

Årsredovisning

för

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

556046-8562

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Femårsöversikt	5
Förslag till vinstdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Rapport över förändringar i eget kapital	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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 688 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 Friskvåderstorget KB (org.nr. 969667-0562), vilket äger en fastighet med 140 lägenheter på Friskvåderstorget i Norra Biskopsgården. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB (org.nr. 556662-9035) är kommanditdelägare och moderbolag till kommanditbolaget medan Bostadsbolaget är komplementär.

I Bostadsbolagets finansiella del av årsredovisningen 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. Styrelsen och vd bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

Hållbarhetsredovisning

Bostadsbolaget omfattas av reglerna i ÅRL om att upprätta en hållbarhetsredovisning. Bostadsbolaget har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2024 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets resultat

Bolagets omsättning uppgår till 2 183 (2 089) mkr, rörelseresultatet till 250 (188) mkr och årets resultat 111 (-49) mkr. Ökningen av omsättningen om 94 mkr beror i huvudsak på den årliga allmänna hyreshöjningen men även tack vare att flera tidigare avställda lägenheter och lokaler åter har gått till uthyrning. Bolagets driftskostnader har ökat med -36 mkr främst på grund av stigande priser och högre taxor av våra mediakostnader. Underhållskostnaderna är 2,8 mkr lägre vilket ändå är i nivå med föregående år. Fastighetsavgift/-skatt har ökat med 1,5 mkr beroende på ändrad fastighetstaxering.

Av- och nedskrivningar är 14 mkr lägre vilket beror på att vi under året återlagt tidigare gjorda nedskrivningar om 33 mnkr. Årets nedskrivningar är -9 mkr större än föregående år och avser främst nyproduktionsprojekt Östra Källtorp. Årets avskrivningar vidare har ökat med -10 mkr på grund av att flera ombyggnadsprojekt färdigställts och ökat avskrivningsunderlaget.

Bolagets finansieringskostnader har ökat med -26 mnkr år vilket förklaras av främst högre räntekostnader men även på grund av nyupplåning som skett under året. Årets bokslutsdispositioner inklusive lämnade och erhållna koncernbidrag är 141 mkr högre än föregående år vilket beror på att vi i år erhöll koncernbidrag om 26 mkr medan vi föregående år lämnade koncernbidrag om -145 mkr. Vi har även minskat våra avskrivningar utöver plan med 2 mkr. Skattekostnaderna har ökat med -44 mkr jämfört med föregående år vilket dels beror på en ökning av den uppskjutna skatten om -28 mkr och en ökning av vår aktuella skatt med -16 mkr.

Sammantaget så innebär dessa förändringar att årets resultat är 161 mkr högre jämfört med föregående år.

Ny organisation

I november 2023 informerades samtliga medarbetare om kommande förändringar i Bostadsbolagets organisation. Förändringen trädde i kraft 2024-02-01 och innebar att förvaltningen gick från helt geografiskt indelad organisation till funktionsbaserad. Bakgrunden till förändringen är ett vikande ekonomiskt resultat, ökat behov av verksamhetsutveckling, styrning och uppföljning och ett behov att ekonomiskt kunna skilja våra utvecklingsområden från ordinarie förvaltning. Den nya organisationen innebär nya avdelningar, enheter och roller samt fokus på kompetensutveckling. Många medarbetare har därför fått en ny organisatorisk tillhörighet och en ny chef. Detta i sin tur innebär förändringar i företagsledningen. 2024-12-31 organiseras bolaget utifrån följande avdelningar; Affärsstöd, Förvaltning, Förvaltningsservice, HR och verksamhetsutveckling, Klimat och inköp, Marknads och kommunikation, Social hållbarhet. Företagsledningen har under året minskat med två personer och består av vd, ekonomichef, marknad- och kommunikationschef, klimat- och inköpschef, förvaltningschef, chef för social hållbarhet, HR-chef och chef för förvaltningsservice.

Fastighetstransaktioner

Bolaget har under året genomfört en större fastighetstransaktion där fastigheten Hjällbo 37:58 innehållande Hammarbadet såldes till Göteborgs kommun. Anledningen till försäljningen var främst att Hammarbadet och dess badverksamhet passar bättre att drivas utvecklas direkt av kommunen. Försäljningen har skett till marknadspris och medförde ett realisationsresultat om 0,7 mnkr.

Vi har även under året sålt markanläggningar i form av ett modulhus och utegym då platsen för dessa anläggningar behövdes för andra ändamål. Dessa transaktioner har tillsammans medfört ett realisationsresultat om 0,2 mnkr.

Nedskrivningar

Under året har en nedskrivning av ett av våra nyproduktionsprojekt för att uppföra bostäder i Östra Kålltorp uppgående till -110,6 mnkr. Anledningen är att produktionskostnaden överstiger marknadsvärdet. Vi har även redovisat en nedskrivning av en befintlig fastighet i Hjällbo om -4,2 mnkr på grund av ett lägre marknadsvärde.

Bolaget har även återfört nedskrivningar uppgående till 32,8 mnkr av nedskrivningarna gjorda tidigare år tack vare ett högre marknadsvärde.

Totalt har årets nedskrivningar och återförda nedskrivningar belastat årets resultat med -82,1 mnkr.

Explosioner i Västra Järnbrott, Vasastan och Kungshöjd

Under året har vi haft tre incidenter med explosioner i våra hus. I mars inträffade den största och mest omfattande incidenten då det skedde två explosioner på Södra Dragspelsgatan 24 och 39 i Västra Järnbrott. En person fick lindriga skärskador, för övrigt skadades lyckligtvis ingen fysiskt. Bostadsbolagets krisorganisation aktiverades under händelsen och tiden efter handlade mycket om att skapa trygghet bland de boende. De materiella skadorna på husen har varit omfattande och först i slutet av året var alla skador åtgärdade.

Nytt treårigt avtal gällande nya hyror

Bostadsbolaget tecknade ett nytt treårigt avtal med Hyresgästföreningen gällande hyreshöjning för 2024, 2025 och 2026. Den genomsnittliga hyreshöjningen för 2024 blev 4,5 procent från den 1 april 2024. Höjningen för 2025 blir 4 procent och 2026 blir den 3,5 procent.

Uthyrningsstart i Robertshöjd

I november startade uthyrningen av våra nyproducerade lägenheter i Robertshöjd i Björkekärr. Projektet består av totalt 249 lägenheter som hyrs ut i etapper med start i november. Först ut var 38 lägenheter på Robertshöjdsgatan. De 249 lägenheterna är fördelade över sex hus på och erbjuder många unika fördelar. Förutom läget, med Delsjöområdets sköna natur runt hörnet, kommer de som flyttar hit få tillgång till en mängd smarta mobilitetslösningar för att förenkla en bilfri vardag. För att främja ett hållbart resande kommer hyresgästerna bland annat erbjudas serviceutrymme och parkering för cykel, samt pool för bland annat lastcykel och bil. För första gången kan Bostadsbolaget även erbjuda trygghetsboende i nyproduktion. Av de 249 lägenheterna är 28 vikta för dem som är över 70 år. Inflyttning sker under 2025.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga andra väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång.

Risk och osäkerhetsfaktorer

Bostadsbolaget genomför årligen en risköversyn och en omfattande riskanalys. Med hjälp av vår riskanalys värderar vi 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.

Inför 2024 togs en bruttolista fram med totalt 98 identifierade risker. Dessa återfinns inom samtliga 15 riskområden som är indelade i Omvärld, Verksamhetsövergripande, HR, IT, Ekonomi/Finans, Redovisning, Styrning/Ledning, Uppföljning, Underhåll/Investering, Förvaltning, Inköp, Marknad/Kommunikation, Utvecklingsområden, Kundenservice, Uthyrning och Hyresdebitering.

Riskerna bedöms utifrån sannolikhet för olika oönskade händelser och dess konsekvenser. Med det som underlag kan beslut tas inom bolaget och åtgärder vidtas i syfte att minimera riskerna, 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 affärsmässigt bedriven verksamhet. Våra mest väsentliga risker tas upp i den samlade riskbilden som lyfts till bolagets styrelse och till moderbolaget.

Känslighetsanalys, Mnkr

Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	-19,1
Ökning vakanta och avställda bostäder	+1 procentenhet	-21,7
Ökning av vakanta och avställda för lokaler	+1 procentenhet	-1,1
Taxebundna kostnader	+1 procentenhet	-4,1

Bolagets räntekänslighet

Under antagande om en oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen kommer bolagets räntenetto att påverkas med -19,1 mnkr vid ökning med 1 procentenhet. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2024 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet.

Ökning av vakanta och avställda bostäder och lokaler

Allt annat lika så kommer en ökning av vakanta och avställda lokaler för våra bostäder respektive lokaler med en procentenhet minska bolagets hyresintäkter -21,7 mnkr respektive -1,1 mnkr.

Taxebundna kostnader

Under antagande om oförändrad förbrukning av el, värme och vatten samt oförändrad avfallsvolymer så kommer en ökning av taxorna för dessa kostnadslag innebära en ökning av kostnaderna för bolaget med -4,1 mnkr.

Femårsöversikt (Mnkr)

Resultaträkning	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	2 112	2 021	1 952	1 924	1 844
Driftskostnader	-1 139	-1 103	-1 010	-948	-816
Underhållskostnader	-260	-263	-311	-188	-281
Fastighetsavgift/skatt	-47	-46	-44	-43	-42
Driftöverskott	737	676	642	800	758
Av- och nedskrivningar	-415	-429	-338	-305	-293
Centrala kostnader	-74	-63	-61	-46	-46
Finansnetto	-134	-108	-73	-74	-73
Resultat efter finansiella poster	116	80	188	459	363
Balansräkning	2024	2023	2022	2021	2020
Fastigheter	9 057	8 850	9 051	8 998	8 534
Övriga anläggningstillgångar	825	759	627	552	910
Omsättningstillgångar	140	107	87	145	417
Eget kapital	3 582	3 471	3 413	3 289	2 968
Obeskattade reserver	43	45	49	51	57
Avsättningar	599	576	577	535	505
Långfristiga skulder	6 006	5 867	6 010	6 130	6305
Kortfristiga skulder	592	557	516	452	783
Fastigheter	2024	2023	2022	2021	2020
Taxeringsvärde	29 219	29 145	29 058	26 944	26 854
Lägenhetsyta kvm, tusental	1 490	1 490	1 496	1 499	1 488
Lokalyta kvm, tusental	102	104	104	103	90
Lägenheter, antal	23 595	23 595	23 793	23 791	23 797
Parkeringsplatser, antal	15 544	15 914	15 537	15 533	15 398
Fastighetsinvesteringar, varav mark	730 -	351 -	461 70	399 11	687 48
Marknadsvärde	37 802	34 948	37 257	38 317	34 768
Personal	2024	2023	2022	2021	2020
Medelantal anställda	421	409	387	342	345
Finansiering	2024	2023	2022	2021	2020
Soliditet, %	33,4	33,3	32,7	31,8	28,4
Justerad soliditet, %	66,6	65,9	66,5	66,7	63,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,2	7,8	11,0	9,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,8	1,9	2,1
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	2,7	2,2	1,3	1,3	1,3
Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	308	224	243	456	294

Lönsamhet	2024	2023	2022	2021	2020
Direktavkastning, %	1,8	1,6	1,7	2,2	2,2
Avkastning på totalt kapital, %	2,5	1,9	2,5	5,1	4,3
Avkastning på eget kapital, %	3,3	2,3	5,6	14,7	12,9
Förvaltning	2024	2023	2022	2021	2020
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 286	1 239	1 203	1 183	1 156
Hysesbortfall lägenheter, kr/kvm	-14	-13	-15	-13	-16
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	1 036	1 010	902	902	826
Hysesbortfall lokaler, kr/kvm	-170	-161	-146	-104	-109
Driftkostnader, kr/kvm	714	692	631	592	518
Underhållskostnader, kr/kvm	163	165	194	117	178
Centrala kostnader, kr/kvm	46	40	38	29	29
Driftöverskott, kr/kvm	411	358	402	509	481
Vakansgrad lägenheter, %	0	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler, %	7,0	6,8	5,9	5,6	7,8

Definitioner

Fastigheter

Fastighetsinvesteringar: 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 till balansomslutning justerad med övervärde fastigheter.

Räntetäckningsgrad, ggr: Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader avseende företags skulder exklusive av- och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företags 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 %: Driftöverskott i förhållande till genomsnittligt marknadsvärde på fastigheter.

Avkastning på totalt kapital i %: Resultat efter finansiella poster plus finansiella poster hänförliga till företags 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 räkenskapsårets utgång.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 377 008 088
årets vinst	111 425 920
	3 488 434 008
disponeras så att	
utdelning till aktieägare	17 457 600
i ny räkning överföres	3 470 976 408
	3 488 434 008

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Styrelsens uppfattning är att föreslagna kapitalöverföringen i form av utdelning ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i Aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Den av styrelsen föreslagna utdelningen är ett led i en koncernmässig skattemässig disposition där bolaget kompenseras genom erhållet koncernbidrag för lägre aktuell skatt i koncernen. Någon värdeöverföring utom vad som är tillåtet enligt Lagen om allmännyttiga kommunala aktiebolag 3 § (begränsningsregeln) kommer således inte ske.

Utdelningen kommer att betalas 2025-03-31.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	2 112 061	2 020 674
Förvaltningsintäkter	3	71 339	68 014
Summa intäkter		2 183 400	2 088 688
<i>Kostnader för fastighetsförvaltningen</i>			
Driftkostnader	4, 5, 6	-1 138 828	-1 103 159
Underhållskostnader		-260 429	-263 199
Fastighetsavgift/-skatt		-47 392	-45 992
Driftöverskott		736 751	676 338
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-415 498	-429 130
Bruttoresultat		321 253	247 208
Centrala kostnader	5, 8, 9	-74 090	-63 359
Övriga rörelseintäkter	10	3 783	4 172
Övriga rörelsekostnader	11	-1 153	0
Rörelseresultat	12	249 793	188 021
Finansnetto	13	-134 039	-107 748
Resultat efter finansiella poster		115 754	80 273
Avskrivningar utöver plan	14	2 208	4 227
Erhållna koncernbidrag	14	26 000	0
Lämnade koncernbidrag	14	0	-145 000
Skatt på årets resultat	15	-32 536	11 051
Årets resultat	16	111 426	-49 449

Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	4 926	2 452
		4 926	2 452

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	18	9 056 652	8 849 672
Inventarier	19	59 613	68 347
Pågående ny- och ombyggnationer	20	765 258	688 637
		9 881 523	9 606 656

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	21	484 987	484 987
Långfristig fordran koncernföretag	22	308 733	308 733
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	60	63
Andra långfristiga fordringar	24	2 280	4 484
		796 060	798 267

Summa anläggningstillgångar 10 682 509 10 407 375

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 756	6 646
Fordringar hos koncernföretag		111 235	75 375
Skattefordran		0	2 241
Övriga fordringar		2 664	2 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	20 394	20 768
		140 049	107 375

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 140 117 107 379

SUMMA TILLGÅNGAR 10 822 626 10 514 754

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	40		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (400 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		40 000	40 000
Reservfond		54 000	54 000
		94 000	94 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 377 008	3 426 459
Årets resultat		111 426	-49 449
		3 488 434	3 377 010
Summa eget kapital		3 582 434	3 471 010
Obeskattade reserver	26	42 579	44 787
Avsättningar			
Avsatt för pensioner och likande förpliktelser	27	134 416	126 667
Uppskjutna skatter	28	464 986	449 745
Summa avsättningar		599 402	576 412
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	29, 30, 33	6 006 254	5 866 857
Summa långfristiga skulder		6 006 254	5 866 857
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		124 979	138 167
Skulder till koncernföretag		147 220	123 802
Skatteskuld		16 306	0
Övriga skulder		28 076	8 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	275 376	284 735
Summa kortfristiga skulder		591 957	555 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 822 626	10 514 754

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reservfond	Fond för utvecklings- avgifter	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	40 000	54 000	0	3 319 298	3 413 298
Utdelning				-984	-984
Aktieägartillskott				108 144	108 144
Årets resultat				-49 449	-49 449
Utgående eget kapital 2023-12-31	40 000	54 000	0	3 377 008	3 471 008
Ingående eget kapital 2024-01-01	40 000	54 000	0	3 377 008	3 471 008
Årets resultat				111 426	111 426
Utgående eget kapital 2024-12-31	40 000	54 000	0	3 488 434	3 582 434

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		249 794	188 021
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	418 358	440 327
Erhållen ränta		11 942	12 307
Erlagd ränta	36	-164 911	-120 055
Betald inkomstskatt		1 251	7 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		516 434	527 699
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	37		
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		58 035	-13 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten		574 469	514 054
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-4 560	-666
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-730 847	-350 739
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		51 513	4 532
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-2
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-4 056	-12 155
Amortering ombyggnadstillägg		2 204	2 322
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-685 746	-356 708
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		150 000	0
Amortering av långfristiga skulder		-10 603	-150 000
Utdelning		0	-984
Koncernbidrag		-136 200	-30 900
Aktieägartillskott		108 144	24 535
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		111 341	-157 349
Årets kassaflöde		64	-3
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4	7
Likvida medel vid årets slut		68	4

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 2024, vilken vi varit delaktig i och som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Förvaltnings AB Framtiden organisationsnummer 556012-6012 med säte i Göteborg upprättar koncernredovisning.

Transparenslagen

Bostadsbolagets bedömning är att bolaget inte omfattas av bestämmelserna om separat eller öppen redovisning enligt Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m. I den mån Bostadsbolaget bedöms omfattas av bestämmelserna om öppen redovisning är Bostadsbolagets bedömning att de uppgifter som efterfrågas inom ramen för öppen redovisning, enligt § 3 Transparenslagen, framgår av denna årsredovisning, sid 1-32.

Intäktsredovisning

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på tillträdesdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell 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 planerliga avskrivningar och nedskrivningar.

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

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

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.

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 återvinnns eller skulder regleras.

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

	2024	2023
Bostäder	1 916 728	1 827 846
Lokaler	90 571	88 480
Övriga hyresintäkter	104 762	104 349
	2 112 061	2 020 675

Bolagets kontraktspportfölj 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.

Inom ett år	87 202	79 304
Mellan 1-5 år	148 942	136 228
Över 5 år	7 596	14 558
	243 740	230 090

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2024	2023
Förvaltningsuppdrag	18 411	18 095
Ersättning från hyresgäster	9 960	6 550
Övriga förvaltningsintäkter	42 968	43 369
	71 339	68 014

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Värme	-190 690	-169 762
El och gas	-52 464	-42 870
Vatten och avlopp	-85 762	-74 145
Avfallshantering	-68 718	-64 485
Fastighetsskötsel	-283 857	-332 988
Reparationer	-180 120	-182 950
Driftsadministration	-217 099	-191 031
Övriga driftkostnader	-60 118	-44 929
	-1 138 828	-1 103 160

Not 5 Personal

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	204	193
Män	217	216
	421	409
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Verkställande direktör	-1 612	-979
Styrelsen	-406	-231
Löner och ersättningar till övriga anställda	-221 176	-208 972
	-223 194	-210 182
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-492	0
Pensionskostnader för övriga anställda	-22 267	-21 105
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-97 834	-116 408
	-120 593	-137 513
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-343 787	-347 695

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.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	3	3
Andel män i styrelsen	4	4
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	4	5
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	4	5

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.

Avtal om avgångsvederlag

Med verkställande direktör har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag vid uppsägning från företags 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.

Not 6 Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner

	2024	2023
Andel av totala intäkter %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1	1
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	3	4
	4	5
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exkl fskatt och avskrivningar %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	4	5
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	29	20
	33	25
Andel av intäkter i finansnetto %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	91	91
	91	91
Andel av kostnader i finansnetto %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	98	97
	98	97

Moderbolag

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

	2024	2023
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningstillgångar	-2 086	-1 784
Markanläggningar	-22 693	-21 838
Byggnader	-291 448	-282 136
Bredbandsnät	-4 305	-4 295
Investering i annans fastighet	-45	-36
Inventarier	-12 779	-13 227
Nedskrivning i byggnad	-4 227	-48 131
Nedskrivning i pågående ny- och ombyggnation	-110 672	-57 683
Återförda nedskrivningar i byggnader	32 757	0
	-415 498	-429 130

Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå

	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-586	-565
	-586	-565

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde med -355 (-314) tkr.

Not 9 Centrala kostnader

	2024	2023
Centrala kostnader	-29 189	-24 817
Koncerngemensamma kostnader	-44 901	-38 542
	-74 090	-63 359

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

Not 10 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Resultat vid försäljning av inventarier	174	260
Försäljning av fastighet	2 015	1 743
Återvunna, tidigare avskrivna kund- och hyresfordringar	677	628
Övriga rörelseintäkter	917	1 541
	3 783	4 172

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Försäljning av fastighet	-1 142	0
Övriga rörelserörelsekostnader	-11	0
	-1 153	0

Not 12 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2024	2023
Förfaller till betalning inom ett år	22 420	25 281
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	38 984	30 798
Förfaller till betalning senare än fem år	1 078	1 271
	62 482	57 350

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	15 565	15 075
	15 565	15 075

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen främst av lokallhyra och tomträttsavgäld. Lokallhyresavtalen 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

	2024	2023
Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar		
Ränteintäkter koncernföretag	10 900	11 149
Ränteintäkter	1 042	1 158
	11 942	12 307
Finansiella poster hänförliga till företagets skulder		
Räntekostnader koncernföretag	-160 966	-126 235
Räntekostnader	-29	-13
Finansiell kostnad PRI-skuld	-3 916	-3 617
Aktiverad ränta	18 930	9 810
	-145 981	-120 055
Finansnetto	-134 039	-107 748

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 2,73 (2,21) procent.

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	2 208	4 227
Erhållna koncernbidrag	26 000	0
Lämnade koncernbidrag	0	-145 000
	28 208	-140 773

Not 15 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-17 296	-1 710
Uppskjuten skatt	-15 240	12 761
Skatt på årets resultat	-32 536	11 051

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

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

Redovisat resultat före skatt	143 963	-60 500
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-29 656	12 463
Ej avdragsgilla kostnader	-1 597	-1 331
Ej skattepliktiga intäkter	43	-81
Justering av bokfört till skattemässigt resultat vid försäljning av fastighet	-1 549	0
Justering avseende tidigare år	222	0
Redovisad skattekostnad	-32 537	11 051

Not 16 Utdelning enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar räntan på det kapital som kommunen vid föregående räkenskapsårs utgång har skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet (3,15% för 2024). 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 2025-03-11 kommer en utdelning om 17 457 600 kr avseende 2024 att föreslås. Utdelningen är ett led i en koncernmässig skattemässig disposition där bolaget kompenseras genom erhållet koncernbidrag för lägre aktuell skatt i koncernen. Någon värdeöverföring utom vad som är tillåtet enligt begränsningsregeln kommer således inte ske.

Någon utdelning avseende 2023 lämnades inte.

Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 557	34 890
Inköp	4 560	667
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 117	35 557
Ingående avskrivningar	-33 105	-31 321
Årets avskrivningar	-2 086	-1 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 191	-33 105
Utgående redovisat värde	4 926	2 452

Not 18 Förvaltningsfastigheter

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

Marknadsvärde (Mnkr)	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde 1 januari	34 948	37 257
Investeringar	731	351
Försäljningar	-50	-3
Övrig värdeförändring	2 172	-2 657
Utgående värde 31 december	37 801	34 948

Vid varje årsskifte och per den sista augusti 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 Property Intels värderingsverktyg använts. Detta 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.

Drifts- och underhållskostnader baseras i värderingen på normaliserade kostnader utifrån läge och värdeår. För bostäder uppgår dessa kostnader till mellan 366 och 636 kr/kvm och för lokaler till 245-515 kr/kvm. Avkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,45 procent i läge A1 och 5,10 procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har avkastningskravet varierat mellan 2,29 procent i läge A1 och 3,29 procent i läge C3.

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

Mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	841 623	841 438
Inköp	0	185
Försäljningar	-472	0
Utgående anskaffningsvärden	841 151	841 623
Ingående uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående planenligt restvärde mark	958 106	958 578
Taxeringsvärde	12 326 621	12 290 047

Markanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------------------------	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärden	459 977	459 575
Inköp	0	0
Försäljningar	-4 097	0
Omklassificeringar	42 906	402
Utgående anskaffningsvärden	498 786	459 977
Ingående avskrivningar	-248 095	-226 257
Försäljningar	1 967	0
Årets avskrivningar	-22 693	-21 838
Utgående avskrivningar	-268 819	-248 095
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	229 967	211 882

Bredbandsnät	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 920	85 920
Utrangeringar	-980	0
Omklassificeringar	958	0
Utgående anskaffningsvärden	85 898	85 920
Ingående avskrivningar	-50 467	-46 172
Utrangeringar	641	0
Årets avskrivningar	-4 305	-4 295
Utgående avskrivningar	-54 131	-50 467
Utgående planenligt restvärde bredbandsnät	31 767	35 453

Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 993 497	12 925 875
Inköp	0	0
Försäljningar	-54 536	-39 489
Utrangeringar	-22 964	-50 466
Omklassificeringar	503 533	157 577
Utgående anskaffningsvärden	13 419 530	12 993 497

Ingående nedskrivningar	-64 908	-16 777
Utrangeringar	12 097	0
Återförda nedskrivningar	32 757	0
Nedskrivningar	-4 227	-48 131
Utgående nedskrivningar	-24 281	-64 908

Ingående avskrivningar	-5 800 654	-5 620 346
Försäljningar	6 671	36 698
Utrangeringar	6 553	50 466
Årets avskrivningar	-273 345	-267 472
Utgående avskrivningar	-6 060 775	-5 800 654

Ingående uppskrivningar	515 824	530 524
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-13 486	-14 700
Utgående uppskrivningar	502 338	515 824
Utgående planenligt restvärde byggnader	7 836 812	7 643 759

Taxeringsvärde	16 892 025	16 854 758
-----------------------	-------------------	-------------------

Aktiverad ränta ingår med	80 907	73 218
Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	9 056 652	8 849 672
Not 19 Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	218 811	206 657
Inköp	4 056	12 154
Försäljningar och utrangeringar	-7 861	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 006	218 811
Ingående avskrivningar	-150 464	-137 236
Försäljningar och utrangeringar	7 850	0
Årets avskrivningar	-12 779	-13 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 393	-150 464
Utgående redovisat värde	59 613	68 347

Av årets avskrivningar -12 779 (-13 227) tkr avser 0 (0) tkr centrala kostnader.

Not 20 Pågående ny- och ombyggnationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	688 637	554 485
Under året nedlagda kostnader	730 847	350 740
Nedskrivningar	-110 672	-57 683
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-543 554	-158 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	765 258	688 637
Utgående redovisat värde	765 258	688 637
Aktiverad ränta ingår med	25 539	14 296

Not 21 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	484 987	484 987
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	484 987	484 987
Utgående redovisat värde	484 987	484 987

Koncernföretag	Org.nummer	Antal andelar	Kapitalandel %
Fastighetsbolaget Bredfjäll AB	556662-9035	1 000	100
Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	969676-6923	Komplementär	-
Fastighetsbolaget Gropens gård KB	969676-6881	Komplementär	-
Fastighetsbolaget Friskvåderstorget 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 Friskvåderstorget KB. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB är kommanditdelägare i Fastighetsbolaget Friskvåderstorget 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 22 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	308 733	308 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 733	308 733
Utgående redovisat värde	308 733	308 733

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63	63
Omklassificering	-3	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60	63
Utgående redovisat värde	60	63

Not 24 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 484	6 682
Tillkommande fordringar	0	2
Årets amortering	-2 204	-2 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 280	4 484
Utgående redovisat värde	2 280	4 484

Långfristig fordran avseende hyresgäst Anpassningar av lokaler redovisas här med 1 691 (3 895) tkr, övriga poster avser Fritidsstiftelsen 589 (589) tkr.

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	613	1 677
Förutbetalda kostnader för PRI	5 164	1 244
Förutbetalda kostnader, övriga	12 173	16 872
Övriga upplupna intäkter	2 444	975
20 394	20 768	

Not 26 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	42 579	44 787
42 579	44 787	

Not 27 Avsättningar för pensioner

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning vid årets ingång	126 667	114 469
Utbetald pension	-8 370	-8 280
Nyintjänad pension	5 850	5 613
Ränta	3 690	3 528
Övrigt	6 579	11 337
134 416	126 667	

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

Not 28 Avsättning för uppskjuten skatt

Skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	470 452	453 501
Övrigt	-5 466	-3 756
Belopp vid årets utgång	464 986	449 745

Not 29 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 30 Låneskulder

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget och dotterbolaget Fastighetsbolaget Bredfjäll AB. All ny upplåning sker via moderbolaget.

Not 31 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget	0	0
	0	0
Säkerheter i eget förvar	6 807 000	6 807 700

Not 32 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	2 688	2 533
Ansvarsförbindelse Fastigo	4 146	4 146
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	6 932	6 932
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	8 257	7 098
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Gropens gård KB	3 142	2 889
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Friskvåderstorget KB	1 693	3 024
	26 858	26 622

Not 33 Räntebärande långfristiga skulders förfallotider

	1-5 år	Senare än 5 år
Skulder till koncernföretag	0	6 006 254
	0	6 006 254

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 893	12 755
Upplupna personalkostnader	23 243	23 535
Upplupna taxebundna kostnader	5 801	37 354
Förutbetalda hyresintäkter	153 748	168 432
Upplupna ny- och ombyggnadskostnader	22 080	6 537
Övriga upplupna kostnader	57 611	36 122
	275 376	284 735

Upplupna personalkostnader innebär bland annat semesterskuld och löneskatt

Not 35 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	2 086	1 784
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	326 608	321 532
Nedskrivning materiella anläggningstillgångar	114 899	105 814
Återföring avseende återförda nedskrivningar	-32 757	0
Ökning (+) /minskning (-) av avsättningar	7 749	12 198
Realisationsvinster/förluster vid försäljning	-1 046	-1 743
Utrangeringsförluster	4 662	0
Övriga poster	-3 843	742
	418 358	440 327

Not 36 Erlagd ränta

	2024-12-31	2023-12-31
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-145 981	-120 055
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-18 930	-9 810
	-164 911	-129 865

Not 37 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital

	2024-12-31	2023-12-31
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-34 906	-29 169
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	92 941	15 524
	58 035	-13 645

Not 38 Outnyttjade kreditavtal

Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

Not 39 Nettolåneskuld

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

Not 40 Resultatdisposition

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	3 377 008 088
årets vinst	111 425 920
	3 488 434 008

disponeras så att	
utdelning till aktieägare	17 457 600
i ny räkning överföres	3 470 976 408
	3 488 434 008

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Hejdenberg Stoltz
Ordförande

Leif Blomqvist
1:e vice ordförande

Lars Kérla
2:e vice ordförande

Sture Lans

Bartek Rosinski

Isabelle Yalcintas

Josefine Stenmark

Pontus Werlinder
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Hans-Göran Gustafsson
Lekmannarevisor
utsedd av kommunfullmäktige

Jonas Bergsten Paija
Lekmannarevisor
utsedd av kommunfullmäktige

Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde, tkr
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 94:1	Rimfrostgatan 105-125	1965	5 141		77	52 400
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 94:2	Rimfrostgatan 87-103	1965	4 108		63	41 200
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 94:3	Rimfrostgatan 73-85	1964	3 477	52	49	35 221
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 94:4	Rimfrostgatan 59-71	1964	3 316	130	49	33 983
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 94:5	Rimfrostgatan 49-57	1964	2 571		37	25 800
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 94:6	Rimfrostgatan 39-47	1965	2 986		44	30 000
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 94:7	Rimfrostgatan 29-37	1965	2 564		35	25 600
Hisingen	402 Kvillebäcken	Kvillebäcken 13:6	Rundbäcksg 15 Färgfabriksgr 18 Gustaf Dahlensgr 9B-D	2014	5 641	149	92	195 050
Hisingen	402 Kvillebäcken	Kvillebäcken 43:1	Drakblommegatan 3-25	1960				50 058
Hisingen	402 Kvillebäcken	Kvillebäcken 78:1	Färgfabriksgr 10-12, G:a Tuvev 11A-C, Rundbäcksg 7	2013	7 436	323	104	249 343
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 156:2	Inärogatan 17A-D	1987	1 816		32	32 765
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 27:13	Inärogatan 19A-D	1986	1 816		4	32 616
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 37:2	Byalagsgatan 8A-B, 10A-F, Inärogatan 8A-D	1969	4 146	175	78	78 669
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 89:7	Kyrkbytorget 1-3	1996	1 493	1 261	56	43 064
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 92:1	Byalagsgatan 12A-F, 14A-B, Eketrågatan 11A-D	1968	3 661	933	90	74 977
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 93:2	Eketrågatan 5-9, Åringsgatan 4	1984	6 024		119	119 000
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 94:2	Åringsgatan 6A-C	1983	1 101	63	19	21 384
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 95:1	Eketrågatan 1A-G, Åringsgatan 1A-F	1986	4 642	1 408	87	96 794
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 96:1	Eketrågatan 10A-F	1977	2 236		93	43 835
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 96:2	Eketrågatan 2A-E, 6A-F, 8A-F	1984	5 853	584	111	111 180
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Parkeringsfastighet distrikt 2	Parkeringsfast. distrikt 2	2016				30 437
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 12:15	Inlandsgatan 29A-G	1964	1 044	33	14	18 200
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 29:2	Stataregatan 2A-E	1985	1 271		23	26 259
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 32:1	Lantmannagatan 8A-E	1985	1 479	140	27	31 300
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 33:1	Lantmannagatan 4A-B, Östra Keillersgatan 4A-B	1986	1 049	183	21	23 151
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 33:2	Inlandsgatan 38A-E	1983	1 358	222	26	28 617
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 33:3	Inlandsgatan 36A-D	1983	1 089	47	21	21 710
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 33:4	Östra keillersgatan 4A-D	1986	1 071		21	22 400
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7A-C 9A-D 11, 13A-D 15A-C	1946	4 308		91	78 000
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 7:2	Inlandsgatan 34A-D	1982	607	83	10	12 129
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 7:8	Östra Andersgårdsgatan 1A-B, 3A-B, 5A-B	1976	2 465	379	43	49 044
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 7:9	Östra Keillersgatan 6A-D	1964	668		16	12 200
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2 057		57	53 800
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015		70	43 600
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	44 098
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:13	Västra Andersgårdsgatan 4	1972	2 015		70	43 600
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:14	Gropegårdsgatan 5	1972	4 275		151	93 000
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972		1 115		5 665
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:16	Gropegårdsgatan 1	1972	5 210		185	116 000
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972				0
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 28:28	Manövergången 2-4 Styrfarten 4A-C, 6A-C, 8	2001	4 259	72	46	146 442
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 28:30	Maskinkajen 15 Styrfarten 10-20 Styrängarna 2-10 Va	2001	11 562	677	142	400 863
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 55:1	Styrfarten 1-7 Ostindiefararen 2-14 Monsung 4-8	2010	9 878	109	163	348 511
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 56:1	Ostindiefararen 16-36, Styrfarten 15-17	2009	7 058	118	105	237 324
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 57:1	Ostindiefararen 38-56, Styrfarten 19-23	2008	8 545	113	121	304 644
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 68:1	Monsungatan 56-64	2012	5 947	169	86	211 523
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 74:1	Maj På Malö Gata 22-30	2010	5 829	136	80	201 295
Hisingen	705 Nolered	Torstanda 175:3	Lilleby Ås 10-18	2002	1 960		30	42 212
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:140	Norumshöjd 45-51	1967	4 194	5	56	51 800
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:141	Norumshöjd 1-8	1966	2 377		31	29 200
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443		32	30 000
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:143	Glöstorp svägen 1A	1966		263		6 212
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:144	Norumshöjd 9-12	1966	2 443		32	29 800
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:145	Norumshöjd 13-16	1967	2 443	10	32	30 000
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:146	Norumshöjd 17-23	1968	3 795	327	50	47 181
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:148	Nolehultsvägen 20, 22, 26	2019	6 238		113	159 800
Hisingen	405 Tuve	Tuve 9:61	Norumshöjd 52-77, 65B-D	1979	17 375	151	227	218 713
Hisingen	405 Tuve	Tuve 9:63	Norumshöjd 78-84	1968	4 124	1	56	51 400
Hisingen	405 Tuve	Tuve 9:64	Norumshöjd 24-44	1967	12 547	79	169	154 387
Hisingen	405 Tuve	Tuve 9:65	Norumshöjd 85-104	1979	12 445	78	157	155 393
Summa					530 309	27 230	8 531	8 853 370
Stadsområde: Nordost								
Nordost	602 Rannebergen	Angered 81:2	Fjällviolen 1-4	1974	5 754		92	54 200
Nordost	602 Rannebergen	Angered 81:3	Fjällviolen 5-8	1974	5 681	15	91	53 248
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:12	Fjällhavren 2-4	1973	3 661	1	59	34 000
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:13	Fjällhavren 5-8	1973	5 019		80	46 400
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:16	Fjällkåpan 3-5	1972	3 984		60	37 800
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:17	Fjällkåpan 6-9	1972	5 227		79	49 000
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:18	Fjällkåpan 10-12	1971	3 956		59	36 861
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:2	Fjällglimmen 8	1973		948		0
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:21	Fjällnejlikan 4-7	1973	5 787	22	87	54 431
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:22	Fjällnejlikan 1-3	1972	4 563		69	43 400
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:23	Fjällsipan 4-6	1972	4 550		68	42 200
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:24	Fjällsipan 1-3	1972	4 563	120	69	43 463
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:25	Fjällsyran 4-6	1973	4 273		68	39 600
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:26	Fjällsyran 1-3	1973	4 281		69	39 600
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:27	Fjällveronika 4-7	1973	5 787	18	87	54 424
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:28	Fjällveronika 1-3	1973	3 957		59	36 800
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:29	Fjällveronika 9	1975		313		357
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:3	Fjällbinkan 8-10	1975	3 411	191	56	32 902
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:4	Fjällbinkan 5-7	1975	3 751	25	63	33 442
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:5	Fjällbinkan 2-4	1975	4 523		75	42 200
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:6	Fjällglimmen 1-3	1975	4 019	8	64	38 000
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:7	Fjällglimmen 4-7	1975	5 965	16	96	56 037
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:8	Fjällgrönan 4-6	1975	4 485		68	42 200
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:9	Fjällgrönan 7-10	1976	5 477	1	82	52 600
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 31:8	Gropens Gård 2-35	1968	15 477	351	204	143 779
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:10	Bredfjällsgatan 62-66	1969	4 853	138	79	51 439
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:11	Bredfjällsgatan 68	1969				0
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:2	Bredfjällsgatan 2-6	1969	5 768		92	54 400
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:3	Bredfjällsgatan 8-12	1979	6 126	91	85	60 678
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:4	Bredfjällsgatan 14-18	1979	5 868	326	85	59 174
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:5	Bredfjällsgatan 20-24	1974	5 782	395	83	58 976
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:6	Bredfjällsgatan 26-34	1974	8 409	604	124	84 248
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:7	Bredfjällsgatan 36-46	1969	10 128	1 201	142	96 048

Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde, tkr
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:8	Bredfjällsgatan 50-54	1974	5 045		70	48 600
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:9	Bredfjällsgatan 56-60	1974	5 093		69	48 600
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970		622		8 797
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:11	Hammarkulletorget 36-40	1970	5 009	1	68	47 400
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:12	Hammarkulletorget 41-46	1970	4 904		71	46 200
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:13	Hammarkulletorget 47-51	1970	4 793		69	44 800
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:31	Hammarkulletorget 10	1971		334		708
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:32	Hammarkulletorget 52-56	1970	5 452	1	93	52 600
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:33	Hammarkulletorget 57-60	1970	4 630		80	43 400
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:40	Hammarkulletorget 61-64	2002	225	14 197	9	16 165
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:6	Hammarkulletorget 13-18	1970	5 758		83	53 200
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:7	Hammarkulletorget 19-24	1970	5 954		82	56 800
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:8	Hammarkulletorget 25-29	1970	4 505		61	43 200
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:9	Hammarkulletorget 30-35	1970	5 900		84	56 600
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:2	Sandeslätt 39-43	1969	3 393	20	50	31 653
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:3	Sandeslätt 44-50	1969	4 197		60	38 400
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:4	Sandeslätt 51-60	1970	5 465	23	78	51 647
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:5	Sandeslätt 1-7	1970	3 970		58	36 800
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:6	Sandeslätt 8-14	1970	4 064		57	38 000
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:7	Sandeslätt 15-22	1970	4 580	12	64	43 434
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:8	Sandeslätt 23-29	1970	4 455	257	65	42 000
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:9	Sandeslätt 30-38	1970	4 998		75	47 400
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 10:1	Kalendervägen 5-15	1953	2 131	92	36	27 319
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 11:1	Kalendervägen 17-27	1966	2 115	41	36	27 387
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 12:1	Kalendervägen 6-12	1954	7 614		140	88 771
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 12:4	Tusenårsgatan 28-34	1979	1 231	72	21	16 702
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 13:1	Kalendervägen 16-20	1973	5 710	1	105	77 000
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 13:2	Tusenårsgatan 2-16, Veckogatan 2A-F, 4, 6A-E, 8A-C	1974	8 412	374	149	112 700
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 13:4	Tusenårsgatan 1	2019	3 306	437	64	92 828
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 14:2	Tusenårsgatan 18-26	1979	1 581	29	27	20 342
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 14:0:2	Tideråkningsgatan 6-34	1964	8 388	124	109	103 468
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 15:2	Tusenårsgatan 7-15	1979	1 794	52	26	23 228
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 16:3	Tusenårsgatan 17-27	1986	2 227	123	36	31 161
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 19:2	Hundraårgatan 5-19	1993	2 500	189	44	36 268
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 23:1	Hundraårgatan 8-28	1992	3 757	57	66	55 915
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 24:1	Halvsekelsgatan 7-21, Hundraårgatan 2-6, 6A-E	1990	4 372	87	65	62 745
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 25:1	Halvsekelsgatan och Kvartsekelsgatan	1990	13 890	122	231	202 916
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 25:2	Halvsekelsgatan 2-10, Kvartsekelsgatan 3A-E	1990	3 365	193	54	47 249
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987		1 955		0
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 27:3	Gregorianska gatan 1-29	1955	4 024	425	78	55 081
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 28:1	Gregorianska gatan 31-61	1955	5 167		96	66 994
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 29:2	Gregorianska gatan 6-28	1955	3 838		72	50 443
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 30:1	Gregorianska gatan 63-75	1955	2 163	113	42	28 200
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 31:2	Gregorianska gatan 77-113	1955	5 878		114	77 018
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 31:3	Julianska gatan 10-18	1956	11 269	1	165	144 000
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 31:4	Skottårgatan 2-16	1955	2 564	72	49	34 175
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 5:1	Kalendertorget 1-4, Runstavsg 5, 5A, Sekundg 2-6	1990	1 542	742	18	23 836
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 6:1	Kalendervägen 1A-D, Månadsgatan 8A-D	1953	2 726	99	48	35 036
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 8:1	Kalendervägen 29-45, Månadsgatan 19-31, 39A-D	1965	7 077	247	120	91 377
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 9:1	Månadsgatan 10-38	1953	4 929	63	90	63 550
Nordost	606 Hammarkullen	Parkeringsfastighet distrikt 1	Parkeringsfast. distrikt 4	2003			150	23 693
Summa					381 045	26 138	5 941	4 187 713
Stadsområde: Sydväst								
Sydväst	518 Ängås	"Parkeringsfastighet distrikt 1	Parkeringsfast. distrikt 1	1988				21 587
Sydväst	523 Askim	Hult 36:1	Askims Strandväg 2	2018	820		19	40 000
Sydväst	523 Askim	Hult 37:1	Askims Strandväg 4-6	2018	1 650		38	81 000
Sydväst	523 Askim	Hult 547:1	Hult Åsens väg 11-23	2020	6 877	494	103	256 225
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 12:2	Kondensatorsgatan 3-29	1986	4 645	95	85	95 133
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 13:1	Relägatan 8-12, 12A	1972	1 943		30	36 202
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 133:10	Norra Dragspelsgatan 16, 20	1984	5 571	596	88	122 931
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4 112	39	60	68 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4 112	71	60	68 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4 112	74	60	68 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4 112	101	60	68 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4 147	71	60	68 038
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3 802	39	55	63 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:1	Norra Dragspelsgatan 9-31	1962	5 454		83	88 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3 774	1	55	63 013
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3 774		55	63 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:14	Pianogatan 18-48	1963	6 974	51	109	114 069
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:15	Pianogatan 74-84	1968	3 125	12	43	50 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4 117	39	60	68 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:20	Pianogatan 50-72	1962	5 311	20	83	86 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:3	Norra Dragspelsgatan 1-7, Pianogatan 2-16	1962	5 373	40	82	87 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4 117	1	60	69 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3 427	60	50	58 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3 427		50	57 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3 427	49	50	57 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3 427	56	50	58 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3 427	39	50	57 000
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 14:2	Relägatan 1-19	1967	3 300	95	60	67 001
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:14	Briljantgatan 37-50, 41B	1967	10 445	15	129	164 061
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:15	Briljantgatan 51-65	1967	6 296	259	86	118 009
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:19	Topasgatan 13A	1967			179	925
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:20	Topasgatan 4	1966		826		16 487
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:25	Briljantgatan 50B-C	2020	4 861		91	128 000
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:3	Topasgatan 53-57	1966	5 558	8	75	87 000
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:4	Topasgatan 5-12	1966	4 544	1 666	63	79 745
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:5	Topasgatan 14-26	1967	6 650	26	94	104 025
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:6	Topasgatan 27-39	1966	6 368	56	90	100 190
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:7	Topasgatan 40-47	1966	3 430	18	49	54 063
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:8	Topasgatan 48-52	1965	4 029	128	59	63 326
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 17:1	Bilradiogatan 13-27, Relägatan 4-6, 4A	1988	3 931	133	68	81 947
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 18:1	Bilradiogatan 10-12	1952	2 080		32	41 161

Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Antal bostäder	Taxeringsvärde, tkr
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 19:2	Antenngatan 7-9, 9A-C, Radiotorget 1	2017	5 090	1 324	86	168 526
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 20:1	Antenngatan 10	1954	472	711	15	14 712
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 3:1	Bildradiogatan 14-26	1973	3 496	227	57	69 922
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 4:2	Bildradiogatan 29-55	1990	4 524	209	84	105 910
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 8:2	Modulatorsgatan 1-17	1990	3 629	92	62	82 377
Summa					183 760	7 920	2 798	3 578 585
Total Summa					1 564 500	107 684	24 626	29 993 740