



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
■ Ekonomisk och finansiell rapportering	
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



Vi är

345

personer som jobbar på
Bostadsbolaget inom ett
tjugotal olika yrken.

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.



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

60,5%

av de tillfrågade svarade på
vår årliga hyresgästenkät.



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.

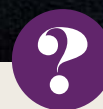
– Ett viktigt steg var beslutet om att låta oss förvärva Hammarkulletorget, menar Kicki Björklund.

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



3 frågor

till Kicki Björklund

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 julkhälsning 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.

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.

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 konjunkturedgången 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.



Dr Sven Johanssons backe, Guldheden.

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 minskning av invandringen och en ökning av dödsfallen under coronapandemin. Samtidigt har antalet födda och utvandrare 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 2 465 dagar under 2020, 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, Västra Järnbrott.

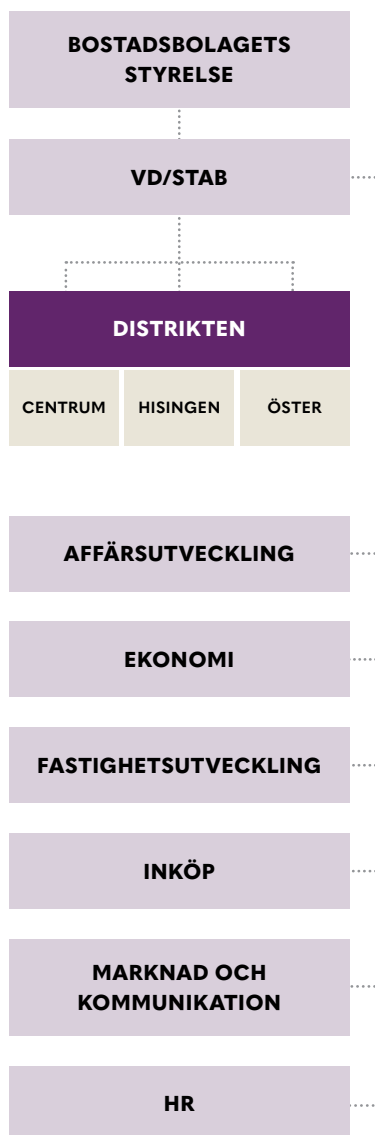


Hult Åsens Väg, Askimsviken.

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.

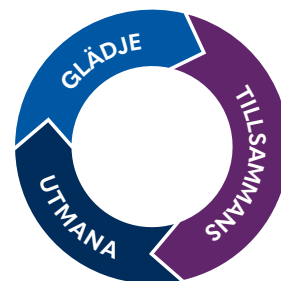
För – göteborgarna, regionen, potentiella hyresgäster och kunder.

Framtiden – utveckling för ett attraktivare Göteborg.

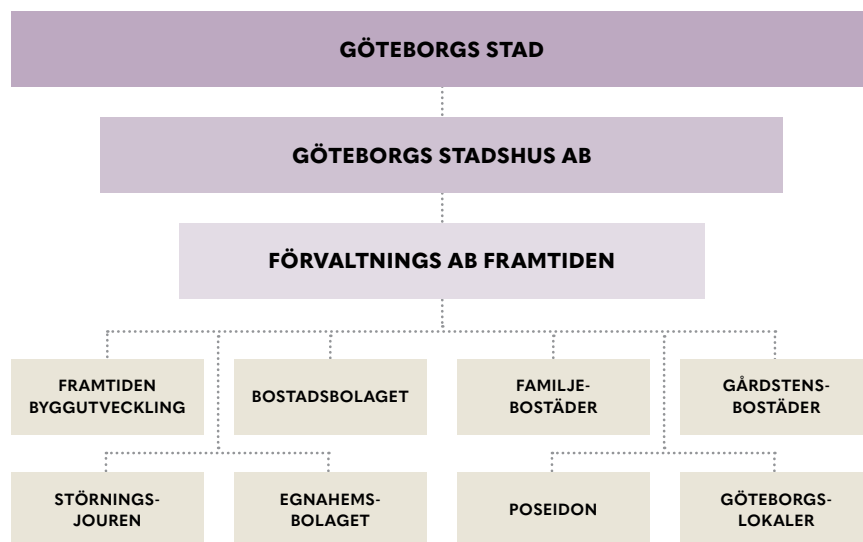
Vår värdegrund beskriver vårt sätt att vara – mot varandra som arbetskamrater, mot våra hyresgäster och i relationen till

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 trygghetsvårdar. 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.

RESURSOROMRÅDEN
 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.



Friskvåderstorget, 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.

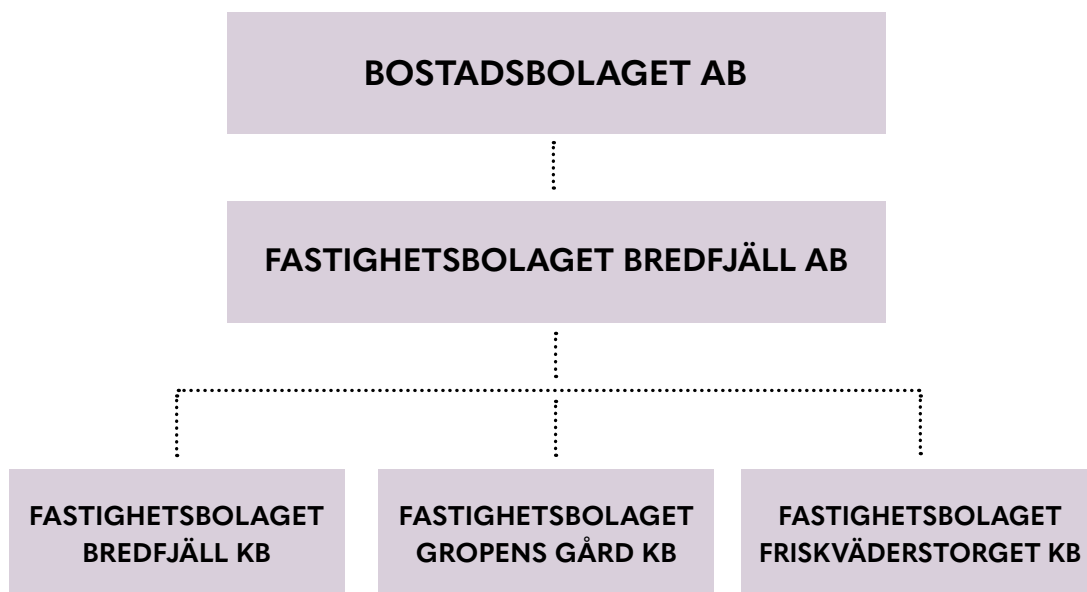
Kommanditbolagen som förvärvades är Fastighetsbolaget Bredfjäll KB (org.nr. 969676-6923) med 686 lägenheter och Fastighetsbolaget Gropens gård KB (org.nr. 969676-6881) med 204 lägenheter. Vid denna affär förvärvades även Fastighetsbolaget Bredfjäll AB (org.nr. 556662-9035) som är kommanditdelägare och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

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

Det var en förutsättning för dessa 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 förvärven 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 kommanditibolagen 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 Groppens gård KB	15,4 Mnkr
Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB	15,9 Mnkr



Groppens 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 "Avfallssatsningen" 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 avfallshandlingen 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, avses 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 trivselen 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 tejp 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 kris-hanteringsindex, 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.

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](#).



- 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

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 Boplatss Göteborg, direktbyten och överlåtelse.

■ 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 Radiatorget.

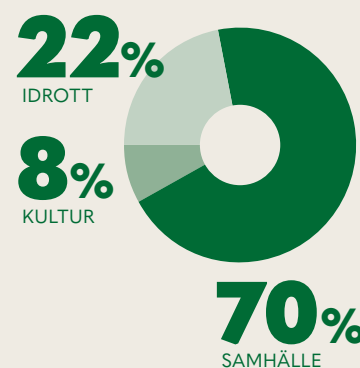
Samarbetsavtal

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 att 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 uppdrag 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.

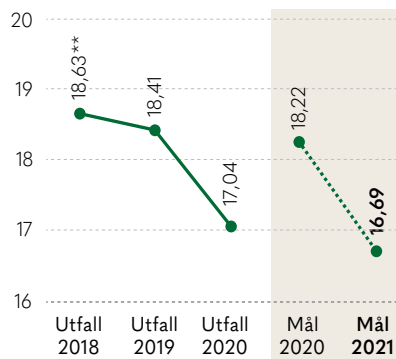
Rest- och blandat avfall (kg):	8 946 371
Grovavfall (kg):	1 100 528
Elavfall (kg):	
Farligt avfall (kg):	4 002
Matavfall (kg):	515 970
Textilavfall (kg)	90 906

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)

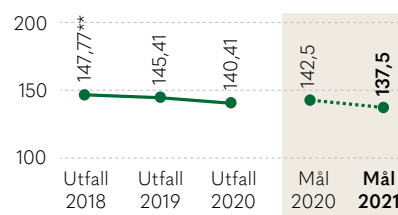


* Diagrammet visar siffror för hela Bostadsbolagskoncernen (Bostadsbolaget AB, Fastighetsbolaget Bredfjäll KB, Fastighetsbolaget Gropens gård KB och Fastighetsbolaget Friskvåderstorget KB). Detta gör att de inte är jämförbara med diagrammen från tidigare årsredovisningar som endast redovisat siffrorna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

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 julkhälsning 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

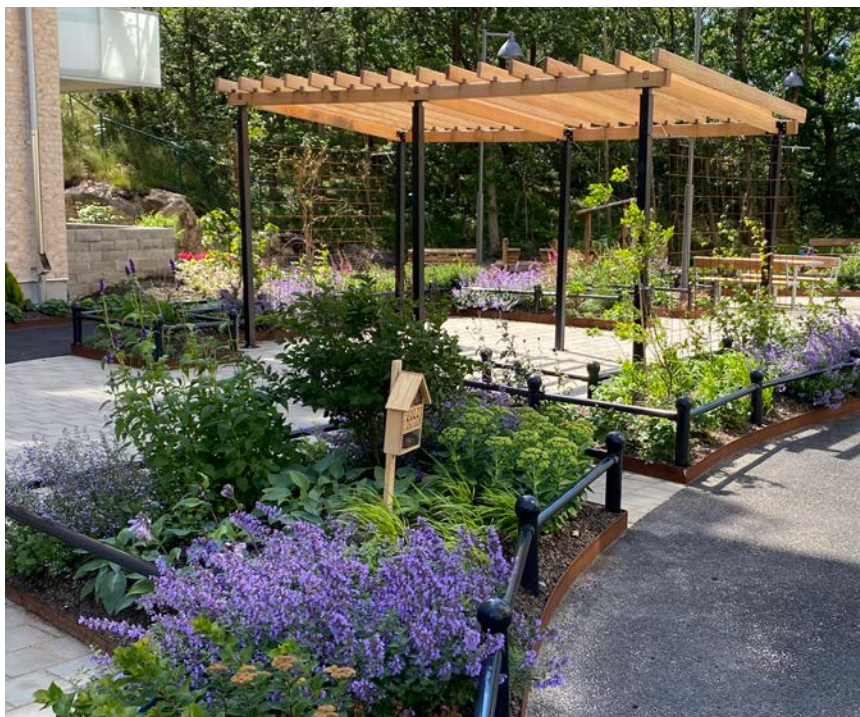
mätningen. Exempelvis ökade betyget för våra öppettider med 1,7 procent. Detta har gjort att vi nu ser över vilka delar av vårt nya arbetssätt vi ska ta med oss in i en vardag bortom pandemin.

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.



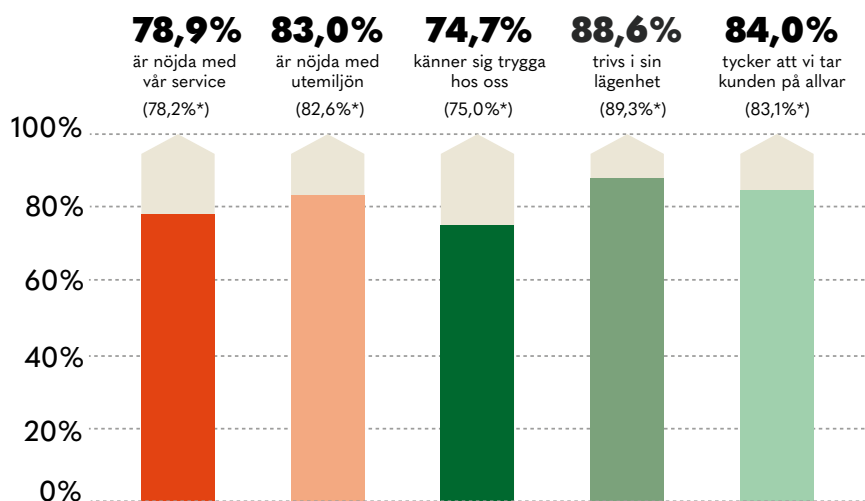
Den vackra gården till Doktor Sven Johanssons backe i Guldheden.

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 miljövårdare 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 trädgårds-skötsel 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, trygghetsvårdar 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 Trygghetsvårdar i Biskopsgården och Hammarkullen.

Trygghetsvårdar

■ Bland de resurser som redan finns i utvecklingsområdena ingår våra trygghetsvårdar. Trygghetsvårdarna 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 trygghetsvårdar och två trygghetschefer. Trygghetsvårdarnas 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 viktigt och deras påverkan är stor.

Bostadsbolaget, tillsammans med systerbolagen inom Framtiden-koncernen, 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 Träkilsgränd 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.





Dr Sven Johanssons backe, Guldheden.

Nya bostäder för fler göteborgare

Framtidenkoncernen ska öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare.

Ansvar för koncernens nyproduktion ligger hos vårt systerbolag Framtiden Byggtveckling, 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 nyprodu-

cerade lägenheter. Förutom att vara en aktiv part till Framtiden Byggtveckling 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 Radiatorget

■ Radiatorget 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 Friskvåderstorget 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 spalje. Konstverket kommer nu att omhändertas och eventuellt flyttas till en plats där fler kan ta del av det.



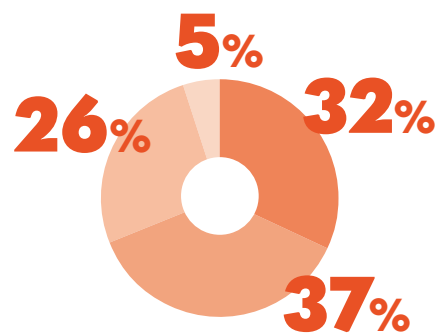
Konstverket "Du är drömmen, du är längtan, du är guld" av Aleksandra Stratimirovic invigdes i december. Budskapet lyser i vintermörkret som en hälsning till alla som rör sig kring spårvagnshållplatsen vid Friskvåderstorget.



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 Svallebogatan 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 ett- eller två rum i varierande storlek med antingen egen liten uteplats eller fransk balkong. Vi har också omvandlat två lokaler på Hammarkullestorget till två nya lägenheter. En på två rum och kök och en lägenhet på sex rum och kök och hela 148 kvadratmeter. Det är den största lägenhet vi tillskapat genom konvertering.

Förändringar i fastighetsbeståndet



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 marknads-

fört oss genom att delta i en digital monter på gymnasiemässan Futureskills, tillsammans med branschkollegor. Vi har också ett väl upparbetat samarbete med yrkeshögskolan Fastighetsakademien 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 medar-

betare. 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

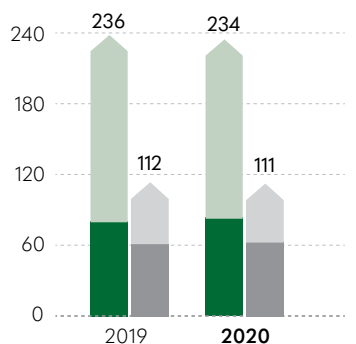
2019 påbörjades en organisationsöversyn där vi genom workshops med medarbetare från olika delar av bolaget belyst olika förbättringsområden. Som ett resultat av detta har vi under året genomfört flera förändringar för att stärka upp vår organisation för att bättre kunna möta hyresgästernas behov och 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

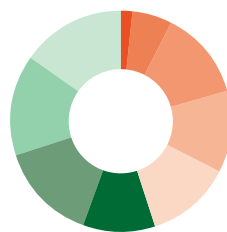
■ En vanlig sommar välkomnar vi på Bostadsbolaget cirka 50 ungdomar till olika feriearbeten och praktik. När coronapandemin slog till var det många unga som blev av med sina tilltänkta sommarjobb inom Göteborgs Stad. Men för 90 av dem öppnade sig en möjlighet när Bostadsbolaget snabbt ställde om för 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
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		

Medellålder: **46** (2020), **46** (2019)



Anställda	345
Lämnade tillsvidare tjänst	21
Fick tillsvidare tjänst	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 kommanditibolag. 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

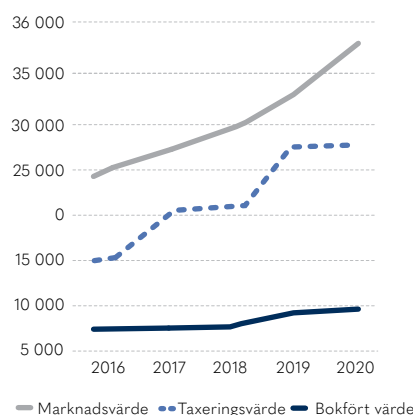
= driftnetto

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

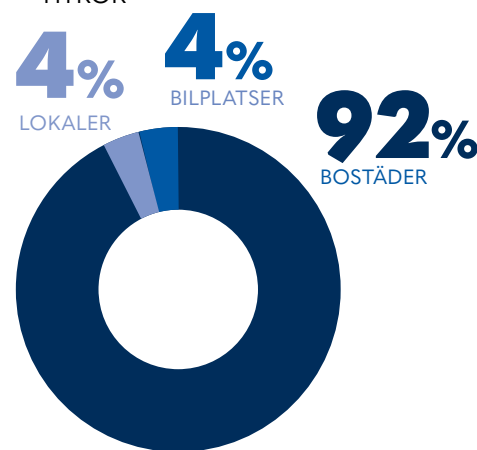
- inflation
- hyresutveckling
- långsiktigt hyresbortfall
- drift- och underhållskostnader på längre sikt
- fastighetsskatt

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 bostadssdelen med 2,40–4,10 procent.

Värdeutveckling fastigheter (Mnkr)

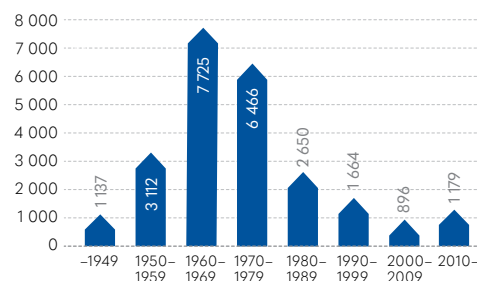


FÖRDELNING AV HYROR

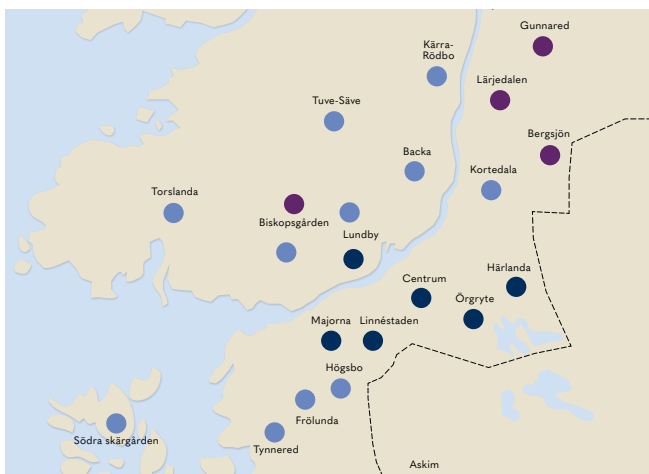


Värdeförändring av totala fastighetsbeståndet under 2020	Mnkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2019	33 777
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	660
+ Förvärv	48
- Försäljning	-0
+ Aktiverade ränteutgifter	10
+ Marknadsvärdessförändring	1 019
Bedömt marknadsvärde 31 december 2020	35 514

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)

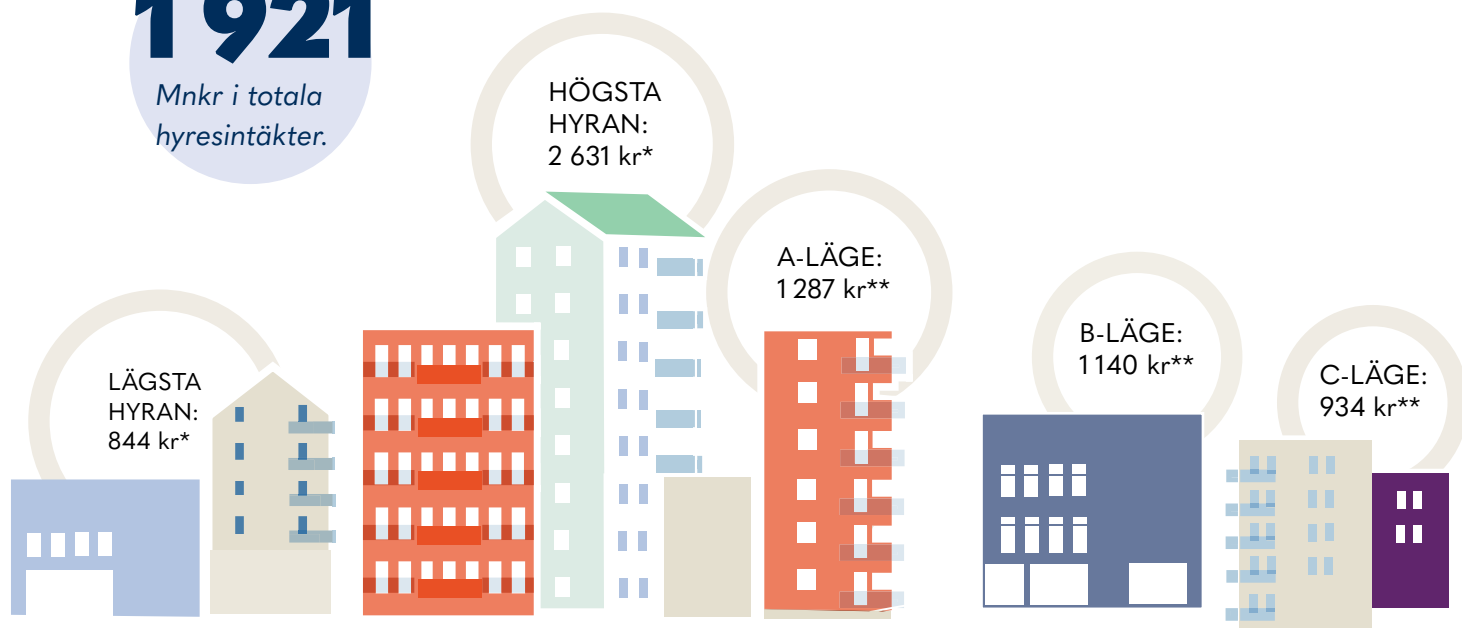
Hyresutveckling

1 141

kr i snitthyra totalt för bostäder.

1 921

Mnkr i totala hyresintäkter.



* 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.

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.

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.

Polisy och riktlinjer

Bostadsbolaget har koncerngemensamma polisy 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.

Lekmannarevisorer utses av kommunfullmäktige. Lekmannarevisorerens 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 revisorer 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.

Revisorer 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 Friskvädertorget KB (org.nr. 969667-0562), vilket äger en fastighet med 140 lägenheter på Friskvädertorget 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 ÄRL 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.

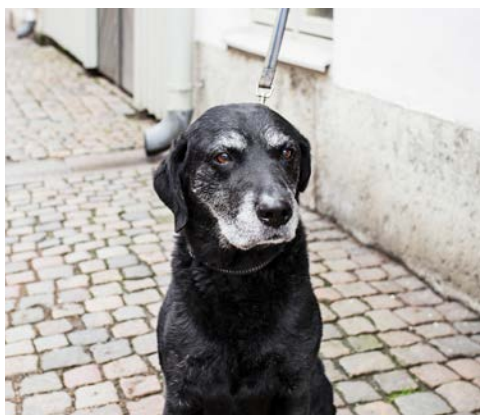
Vid styrelsemötet den 15 december 2020 fattade Förvaltnings AB Framtiden beslut om att hemställa till kommunfullmäktige om att få bilda två nya lokalt förankrade bostadsbolag inom koncernen. Bostadsbolaget och övriga Framtidenbolag som är aktiva i dessa områden kommer att sälja över berörda fastigheter 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

■ Ekonomisk och finansiell rapportering

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



Modulatorsgatan, Järnbrott.



Stabil ekonomi – analys
av årets resultat

32
sidan

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	47
Not 2 Hyresintäkter	49
Not 3 Förvaltningsintäkter	49
Not 4 Driftkostnader	49
Not 5 Personal	49
Not 6 Upplupna kostnader 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

Risikfaktorer 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 ränteeponering 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, %
Hyrer +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.

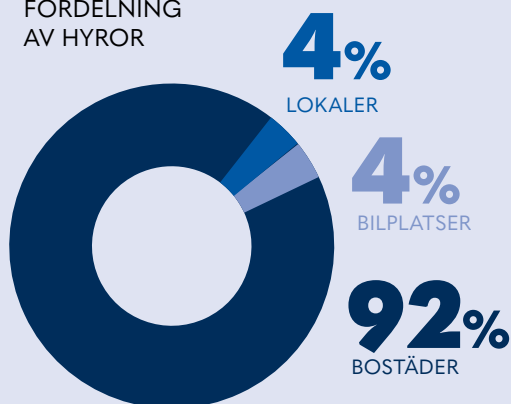
Intäkter

Mnkr	Not	2020	2019	Förändring
Hysesintäkter	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 kundfakturerings hyresgäst.

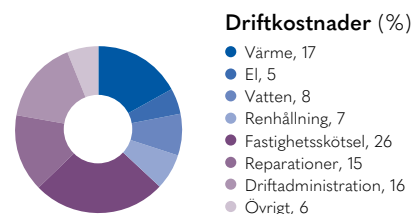
FÖRDELNING AV HYROR



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

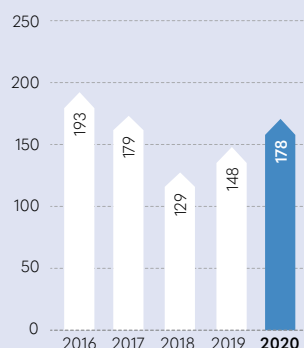
Bostadsbolagets driftkostnader är på totalnivå oförändrat jämfört med föregående år. Kostnaderna för taxor har minskat jämfört med året före vilket främst beror på lägre kostnader för värme på grund av att 2020 har varit ett varmare år än normalt.

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/m ²	kr/m ²	kr/m ²
	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 Byggtutveckling AB.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

■ Här redovisas intäkter och kostnader som inte avser den löpande förvaltningen, till exempel övrig försäljning och skadeståndsanspråk samt utrangering och försäljning av inventarier. Rörelsekostnaderna består främst av nedskrivning av projekt. Under året har ingen 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.

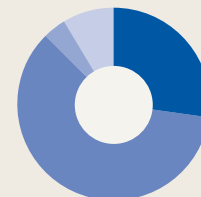
Bostadsbolagets finansnetto uppgick år 2020 till -73 mnkr (-81). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor, kostnader för pensionsskuld -3,9 mnkr (-3,8 mnkr) samt balanserade räntekostnader -4,0 mnkr (-5,4). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden 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 korregerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittligt lånevolym under året.

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 tilläts genom de skatterättsliga reglerna jämfört med de civilrättsliga planenliga avskrivningarna. Dessa uppgår i år till 1 miljon kronor.

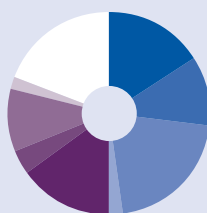
Årets resultat

■ 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

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.

Femårsöversikt

(belopp i Mnkr)

Resultaträkning	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter	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, varav mark	687	876	757	386	597
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
Hysesbortfall lägenheter, kr/kvm	-16	-10	-9	-8	-10
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	826	805	778	777	760
Hysesbortfall 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 hänförliga 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 årsstämman 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
<i>Intäkter</i>			
Hysesintäkter	2	1 843 675	1 782 706
Förvaltningsintäkter	3	53 602	47 772
Summa intäkter		1 897 277	1 830 478
<i>Kostnader för fastighetsförvaltningen</i>			
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
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	12 482	13 444
Summa immateriella anläggningstillgångar		12 482	13 444
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
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
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
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
<i>Omsättningstillgångar</i>			
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
<i>Kassa och bank</i>		74	88
Summa omsättningstillgångar		417 969	242 411
Summa tillgångar		10 617 688	10 027 706

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital			40 000
Reservfond		54 000	54 000
Fond för utvecklingsutgifter		10 649	9 924
Summa bundet eget kapital		104 649	103 924
<i>Fritt eget kapital</i>			
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
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	28	98 279	96 114
Uppskjutna skatter	29	406 566	396 203
Summa avsättningar		504 845	492 317
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	30, 31, 34	6 305 000	5 950 000
Summa långfristiga skulder		6 305 000	5 950 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
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
<i>Den löpande verksamheten</i>			
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
<i>Investeringsverksamheten</i>			
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
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
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
<i>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</i>			
Nettolåneskuld vid årets ingång	40	-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 BFAR 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

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 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 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.

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 försäkrings-teknisk 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 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.

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 månaderslöner. 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 Upplýsing 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 anläggnings-tillgångar 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 lekmanrevision 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 hänförliga till företagets tillgångar		
Räntetäkter koncernföretag	1 503	878
Räntetäkter	1 062	1 153
Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar	2 565	2 031
Finansiella poster hänförliga 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 hänförliga 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
Uppskjutet (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	-	-
Omklassiferingar	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
Omklassiferingar	-	-
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
Omklassifi eringar	828 649	629 129
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 005 421	11 180 720
Ingående nedskrivningar	-12 215	-12 502
Återförda nedskrivningar	410	287
Omklassifi eringar	-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
Omklassifi eringar	-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
Omklassifi eringar	-	-
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
Omklassifi ering till Byggnad	-50 986	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	50 986
Ingående avskrivningar	-50 986	-50 986
Omklassifi ering till Byggnad	50 986	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-50 986
Utgående planenligt restvärde övriga materiella anläggningstillgångar	-	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	Kapitalandel %
Fastighetsbolaget Bredfjäll AB	556662-9035	323 355	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 23 Fordringar hos koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
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
Omklassifi eringar	-	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
Akkumulerade 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 fi ansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens fi ansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads fi anspolicy och fi ansiella riktlinjer. De koncerngemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens fi ansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Framtidenkoncernens refi ansieringsbehov 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 Friskvaderstorget 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 årsstämman 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 30-58 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 revisions-sed 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 fortlopande 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 revi-

sionssed 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: Seniorskonsult.

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 Allmännytt.



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 partistyrrelse, kommunfullmäktige i Göteborg, Fastighetsnämnden i Göteborg.



Josefin Stenmark (MP)

Invald: 2020

Sysselsättning: Verksamhetsutvecklare 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 Bjurslätt 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.

Arbetsstagarrepresentanter



Simon Kappelmark

(Fastighetsanställdas förbund,
ordförande)

Invald: 2016



Isabelle Yalcintas (S)

Invald: 2020

Sysselsättning: Undersköterska
på Sahlgrenska sjukhuset.

Övriga styrelseuppdrag:

Suppleant Kommunal Väst
Socialdemokratiska Förening.



Rebecca Lindqvist

(Fastighetsanställdas förbund,
suppleant)

Invald: 2019



Ljiljana Hadrovic Bukera (V)

Invald: 2019

Sysselsättning: Enhetschef för
Fritid i Angered.

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot i styrelsen för Wilhelm
Röhss Donationsfond.



Niklas Nordell

(Unionen, ordförande)

Invald: 2020

Revisorer

Öhrlings PrincewaterhouseCoopers 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: Technologie doktor i fastighetsekonomi vid KTH.

Bakgrund: Var före Bostadsbolaget vd för allmännyttiga SigtunaHem och arbetade dessförinnan på John Mattsson 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 leverantörs-skulder 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 Källered 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.

Hisingen

Östra Änghagen

2

Amhult

1



Eriksberg (2000-tal)



Majorna (1990-tal)



31

Rannebergen

30

Hammarkullen



Kortedala (1950-tal)

29

28

Robertshöjd



Torpa (1940-tal)



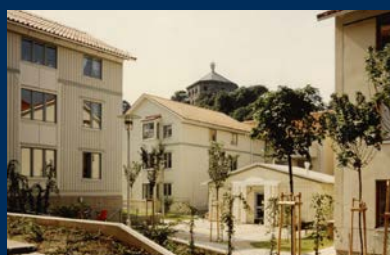
Landala (1970-tal)



Kvillebäcken (2010-tal)



Länsmansgården (1960-tal)



Haga (1980-tal)



Askimsviken (2020-tal)

Öster

Centrum

Centrum

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
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



Storgatan, 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	Relägan 8	1953	1812	131	28	30 084	2 172	1 121
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 14:2	Relägan 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	Antenn 9, Radiotorget 1-5	1953	317	675	44	81 845	1 534	1 509
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 20:1	Antenn 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	Kapellgängen 3	1973	4679	17	80	116 276	6 420	1 347
Landala	24	LANDALA 10:22	Landalagängen 8	1973	5774	768	96	148 000	8 655	1 326
Landala	24	LANDALA 10:23	Landalagängen 11	1973	5648	209	92	138 725	7 527	1 303
Landala	24	LANDALA 10:24	Landalagängen 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	Betzengatan 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 Spannmålgatan 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/m ²
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	Käserigatan 2	1965	2618	62	32	33 403	2 958	1 074
Brunnsbo	12	BACKA 7:6	Käserigatan 3	1965	2681	0	33	33 125	2 930	1 081
Brunnsbo	12	BACKA 7:8	Käserigatan 4	1965	2674	0	33	32 800	2 933	1 086
Brunnsbo	12	BACKA 7:9	Käserigatan 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	Inärogatan 17A	1987	1816	0	32	29 377	2 078	1 103
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 27:13	Inärogatan 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	Inärogatan 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



Lille Johans lycka, 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
Rambergssnaden	9	RAMBERGSSTADEN 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1044	32	14	16 600	1 000	925
Rambergssnaden	9	RAMBERGSSTADEN 29:2	Stataregatan 2	1985	1271	70	23	23 835	1 547	1 142
Rambergssnaden	9	RAMBERGSSTADEN 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1479	140	27	27 579	1 775	1 127
Rambergssnaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1049	182	21	20 676	1 441	1 198
Rambergssnaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1358	222	26	26 060	1 796	1 148
Rambergssnaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1089	47	21	19 548	1 274	1 126
Rambergssnaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:4	Östra keillersgatan 4A	1986	1071	0	21	20 000	1 292	1 194
Rambergssnaden	9	RAMBERGSSTADEN 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7 A	1946	4308	0	91	71 000	4 429	1 019
Rambergssnaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	11 147	713	1 085
Rambergssnaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2465	379	43	45 757	2 947	1 077
Rambergssnaden	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	Värvädersgatan 1	1967	5286	128	109	56 512	6 551	1 162
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:2	Värvädersgatan 5	1967	5286	72	109	54 159	6 409	1 132
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:3	Värvädersgatan 9	1967	5342	52	110	54 426	6 357	1 130
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:4	Värvädersgatan 13	1968	2672	26	55	27 471	3 119	1 126
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:5	Värvädersgatan 15	1968	5099	72	105	52 829	6 108	1 126
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:6	Värvädersgatan 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/m ²
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
Ostra Änghagen	2	TORSLANDA 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1960	0	30	40 092	3 251	1 497
		99990200	Parkeringsfast. Hisingen		0	0	0	22 707	8 922	0
Summa Hisingen					536 804	27 544	8 744	8 074 304	699 177	

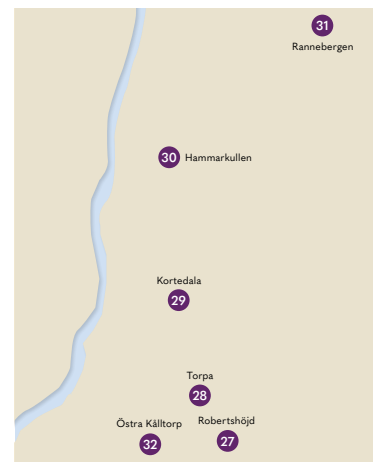
Öster

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 31:8	Gropens Gärd 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/m ²
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	Tideråkningsgatan 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	Hundraårgatan 5	1993	2500	189	44	33 662	2 936	1 104
Kortedala	29	KORTEDALA 23:1	Hundraårgatan 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	Skottårgatan 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



Kalendervägen, 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	Fjällveronika 4	1973	5787	18	87	47 628	5 462	931
Rannebergen	31	ANGERED 82:28	Fjällveronika 1	1973	3957	0	59	32 800	3 693	924
Rannebergen	31	ANGERED 82:29	Fjällveronika 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	SÄVENÅS 105:1	Rosendalsgatan 12	1991	3317	642	44	72 748	5 679	1 321
Robertshöjd	27	SÄVENÅS 106:2	Stabbegatan 4-8, 109-111	1977	1779	217	33	34 675	2 532	1 163
Robertshöjd	27	SÄVENÅS 106:3	Lådspikaregatan 26-32	1986	1546	20	29	28 734	1 927	1 144
Robertshöjd	27	SÄVENÅS 116:9	Lådämneshuset 18-32	1975	3529	136	61	62 558	4 249	1 081
Robertshöjd	27	SÄVENÅS 131:3	Träkilsgränd 2	2004	0	0	0	306	577	0
Robertshöjd	27	SÄVENÅS 58:1	Träkilsgränd 53	1960	9314	59	148	165 274	10 326	1 075
Robertshöjd	27	SÄVENÅS 58:2	Träkilsgränd 3	1960	11852	191	209	215 729	13 830	1 101
Robertshöjd	27	SÄVENÅS 58:3	Spåntorget 3	1961	8086	476	137	147 995	9 981	1 101
Robertshöjd	27	SÄVENÅS 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12742	407	216	229 697	14 911	1 094
Torpa	28	SÄVENÅS 64:1	Kaggeledsgatan 39	2002	395	658	6	12 311	1 109	1 386
Torpa	28	SÄVENÅS 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3787	643	81	69 434	4 743	1 082
Torpa	28	SÄVENÅS 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4110	11	78	71 000	4 439	1 070
Torpa	28	SÄVENÅS 66:1	Uddeholmsgatan 3A	1947	3870	103	72	66 413	4 414	1 062
Torpa	28	SÄVENÅS 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6384	40	120	110 133	7 118	1 072
Torpa	28	SÄVENÅS 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2754	276	54	49 679	3 340	1 083
Torpa	28	SÄVENÅS 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1224	24	24	21 301	1 340	1 073
Torpa	28	SÄVENÅS 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5186	0	70	93 877	6 730	1 148
Torpa	28	SÄVENÅS 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12030	0	170	219 000	14 082	1 160
Torpa	28	SÄVENÅS 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5759	0	65	102 000	6 526	1 123
Torpa	28	SÄVENÅS 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8588	421	105	153 801	9 883	1 117
Torpa	28	SÄVENÅS 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5061	43	96	86 741	5 859	1 096
Torpa	28	SÄVENÅS 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1869	358	36	34 642	2 533	1 065
Torpa	28	SÄVENÅS 74:1	Långedsgatan 1A	1963	1836	0	36	32 200	1 993	1 076
Östra Källtorp	32	Källtorp 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



**Bostads
bolaget**



**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