 040	-1 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 753	-24 713
Utgående planenligt restvärde övriga immateriella anläggningstillgångar	**12 482**	**13 444**

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)	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde 1 januari	33 462	30 523
Investeringar	698	885
Försäljningar/Utrangeringar	-4	-17
Övrig värdeförändring	612	2 071
Utgående värde 31 december	**34 768**	**33 462**

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 350-520 (370-470) kr/kvm och för lokaler till 247-417 (267-367) 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 2,00 (2,05) procent i läge A1 och 4,70 (4,75) procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,40-4,10 (2,40-4,10) procent.

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

Mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	714 032	714 032
Inköp	48 878	-
Försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	762 910	714 032
Ingående uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående planenligt restvärde mark	**879 865**	**830 987**
Taxeringsvärde	**12 562 399**	**12 506 361**

Markanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	328 395	305 233
Försäljningar	-	-
Omklassificeringar	39 434	23 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367 829	328 395
Ingående avskrivningar	-170 293	-154 885
Försäljningar	-	-
Årets avskrivningar	-16 870	-15 408
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 163	-170 293
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**180 666**	**158 102**

Bredbandsnät	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 920	85 920
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 920	85 920
Ingående avskrivningar	-33 284	-28 988
Årets avskrivningar	-4 296	-4 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 580	-33 284
Utgående planenligt restvärde bredbandsnät	**48 340**	**52 636**

Not 18 forts.

Byggnader	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	11 180 720	10 568 197
Inköp	-	-
Utrangeringar	-3 948	-16 606
Omklassificeringar	828 649	629 129
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 005 421	11 180 720
Ingående nedskrivningar	-12 215	-12 502
Återförda nedskrivningar	410	287
Omklassificeringar	-22 320	-
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-34 125	-12 215
Ingående avskrivningar	-4 818 604	-4 603 798
Försäljningar	-	-
Utrangeringar	2 627	12 058
Omklassificeringar	-50 986	-
Årets avskrivningar	-241 307	-226 864
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 108 270	-4 818 604
Ingående uppskrivningar	576 305	590 058
Försäljningar	-	-
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-13 791	-13 753
Utgående ackumulerade uppskrivningar	562 514	576 305
Utgående planenligt restvärde byggnader	**7 425 540**	**6 926 206**
Taxeringsvärde	**14 291 887**	**12 506 361**
Aktiverad ränta ingår med	**53 034**	**49 059**
Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**8 534 411**	**7 967 931**

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 7 543 (7 830) 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 121 018 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

	2020-12-31	**2019-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	193 428	185 585
Inköp	10 184	8 510
Försäljningar och utrangeringar	-5 786	-667
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 826	193 428
Ingående avskrivningar	-120 162	-107 573
Försäljningar och utrangeringar	5 596	565
Avskrivningar	-12 491	-13 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 057	-120 162
Utgående planenligt restvärde inventarier	**70 769**	**73 266**

Av årets avskrivningar -12 491 (-13 154) tkr avser 0 (0) tkr centrala kostnader.

Not 20 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	**2019-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	50 986	50 986
Omklassificering till Byggnad	-50 986	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 986
Ingående avskrivningar	-50 986	-50 986
Omklassificering till Byggnad	50 986	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-50 986
Utgående planenligt restvärde övriga materiella anläggningstillgångar	**0**	**0**

Not 21 Pågående ny- och ombyggnationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnationer	1 003 258	771 075
Under året nedlagda kostnader	649 296	888 661
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-826 003	-654 478
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnationer	826 551	1 003 258
Ingående nedskrivningar	-27 000	-30 432
Återförd nedskrivning	4 680	3 432
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	22 320	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-27 000
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	**826 551**	**976 258**
Aktiverad ränta ingår med	**17 243**	**10 483**

Not 22 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	484 987	484 987
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	484 987	484 987
Utgående planenligt restvärde andelar i koncernföretag	**484 987**	**484 987**

Koncernföretag	Org. nummer	Antal andelar	Kapital-andel %
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

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	258 732	258 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**258 732**	**258 732**
Utgående bokfört värde fordringar hos koncernföretag	**258 732**	**258 732**

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70	70
Försäljning	-10	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**60**	**70**
Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav	**60**	**70**

Not 25 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 607	13 686
Inköp	4 345	-
Årets amortering	-3 226	-3 080
Omklassificeringar	-	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 726**	**10 607**
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	**11 726**	**10 607**

Långfristig fordran avseende hyresgästanpassningar av lokaler redovisas här med 11 137 (10 018) tkr, övriga poster avser Husbyggnadsvaror 0 (0) tkr och Fritidsstiftelsen 589 (589) tkr.

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	1 593	1 343
Förutbetalda PRI-kostnader	3 210	3 375
Förutbetalda licenser	313	882
Upplupna förvaltningsintäkter	125	-
Upplupna hyresintäkter	-	64
Förutbetalda kostnader, koncernföretag	404	2 168
Förutbetalda kostnader, övriga	16 543	11 512
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**22 188**	**19 344**

Not 27 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Avsättning till periodiseringsfond, tax 15	-	35 664
Ackumulerade avskrivningar över plan	56 549	57 525
Summa bokslutsdispositioner	**56 549**	**93 189**

Not 28 Avsättning för pensioner

	2020-12-31	2019-12-31
Avsättning vid periodens ingång	96 114	95 518
Utbetald pension	-6 378	-6 579
Nyintjänad pension	2 712	2 983
Ränta	3 547	3 520
Övrigt	2 284	672
Avsättning vid periodens utgång	**98 279**	**96 114**

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.

	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsfastigheter	-407 217	-396 854
Övriga temporära skillnader	651	651
Summa avsättning för uppskjuten skatt	**-406 566**	**-396 203**

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. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

Not 31 Låneskulder

Låneskulder (Mkr)	Nominellt värde 2020-12-31	Marknads-värde 2020-12-31	Nominellt värde 2019-12-31	Marknads-värde 2019-12-31
Skulder till koncern-företag	6 213	6 213	6 064	6 064
Totalt	**6 213**	**6 213**	**6 064**	**6 064**

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	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget	-	-
Summa ställda säkerheter	**-**	**-**
Säkerheter i eget förvar	6 903 710	6 903 710

Not 33 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	**2019-12-31**
Ansvarförbindelse FPG/PRI	1 966	1 922
Ansvarförbindelse Fastigo	2 638	2 638
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	6 932	6 932
Garantiförbindelser	861	861
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	12 076	8 269
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Gropens gård KB	3 092	3 114
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB	1 730	3 097
Summa eventualförpliktelser	**29 295**	**26 833**

Not 34 Långfristiga skulders förfallotider

	1–5 år	**Senare än 5 år**
Skulder till koncernföretag	0	6 305 000
Summa	**0**	**6 305 000**

Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	**2019-12-31**
Upplupna räntekostnader, moderbolag	6 783	7 023
Upplupna sociala avgifter	13 366	13 105
Upplupna personalkostnader	17 353	18 706
Upplupna kostnader, underhåll	3 751	3 307
Upplupna taxebundna kostnader	44 984	51 126
Förutbetalda hyresintäkter	155 546	145 135
Upplupna om- och nybyggnads-kostnader	4 971	34 417
Upplupna kostnader, fastighetsskötsel	19 708	15 603
Övriga poster	7 962	12 999
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**274 424**	**301 421**

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

Not 36 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	2020-12-31	**2019-12-31**
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	3 040	1 372
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	288 648	273 378
Avskrivning nedskrivning anläggningstillgångar	107	97
Återföring avseende återförda nedskrivningar	-5 090	-3 719
Ökning (+) / minskning (-) av avsättningar	2 165	596
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-5 304	20
Utrangeringsförlust komponent i materiella anläggningstillgångar	1 321	4548
Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet	**284 887**	**276 292**

Not 37 Erlagd ränta

	2020	2019
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-75 277	-82 744
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-10 600	-7 992
Summa erlagd ränta	**-85 877**	**-90 736**

Not 38 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital

	2020	2019
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-73 309	-354
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	-61 349	29 390
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	**-134 658**	**29 036**

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	2 568 487 222
Erhållet aktieägartillskott	255 843 000
Årets resultat	38 912 811
Summa	**2 863 243 033**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	
Utdelning till tre aktieägare (0,93 kr/aktie)	372 000
I ny räkning balanseras	2 862 871 033
Summa	**2 863 243 033**

Not 42 Händelser efter balansdagen

Inga andra väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 11 februari 2021 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs stads bostadsaktiebolag den 11 mars 2021.

Göteborg den 11 februari 2021

Margita Björklund
Ordförande

Kenneth Bernting
1:e vice ordförande

Johan Zandin
2:e vice ordförande

Peter Näslund

Bengt-Åke Harrysson

Josefin Stenmark

Dijana Koturanovic

Kicki Björklund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 11 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 11 februari 2021

Erik Fristedt
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 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 30-59 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 2020 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 1-29 och 62-76. 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 2020 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 11 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för 2020

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 2020.

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 11 februari 2021

Birgitta Adler
lekmannarevisor
utsedd av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun

Erik Fristedt
lekmannarevisor
utsedd av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun

Styrelse 2020



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 på Kenbrent Konsult AB.



Andre vice ordförande
Johan Zandin (V)
Invald: 2015
Sysselsättning: Programmerare.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i kommunfullmäktige i Göteborg, Byggnadsnämnden i Göteborg och Sveriges Allmännytta.



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



Bengt-Åke Harrysson (D)
Invald: 2019
Sysselsättning:
Fastighetskonsult.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Demokraternas partistyrelse, kommunfullmäktige i Göteborg, Fastighetsnämnden i Göteborg.



Josefin Stenmark (MP)
Invald: 2020
Sysselsättning: Verksamhets-utvecklare på Studieförbundet Bilda.
Övriga styrelseuppdrag:
Inga övriga styrelseuppdrag.



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

Suppleanter



Rikard Eriksson (M)
Invald: 2020
Sysselsättning: Advokat
Övriga styrelseuppdrag: Inga övriga styrelseuppdrag men ordförande i SDN Västra Hisingen, kassör i Göteborgs Östra Hemvärnsområdes Förtroendenämnd.



Isabelle Yalcintas (S)
Invald: 2020
Sysselsättning: Undersköterska på Sahlgrenska sjukhuset.
Övriga styrelseuppdrag: Suppleant Kommunal Väst Socialdemokratiska Förening.



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

Arbetstagarrepresentanter



Simon Kappelmark
(Fastighetsanställdas förbund, ordförande)
Invald: 2016



Rebecca Lindqvist
(Fastighetsanställdas förbund, suppleant)
Invald: 2019



Niklas Nordell
(Unionen, ordförande)
Invald: 2020

Revisorer
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig: Karin Olsson.

Lekmannarevisorer
Erik Fristedt (L), lekmannarevisor sedan 2020
Birgitta Adler (S) lekmannarevisor sedan 2019

Lekmannarevisorssuppleanter
Alf Landervik (L), suppleant sedan 2019
Torbjörn Rigemar (S), suppleant sedan 2007

Företagsledning 2020

Vad har varit den största utmaningen i år?



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

– Den största utmaningen har varit att inte kunna mötas som vanligt både mellan medarbetarna och kunderna. Eftersom våra möten fått ske digitalt har diskussioner inte blivit lika kreativa och innovativa som vi är vana vid.



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

– Den stora utmaningen har varit att säkerställa att ekonomiavdelningen fungerar trots den stora påverkan av covid-19. Vi har snabbt lärt oss nya digitala arbetssätt och att vi utför huvuddelen av våra arbetsuppgifter hemifrån.
Det är viktigt att vi har klarat av den dagliga verksamheten; att kunna skicka ut hyresavier och att kunna betala våra leverantörsskulder och löner som vanligt.



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

– Vi på distriktet har tillsammans haft ett stort fokus på att höja vårt serviceindex i årets kundmätning. Det har vi lyckats med och jag är mycket stolt över det! I övrigt har vi jobbat intensivt med att göra upp en ny strategisk plan för Biskopsgården med anledning av målet att området ska vara borta från polisens lista över särskild utsatta områden 2025.



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

– Att under corona-pandemin kunna säkerställa att alla våra medarbetare kan arbeta under så säkra och trygga förhållanden som möjligt.



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

– Att lyckas nå ut med viktig information till alla våra hyresgäster under pandemin.

Vad har varit den största utmaningen i år?



Camilla Hallquist
Chef Fastighetsutveckling
E-post: camilla.hallquist@bostadsbolaget.se
Utbildning: Byggnadsingenjör.
Bakgrund: Olika roller inom bygg- och fastighetsbranschen sedan 1992. Befattningar inom både privat och kommersiell verksamhet såsom Platzer Bygg, Länsförsäkringar och Riksbyggen.

– Den största utmaningen har varit att ställa om och anpassa verksamheten till att kunna hålla framdrift och hantera de uppdrag vi har på ett säkert vis för både våra hyresgäster och vår egen personal med hänsyn till pandemin. Det krävs både uppfinningsrikedom och ett stort engagemang hos medarbetare för att klara en omställning på så kort tid. En utmaning som vi klarat bra, mycket tack vare goda medarbetare!



Magnus Redenheim
Distriktschef Centrum
E-post: magnus.redenheim@bostadsbolaget.se
Utbildning: Treårig ekonomisk linje på gymnasiet.
Bakgrund: Olika roller inom Bostadsbolaget under 28 år, främst inom ekonomi och fastighetsförvaltning. Har haft en ledarbefattning sedan 2005.

– Under 2020 har den största utmaningen varit att tillsammans med övriga ledare i företaget och på distriktet akut, under påverkan av covid-19, anpassa vår service så den genomförs på ett tryggt sätt för såväl våra hyresgäster som medarbetare och entreprenörer.



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

– Det blir svårt att komma ifrån corona-krisen som påverkat det mesta.



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

– Största utmaningen i år har varit att ställa om sättet att arbeta och corona-anpassa verksamheten. Omställningen har påverkat i stort sett alla delar och jag måste säga att Bostadsbolaget och all personal gjort detta med bravur.



Gunnel Lundegren
Affärsutvecklingschef
E-post: gunnel.lundegren@bostadsbolaget.se
Utbildning: Civilingenjörsexamen inom väg- och vattenbyggnad vid Chalmers tekniska högskola.
Bakgrund: Arbetat främst som förvaltare, projektledare och fastighetsutvecklare inom fastighetsbranschen sedan 1998 och sedan 2005 i ledande roller. Har arbetat både inom den privata och offentliga sektorn hos bland annat Skandia Fastigheter, Västfastigheter och Aranäs Fastigheter.

– Att som ny på Bostadsbolaget sedan i september lära känna medarbetare och verksamhet under rådande pandemi när vi i så stor utsträckning arbetar på distans. Jag saknar de personliga mötena och den energi de ger och det är en utmaning att bygga nya nätverk och lära känna varandra på djupet när man distansarbetar.

Bostadsbolagets fastigheter

Bostadsbolaget är Göteborgs äldsta allmännyttiga fastighetsbolag. Från starten för 75 år sedan har bolaget vuxit och är nu ett av Sveriges största. Bostadsbolaget förvaltar totalt 24 829 lägenheter som finns utspridda i alla stadsdelar i hela Göteborg.

Bostadsbolaget är indelat i de tre distrikten Hisingen, Centrum och Öster. Varje distrikt har lokala kontor med en mängd yrkesgrupper som alla arbetar nära hyresgästerna för att kunna leverera god och snabb service. På kontoret i centrala Göteborg arbetar bolagets olika stödfunktioner.

Distrikt Hisingen

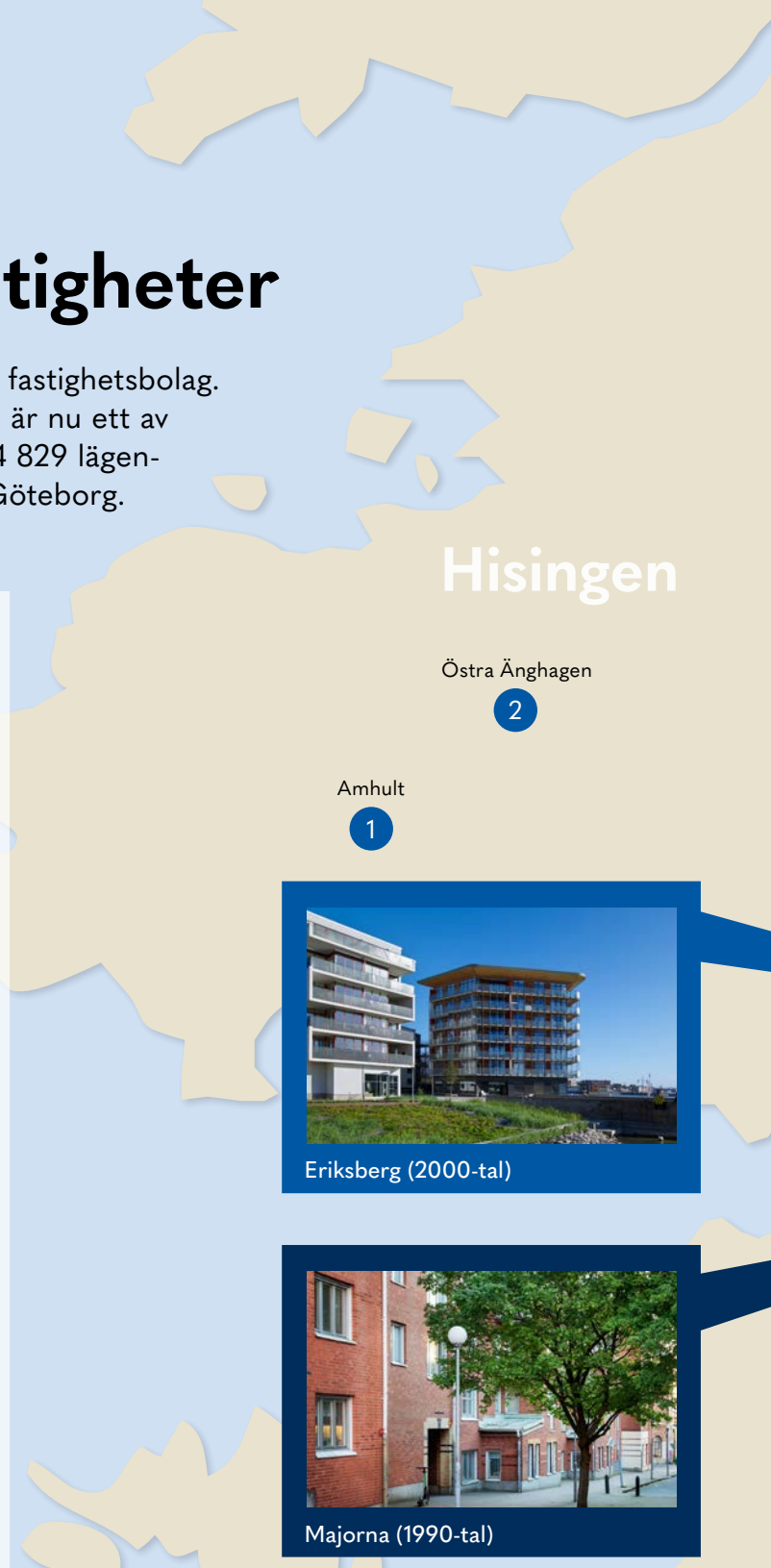
... med 8 744 lägenheter sträcker sig från Amhult i väster till Brunnsbo i öster och är till ytan Bostadsbolagets största distriktsområde med mycket vacker natur och strövområden. Distriktet omfattar stadsdelarna Västra Hisingen, Lundby och Norra Hisingen. Här finns allt från minilägenheter för ensamhushållet till större lägenheter för den stora familjen, i hus från mitten av 1900-talet fram till nutid. Senast var det nya lägenheter som färdigställdes i Tuve Centrum 2019.

Distrikt Centrum

... med 8 262 lägenheter har störst andel kommersiella lokaler. Distriktet omfattar stadsdelarna Centrum, Majorna–Linné, Västra Göteborg samt Askim–Frölunda–Högsbo. Bebyggelsen spänner över en lång tidsperiod med allt från byggnadsminnesmärkta fastigheter till hus från miljonprogrammet. Nyast i raden är lägenheterna i Askimsviken och Guldheden.

Distrikt Öster

... förvaltar 7 823 lägenheter i stadsdelarna Angered, Örgryte–Härlanda och Östra Göteborg. Här finns mångkulturella bostadsområden med stort utbud av aktiviteter. I detta distrikt ligger Bostadsbolagets första byggda område i Torpa, som byggdes redan på 1940-talet. En stor del av fastigheterna är från 1950- och 1960-talen och är typiska för sin tid. Här finns också en stor del miljonprogramshus från 1960- och 1970-talen. De nyproducerade lägenheterna på Kortedala Torg är de senaste i Distrikt Öster.



Eriksberg (2000-tal)

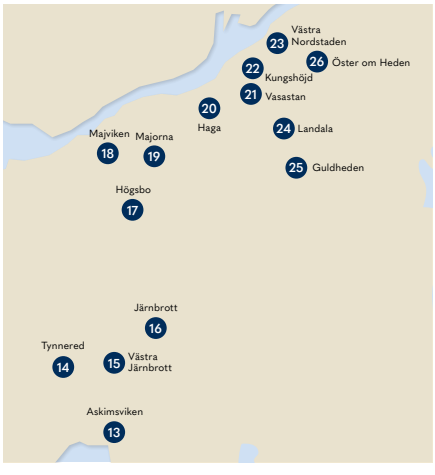
Majorna (1990-tal)


31
Rannebergen
Tuve
3
Länsmansgården (1960-tal)
Kvillebäcken (2010-tal)
30 Hammarkullen
Kortedala (1950-tal)
29
Öster
4
5
Norra Biskopsgården
10
Rambergs-staden
9
Ramberget
11
Brunnsbo
12
28
Torpa (1940-tal)
Kyrkbyn
7
Östra Kålltorp
32
Robertshöjd
27
23
Västra Nordstaden
26 Öster om Heden
22
Kungshöjd
21 Vasastan
8
6
Södra Biskops-gården
20
24
Landala (1970-tal)
Majviken
18
19
25 Guldheden
Högsbo
17
Centrum
Haga (1980-tal)
Järnbrott
16
Tynnered
14
15
Västra Järnbrott
13
Askimsviken (2020-tal)

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	0
Askim	13	Hult 37:1	Askims Strandväg 4-6	2018	1650	0	38	61 000	0	0
Askimsviken	13	Hult 547:1	Hult Åsens väg 11-23	2019	6876	494	103	161 687	16 060	1 969
Guldheden	25	GULDHEDEN 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2336	14	44	58 182	2 902	1 228
Guldheden	25	GULDHEDEN 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11605	11	228	290 077	14 675	1 252
Guldheden	25	GULDHEDEN 48:2	Dr Sven Johanssons backe	2019	4070	0	66	149 132	9 454	1 915
Guldheden	25	GULDHEDEN 48:3	Syster Estrids Gata 2	1969	2209	4	30	55 556	3 275	1 000
Guldheden	25	GULDHEDEN 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1971	1620	52	30	40 670	2 079	1 223
Guldheden	25	GULDHEDEN 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1969	1628	0	24	38 823	1 866	1 109
Guldheden	25	GULDHEDEN 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1968	1628	22	24	38 983	1 885	1 114
Guldheden	25	GULDHEDEN 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6438	822	120	163 281	8 753	1 219
Guldheden	25	GULDHEDEN 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4063	147	72	100 353	5 283	1 212
Guldheden	25	GULDHEDEN 54:4	Doktor Wengbergsgata 8	2005	5813	0	66	177 266	10 038	1 536
Guldheden	25	GULDHEDEN 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1967	9631	529	185	244 346	12 722	1 237
Guldheden	25	GULDHEDEN 56:1	Syster Emmas Gata 1	1964	1836	0	36	46 687	2 404	1 261
Guldheden	25	GULDHEDEN 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3366	133	66	85 830	4 507	1 293
Guldheden	25	GULDHEDEN 57:5	Doktor Westringsgata 14A	2003	1811	471	23	53 273	2 791	1 391
Haga	20	HAGA 19:16	Pilgatan 1	1983	9063	531	117	307 791	12 803	1 318
Haga	20	HAGA 2:1	Mellangatan 2A	1962	1991	257	17	64 300	2 600	1 124
Haga	29	HAGA 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	2014	537	21	72 173	3 463	1 205
Haga	20	HAGA 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1244	177	14	39 706	1 560	1 082
Haga	20	HAGA 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	36 807	1 920	1 102
Haga	20	HAGA 20:19	Husargatan 31	1985	6572	284	86	224 921	9 327	1 354
Haga	20	HAGA 20:20	Husargatan 43	1984	1041	138	19	33 578	1 333	1 053
Haga	20	HAGA 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	28 253	1 468	1 226
Haga	20	HAGA 23:10	Pilgatan 22	1989	0	105	0	21 100	3 191	0
Haga	20	HAGA 23:22	Husargatan 22	1988	3914	389	53	137 787	6 006	1 379
Haga	20	HAGA 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	16 487	812	1 441
Haga	20	HAGA 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	15 376	885	1 329
Haga	20	HAGA 24:15	Haga Nygata 25A	1986	591	510	11	27 265	1 689	1 479
Haga	20	HAGA 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	32 895	1 565	1 396
Haga	20	HAGA 24:3	Haga Nygata 27C	1987	942	481	12	34 978	1 962	1 274
Haga	20	HAGA 24:7	Husargatan 23	1989	2202	51	32	76 640	3 320	1 459
Haga	20	HAGA 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1362	431	25	52 468	2 849	1 369
Haga	20	HAGA 25:19	Pilgatan 4	1986	8030	335	104	273 122	11 239	1 336
Haga	20	HAGA 5:10	Haga Nygata 10	1981	4979	869	69	168 172	7 255	1 120
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 58:13	Svalebogatan 41	1948	2902	107	60	56 516	3 817	1 240
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1646	0	31	37 988	1 880	1 095
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3657	0	68	84 782	4 291	1 082
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1962	20	36	45 241	2 138	1 074
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2172	675	37	52 828	2 836	1 080





Vasastan

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	2 241	1 094
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3339	45	61	77 878	3 844	1 093
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6495	180	120	152 362	7 740	1 092
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1617	21	30	37 645	1 804	1 091
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1086	0	18	25 000	1 279	1 076
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1935	158	36	45 539	2 288	1 094
Högsbo	16	KUNGSLADUGÅRD 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1299	0	24	30 200	1 477	1 086
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 12:2	Kondensatorsgatan 3	1986	4645	95	85	80 550	5 664	1 124
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 13:1	Relägatan 8	1953	1812	131	28	30 084	2 172	1 121
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 14:2	Relägatan 1	1952	3300	90	60	57 944	4 566	1 180
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3867	138	67	67 877	4 990	1 204
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2080	0	32	33 759	2 563	1 125
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 19:2	Antenng 9, Radiotorget 1-5	1953	317	675	44	81 845	1 534	1 509
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 20:1	Antenngatan 10	1954	384	836	12	10 527	1 130	1 150
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 3:1	Bildradiogatan 14	1973	3496	222	57	57 866	4 363	1 166
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4524	209	84	87 061	6 333	1 331
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 8:2	Modulatorsgatan 1	1990	3629	93	62	68 171	4 945	1 278
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1995	430	25	71 122	3 090	1 301
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A	1987	1118	25	13	34 502	1 188	1 044
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A	1986	1225	0	13	37 600	1 287	1 041
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	29 552	1 135	1 144
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1240	190	15	43 278	1 854	1 180
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 43:11	Kungsgatan 5	1960	2436	1185	35	91 200	4 066	1 060
Landala	24	LANDALA 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	0	197	0	12 319	3 158	0
Landala	24	LANDALA 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7915	12144	198	212 066	24 638	1 470
Landala	24	LANDALA 10:21	Kapellgången 3	1973	4679	17	80	116 276	6 420	1 347
Landala	24	LANDALA 10:22	Landalagången 8	1973	5774	768	96	148 000	8 655	1 326
Landala	24	LANDALA 10:23	Landalagången 11	1973	5648	209	92	138 725	7 527	1 303
Landala	24	LANDALA 10:24	Landalagången 5	1973	4253	54	68	104 354	5 255	1 213
Landala	24	LANDALA 12:16	Landalabergen 4	1971	2755	153	45	66 945	3 329	1 135
Landala	24	LANDALA 12:17	Landalabergen 6	1971	2720	91	45	65 689	3 244	1 142
Landala	24	LANDALA 12:18	Landalabergen 8	1971	3916	478	59	97 385	4 956	1 130
Landala	24	LANDALA 12:23	Landalabergen 35	1972	3327	0	67	81 000	3 968	1 181
Landala	24	LANDALA 12:24	Landalabergen 22	1972	3740	0	60	92 000	4 506	1 193
Landala	24	LANDALA 12:25	Landalabergen 20	1971	2578	0	40	63 000	3 075	1 181
Landala	24	LANDALA 12:26	Landalabergen 31	1972	4140	0	80	101 000	5 147	1 232
Landala	24	LANDALA 12:27	Landalabergen 28	1982	3994	0	60	96 000	4 744	1 176
Landala	24	LANDALA 12:28	Landalabergen 17	1981	3994	0	60	97 000	4 724	1 172
Landala	24	LANDALA 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1258	0	16	45 400	1 609	1 266
Landala	24	LANDALA 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1255	63	27	45 400	1 690	1 280
Landala	24	LANDALA 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9	0	1 155	1 252
Landala	24	LANDALA 40:1	Egnahemsvägen 1	2016	3012	104	44	107 164	6 124	1 879
Landala	24	LANDALA 41:1	Egnahemsvägen 9-11	2016	1762	2	24	61 200	3 253	1 827
Majorna	19	MAJORNA 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	18 768	1 143	1 251
Majorna	19	MAJORNA 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6851	469	89	182 066	9 295	1 271
Majorna	19	MAJORNA 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10432	349	141	271 976	13 949	1 285
Majorna	19	MAJORNA 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10864	1078	148	293 943	15 314	1 289
Majorna	19	MAJORNA 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9867	828	116	260 811	13 269	1 248
Majorna	19	MAJORNA 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1441	21	60 000	5 972	1 445
Majviken	18	MAJORNA 213:14	Betzensgatan 1	1971	8400	1035	86	224 879	13 420	1 146
Majviken	18	MAJORNA 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8422	1331	184	229 513	13 335	1 419
Majviken	18	MAJORNA 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6510	697	133	178 617	10 381	1 478
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:14	Briljantgatan 37	1967	10445	15	129	161 069	10 274	973
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:15	Briljantgatan 51	1967	6296	232	86	111 793	8 381	999
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:17	Briljantgatan 66	1967	4294	25	58	67 484	4 365	980
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:19	Topasgatan 13A	1967	0	179	0	985	156	0
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:20	Topasgatan 4	1966	0	1722	0	15 881	3 650	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	2020	4861	0	91	77 000	7 536	1 535
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:3	Topasgatan 53-57	1966	5558	8	75	86 017	5 477	976
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:4	Topasgatan 5-12	1966	4544	1666	63	79 631	6 209	982
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:5	Topasgatan 14-26	1967	6650	26	94	104 110	6 595	980
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:6	Topasgatan 27-39	1966	6368	56	90	99 209	6 346	983
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:7	Topasgatan 40-47	1966	3430	18	49	54 072	3 476	1 001
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:8	Topasgatan 48-52	1965	4029	129	59	63 336	4 142	984
Vasastan	21	VASASTADEN 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	40	9	27 984	1 013	1 224
Vasastan	21	VASASTADEN 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	14 496	888	956
Vasastan	21	VASASTADEN 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	34 062	1 159	907
Vasastan	21	VASASTADEN 15:13	Viktoriagatan 20	1982	1070	314	15	42 041	1 783	1 195
Vasastan	21	VASASTADEN 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3285	398	32	124 136	4 628	1 215
Vasastan	21	VASASTADEN 19:1	Engelbrektsgatan 3	1980	1408	127	19	51 545	1 847	1 197
Vasastan	21	VASASTADEN 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1259	74	16	44 199	1 507	1 134
Vasastan	21	VASASTADEN 7:14	Viktoriagatan 10	1980	789	243	9	30 560	1 291	1 133
Vasastan	21	VASASTADEN 7:3	Storgatan 15 A	1986	860	116	11	33 158	1 312	1 275
Vasastan	21	VASASTADEN 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1278	493	16	50 060	2 248	1 154
Vasastan	21	VASASTADEN 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1914	37	29	71 485	2 762	1 387
Vasastan	21	VASASTADEN 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1673	110	21	61 688	2 283	1 222
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:10	Norra Dragspelsgatan 16	1983	5571	321	88	112 551	8 365	1 365
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4112	39	60	67 000	4 749	1 098
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4112	71	60	67 000	4 836	1 103
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4112	74	60	67 000	4 783	1 098
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4112	101	60	67 136	4 799	1 098
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4147	71	60	67 039	4 803	1 078
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3802	39	55	62 000	4 423	1 078
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:1	Norra Dragspelsgatan 9	1962	5454	0	83	87 000	5 685	1 032
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3774	1	55	62 018	4 162	1 092
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3774	0	55	62 000	4 166	1 093
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:14	Pianogatan 18	1963	6974	51	109	112 070	7 314	1 036
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:15	Pianogatan 74	1968	3125	12	43	49 800	3 233	1 023
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4117	39	60	67 000	4 567	1 094
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:20	Pianogatan 50	1962	5311	20	83	85 026	5 569	1 038
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:3	Norra Dragspelsgatan 1	1962	5373	40	82	85 061	5 615	1 032
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4117	1	60	67 000	4 584	1 093
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3427	60	50	56 000	3 865	1 098
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3427	0	50	56 000	3 804	1 100
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3427	49	50	54 013	3 833	1 101
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3427	56	50	54 216	3 890	1 101
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3427	39	50	51 200	3 809	1 096
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5568	658	74	196 124	8 732	1 296
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 24:12	Kronhusgatan 10	1985	664	163	9	24 099	1 032	1 236
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3563	100	49	121 407	4 932	1 306
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3471	529	48	123 868	5 500	1 299
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1603	209	26	55 567	2 371	1 301
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2658	118	41	85 657	3 261	1 172
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 28:4	Kronhusgatan 2B	1982	799	182	12	28 970	1 251	1 333
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 29:1	Övre Spannmålsgatan 2A	1970	1112	30	15	34 409	1 227	1 068
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	27 891	1 028	1 051
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	952	72	16	31 080	1 190	1 120
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 30:1	Mätaregatan 1	1984	2886	0	34	95 673	3 925	1 288
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1608	0	19	51 022	1 913	1 174
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	26 983	950	1 018
Öster om Heden	26	HEDEN 22:12	Engelbrektsgatan 36	1989	16996	1568	221	501 200	26 013	1 384
Öster om Heden	25	HEDEN 22:13	Bohusgatan 3	1991	20280	1049	270	600 200	30 670	1 408
		999990100	Parkeringsfast. Centrum		0	0	0	16 286	8 125	0
Summa Centrum					**537 002**	**49 526**	**8 262**	**13 488 345**	**756 020**	

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	5 706	1 387
Amhult	1	AMHULT 2:95	Benjamins Lycka 1	2004	5984	47	76	110 354	8 796	1 396
Amhult	1	AMHULT 2:96	Amhults Uppegård 1	2005	8930	70	112	166 571	13 077	1 374
Amhult	1	AMHULT 2:97	Mörängens Lycka 1	2005	5435	24	70	97 948	8 162	1 386
Brunnsbo	12	BACKA 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2483	31	37	32 242	2 835	1 126
Brunnsbo	12	BACKA 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8608	286	130	111 964	10 202	1 133
Brunnsbo	12	BACKA 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5700	685	88	75 623	7 156	1 111
Brunnsbo	12	BACKA 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5714	445	96	76 330	6 981	1 147
Brunnsbo	12	BACKA 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6085	0	101	78 000	7 105	1 156
Brunnsbo	12	BACKA 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5451	5	90	71 018	6 312	1 147
Brunnsbo	12	BACKA 7:22	Folkvisegatan 15	1972	23914	2336	364	316 556	30 396	1 110
Brunnsbo	12	BACKA 7:3	Memoargatan	1965	6422	43	112	83 293	7 452	1 141
Brunnsbo	12	BACKA 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5700	62	88	72 343	6 453	1 112
Brunnsbo	12	BACKA 7:5	Kåserigatan 2	1965	2618	62	32	33 403	2 958	1 074
Brunnsbo	12	BACKA 7:6	Kåserigatan 3	1965	2681	0	33	33 125	2 930	1 081
Brunnsbo	12	BACKA 7:8	Kåserigatan 4	1965	2674	0	33	32 800	2 933	1 086
Brunnsbo	12	BACKA 7:9	Kåserigatan 5	1965	2618	12	32	32 847	2 859	1 075
Brunnsbo	12	BACKA 866:578	Humoreskgatan 1	2005	0	413	0	4 335	1 275	0
Brunnsbo	12	BACKA 866:704	Anekdotgatan 4	2014	1020	0	58	31 404	4 411	2 631
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 28:28	Manövergången 2	2001	4258	72	46	133 462	7 262	1 422
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 28:30	Maskinkajen 13	2001	11562	677	142	377 145	23 069	1 749
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 55:1	Styrfarten 1	2010	9878	109	163	329 288	18 351	1 694
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 56:1	Ostindiefararen 26	2009	7058	118	105	223 545	12 942	1 615
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 57:1	Ostindiefararen 48	2008	8545	113	121	285 299	16 788	1 779
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 68:1	Monsungatan 56	2012	5947	175	86	200 037	11 018	1 725
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 74:1	Ostindiefararen	2010	5829	137	80	190 643	10 657	1 666
Kvillebäcken	10	KVILLEBÄCKEN 13:6	Rundbäcksgatan	2014	5641	149	92	164 684	11 558	1 877
Kvillebäcken	10	KVILLEBÄCKEN 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5773	35	161	74 128	5 809	949
Kvillebäcken	10	KVILLEBÄCKEN 78:1	Rundbäcksgatan	2013	7436	323	104	210 420	14 955	1 783
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 156:2	Inägogatan 17A	1987	1816	0	32	29 377	2 078	1 103
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 27:13	Inägogatan 19A	1986	1816	4	32	29 053	2 059	1 102
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4146	178	78	61 755	5 511	1 276
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 89:7	Kyrkbytorget 1	1978	1410	1323	54	35 555	3 684	1 581
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3661	933	90	60 362	5 938	1 319
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 93:2	Eketrägatan 5	1952	6024	0	119	90 000	7 775	1 261
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 94:2	Inägogatan 6	1983	1101	63	19	19 217	1 575	1 267
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 95:1	Eketrägatan 3	1986	4642	1408	87	80 719	7 081	1 245
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 96:1	Eketrägatan 10A	1977	2236	93	54	39 868	3 086	1 327





Amhult

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	7 785	1 235
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4691	2	63	42 800	4 587	947
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2564	0	35	23 200	2 452	948
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8017	0	117	73 000	7 765	960
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4890	0	75	46 084	5 544	968
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1565	190	24	14 897	1 694	967
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5141	0	77	47 000	5 005	965
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4108	0	63	37 200	4 020	969
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3477	52	49	31 644	3 389	953
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3316	130	49	30 774	3 321	960
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2571	0	37	23 200	2 469	951
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2986	0	44	26 684	2 890	958
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2564	0	35	23 200	2 455	948
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:10	Dimvädersgatan 19	1958	9076	564	130	82 196	9 093	928
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:11	Godvädersgatan 25	1968	12679	323	184	112 233	12 282	924
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:14	Friskväderstorget 9-12	1986	5395	1394	99	53 889	6 100	890
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:15	Friskväderstorget 1	1959	0	813	0	4 291	851	0
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:16	Friskväderstorget 2-8	1991	11770	3314	140	144 400	16 926	1 071
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11108	431	172	100 762	10 951	943
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8406	807	129	79 332	9 224	941
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12797	258	196	114 931	12 713	943
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10485	149	163	93 717	10 434	944
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8231	160	121	73 075	8 045	927
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9176	418	149	84 762	9 755	974
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 60:2	Klarvädersgatan 1-15	1979	7620	284	105	67 129	7 208	846
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 61:6	Byvädersgatan 11	1959	9128	558	127	81 472	9 026	844
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2057	0	57	45 400	2 985	1 437
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2015	0	70	40 400	2 699	1 327
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2015	156	70	40 937	2 764	1 328
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2015	0	70	40 400	2 705	1 329
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2	1972	4275	0	151	85 000	5 756	1 334
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	0	1114	0	6 076	963	0
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:16	Gropegårdsgatan 1 A	1972	5210	0	185	104 000	7 035	1 338
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:9	Gropegårdsgatan 5	2020	0	0	0	0	1 027	0
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1044	32	14	16 600	1 000	925
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 29:2	Stataregatan 2	1985	1271	70	23	23 835	1 547	1 142
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1479	140	27	27 579	1 775	1 127
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1049	182	21	20 676	1 441	1 198
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1358	222	26	26 060	1 796	1 148
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1089	47	21	19 548	1 274	1 126
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:4	Östra keillersgatan 4A	1986	1071	0	21	20 000	1 292	1 194
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7 A	1946	4308	0	91	71 000	4 429	1 019
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	11 147	713	1 085
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2465	379	43	45 757	2 947	1 077
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	0	16	11 400	676	1 002
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:4	Blidvädersgatan 63	1972	2642	1542	38	32 400	3 989	1 123
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:5	Blidvädersgatan 57	1989	2508	428	36	27 529	3 093	1 114
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:6	Blidvädersgatan 49A	1969	3901	79	66	46 008	5 540	1 329
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:7	Blidvädersgatan 41A	1989	3901	198	66	46 985	5 494	1 336
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:8	Blidvädersgatan 33A	1991	4554	214	78	57 188	6 435	1 328
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:1	Vårvädersgatan 1	1967	5286	128	109	56 512	6 551	1 162
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:2	Vårvädersgatan 5	1967	5286	72	109	54 159	6 409	1 132
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:3	Vårvädersgatan 9	1967	5342	52	110	54 426	6 357	1 130
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2672	26	55	27 471	3 119	1 126
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:5	Vårvädersgatan 15	1968	5099	72	105	52 829	6 108	1 126
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:6	Vårvädersgatan 19	1968	4008	62	83	41 588	4 791	1 128
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 29:6	Blidvädersgatan 7	1978	3847	158	66	46 521	5 518	1 337

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	6 180	1 346
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 29:8	Blidvädersgatan 21	1993	5241	128	90	65 109	7 430	1 332
Tuve	6	TUVE 10:140	Norumshöjd 45	1967	4194	5	56	50 012	4 247	1 002
Tuve	3	TUVE 10:141	Norumshöjd 1	1966	2377	0	31	28 600	2 475	997
Tuve	3	TUVE 10:142	Norumshöjd 5	1966	2443	0	32	29 600	2 480	1 005
Tuve	3	TUVE 10:143	Glöstorpsvägen 1 A	1966	0	262	0	3 230	1 708	0
Tuve	3	TUVE 10:144	Norumshöjd 9	1966	2443	0	32	29 400	2 455	996
Tuve	3	TUVE 10:145	Norumshöjd 13	1967	2443	10	32	29 641	2 475	1 001
Tuve	3	TUVE 10:146	Norumshöjd 17	1968	3795	327	50	47 108	4 114	998
Tuve	3	TUVE 10:148	Nolehultsvägen 20	2020	6238	0	113	137 600	12 143	1 924
Tuve	3	TUVE 9:61	Norumshöjd 52	1979	17375	151	227	213 760	17 803	1 001
Tuve	3	TUVE 9:63	Norumshöjd 78	1968	4124	1	56	49 600	4 243	1 005
Tuve	3	TUVE 9:64	Norumshöjd 24	1967	12547	79	169	151 417	12 751	1 001
Tuve	3	TUVE 9:65	Norumshöjd 85	1979	12445	78	157	152 416	13 091	994
Östra Änghagen	2	TORSLANDA 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1960	0	30	40 092	3 251	1 497
		999990200	Parkeringsfast. Hisingen		0	0	0	22 707	8 922	0
Summa Hisingen					**536 804**	**27 544**	**8 744**	**8 074 304**	**699 177**	

Öster

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	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	509	204	133 100	15 171	890
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:10	Bredfjällsgatan 62-66	1969	4853	138	79	45 881	5 389	1 082
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:11	Bredfjällsgatan 68	1969	0	387	0	0	271	0
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:2	Bredfjällsgatan 2-6	1969	5768	1	92	48 600	5 445	928
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:3	Bredfjällsgatan 8-12	1979	6126	91	85	55 091	6 158	979
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:4	Bredfjällsgatan 14-18	1979	5868	326	85	53 664	6 138	976
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:5	Bredfjällsgatan 20-24	1974	5782	395	83	52 534	6 160	996
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:6	Bredfjällsgatan 26-34	1974	8483	530	125	76 748	8 767	963
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10128	1201	142	85 348	10 116	898
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:8	Bredfjällsgatan 50-54	1974	5045	0	70	42 800	4 841	951
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:9	Bredfjällsgatan 56-60	1974	5093	0	69	43 000	4 825	939
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	0	622	0	6 869	2 008	0
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:11	Hammarkulletorget 36-40	1970	5009	1	68	41 800	4 759	932
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4904	0	71	40 600	4 582	925
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4793	0	69	39 200	4 463	922
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	0	334	0	757	245	0
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5452	1	93	45 800	5 236	940
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4630	0	80	38 800	4 400	941
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5758	0	83	47 600	5 333	918
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5954	0	82	50 000	5 659	942
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4505	0	61	37 600	4 286	943
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5900	0	84	50 000	5 637	947
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:2	Sandeslätt 39	1969	3393	20	50	28 257	3 166	921
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:3	Sandeslätt 44	1969	4197	0	60	34 600	3 904	921
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:4	Sandeslätt 51	1970	5465	23	78	45 851	5 140	930
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:5	Sandeslätt 1	1970	3970	0	58	33 600	3 737	933
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:6	Sandeslätt 8	1970	4064	0	57	34 000	3 789	923
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:7	Sandeslätt 15	1970	4580	12	64	37 836	4 294	928
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:8	Sandeslätt 23	1970	4455	257	65	36 400	4 273	926
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:9	Sandeslätt 30	1970	4998	0	75	41 800	4 695	931
Kortedala	29	KORTEDALA 10:1	Kalendervägen 5	1953	2131	92	36	26 333	2 345	1 054

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	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	2 279	1 048
Kortedala	29	KORTEDALA 12:1	Kalendervägen 6	1954	7614	0	140	89 000	7 880	979
Kortedala	29	KORTEDALA 12:4	Tusenårsgatan 28	1979	1231	72	21	16 326	1 515	1 112
Kortedala	29	KORTEDALA 13:1	Kalendervägen 16	1973	5710	2	105	76 000	6 774	1 143
Kortedala	29	KORTEDALA 13:2	Tusenårsgatan 2	1974	8412	374	149	107 841	9 911	1 115
Kortedala	29	KORTEDALA 134:7	Kortedala torg 2	2019	3306	437	64	87 533	7 430	1 873
Kortedala	29	KORTEDALA 14:2	Tusenårsgatan 18	1979	1581	29	27	19 752	1 726	1 040
Kortedala	29	KORTEDALA 140:2	Tideräkningsgatan 6-34	1964	8388	124	109	102 494	8 640	1 008
Kortedala	29	KORTEDALA 15:2	Tusenårsgatan 7	1979	1794	52	26	22 846	2 073	1 049
Kortedala	29	KORTEDALA 16:3	Tusenårsgatan 17	1986	2227	123	36	29 604	2 678	1 100
Kortedala	29	KORTEDALA 19:2	Hundraårsgatan 5	1993	2500	189	44	33 662	2 936	1 104
Kortedala	29	KORTEDALA 23:1	Hundraårsgatan 8	1992	3757	57	66	52 660	4 559	1 155
Kortedala	29	KORTEDALA 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4372	87	65	57 955	4 971	1 104
Kortedala	29	KORTEDALA 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13890	122	231	187 978	16 495	1 129
Kortedala	29	KORTEDALA 25:2	Halvsekelsgatan 2-10	1990	3365	193	54	43 849	3 838	1 086
Kortedala	29	KORTEDALA 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	0	1955	0	0	1 042	0
Kortedala	29	KORTEDALA 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4024	412	78	53 141	4 991	1 109
Kortedala	29	KORTEDALA 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5167	0	96	65 815	5 872	1 092
Kortedala	29	KORTEDALA 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3838	0	72	49 228	4 533	1 095
Kortedala	29	KORTEDALA 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2163	113	42	27 600	2 515	1 117
Kortedala	29	KORTEDALA 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5878	0	114	74 992	6 775	1 109
Kortedala	29	KORTEDALA 31:3	Julianska gatan 10	1956	11269	1	165	141 000	12 462	1 078
Kortedala	29	KORTEDALA 31:4	Skottårsgatan 2	1955	2564	72	49	33 377	3 017	1 110
Kortedala	29	KORTEDALA 5:1	Kalendervägen 2	1990	1542	743	18	22 683	2 184	1 002
Kortedala	29	KORTEDALA 6:1	Kalendervägen 1	1953	2726	99	48	34 285	3 036	1 064
Kortedala	29	KORTEDALA 8:1	Kalendervägen 29	1965	7077	247	120	90 373	8 221	1 057
Kortedala	29	KORTEDALA 9:1	Månadsgatan 10	1953	4929	63	90	61 583	5 477	1 077
Rannebergen	31	ANGERED 81:2	Fjällviolen 1	1974	5754	0	92	47 600	5 352	921
Rannebergen	31	ANGERED 81:3	Fjällviolen 5	1974	5681	15	91	46 459	5 289	920
Rannebergen	31	ANGERED 82:12	Fjällhavren 2	1973	3661	1	59	30 600	3 442	919
Rannebergen	31	ANGERED 82:13	Fjällhavren 5	1973	5019	0	80	40 800	4 670	918
Rannebergen	31	ANGERED 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3984	0	60	33 400	3 754	934
Rannebergen	31	ANGERED 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5226	0	79	43 400	4 882	925
Rannebergen	31	ANGERED 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3956	27	59	33 074	3 728	930
Rannebergen	31	ANGERED 82:2	Fjällglimmen 8	1973	0	948	0	0	4 433	0
Rannebergen	31	ANGERED 82:21	Fjällnejlikan 4	1973	5787	22	87	47 632	5 445	930
Rannebergen	31	ANGERED 82:22	Fjällnejlikan 1	1972	4563	0	69	37 800	4 314	936
Rannebergen	31	ANGERED 82:23	Fjällsippan 4	1972	4550	0	68	37 800	4 260	927
Rannebergen	31	ANGERED 82:24	Fjällsippan 1	1972	4563	120	69	37 867	4 319	934
Rannebergen	31	ANGERED 82:25	Fjällsyran 4	1973	4273	0	68	35 000	3 966	919





Kortedala

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	4 000	925
Rannebergen	31	ANGERED 82:27	Fjällveronikan 4	1973	5787	18	87	47 628	5 462	931
Rannebergen	31	ANGERED 82:28	Fjällveronikan 1	1973	3957	0	59	32 800	3 693	924
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	3 286	920
Rannebergen	31	ANGERED 82:4	Fjällbinkan 5	1975	3751	25	63	31 042	3 460	911
Rannebergen	31	ANGERED 82:5	Fjällbinkan 2	1975	4523	0	75	37 600	4 207	921
Rannebergen	31	ANGERED 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4019	8	64	33 400	3 723	917
Rannebergen	31	ANGERED 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5965	16	96	49 245	5 598	918
Rannebergen	31	ANGERED 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4485	0	68	37 600	4 213	930
Rannebergen	31	ANGERED 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5477	1	82	46 001	5 162	923
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 105:1	Rosendalsgatan 12	1991	3317	642	44	72 748	5 679	1 321
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 106:2	Stabbegatan 4-8, 109-111	1977	1779	217	33	34 675	2 532	1 163
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 106:3	Lådspikaregatan 26-32	1986	1546	20	29	28 734	1 927	1 144
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 116:9	Lådämnesgatan 18-32	1975	3529	136	61	62 558	4 249	1 081
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 131:3	Träkilsgatan 2	2004	0	0	0	306	577	0
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 58:1	Träkilsgatan 53	1960	9314	59	148	165 274	10 326	1 075
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 58:2	Träkilsgatan 3	1960	11852	191	209	215 729	13 830	1 101
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 58:3	Spåntorget 3	1961	8086	476	137	147 995	9 981	1 101
Robertshöjd	27	SÄVENÄS 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12742	407	216	229 697	14 911	1 094
Torpa	28	SÄVENÄS 64:1	Kaggeledsgatan 39	2002	395	658	6	12 311	1 109	1 386
Torpa	28	SÄVENÄS 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3787	643	81	69 434	4 743	1 082
Torpa	28	SÄVENÄS 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4110	11	78	71 000	4 439	1 070
Torpa	28	SÄVENÄS 66:1	Uddeholmsgatan 3A	1947	3870	103	72	66 413	4 414	1 062
Torpa	28	SÄVENÄS 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6384	40	120	110 133	7 118	1 072
Torpa	28	SÄVENÄS 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2754	276	54	49 679	3 340	1 083
Torpa	28	SÄVENÄS 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1224	24	24	21 301	1 340	1 073
Torpa	28	SÄVENÄS 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5186	0	70	93 877	6 730	1 148
Torpa	28	SÄVENÄS 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12030	0	170	219 000	14 082	1 160
Torpa	28	SÄVENÄS 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5759	0	65	102 000	6 526	1 123
Torpa	28	SÄVENÄS 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8588	421	105	153 801	9 883	1 117
Torpa	28	SÄVENÄS 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5061	43	96	86 741	5 859	1 096
Torpa	28	SÄVENÄS 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1869	358	36	34 642	2 533	1 065
Torpa	28	SÄVENÄS 74:1	Långedsgatan 1A	1963	1836	0	36	32 200	1 993	1 076
Östra Kålltorp	32	Kålltorp 57:5	Övre Sanatoriegatan 5-19	2020	0	0	0	74 587	0	0
		999990400	Parkeringsfast. Öster		0	150	0	19 078	11 133	0
Summa Öster					**495 911**	**17 127**	**7 823**	**5 987 455**	**549 140**	
Summa Totalt					**1 569 717**	**94 197**	**24 829**	**27 550 104**	**2 004 337**	

= fastigheter tillhörande kommanditbolagen inom bostadsbolagskoncernen

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

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Årsredovisning 2020

Styrelsen beslutar

- att godkänna årsbokslut och årsredovisning *(efter de ändringar som noterats)* och översända dem till årsstämman för fastställande
- att godkänna bolagets ingångna samarbetsavtal under 2020
- att godkänna Framtidens koncerngemensamma års- och hållbarhetsrapport 2020
- att bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2020 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna och de principer som framgår i bolagsordningen

Kicki Björklund
Verkställande direktör