

A woman with dark hair, smiling, is leaning against a large, ornate wooden door frame. She is wearing a dark blue short-sleeved shirt with the Bostadsbolaget logo on the left chest. The background shows a staircase and a doorway.

Bostadsbolagets

Årsredovisning

2021



Bostads
bolaget

INNEHÅLL

■ Vd-ord	4
■ Omvärld	6
■ Verksamheten	8
■ Koncernen	10
■ Erbjudandet	12
■ Hållbarhet	14
■ Nöjda hyresgäster	18
■ Utvecklingsområden	22
■ Varsam renovering	24
■ Nyproduktion	26
■ Attraktiv arbetsgivare	28
■ Fastighetsvärdering	30
■ Styrning och kontroll	32
■ Ekonomisk och finansiell rapportering	
Förvaltningsberättelse	34
Risker	36
Ekonomisk översikt	38
Femårsöversikt	42
Definitioner	44
Förslag till vinstdisposition	44
Resultaträkning	45
Balansräkning	46
Förändring av eget kapital	48
Kassaflödesanalys	48
Noter	50
Revisionsberättelse	63
Granskningsrapport	65
■ Styrelse	66
■ Företagsledning	68
■ Fastighetsbestånd	70

KONTAKTA OSS...

info@bostadsbolaget.se | 031-731 50 00
bostadsbolaget.se

Besöksadress: Sten Sturegatan 18.

Öppettider: 8:00–16:30 (Pga covid-19 tar vi endast emot bokade besök)



facebook.com/Bostadsbolaget



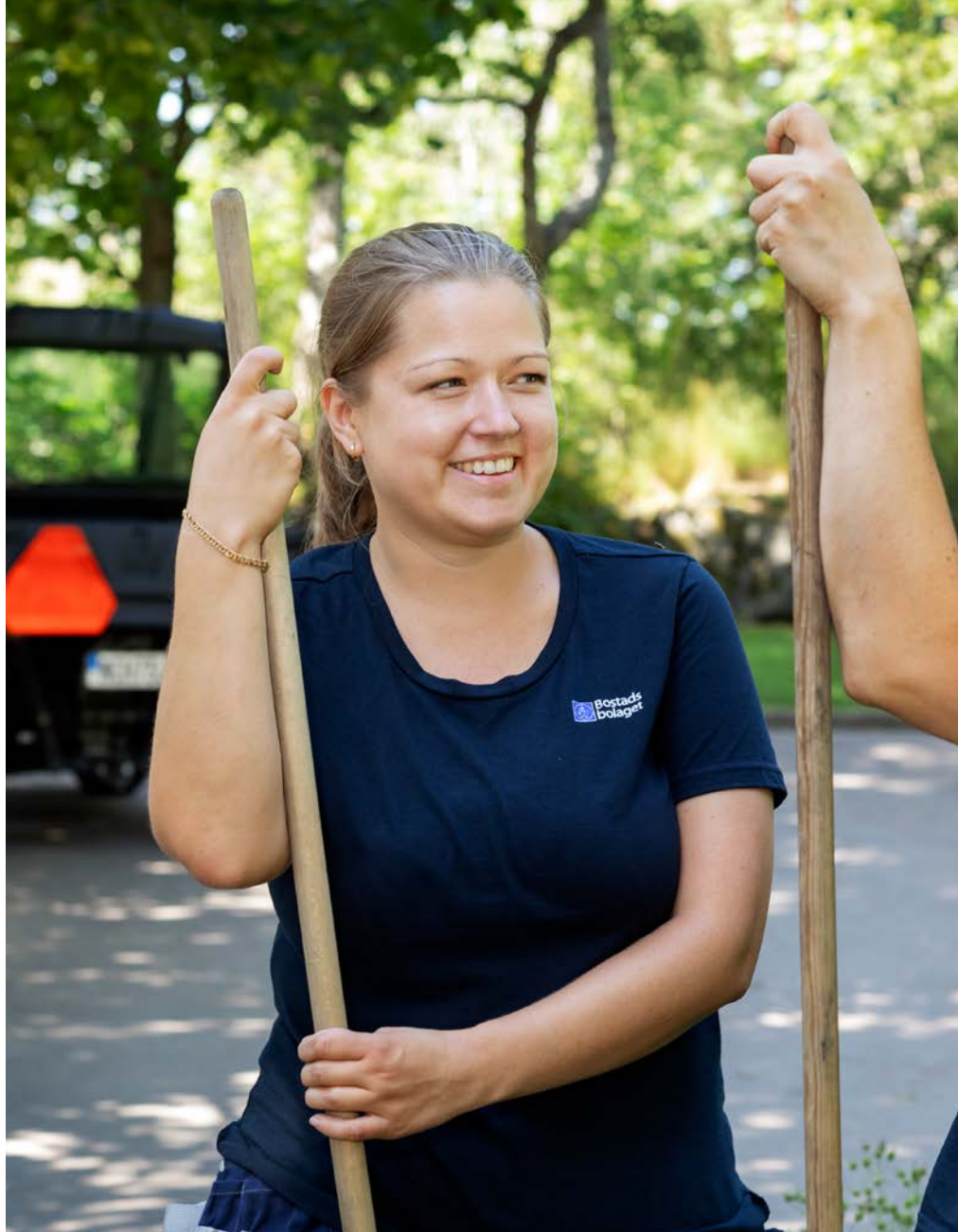
twitter.com/GbgBostadsbolag



linkedin.com/company/bostadsbolaget



youtube.com/user/BostadsbolagetGbg



Bostadsbolaget på 1 minut

■ Bostadsbolaget är ett av Sveriges största bostadsföretag med 24 823 hyresrätter fördelade över Göteborgs alla stadsdelar. Vi arbetar med hela boendemiljön eftersom vi vet att bra bostadsområden ger människor möjlighet att växa och må bra. Varje dag arbetar våra 373 medarbetare för att leverera goda hem, trygga boendemiljöer och service i toppklass till våra hyresgäster. Vi ingår i Framtidenkoncernen som är en del av Göteborgs Stad, det innebär att vi arbetar för en hållbar stad som är öppen för världen.

Redaktion

Produktion: Nowa Kommunikation | Text: Bostadsbolaget

Foto: Malin Larsson, Robert Lipic, Peter Nilsson, Sofia Sabel, Hans Wikkelsö, Svante Örnberg, Bostadsbolaget, Nowa Kommunikation, iStock.

Tryck: Lenanders Grafiska AB 2022.

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.



Vi är

373

personer som jobbar på
Bostadsbolaget inom ett
tjugotal olika yrken.

Över

50 000

göteborgare bor hos oss.



Våra fastigheter
är värda totalt

39 158 mnkr.



24 823

antal bostäder som
Bostadsbolaget äger och
förvaltar.

Året som gick



■ Vi har genom ett pilotprojekt i en tvättstuga i Majviken testat helt ny miljövänlig tvätt-teknik från Chalmers och företaget Mimby. Mimboxen, som innovationen heter, kopplas på tvättmaskinerna och använder sedan en särskild teknik för att spara vatten, energi och filtrera ut mikroplaster.

■ 5 oktober genomfördes en bostadsrätts-ombildning där 58 av våra lägenheter i Tynnered övergick till Bostadsrättsföreningen Röda Brillant. Syftet med ombildningen var att skapa fler upplåtelseformer i ett område där hyresrätten dominerar.

■ Rannebergen försvann helt från polisens lista över utsatta områden. Även Tynnered gjorde en positiv förflyttning från särskilt utsatt område till riskområde.

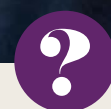


■ 25 november uppmärksammade vi Orange Day, en dag instiftad av FN för att manifesteras mot mäns våld mot kvinnor och flickor. Vi fortsatte också satsningen med Våga bry dig! ett koncerngemensamt trygghetskoncept där vi vill lyfta vikten av civilkurage vid misstanke om att någon far illa i sitt hem.



■ I slutet av november hade vi julkonferens och vi kunde äntligen träffas hela bolaget för första gången sedan coronapandemins start.

■ 2021 tog vi emot rekordmånga sommarjobbare – hela 205 personer.



3 frågor

till Kicki Björklund

1. Vad minns du starkast av år 2021?

Att vi kunde ha vår julkonferens och träffas alla medarbetare på riktigt som vi inte gjort på mycket länge.

2. Vad betyder medarbetarna för Bostadsbolagets verksamhet?

Allt, skulle jag vilja säga. Det är tack vare alla professionella medarbetare som vi kan ge service och stöd till våra hyresgäster varje dag.

3. Vad blir den största utmaningen inför 2022?

Att fortsätta arbetet för våra hyresgäster med att göra alla områden lika trygga och våra hyresgäster lika nöjda.

Tillsammans för hyresgästernas bästa

År 2021 sammanfattas som ett utmanande och utvecklande år. Pandemin fortsatte att påverka arbetet, en ny avdelning formerades, ombildning av 58 lägenheter till bostadsrätter genomfördes och två av Bostadsbolagets områden gjorde positiva förflyttningar på polisens lista över utsatta områden.

– För oss har pandemin varit extra utmanande eftersom Bostadsbolaget är det personliga bolaget och det är svårt att vara personlig bakom en digital skärm. Vi har tappat en del i kontakten med hyresgästerna och mellan arbetskamrater, men har samtidigt lärt oss mycket på vägen som vi kommer att ha stor nytta av framöver, säger Kicki Björklund, vd på Bostadsbolaget.

Digitala möten ersätter inte det personliga

Att hyresgästerna saknar det personliga mötet med Bostadsbolagets personal syns tydligt i årets hyresgästenkät. Betygen för att ta kunden på allvar och få hjälp när det behövs har båda sjunkit något.

– Nu får vi analysera svaren och arbeta hårt för att möta våra hyresgästers förväntan på oss, trots yttre omständigheter som påverkar. Vi vill se en ökad valfrihet för våra kunder i hur de kommer i kontakt med oss, säger Kicki Björklund.

Verksamheten i full gång

Pandemin har dock inte påverkat takten i Bostadsbolagets verksamhet.

– Våra storskaliga satsningar på superförvaltning, trygghet och avfallsfrågor har genomförts precis som planerat. I årets kundbetyg fick vi ett kvitto på att hyresgästerna uppmärksammat och uppskattar vårt arbete, säger Kicki Björklund.

Under hösten 2021 kom beskedet att både Tynnered och Rannebergen gjort en positiv förflyttning på polisens lista över utsatta stadsdelar. Tynnered går från särskilt utsatt område till utsatt område medan Rannebergen helt stryks från listan.

– Det här visar att vår långsiktiga strategi fungerar, menar Kicki Björklund som understryker att arbetet fortsätter under nästa år med samma kraft.

– Nu växlar vi upp. I Rannebergen kommer vi exempelvis arbeta hårt för att få till ett levande centrum med service till hyresgästerna, säger hon.

Ombildning av 58 lägenheter

Sedan några år tillbaka har Bostadsbolaget i uppdrag att gynna blandade upplåtelseformer i våra utvecklingsområden. Därför godkände Bostadsbolagets styrelse hyresgästernas förfrågan om att få köpa fastigheten på Briljantgatan 66-76. Den 5 oktober genomfördes affären.

"Vårt uppdrag har förändrats en hel del sedan vi införde superförvaltning i våra utvecklingsområden."

– Vi ser det som positivt att hyresgäster som får möjlighet att göra bostadskarriär inte behöver lämna stadsdelen utan kan stanna kvar och bidra till områdets utveckling, säger Kicki Björklund.

Tillsammans över gränserna

Ett av Bostadsbolagets värdeord är tillsammans och ibland visar sig innebörden vara extra viktig. Sommaren 2021 skedde både en stor brand i Hammarkullen och en oerhört tragisk polisiskjutning i Biskopsgården.

– När sådana händelser sker är det fantastiskt att ha medarbetare som är

så flexibla och som hjälps åt och stöttar varandra. Det märkte vi tydligt, både inom Bostadsbolaget, men även i koncernen och inom Göteborgs Stad. Alla ställde upp, bröt semestrar, erbjöd sin hjälp och tillsammans med övriga aktörer löste vi någonstans att bo och förnödenheter till drabbade i Hammarkullen samt stöd till personal och trygghetsskapande åtgärder i Biskopsgården, berättar Kicki Björklund.

Nya befattningar på Bostadsbolaget

Under året har två utvecklingschefer anställts till Hammarkullen och Biskopsgården och ytterligare en, som får sin placering i Tynnered, är på gång.

– Vårt uppdrag har förändrats en hel del sedan vi införde superförvaltning i våra utvecklingsområden. Arbetet här leds av utvecklingschefer och utvecklingsledare och de hanterar allt från jobbsatsningar och samarbete med föreningslivet till nolltolerans mot kriminalitet och liknande frågor. Vi har nu ett tydligare hela-staden-perspektiv i vår verksamhet, berättar Kicki Björklund.

En uthyrningschef har tillförts till den nya avdelningen Affärsutveckling, som nu inbegriper uthyrning, debitering, kundservice, säkerhet och IT.

– Tack vare den nya avdelningens arbete har vi identifierat många delar där vi kan utvecklas och bli bättre, exempelvis inom digitalisering. Vi vill bli bättre på att möta våra kunder där de är. Det här är spännande utmaningar som vi ser fram emot att få lösa tillsammans under året som kommer, säger Kicki Björklund.



Julianska gatan, Kortedala.



6 BOSTADSBOLAGET 2021 Övre Spannmålgatan, Västra Nordstan.



Fortsatt påverkan av pandemin

Coronapandemin har fortsatt att påverka oss och vår omvärld under 2021. Ökad vaccinationsgrad och lättade restriktioner gav ekonomisk återhämtning och stigande global tillväxt.

Global ekonomisk återhämtning

2021 präglades av stigande börser och fortsatt ekonomisk återhämtning efter coronapandemin. I takt med ökad vaccinationsgrad och lättade restriktioner steg den globala tillväxten med stöd av expansiv ekonomisk politik och statliga stödåtgärder. Stigande energipriser och ökad global efterfrågan, i kombination med utbudsändringar och logistikproblem ledde till snabbt ökande inflation runt om i världen. På grund av utbudsbrist och logistikproblem dämpades också den ekonomiska tillväxttakten i USA och euroområdet under tredje kvartalet. Mot slutet av året steg inflationen till de högsta nivåerna på många år i USA och euroområdet. De globala räntorna steg under hösten då centralbankerna var oroade för en mer ihållande inflation. Även smittspridningen av covid-19 ökade under senare delen av året och många länder återinförde restriktioner.

Återhämtning även i Sverige

Även den svenska ekonomin fortsatte att återhämta sig under året trots att restriktioner kopplade till pandemin höll tillbaka konsumtionen av tjänster och att industriproduktionen dämpades av flaskhalsproblem. Under tredje kvartalet ökade svensk BNP med 4,7 procent i årstakt, det var främst hushållens konsumtion som bidrog till ökningen. Även arbetsmarknaden visade en stark återhämtning där arbetslösheten mot slutet av året uppgick till 7,2 procent, det vill säga på en liknande nivå som före pandemin, medan långtidsarbetslösheten var fortsatt hög.

I likhet med övriga världen ökade den svenska inflationstakten kraftigt under 2021 och i december steg inflationen till

4,1 procent, den högsta nivån sedan 1993, vilket främst berodde på högre el- och drivmedelspriser. Trots högre inflation än väntat och fortsatt ekonomisk återhämtning fortsatte Riksbanken med expansiv penningpolitik för att mildra effekterna av coronapandemin och behöll reporäntan på 0 procent under hela året.

Femårsräntan steg kraftigt under hösten till följd av den stigande inflationen och varierade mellan cirka 0,10 och 0,70 procent under året. Tremånadsräntan var negativ större delen av året och varierade då mellan cirka -0,01 och -0,10 procent. Vid slutet av året uppgick kronan till cirka 10,25 kr mot euron och till cirka 9,05 kr mot dollarn.

Låg folkökning

I november 2021 uppgick Sveriges folkmängd till 10 449 381 invånare, vilket är en folkökning med 0,7 procent jämfört med samma period 2020. Statistiska centralbyråns (SCB) befolkningsstatistik visar att pandemin har en fortsatt stor påverkan på utvecklingen. För det första halvåret av 2021 ökade Sveriges befolkning med 29 953 personer, vilket var 5 152 personer fler än första halvåret 2020. Jämfört med 2020 var antalet födda under första halvåret marginellt fler samtidigt som antalet döda var betydligt färre, trots detta var det den näst lägsta folkökningen sedan 2008. Den låga folkökningen beror på en fortsatt minskning av invandringen och ett högt antal döda i början av året.

Hög byggtakt och stark bostadsmarknad

Trots pandemin har bostadsmarknaden i Sverige en fortsatt stark utveckling vilket beror på den stora efterfrågan på bostäder

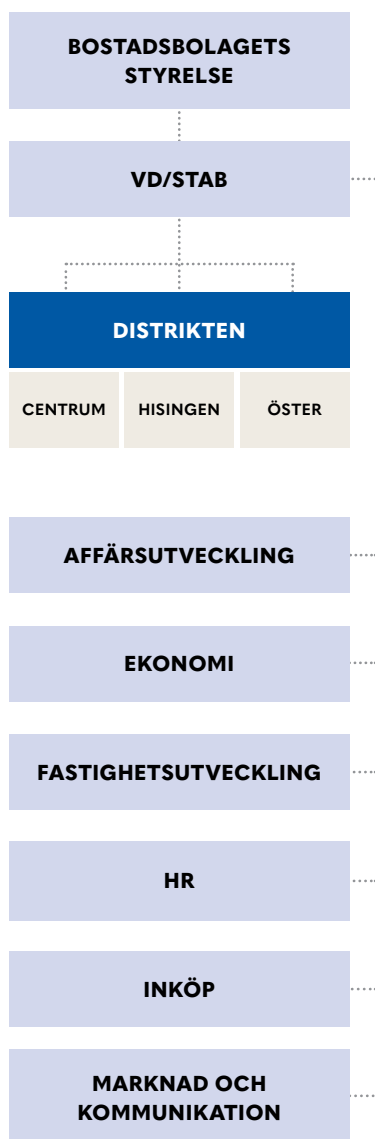
som också drivit bostadsbyggandet det senaste året. Boverket bedömer i sina prognoser* att byggtakten i Sverige ökar med cirka 15 procent under 2021 och att byggnationen av 66 000 bostäder påbörjas under året. Antalet påbörjade hyresrätter ökar enligt prognosen med cirka tio procent, vilket gör att vi i Sverige når den högsta byggtakten sedan 1990 sett till påbörjade hyresrätter.

I storgöteborg minskar, enligt Boverkets prognos, antalet påbörjade bostäder marginellt i år. Mellan kvartal 4 2020 och kvartal 3 2021 minskade antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus med cirka 20 procent jämfört med samma period året innan, samtidigt ökade antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus med knappt 20 procent, och småhusbyggandet med cirka 15 procent. I Göteborgs kommun påbörjades cirka 5 400 bostäder varav runt 3 000 var hyresrätter i flerbostadshus.

Trendbrott på Göteborgs hyresmarknad

Hos Göteborgs bostadsförmedling, Boplats Göteborg, var den genomsnittliga kötiden 2 336 dagar under 2021, vilket är något lägre än 2020 då kötiden var 2 407 dagar. Då kötiden har ökat för varje år kön funnits så är det ett trendbrott. Totalt förmedlades 6 956 lägenheter vilket kan jämföras med 2020 då 5 636 lägenheter förmedlades. Av dessa förmedlades hela 89 procent av kommunala värdar. 1748 av dessa förmedlades av Bostadsbolaget. I slutet av 2021 var totalt 256 835 personer registrerade hos Boplats jämfört med 248 473 år 2020.

* Boverkets indikatorer december 2021.



Vår organisation

Den dagliga verksamheten styrs av Bostadsbolagets företagsledning och ytterst beslutande är styrelsen. Bostadsbolaget är indelat i de tre distrikten Centrum, Hisingen och Öster. Varje distrikt har lokala kontor med en mängd yrkesgrupper som alla arbetar nära hyresgästerna. Vår förvaltning ska genom den kundnära verksamheten bidra till nöjda och trygga hyresgäster och goda boendemiljöer. På huvudkontoret och Bobutiken arbetar bolagets olika stödfunktioner.

Vision och mål

Bostadsbolaget är ett av bolagen i Förvaltnings AB Framtiden som är en fastighetskoncern med bostäder, lokaler, torg, förvaltning, störningsservice och produktion av nya bostäder. Koncernen ingår i Göteborgs Stadshus AB som ägs av Göteborgs Stad.

Vår verksamhet baseras på ägardirektiv som är fastställt av moderbolaget och dess affärsidé. Riktningen för verksamheten styrs av den **koncerngemensamma visionen**;

VI BYGGER DET HÅLLBARA SAMHÄLLET FÖR FRAMTIDEN.

Vi finns till för göteborgarna. Våra hyresgäster ska trivas, ha en meningsfull tillvaro och leva i goda livsmiljöer. Vår vision innebär:

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

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

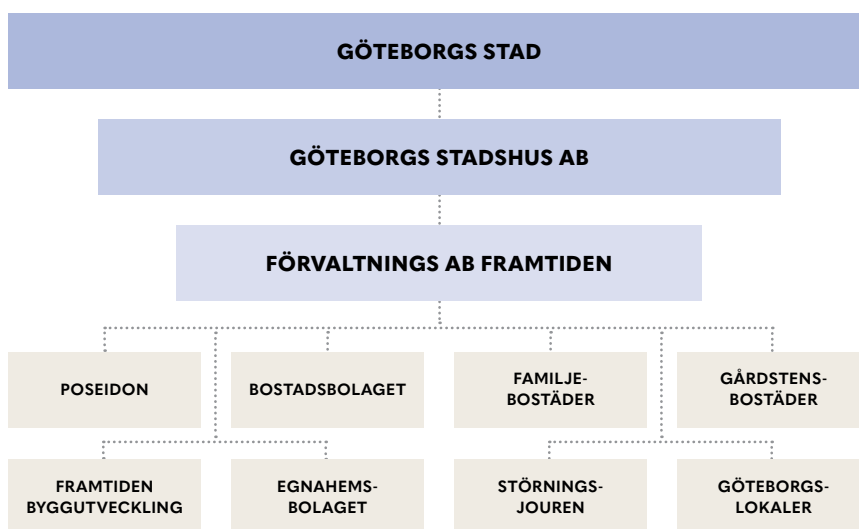
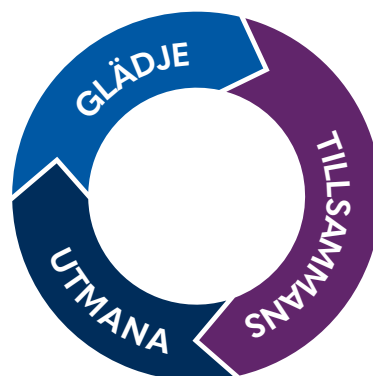
Hållbara samhället – socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

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 hyresgästen i fokus ska vi uppnå målet ...

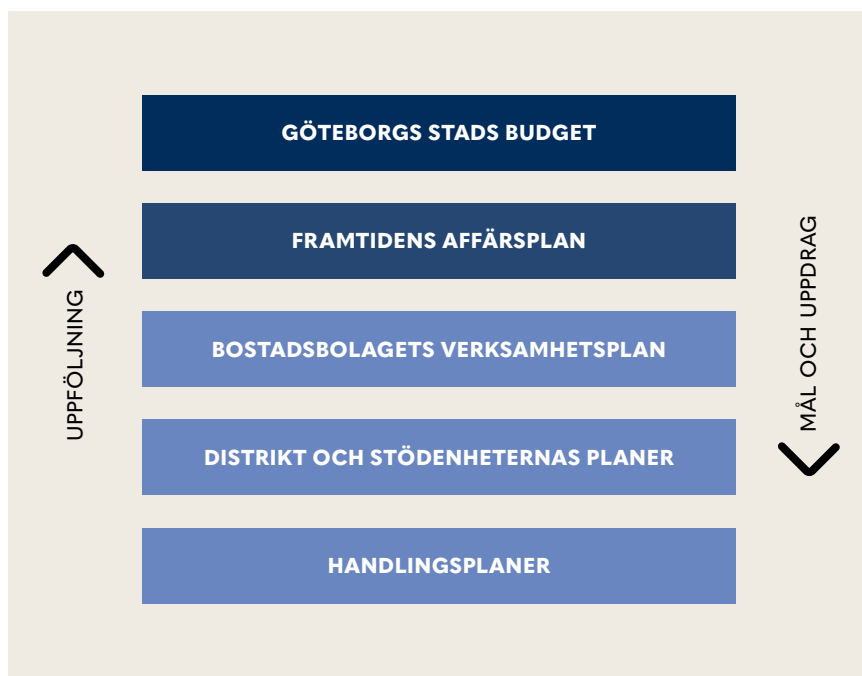
... att vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige.



Gemensam affärsplan

Som ett av Göteborgs allmännyttiga bostadsbolag är politiken styrande och vägledande i vårt arbete. Kommunfullmäktiges budget är ett av de viktigaste styrdokumenterna för oss som kommunalt bolag. I budgeten anges även kommunfullmäktiges mål med tillhörande uppdrag.

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. Mål och aktiviteter följs sedan upp i verksamhetsrapporter.



Målområden

Under 2021 har vi prioriterade målområden som vi har delat upp på fyra fokusområden och två resursområden. Nedan ses exempel på aktiviteter som vi har arbetat med inom våra målområden.

FOKUSOMRÅDEN	
 NÖJDA HYRESGÄSTER Vi genomför en årlig hyresgästenkät som analyseras för att kunna prioritera rätt åtgärder. Vi vill öka tryggheten i våra bostadsområden och förbättra tillgängligheten och bemötandet för våra hyresgäster. Läs mer på sidan 18.	 UTVECKLINGSOMRÅDEN Vi arbetar med superförvaltning utifrån framtagna strategiska planer för våra utvecklingsområden. Vi fortsätter satsa på arbetet med våra trygghetsvårdar. Vi gör särskilda satsningar för barn och ungdomar och för att öka samverkan med boende och övriga aktörer i områdena. Läs mer på sidan 22.
 VARSAM RENOVERING Vi inför varsam renovering utifrån koncernens riktlinje. Vi ska ge boende möjlighet att påverka sin boendekostnad och boendestandard. Vi arbetar aktivt med energieffektivisering och med solcellssatsning. Läs mer på sidan 24.	 NYPRODUKTION Vi eftersträvar byggnader med lågt energibehov och arbetar tillsammans med Framtiden Byggutveckling vid nyproduktionsprojekt. Vi konverterar lämpliga lokaler i vårt befintliga bestånd till helt nya lägenheter. Läs mer på sidan 26.

RESURSUMRÅDEN
 ATTRAKTIV ARBETSGIVARE Vi vill erbjuda 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 28.
 GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET Vi bidrar till en stabil ekonomisk utveckling för att möjliggöra ett långsiktigt agerande. Vi eftersträvar affärsmässighet i balans med det sociala och ekologiska perspektivet. Läs mer på sidan 38.

Bostadsbolagskoncernen

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden. Vi utgör en egen underkoncern till Förvaltnings AB Framtiden vilket beror på att vi i februari 2016 förvärvade två kommanditbolag, vilka äger fastigheter i Hammarkullen. 2017 förvärvades ytterligare ett kommanditbolag i Biskopsgården.

Kommanditbolagen som förvärvades i Hammarkullen är Fastighetsbolaget Bredfjäll KB (org.nr. 969676-6923) med 688 lägenheter och Fastighetsbolaget Gropens gård KB (org.nr. 969676-6881) med 204 lägenheter. Vid denna affär förvärvades även Fastighetsbolaget Bredfjäll AB (org.nr. 556662-9035) som är kommanditdelägare och moderbolag till de två kommanditbolagen medan Bostadsbolaget är komplementär.

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 ovan tre fastighetsaffärer att fastigheterna skulle säljas indirekt genom överlåtelse av andelar i de kommanditbolag som ägde fastigheterna. Att äga fastigheter genom kom-

manditbolag är en vanlig struktur för hur privata fastighetsägare äger sina fastighetsbestånd och ett rationellt sätt att äga fastigheter när dessa kan komma att avyttras.

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

Organisationsstruktur



Syftet med dessa tre fastighetsförvärv är att Bostadsbolaget som hyresvärd ska kunna ta 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 2021-12-31 ingår inte verksamheterna som bedrivs i de tre kommanditbolagen utan för dessa bolag, samt för Fastighetsbolaget Bredfjäll AB, upprättas separata årsredovisningar. Bostadsbolaget upprättar ej någon egen koncernredovisning utan koncernredovisning lämnas av Förvaltnings AB Framtiden.

Däremot ingår samtliga bolag som en helhet i de beskrivande avsnitten.

Omsättningen för verksamhetsåret 2021 uppgick till

Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	44,9 mnkr
Fastighetsbolaget Gropens gård KB	15,5 mnkr
Fastighetsbolaget Friskvåderstorget KB	16,2 mnkr



Muhamed, en av medarbetarna i Hammarkullen.

Olika och lika bra boenden för alla hyresgäster

Oavsett om det gäller att underlätta för våra hyresgäster att sortera sitt avfall, eller förbättra vår tillgänglighet genom bokningsbara besök på Boservice, fortsatte vi även 2021 att utveckla våra bostadsområden och vårt arbete med att göra det bättre att vara göteborgare.

Nya miljöhus i Tynnered och Sandeslätt

Avfallshanteringen på Topasgatan i Tynnered och Sandeslätt i Hammarkullen tog under året ett kliv in i modern nutid när områdena fick helt nya miljöhus för hyresgästerna att sortera sitt avfall i. Ett riktigt lyft avseende hyresgästernas service och möjlighet att göra miljökloka val i sin vardag.

Fler kan sortera rätt

De fyra miljöhusen i Tynnered stod färdiga i februari och har inneburit att cirka 430 hus-

håll gått från föråldrade sopnedkast till ljusa, öppna miljöhus med fototapet och luftrenare. Förutom restavfall, matavfall, tidningar och förpackningar för papper, glas, plast och metall kan hyresgästerna sortera ut ljuskällor, batterier och småelektronik i miljöhusen. För att det ska kännas inbjudande och tryggt att använda miljöhusen har de delvis glasade väggar som ger god insyn och belysning som alltid är tänd till minst tio procent. Själva utformningen av husen är genomtänkt ur

miljösynpunkt då bottenplattorna är gjutna i klimatförbättrad betong med tio procent mindre klimatpåverkan.

De nya miljöhusen i Sandeslätt invigdes i september och har även de ersatt gamla sopnedkast. Hyresgästerna i de runt 500 lägenheterna anslutna till miljöhusen kan nu i stället välja mellan sex olika miljöhus att slänga sitt avfall i. Förutom samma utsorteringsmöjligheter som Tynnered kan hyresgästerna i Sandeslätt också sortera ut grovavfall och farligt avfall. Inför öppnandet av miljöhusen gjordes informationsinsatser genom både brev, dörrknackning och utdelning av en avfallspåse som innehöll information och saker som kan underlätta när man ska börja källsortera.

Skolbarn sprider kunskap genom film

I samband med invigningen av miljöhusen i Sandeslätt engagerades skolbarn från årskurs två på Hammarkullsskolan i miljö- och avfallsfrågorna. Eleverna fick i uppdrag att hjälpa Bostadsbolaget med lanseringen av de nya miljöhusen. Tillsammans med fritidsgården Mixgården gjorde eleverna en film som nu visas på en skärm i ett av miljöhusen. I filmen visar eleverna hur du ska tänka och göra när du sorterar dina sopor – allt för att de ska slängas i rätt kärl. Budskapet i videon är att "Hammarkullens soperhjältar" behöver din hjälp när det kommer till källsortering. Utöver filmen har skolungdomarna även ritat teckningar på temat miljö och avfallshantering som numera pryder våra elbilar i Hammarkullen. Tanken är att ungdomarnas kunskap och engagemang för miljö- och avfallsfrågan ska spridas i hela Hammarkullen.



Tynnered har fått nya miljöhus.



Pakethämtning dygnet runt

■ Det digitala samhället medför att allt fler svenskar väljer att handla online. Därför har Bostadsbolaget under året utökat servicen genom att erbjuda paketboxar i tre av våra områden.

Paketboxarna är ett samarbete mellan Bostadsbolaget och Postnord och står utplacerade i anslutning till några av våra fastigheter i Guldheden, Högsbo och Rannebergen. För att boxarna ska vara tillgängliga dygnet runt är de placerade utomhus på ställen som bedöms öppna och trygga, där andra människor passerar. Med paketboxarna kan Postnord leverera paket på ett smidigt och enkelt

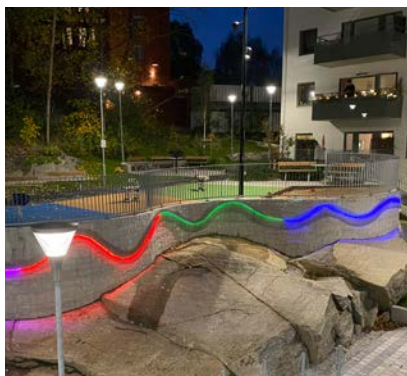
sätt genom att använda de postbilar som redan rör sig i området. Samtidigt får de boende en ökad service i nära anslutning till hemmet, något som är extra behövt i Rannebergen där det i dagsläget inte finns något postombud.

Paketboxarna är än så länge ett test, men det kan bli paketboxar på fler ställen beroende på hur väl de första tre används. Utöver samarbetet med Postnord har Bostadsbolaget ytterligare projekt inom mobilitet där kylboxar installerats i ett trapphus på Öster om Heden för att testa leverans av matkassar.

Radiotorget – pionjär i ny skrud

■ Radiotorget invigdes 1954 som det första satellittorget i världen. 2021 har inneburit en stor förändring av torget och sammanlagt 77 nyproducerade lägenheter stod inflyttningsklara under våren. Här finns idag ett varierat utbud av både service, dagligvaruhandel, sällanköpshandel, föreningsliv och god kollektivtrafik direkt till stan. Tre nya byggnader har tillkommit och ligger i direkt anslutning till själva torget. Den charmiga 1950-talskaraktären finns kvar med de speciella skärmtaken ovanför butiker och lokaler. Efter att ha stått tomma under byggtiden har nu lokalerna fyllts med verksamheter, bland annat en restaurang och en skönhetsalong. Mellan de nybyggda husen finns även en konstnärlig utsmyckning i form av en färgglad ljusinstallation. Under året har också områdets Boservice-kontor flyttat in i

nya och fräscha lokaler på torget. Vår personal och service har på så vis hamnat på en central och tillgänglig plats för våra hyresgäster. Efter att den sista pusselbiten bestående av träd och buskage kunde planteras har torget fått ett nytt liv.



Hyresgästtidningen Trivas blir digital

■ Trivas är vår hyresgästtidning och kommer ut fyra gånger om året. Tidningen innehåller nyheter, reportage, inspiration och tävlingar. Från och med 2021 delas den enbart ut till hyresgäster som anmält att de vill ha den fysiska tidningen. För den som vill läsa tidningen digitalt så har Trivas flyttat in på vår webb där läsaren, förutom artiklarna i tidningen, också kan ta del av kortare film-reportage. På Trivas webbsida går det också att bläddra tillbaka i historiken bland tidigare artiklar och nummer. För att våra hyresgäster fortfarande ska nås av innehållet har vi satsat extra vid lanseringen av nya nummer. Vi skickar bland annat ut digitala Trivas-nyhetsbrev och sprider innehållet i våra sociala medier.

Det finns alltid möjlighet att anmäla att man vill ha tidningen i brevlådan och i dagsläget är det 2011 hushåll som får den hemskickad.



Fortsatt ändrade rutiner efter pandemi-restriktionerna

■ Coronapandemin höll världen i sitt grepp även under 2021. För Sveriges del försvann flera av restriktionerna under hösten och samhället började öppna upp igen. Som en anpassning till situationen med begränsad fysisk kontakt har vi under pandemin endast tagit emot bokade besök på våra Boservice. Ätgärden visade sig dock fungera så bra att rutinen kommer att behållas, även efter pandemin.

Istället för att hyresgästerna ska behöva anpassa sig till öppettider, stå i kö och vänta, bokar de en egen besökstid som passar just dem. Vid ett bokat besök kan också fastighetsvärden bättre fokusera på just den hyresgästens ärende.

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

Var fjärde göteborgare bor hos något av Framtidenkoncernens allmännyttiga bostadsbolag. Det innebär att vi tillsammans med våra systerbolag har ett brett uppdrag och en stor påverkan inom hållbarhetsområdet. Vi ska bygga det hållbara samhället för framtiden.

Vi ska gemensamt ta ett stort ansvar och aktivt bidra till att skapa hållbara och trygga livsmiljöer där människor trivs och vill leva. Detta är vår koncerngemensamma vision och ledstjärnan i vårt hållbarhetsarbete.

Vi har med oss de tre dimensionerna av hållbarhet i allt vi gör. Både i vårt dagliga arbete och när vi planerar för framtiden.

En stabil ekonomi, socialt ansvarstagande och minskad miljö- och klimatpåverkan måste gå sida vid sida. Vi kan inte låta någon del utvecklas på bekostnad av en annan. På dessa två uppslag har vi kort sammanfattat Bostadsbolagets hållbarhetsarbete 2021. Eftersom hållbarhet genomsyrar hela verksamheten återspeglas det såklart i hela årsredovisningen.

Gemensam hållbarhetsrapport

Sedan 2017 har Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsrapport då fem av dotterbolagen omfattas av lagkravet på att hållbarhetsrapportera enligt årsredovisningslagen (ÅRL). Bostadsbolaget är ett av dessa bolag. Framtidens hållbarhetsrapport finns att läsa på framtiden.se

Miljö- och klimatpåverkan

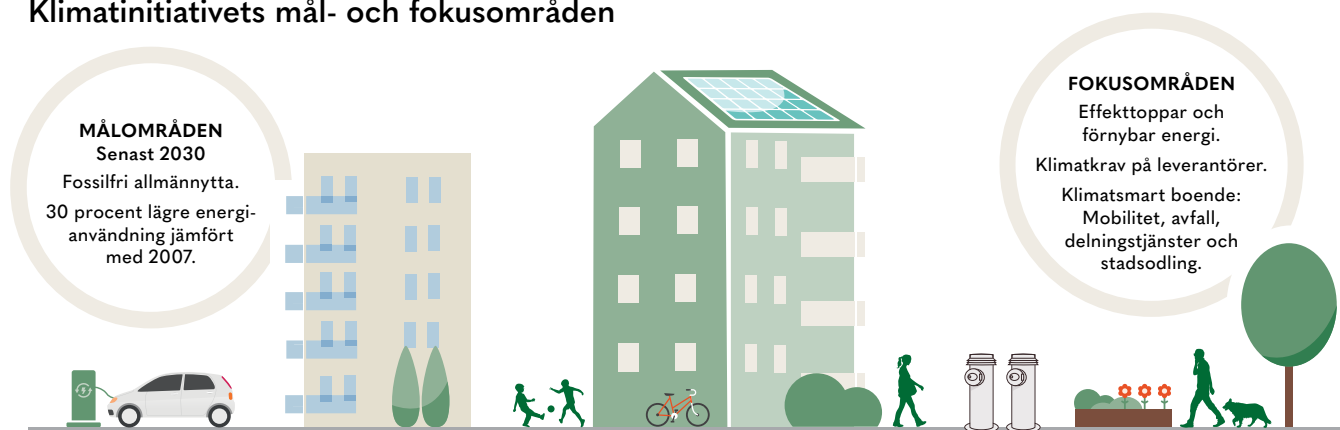
Vår storlek gör att vi har en stor möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Vi kan agera långsiktigt i det egna arbetet, ställa krav på samarbetspartners och ge våra hyresgäster förutsättningarna att själva ta ansvar för att minska sin miljöpåverkan. Bostadsbolagets miljöarbete styrs bland annat av Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030. Miljöarbetet är integrerat i hela verksamheten och alla medarbetares ansvar.

Vi växlar upp med klimatinitiativet

2018 skrev vi under Allmännyttans klimatinitiativ, ett uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Klimatinitiativets övergripande mål är högt satta – senast år 2030 ska vi ha en fossilfri allmännytta och energianvändningen ska vara 30 procent lägre jämfört med 2007 års nivå. Förutom ambitiösa mål finns tre

frivilliga fokusområden som vi som bostadsbolag kan arbeta med för att driva på klimatarbetet ytterligare. Bostadsbolaget har valt att arbeta strategiskt och fokuserat med såväl klimatinitiativets mål som fokusområden. Idag är vi 30 personer från hela bolaget som genom olika arbetsgrupper är involverade i arbetet. Detta har redan gett ringar på vattnet där medvetenheten kring klimatinitiativets frågeställningar spridit sig i bolaget.

Klimatinitiativets mål- och fokusområden





Solceller som sticker ut

■ Bostadsbolaget satsar stort på att bygga ut andelen förnybar energi genom installation av solceller på våra fastigheter. Satsningen innebär att vi i slutet av 2021 hade en total solcellsproduktion på hela 2 200 kW vilket motsvarar årsförbrukningen för cirka 110 normalstora villor. Under våren 2021 installerade vi, som ett av de första bostadsbolagen i Sverige, designade solceller på fasaden på ett av våra hus på Friskvåderstorget i Biskopsgården. Panelerna är uppbyggda av moduler och de tryckta färgfälten har kombinerats i ett mosaikmönster inspirerat av marockanskt kakel och svensk folklöre. Solcellerna på gaveln kommer att generera ungefär 15 kW, men sammantaget med panelerna som redan är installerade på husets tak blir effekten cirka 145 kW vilket täcker det mesta av elen som förbrukas i husets gemensamma ytor som belysning och tvättstugor.

Vattenoptimering för minskad vattenanvändning

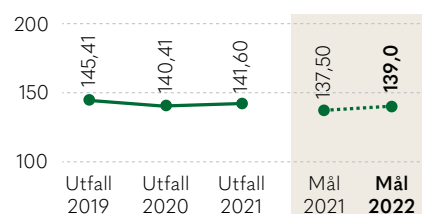
■ Det finns en tydlig energieffektiviseringsplan fram till 2030 som ska säkerställa att vi når våra mål och att vi har resurser för att genomföra alla åtgärder. Under 2021 har vi gjort flera insatser med syfte att minska vår energianvändning. Vi har fortsatt arbetet med vattenoptimering där vi ser över samtliga vatteninstallationer i våra lägenheter och byter strålsamlare och duschslang/munstycke för att ge ett jämnare vattentryck och en bättre utnyttjad vattenanvändning. Totalt ska 16 000 lägenheter fått ny vattneffektiv utrustning vilket kommer bidra till att användningen av vatten minskar med 10–15 procent. Översynen beräknas vara helt klar 2022. Under året har vi också fokuserat på våra tvättstugor som vi inventerat för att hitta åtgärder som kan sänka energianvändningen, men också skapa en bättre tvättstugemiljö för våra hyresgäster.



VÄRME

Under 2021 har vi fokuserat på att minska toppeffektuttagen som står för en allt större del av de totala fjärrvärmekostnaderna. Även miljömässigt är effektopparna de mest kritiska punkterna som ger stor klimatpåverkan. Totalt ser fjärrvärmeanvändningen 2021 ut att gå mot ett ± 0 år, vilket beror på en kall vinter.

Värme* (Fjärrvärme kWh/m²)



* Diagrammen visar sedan 2018 siffror för hela Bostadsbolagskoncernen (Bostadsbolaget AB, Fastighetsbolaget Bredfjäll KB, Fastighetsbolaget Gropens gård KB och Fastighetsbolaget Friskvåderstorget KB).



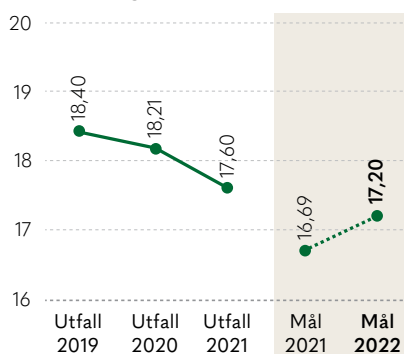
Utbyggnad av laddinfrastruktur

■ Utvecklingen av laddbara fordon går fort och vi på Bostadsbolaget vill göra vad vi kan för att tillgodogöra våra hyresgästers behov i frågan. Just nu pågår en utredning om på vilket sätt vi ska bygga ut infrastrukturen kring laddplatser. Som ett led i detta arbete har vi under året undersökt hur stort intresset för laddplats är hos våra hyresgäster. Vi håller också på att teckna ett stadengemensamt samarbetsavtal kring utbyggnad av laddinfrastruktur, vilket ska leda till att vi samnyttjar stadens resurser på bästa sätt.

ELANVÄNDNING

Vi har haft ett målinriktat arbete med att sänka elanvändningen genom flera belysningsprojekt, solcellsprojekt och byte till mer energisnåla pumpar, fläktar och tvättstugeutrustning. Det har gjort att elanvändningen minskat med hela -3,4 procent 2021, vilket är en bättre siffra än vi planerat för i klimatinitiativet, där den årliga minskningen är satt till -1 procent per år.

Elanvändning* (kWh/m²)



Fossilfria fordon och arbetsredskap

■ För att nå målet om en fossilfri allmännytta pågår ett arbete med att förflytta våra fordon och arbetsredskap från fossila till fossilfria. Bland annat pågår en övergång till maskiner och redskap som drivs av biobränsle eller el. Under året har vi gjort en inventering av vår maskinpark för att bättre kunna samnyttja vår utrustning internt i bolaget. Vi har också genomfört ett pilotprojekt i Tuve där vi testat en fossilfri robotgräsklippare.

77%

av våra personbilar är fossilfria.
De fossila bilarna ska fasas ut senast 2023.

43,2%

av vår drivmedelsförbrukning är fossilfri.

Klimatpåverkan vid ombyggnation

■ En av våra största utmaningar som fastighetsbolag är vår klimatpåverkan vid ombyggnationer. Förutom höga mål inom klimatinitiativet ställs också krav från våra ägare. Fram till 2025 ska vi halvera vår klimatpåverkan vid ombyggnation, utöver detta mål ska vi nå en 90-procentig minskning till 2030. För att nå målen behöver vi arbeta koncerngemensamt med frågorna bland annat för att få fram ett nuläge – något som vi saknar idag. Ett sätt att jobba med vår klimatpåverkan vid ombyggnationer är genom de krav vi ställer på leverantörer. Där planeras nu för två pilotprojekt avseende klimatpåverkan i byggmaterial. Ett handlar om återbruk av produkter, material och växter i samband med att vi ska riva ett hus med förhöjda radonvärden som sedan ska ersättas med nybyggnation på samma tomt. I det andra pilotprojektet ska vi genomföra en livscykelanalys av ett fasadprojekt för att kunna identifiera material med hög klimatpåverkan. Under året har vi också påbörjat rekryteringen av en miljösamordnare med fokus på bland annat klimatberäkningar vid ombyggnation.

Med avfall i fokus

■ Avfallsfrågan är ständigt aktuell och vi arbetar med att möjliggöra och underlätta för våra hyresgäster att sortera ut sitt avfall. Under året har vi fortsatt arbetet med avfallsatsningen och byggt tio nya miljöhus i två av våra områden, något du kan läsa mer om på sidan 12. Vi har inom ramen för klimatinitiativet påbörjat piloter där vi bland annat testar olika fysiska åtgärder i miljöhus/miljörum för att testa vad som funkar bäst, en del är att jobba med färgkodning och den nya nordiska skyltstandarden för avfall. Förutom att ge rätt förutsättningar att sortera arbetar vi med att uppmuntra hyresgästerna att minska sin totala avfallsmängd genom att göra hållbara val i sin vardag.

Under 2021 gav våra hyresgäster upphov till 8 740 167 kg restavfall vilket är en minskning med två procent jämfört med 2020. Samtidigt har utsorteringen av matavfall ökat med åtta procent.



AVFALL

Rest och blandat avfall (kg):	8 740 167
Grovavfall (kg):	993 141
Elavfall (kg):	23 156
Farligt avfall (kg):	2 501
Matavfall (kg):	557 163
Textilavfall (kg):	79 929

Sedan 2018 redovisar vi avfall för hela Bostadsbolagetkoncernen.

Tungt socialt ansvar

Som allmännyttigt bostadsbolag väger det sociala ansvaret tungt och är en stor del av vårt uppdrag. 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 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 sidorna 22–23.

Uthyrning

■ 2 107 personer fick nytt förstahandskontrakt hos Bostadsbolaget 2021 genom Boplatz Göteborg, direktbyten och överlåtelse.

■ 478 befintliga hyresgäster nyttjade den interna omflyttningsplatsen för att flytta till en annan lägenhet inom bolagets bestånd.

■ 127 lägenheter förmedlades inom det avtal vi har med Göteborgs Stads fastighetskontor. Av dessa var 29 till nyanlända.

■ 18 barnfamiljer har fått ett hem hos Bostadsbolaget genom Framtiden-koncernens och fastighetskontorets gemensamma satsning för barnfamiljer utan ordnat boende.

1 000 lägenheter har kunnat friställas och lämnas till den ordinarie bostadsmarknaden sedan Störningsjouren och Bostadsbolagets samarbete kring olovlig andrahandsuthyrning påbörjades 2015.

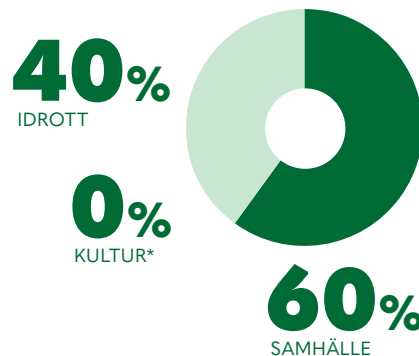


Samarbetsavtal

Våra samsabetsavtal ska på något sätt komma våra hyresgäster till godo. Vi vill samsabeta med organisationer vars verksamhet:

- Bidrar till ökad integration bland både barn och vuxna.
- Bidrar till utvecklingen i våra bostadsområden.
- Bidrar till en aktiv och meningsfull fritid för våra hyresgäster och deras barn.

Vi ska främst samsabeta med verksamheter som saknar stöd från näringslivet, såvida de inte erbjuder oss riktade och välgrundade samsabetsprojekt.



* Under pandemin har vi inte haft möjlighet till samsabeten inom kultur som vi haft tidigare år.

0,8 miljoner kronor – summan för våra samsabetsavtal under 2021.



Med hyresgästernas bästa i fokus

Även 2021 präglades av pandemin vilket betydde inskränkta möjligheter till aktiviteter och umgänge med våra hyresgäster. Att hyresgästerna saknat det personliga mötet lyste igenom i årets kundenkät. Samtidigt visar betygen att kraftsamlingen kring trygghet och avfallshantering gett tydliga resultat.

Nöjda hyresgäster är ett av Bostadsbolagets fokusområden. Det innebär att vår förvaltning ska präglas av god kvalitet och att vi ska arbeta för att öka tryggheten och trivselen för våra hyresgäster. Vi ska möta våra hyresgäster där de är och ge dem möjlighet att påverka sina boendeförhållanden, bland annat genom dialog.

Trygghet högt prioriterat

Att känna sig trygg i sitt hem och i sitt bostadsområde är en grundförutsättning för trivsel. Bostadsbolaget arbetar med trygghet för hyresgästerna på flera olika plan. Det handlar till exempel om trygghetssäkrade fastigheter, att motverka oriktiga hyreskontrakt, klottersanering inom 24 timmar, skräpplockning och trivsam utomhusmiljö. Att hålla rent och snyggt visar att Bostadsbolaget ständigt är närvarande i området vilket bidrar till känslan av trygghet.

I våra utvecklingsområden ingår extra satsning på trygghet i det som kallas superförvaltning men liknande åtgärder görs förstås i alla våra bostadsområden.

Trygghetsbetygen ökar överallt

Hyresgästernas besked i årets hyresgäst-enkät var tydligt. Tryggheten har ökat i samtliga bostadsområden jämfört med tidigare år. På bolagsnivå ökade trygghetsbetyget från 74,7 procent till 75,1 procent och tittar man närmare på vissa områden syns en markant ökning. I Hammarkullen har betyget för personlig trygghet i källare eller motsvarande ökat med 5,7 procentenheter och i Högsbo, där tryggheten varit relativt låg jämfört med övriga områden, har

trygghetsbetyget ökat med hela 6,2 procentenheter och ligger nu på 70,6 procent. I Norra Biskopsgården ökade betyget för förrådets säkerhet mot inbrott med 4,7 procentenheter och liknande resultat syns i de flesta av Bostadsbolagets områden.

Satsning på avfall gav resultat

Under 2021 lanserades Bostadsbolagets avfallssatsning och både Tynnered och Sandeslätt i Hammarkullen fick nya moderna miljöhus. I andra områden har avfallssatsningen bland annat inneburit ökad trygghet i miljörummen, markeringar på golven i trapphusen för att minska dumpning av grovavfall i utrymmet samt tydligare skyltning och information. Det här uppskattades av hyresgästerna och betyget för möjlighet till källsortering ökade på bolagsnivå med 2,2 procentenheter och för städning av soputrymmen med 4,3 procentenheter.

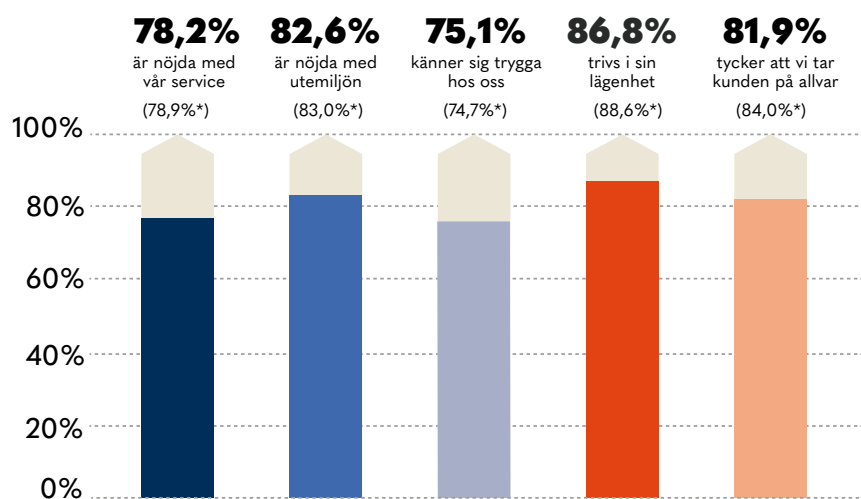
Mätning ett viktigt verktyg

I år minskade Bostadsbolaget serviceindex något, från 78,9 procent till 78,2 procent. En första analys av svaren från hyresgästerna visar att de saknar den fysiska kontakten med medarbetarna på Bostadsbolaget. Pandemin har satt sina spår och att det under ett och ett halvt år inte har varit möjligt att öppna upp för fysiska möten, samt att bara utföra akuta åtgärder i lägenheterna för att minska risken för smittspridning, får naturligtvis konsekvenser. Exempelvis har betyget för att komma i kontakt med Bostadsbolaget gått ner med 3,9 procentenheter och att få åtgärder vidtagna till följd av synpunkter har sjunkit med 2,6 procentenheter. Under hösten började vi återgå till ett normalläge igen, och även om pandemins påverkan framöver är osäker kommer vi arbeta hårt för en ökad kundnöjdhet på de här områdena redan vid nästa mätning.



Barn leker på konstverket Myran, Tuve Centrum.

Så tyckte hyresgästerna



* 2020-års resultat

58,3%

av de tillfrågade hyresgästerna svarade på hyresgästenkäten.

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

Nya möjligheter att leva klimatsmart

■ Vi vill veta hur våra hyresgäster ser på sina förutsättningar att leva klimatsmart. Under hösten skickade vi därför ut en särskild enkät till hälften av våra hushåll med frågor som rör klimatsmart boende. Enkäten berör bland annat frågor om avfall, odling, delning och resvanor. Svarsfrekvensen var hög – 46,8 procent – vilket visar på ett stort intresse för frågorna. Resultatet kommer ge oss ett bra underlag för hur vi ska arbeta vidare med frågorna framöver.



Trygga trappan

■ Hemmet börjar redan i trappuppgången och känner man sig inte trygg där minskar trygghetskänslan även i den egna lägenheten. I vissa områden finns problem med att obehöriga uppehåller sig i trapphusen, skräpar ner och skapar otrygghet för de boende. I Hammarkullen och Tynnered testas polisens projekt "Trygga trappan" som innebär att det inte är tillåtet att uppehålla sig i trappuppgången om man inte bor eller arbetar i huset. Projektet startade i Malmö där det varit mycket framgångsrikt. Vi har informerat om att obehöriga inte får uppehålla sig i trapphuset och att all typ av

olaga intrång polisanmäls. En handfull ärenden har hittills blivit till polisanmälningar som rapporterats vidare i Hammarkullen. Håkan Bredinge, kommunpolis på Norra Hisingen som arbetat med Trygga trappan i Biskopsgården, menar att detta har en avskräckande effekt.

– Det är klart att sådant här sprider sig ganska fort. Att man faktiskt kan få böter om man hänger på ställen där man inte ska, säger han.

Trygga trappan infördes i Hammarkullen i mars månad i Tynnered i september och ska på sikt utökas till fler områden.

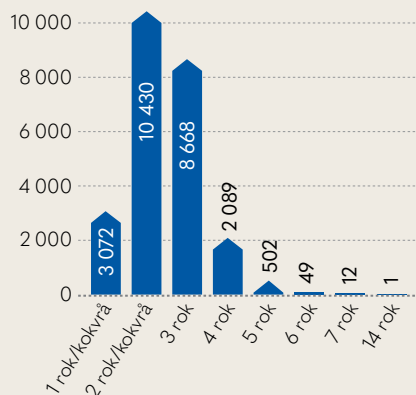


Jane, hyresgäst på Radiotorget.

Våra hyresgäster

Bland Bostadsbolagets hyresgäster finns alla sorters hushåll och familjestrukturer. Över 50 000 göteborgare bor i någon av våra 24 823 lägenheter. Vår målgrupp är bred, hos oss bor både nyfödda och 101-åringar. Bland våra hyresgäster finns studenter, barnfamiljer, egenhushåll, pensionärer, nyanlända, höginkomsttagare och varannan vecka-familjer. Det finns de som bott hos oss i över 70 år till de som precis fått sin allra första egna bostad.

Antal lägenheter per rum och kök



Antal personer per hushåll i snitt

Bostadsbolaget

2,2
pers/hushåll



Eriksberg 2,2 pers/hushåll
Hammarkullen 3,0 pers/hushåll
Haga 2,1 pers/hushåll

43,3%

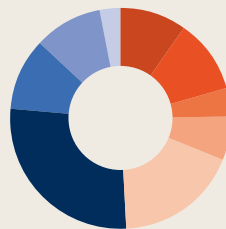
av Bostadsbolagets boende är utrikesfödda jämfört med Göteborg 27,8%.

346 tkr/år



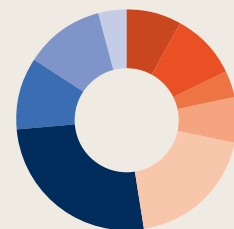
är den disponibla inkomsten per hushåll jämfört med Göteborg 490 tkr/år.

Ålderfördelning bland våra hyresgäster jämfört med Göteborg



Bostadsbolaget (ålder och procent)

0–6 år	9,80%	35–54 år	27,10%
7–15 år	10,90%	55–64 år	10,70%
16–19 år	4,20%	65–79 år	10,00%
20–24 år	6,40%	80 år/äldre	2,90%
25–34 år	18,00%		



Göteborg (ålder och procent)

0–6 år	8,20%	35–54 år	26,20%
7–15 år	9,70%	55–64 år	10,60%
16–19 år	3,90%	65–79 år	11,70%
20–24 år	6,70%	80 år/äldre	3,90%
25–34 år	19,00%		



Adna, Christel och Monica är trygghetsvårdar i Biskopsgården.

Positiv utveckling i Göteborgs utsatta områden

Bostadsbolagets utvecklingsområden är Biskopsgården, Tynnered och Hammarkullen. Vi genomför extra satsningar i våra utvecklingsområden och arbetar gemensamt mot ett ambitiöst mål – att inget av våra områden ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025.

Framtidenkoncernen arbetar strategiskt och långsiktigt mot det gemensamma målet om att det inte ska finnas någon del av Göteborg på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Vi har redan kommit en bit på vägen och har under året sett en positiv utveckling i flera av våra områden. Tynnered har flyttats ned från särskilt utsatt område till riskområde och Rannebergen har helt försvunnit från listan.

Samtidigt har inget område flyttat i fel riktning. Nu fortsätter arbetet att behålla den positiva trenden. För att nå målet finns ett koncerngemensamt strategiarbete som innefattar delstrategierna som kallas superförvaltning och Framtidens stadsutveckling. Även om Tynnered flyttats ner ett steg på listan fortsätter satsningarna också här. Att förändra riktningen för ett område är ett långsiktigt arbete.

Grovsopor orsakade brand

■ Den 4 juli startade en brand i trapphuset på Bredfjällsgatan 38. Trapphuset och två lägenheter blev helt utbrända. Lyckligtvis var det ingen som omkom eller skadades allvarligt men 24 familjer stod plötsligt utan bostad. Enligt polis och räddningstjänst startade branden i föremål som någon ställt i entrén. Bostadsbolaget ordnade med ersättningsbostad till samtliga hyresgäster,

även till dem som saknade egen hemförsäkring. Hela tiden visade de boende i Hammarkullen på stort civillurage, engagerade sig och ställde upp för grannskapet. Även Bostadsbolagets medarbetare visade på stort engagemang. De arbetade sena kvällar och nätter för att informera och kunna bistå hyresgästerna, räddningstjänst och entreprenörer med det som behövdes.

Destination Tynnered

■ Våren 2021 startade satsningen "Destination Tynnered", ett samarbete mellan Volvo Cars, Stena Fastigheter, Framtidenkoncernen, Bostadsbolaget och Familjebostäder. Målsättningen är att Tynnered ska vara en attraktiv destination för alla göteborgare och ett område med framtidstro och entreprenörskap, där man kan förverkliga sina drömmar och ha sin egen försörjning. Samarbetet innebär bland annat satsningar på skola, fritid, arbete och hållbar stadsutveckling. Bland insatserna som redan pågår eller planeras finns utökad läxhjälp, tredubbling av antalet sommarjobb, större jobbsatsningar genom en "jobbtrappa" för ungdomar från Tynnered, utveckling av mobilitetslösningar i området och en satsning på lokalt entreprenörskap. Genom Destination Tynnered kommer vi visa på kraften när många aktörer, offentliga och privata, drar åt samma håll.



Rekordsumma för boendebudgeten

■ För tredje året i rad fick hyresgäster i Biskopsgården vara med att bestämma över en gemensam boendebudget. Nytt för 2021 var att det geografiska området utökats till att innefatta både Norra och Södra Biskopsgården samt Länsmansgården. Budgeten har också vuxit rejält sedan förra året – hela en miljon kronor som ska gå till att skapa fler och bättre gemensamma platser utomhus. Årets boendebudget gav rekordmånga förslag från hyresgästerna. Syftet med boendebudgeten är att öka gemenskapen och hyresgästernas möjlighet till att påverka sin närmiljö och på så vis bidra till att stärka den lokala demokratin. Under 2022 utökar vi satsningen med lokala boendebudgetar i fler områden.

Lär känna våra utvecklingschefer

”Vad jobbar du med om dagarna då?” ”Hopp och framtidstro.” Så kan svaret låta om du frågar någon av Bostadsbolagets nya utvecklingschefer Ali Tabrizi och Liza Carlund.

Att förmedla en bild av Alis och Lizas vardag är inte det lättaste. De har bara arbetat några månader på sina nyinrättade tjänster – Ali i Biskopsgården och Liza i Hammarkullen. Det finns ingen beskrivning som säger exakt vad eller hur de ska göra utan det är en del av jobbet att komma fram till det.

Det är Alis och Lizas uppgift att samla alla krafter inom Bostadsbolaget för att nå målet om att Hammarkullen och Biskopsgården ska försvinna från listan över särskilt utsatta områden. Såväl utvecklingsledare som alla andra medarbetare behöver ta ansvar och engagera sig. Då kan man samarbeta effektivt med skolan, polisen, sociala myndigheter, föreningar och andra organisationer för att de mest utsatta

områdena ska bli bättre för alla som bor där. Tillsammans kan vi då skapa goda förutsättningar för bättre bostäder, tryggare och trevligare miljö, fler människor med sysselsättning och en meningsfull fritid för barn och unga.

Alla måste hjälpas åt

– Samarbete är nyckeln, säger de. Detta kan inte lösas av oss eller någon annan på egen hand. Alla måste kroka arm och hjälpas åt. Naturligtvis måste allt också ske tillsammans med hyresgästerna. Det är de själva som vet vad de behöver.

– Jag är själv uppvuxen i Biskopsgården, berättar Ali, men jag får ändå ofta ändra min uppfattning. Säg att jag frågar någon om hur boendebudgeten, som finns här i Biskopsgården, ska användas. Och får svaret ”Sänk min hyra eller ge mig ett nytt kylskåp. Posten delas inte ut som den ska så att man missar räkningar och annat viktigt. Kan du inte fixa det istället?”.

En stor del av Alis och Lizas arbete handlar om att förverkliga Framtiden-koncernens superförvaltning. Superför-

valtningen handlar i korthet om en kraftfull och metodisk satsning på bostäderna och den fysiska miljön, bland annat genom trygghetssäkrade fastigheter, personal på plats alla dagar i veckan, att motverka oriktiga andrahandsuthyrningar och jobba mot klotter och nedskräpning.

– Först när vi så att säga sätter spaden i jorden förstår folk att vi menar allvar.

Boendemiljön först, alltså. Men det sociala är också viktigt. Och det är här utvecklingscheferna kommer in.

– Trygghet är inte bara belysning och lås, säger Liza. Det handlar också om att du kan lita på din granne.

Viktigt med lokal service

Något av det allra viktigaste är bättre lokal service.

– Man hamnar lätt utanför om det inte finns service i närheten där man bor, säger Liza. Den digitala utvecklingen underlättar för många, men gör också att klyftorna ökar. Hur klarar du dig om du inte har ett Bank-ID?

Att människor har sysselsättning är avgörande för att ett område ska må bra. Ett antal jobbcenter är på väg att öppnas på flera ställen, där man ska få hjälp med att skriva sitt CV och söka arbete. Bostadsbolaget ska också erbjuda jobb för fler hyresgäster och öppna upp lokaler för småföretagande.

– Att skapa möjligheter och tända ett framtidshopp är oerhört viktigt.

– ”Nothing stops a bullet like a job”, säger Ali. Ingenting stoppar en kula lika bra som ett jobb.

– Gängkriminalitet lockar med gemenskap, status och pengar direkt i handen. Vi kan minska rekryteringen till gängen först när vi kan erbjuda realistiska alternativ.

Något väldigt positivt, menar Ali och Liza, är att så många människor engagerar sig från alla håll och har samma mål. 2025-målet är inte onåbart.

– Jag får rysningar när jag ser hur många vi är som delar en gemensam framtids-tro och vill göra människors liv bättre, säger Liza.



Liza och Ali är utvecklingschefer i Hammarkullen och Biskopsgården.

Renovering med fokus på hyresgäster och hållbarhet

Att underhålla och renovera är en del av Bostadsbolagets kärnverksamhet. Beståndets ålder varierar ända från slutet av 1800-talet till nyproducerat men majoriteten av bolagets hus är byggda mellan 1945 och 1975. Att renovera varsamt handlar om att öka valfriheten för hyresgästerna och att bevara det som går att återbruka.

Att tillämpa varsam renovering och renovera långsiktigt hållbart är ett uppdrag Bostadsbolaget delar med övriga systerbolag inom Framtiden-koncernen. Det är viktigt att vi renoverar ekonomiskt effektivt men samtidigt tar vara på det som går att återbruka. Vi ska också värna hyresgästerna och göra dem delaktiga genom aktivt dialogarbete. Genom att erbjuda olika valbara alternativ, varav ett endast ger en låg hyreshöjning, ger vi hyresgästerna möjlighet att påverka sin boendestandard och därmed sin boendekostnad. Målsättningen är att ingen ska behöva flytta på grund av kostnadsökningar vid renovering.

Pilotprojekt i Hammarkullen

I 55 lägenheter på Bredfjällsgatan 26-28 i Hammarkullen testades ett nytt sätt att renovera där hyresgästerna bland annat erbjöds ett underhållsalternativ utan standardhöjning. Underhållsalternativet innebar nya vattenledningar och ny golvbrunn i badrummet samt relining av avloppssystemet. I köket blev det nytt avlopp i plast samt nytt vattenlås. I badrummet byttes ytskikten ut till plastmatta på golv och våtrumsmatta på vägg. Befintligt porslin och blandare återmonterades tillsammans med övrig utrustning. I samband med renoveringen byttes elen ut i samtliga lägenheter för att nå upp till dagens lagkrav. Detta var dock en standardhöjning och gav alltså en mindre kollektiv höjning av hyran.

För de hyresgäster som önskade gick det att istället välja mellan olika nivåer av standardhöjande renoveringspaket, både till badrum och kök, samt ett antal tillval. Dessa val och tillval togs fram tillsammans med de boende.

Fler projekt på gång

Närmast i tid att renoveras enligt konceptet varsam renovering är 357 lägenheter på Träkilsgatan i Robertshöjd. Under året har hyresgästerna deltagit i flera dialogmöten kring stundande renovering och en sam-

rådsgrupp, bestående av hyresgäster i området, har tagit fram förslag på olika typer av standardhöjande paket samt tillval. Renoveringen drar igång direkt efter jul- och nyårshelgerna.



Hyresgästen Ann-Marie tillsammans med Bostadsbolagets ombyggnadskoordinator Pia i Kyrkbyn där en omfattande renovering blev klar under året.



Åter lyser Lyktan

■ Lyktan kallas den välkända 50-talsbyggnaden i Kortedala som från början fungerade som områdets frukt- och godisaffär. Namnet fick den på grund av sin placering, högst upp på Gregorianska gatan lyste den upp som en lykta om kvällarna. Lokalen har också varit kafé och speceriaffär men efter många års förfall beslöts att den skulle rivas. Men tack vare att Lyktan kom att omfattas av Göteborgs bevarandeprogram ändrades beslutet och den har istället fått genomgå en mycket varsam renovering där ingenting fått ändras eller flyttas om.

Under 2021 beslutades det att Kulturföreningen Lyktan får uppdraget att driva verksamhet i lokalen och de håller som bäst på att bygga upp sin verksamhet. De kommer att erbjuda allt från konstutställningar till kulturevenemang och aktiviteter för alla som vill vara med. Deras målsättning är att bli en mötesplats för alla generationer och grupper boende i Kortedala.



Lyktan – en ikon i Kortedala.

Stallet återuppbyggs enligt gammal teknik

■ År 2015 brann den anrika gårdsbyggnaden/stallet på Skolgatan 36 ner. Turerna kring vad som skulle byggas på platsen där stallet låg har varit många. 2020 tog Bostadsbolagets styrelse beslut om att återställa byggnaden i sin ursprungliga form. Men inte på vilket sätt som helst. Gårdsbyggnaden ska återbyggas enligt gammal teknik och arbetet kommer att genomföras i samråd med byggnadsantikvarie för att i bästa mån rekonstruera den ursprungliga

byggnaden. Tekniken innebär att samma byggmetoder som när gårdsbyggnaden uppfördes på mitten av 1800-talet kommer att tillämpas, med undantag för moderna brandsäkerhetsåtgärder. Bland annat ska rätt virke/skog väljas ut för att sedan huggas och torka innan det kan användas. Gårdsbyggnaden planeras vara klar utvändigt runt julen 2022 och stå helt klart till sommaren 2023.



Ambitiösa mål och högt tempo

Ansaret för Framtidenkoncernens nyproduktion ligger hos vårt systerbolag Framtiden Byggutveckling – ett arbete som sker i nära samarbete med det bostadsbolag i koncernen som ska ta över och förvalta de färdigställda husen. Koncernen har sedan 2018 haft ambitiösa nyproduktionsmål och

ett högt byggt tempo, något som märkts av hos oss på Bostadsbolaget som under dessa år tagit över förvaltningen av hela 533 nya lägenheter, 77 av dessa stod inflyttningsklara 2021 på Radiatorget. De kommande åren väntar inte lika många nya bostäder för Bostadsbolagets del

men vi har flera stora projekt under planering, bland annat i Kålltorp, Robertshöjd och Hammarkullen. Förutom att vara en aktiv part till Framtiden Byggutveckling ska Bostadsbolaget också arbeta för att konvertera lämpliga lokaler och identifiera byggbar mark inom vårt befintliga bestånd.

Corona-anpassad uthyrning på Radiatorget

Under våren var det äntligen dags för hyresgästerna att flytta in i sina nya bostäder på Radiatorget i västra Göteborg. Tre nya byggnader med totalt 77 lägenheter har kommit på plats i direkt anslutning till torget. Även torget har fått sig en varsam upprustning där man värnat om att behålla 1950-talscharmen. En av de nya verksamheterna på torget är området Boservice.

Vägen till inflyttning har dock inte varit fullt lika smidig under pandemitider. Att hyra ut nyproduktion har inneburit en hel del anpassningar med hyresgästernas bästa i fokus. Tack vare engagerad personal har inflyttningarna ändå kunnat genomföras nästan precis som vanligt. Istället för visningskväll på plats fick lägenheterna visas digitalt genom film som

sedan kompletterades med att personal tog mått och fotograferade efter hyresgästernas önskemål. Vid inflyttningen fick alla hyresgäster boka en egen tid för nyckelhämtning så att inflyttningarna kunde spridas ut under dagen. Den största utmaningen kom i januari då bygget drabbades hårt av covid-19. Detta medförde att arbetet stannade av och tillträdet till lägenheterna

i en av etapperna fick senareläggas med upp till tre veckor. Förseningarna uppstod nära inpå inflytt vilket innebar att många hyresgäster redan hade sagt upp sin tidigare bostad. Det blev en påfrestning för både hyresgäster och personal och våra uthyrare arbetade intensivt med att säkerställa att hyresgästerna hade ett boende under förseningen.



Radiatorget, Järnbrott.



Parallella uppdrag på Hammarkulletorget

I Hammarkullen planerar vi för en omfattande utveckling av Hammarkulletorget. Under våren 2021 genomfördes ett så kallat parallellt uppdrag där tre arkitektteam från LINK Arkitektur, White Arkitekter och Funkia tog fram var sitt förslag på hur Hammarkulletorget ska kunna se ut när det är färdigbyggt. Underlaget som teamen utgått från har baserats på tidigare genomförda enkäter och undersökningar bland boende och verksamma i Hammarkullen, som under sommaren kunnat ta del av

och tycka till om förslagen. I december stod det klart att det blir LINK Arkitekturs förslag som kommer ligga till grund för det fortsatta arbetet. Stadsbyggnadskontoret ska nu ta fram en detaljplan för området. Även under detaljplanarbetet kommer det finnas möjlighet för allmänheten att lämna sina synpunkter. Om allt flyter på kan det nya torget börja byggas någon gång under 2025. Målet är att Hammarkulletorget ska utvecklas och bli ett levande torg och trygg mötesplats för människorna i området.

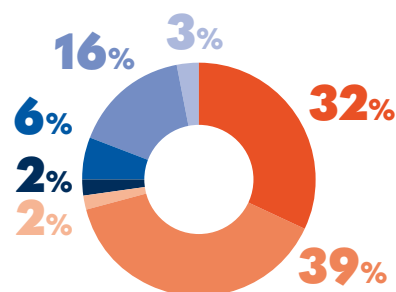
Garage först ut i Östra Kålltorp

I april färdigställde vi ett parkeringsgarage med 63 platser i Östra Kålltorp. Garaget ska användas som boendeparkering för de kommande bostäderna som ska byggas i området. De 160 lägenheterna i Östra Kålltorp beräknas stå klara 2024 och byggstart är planerad till sommaren 2022. Anledningen till att garaget står färdigt så mycket tidigare än bostäderna är att det saknades plats för bodedablering för bygget. Nu kommer istället garaget att användas som etableringsyta. Hade garaget byggts först efter att bostäderna stod klara hade det saknats p-platser vid inflyttningen.

Upprop gav 81 nya lägenheter

I mars 2017 skickade Bostadsbolagets vd Kikki Björklund ut ett upprop bland medarbetarna där hon uppmanade alla att hitta utrymmen i befintliga fastigheter som skulle kunna byggas om till lägenheter. När vi 2021 sammanfattar satsningen kan vi konstatera att vi har tillfört 81 nya hyresrätter till bostadsmarknaden genom ombildningar av bland annat lokaler. 2021 stod nio lägenheter klara i Brunnsbo, Kyrkbytorget och Järnbrott.

Förändringar i fastighetsbeståndet



Underhåll, nybyggnation och investeringar

- Planerat underhåll, 212 mnkr
- Investeringar i befintligt fastighetsbestånd, 257 mnkr
- Investeringar i konverteringar, 14 mnkr
- Investeringar i solesatsning, 11 mnkr
- Investeringar i nyproduktion, 40 mnkr
- Investeringar i förvärv, 105 mnkr
- Investeringar i övrigt, 17 mnkr

Totalt: 656 mnkr

Attraktiv arbetsgivare

Tillsammans med de nya utmaningar och förändrade beteenden som pandemin och dess restriktioner fört med sig har också kraven på vår verksamhet förändrats. 2021 har varit ett år präglad av att bemöta dessa nya krav genom bland annat rekryteringar, digitalisering och ökad tydlighet kring arbetsroller och rutiner.



Rafael, förvaltare och Ali, utvecklingschef i Södra Biskopsgården.

Många rekryteringar för att möta behoven

Totalt är vi 373 personer som arbetar på Bostadsbolaget. De flesta jobbar ute i våra bostadsområden, nära våra hyresgäster, medan andra jobbar på någon av stödfunktionerna på huvudkontoret. Under året har 51 medarbetare fått en tillsvidareanställning hos oss. Det kan jämföras med 26 nyanställda 2020. Det beror bland annat på en större ökning bland tjänstemännen där en rad nya roller och funktioner tillkommit. Under 2021 har den relativt nya avdelningen Affärsutveckling tagit form och roller har tillsatts. Vi har under året bland annat anställt en verksamhetsutvecklare, säkerhetschef, uthyrningschef och informationssäkerhetssamordnare till avdelningen.

Även nya mål och uppdrag från våra ägare påverkar oss organisatoriskt. 2020 fick vi ett ambitiöst mål att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden i Göteborg 2025. Bostadsbolaget satsar därför extra i utvecklingsområdena Hammarkullen, Biskopsgården och Tynnered. För att nå målet har vi under året anställt två utvecklingschefer till Hammarkullen respektive Biskopsgården. Rollen är helt ny med uppdraget att leda och samordna arbetet inom social hållbarhet. Utvecklingscheferna har också personalansvar och samordnar områdenas utvecklingsledare och trygghetsvårdare i den nya enheten för social hållbarhet. Under året har vi även rekryterat en utvecklingschef till Tynnered som under 2022 ska forma områdets organisation för social hållbarhet. För att kunna vara framgångsrika och nå målet i utvecklingsområdena har vi också en tätare bemanning i övriga roller på områdena, vilket även det leder till ett ökat rekryteringsbehov. Läs intervjun med våra utvecklingschefer på sidan 23.

Trygg och säker arbetsplats

Våra medarbetares säkerhet och trygghet är en förutsättning för allt vårt arbete. I Framtidenkoncernen har vi under några år arbetat strukturerat med personsäkerhetsfrågorna i verksamheten. Rutiner och incidentrapporteringssystem (IA) har införts och en webbutbildning i säkerhet och trygghet har genomförts av samtlig personal. Som en förlängning av detta arbete har Bostadsbolaget under hösten haft ett stort fokus på personsäkerhet och arbete mot hot och våld. Bolagets HR-chef och säkerhetschef har under 23 tillfällen utbildat samtliga arbetsgrupper kring personsäkerhetsprocessen och incidentrapporteringssystemet. I samband med utbildningen har varje arbetsgrupp gemensamt gjort en riskanalys avseende hot och våld, vilken ska följas upp årligen. För att skapa oss en nulägesbild av medarbetarnas upplevelse av säkerhet och trygghet i det dagliga arbetet kompletterades riskanalysen med en särskild mätning i Winningtemp, vårt interna pulsmätningssystem. Syftet med höstens arbete har varit att öka kunskapen om koncernens rutiner och arbetssätt för att förebygga, hantera och följa upp hot- och våldshändelser.

I följderna av coronapandemin

Pandemin har medfört att vi behövt anpassa verksamheten för att kunna bedriva den på ett så tryggt och säkert sätt som möjligt. Det har varit viktigt att alla medarbetare har varit informerade, inkluderade och känt sig trygga i bolagets och koncernens hantering av pandemin. Genom hela pandemin har vi arbetat koncerngemensamt kring information och riktlinjer. Vi har samlat viktig information från både koncernen och myndigheter på en särskild plats på vårt intranät kallad "gula rutan". Vi har också kontinuerligt infört nya rutiner och arbetssätt utifrån gällande rekommendationer från myndigheter. Under hösten 2021 tog Folkhälsomyndigheten bort rekommendationen om hemarbete. Efter 1,5 år av hemarbete för en del av våra medarbetare togs en gemensam plan fram för en successiv återgång till arbetsplatsen. Men strax innan jul 2021 gick vi åter tillbaka till hemarbete på grund av ökad smittspridning. Som organisation har vi behövt anpassa oss efter nya förutsättningar och ställa om snabbt. Med pandemin kan vi också se att attityderna kring hemarbete förändrats både hos Bostadsbolaget som organisation och våra nuvarande och potentiella medarbetare. Det är inte var du arbetar utan hur du arbetar som är det viktiga. Samtidigt är hemarbete en möjlighet och inte en rättighet. Två tredjedelar av vår personal kan inte arbeta hemma. Det gör att Framtidenkoncernen nu arbetar fram ett gemensamt ramverk för hur den flexibla arbetsplatsen ska se ut för oss.

Efter nära två år präglade av coronapandemin har ett nytt arbetslandskap uppstått och ett nytt normalläge infunnit sig. Pandemin har gjort att vi tvingats till nya arbetssätt och fått andra krav från både medarbetare och kunder. Den har också synliggjort en del utmaningar som vi börjat arbeta med under året. Det handlar bland annat om arbetssätt, styrning och digitalisering. Exempelvis är det tydligt att även om vi har blivit mer digitala så har vi en bit kvar innan vi kan kalla oss digitaliserade. Bland annat saknas tillräckliga system. Genom avdelningen för affärsutveckling har Bostadsbolaget under året påbörjat arbetet med ett ärendehanteringssystem som ska underlätta vårt digitala arbetssätt och förbättra servicen för våra hyresgäster.



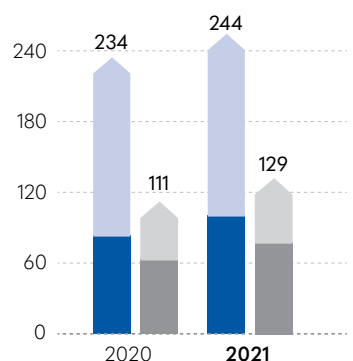
Tydligare arbetsbeskrivningar

Under 2021 har vi startat upp arbetet med att skapa bättre struktur och tydlighet kring de arbetsbeskrivningar vi har över våra olika yrkesgrupper. Arbetet är ett resultat av den organisationsöversyn som gjordes 2019 då det framgick att det finns en intern efterfrågan om större tydlighet.

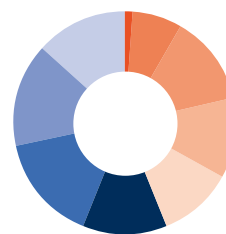


Anställda	373
Lämnade tillsvidare tjänst	30
Fick tillsvidare tjänst	51
Praktik- och ferieplatser varav sommarjobbare	221 205
Frisknärvaro	60,5%
Sjukfrånvaro	4,9%

Köns- och yrkesfördelning (antal)



Kollektivanställda Män Kvinnor
Tjänstemän Män Kvinnor



Åldersfördelning (ålder och antal)

20-24 år	5	45-49 år	46
25-29 år	27	50-54 år	58
30-34 år	48	55-59 år	56
35-39 år	44	60 år/äldre	49
40-44 år	40		

Medelålder: 46 år (2021), 46 år (2020)

Våra fastigheter

Bostadsbolaget äger och förvaltar hela 24 823 hyresrätter, varav 1 032 lägenheter hanteras via våra tre kommanditbolag. Vårt fastighetsbestånd finns i Göteborgs samtliga stadsdelar och omfattar allt från modern nyproduktion till kulturminnesmärkta byggnader.

Vi har också ett stort antal kommersiella lokaler i våra fastigheter som förvaltas och hyrs ut av vårt systerbolag Göteborgs-Lokaler.

Hela koncernen med samtliga Bostadsbolagets fastigheter har ett bokfört värde på 10,1 (10,0) miljarder kronor varav 0,9 (0,9) miljarder kronor utgörs av markvärdet. Marknadsvärdet för hela fastighetsbeståndet bedöms till 39,2 (35,5) 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

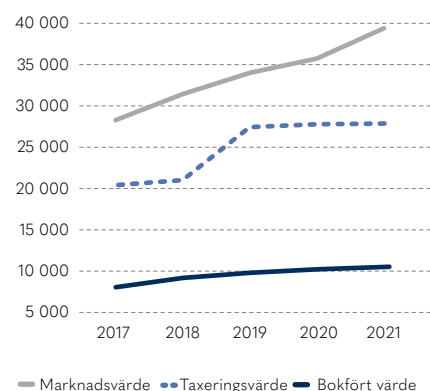
För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om (beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder):

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

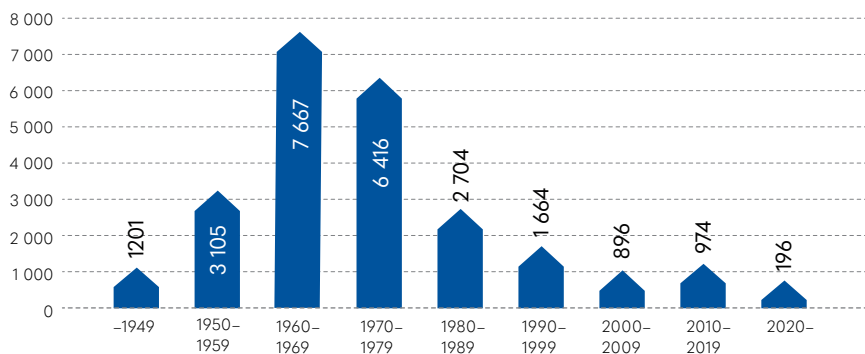
Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 350–525 (350–520) kr/kvm och för lokaler till 244–419 (247–417) kr/kvm. Dessa kostnader beräknas för närvarande öka med 2,25 procent per år. Till detta kommer utgående fastighetsavgift/-skatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet differentieras beroende på läge och varierar mellan 1,9 (2,0) procent i läge A1 och 4,30 (4,70) procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,50–4,10 procent.

Värdeförändring av totala fastighetsbeståndet under 2021	Mnkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2020	35 514
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	322
+ Förvärv	105
- Försäljning	-85
+ Aktiverade ränteutgifter	4
+ Marknadsvärdessförändring	3 298
Bedömt marknadsvärde 31 december 2021	39 158

Värdeutveckling fastigheter (mnkr)



Antal lägenheter per värdeår

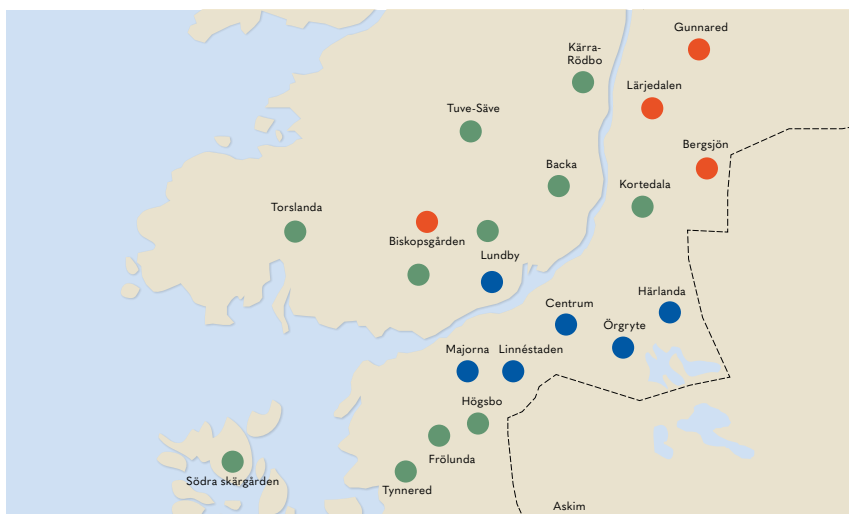


Åldersbestämningen av en fastighet bygger på dess åldersmässiga standard, som i fastighets-taxeringen definieras som värdeår. För nybyggda och helt ombyggda fastigheter sammanfaller värdeår med ny- respektive ombyggnadsår.

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)



Omflyttningshastighet



Summa antal lägenheter	24 823
Antal omflyttningar	467
Antal avflyttningar	2 379
Totalt antal flyttningar	2 846
Omflyttningshastighet*	11,5%

* Årets antal flyttningar i förhållande till antal lägenheter.

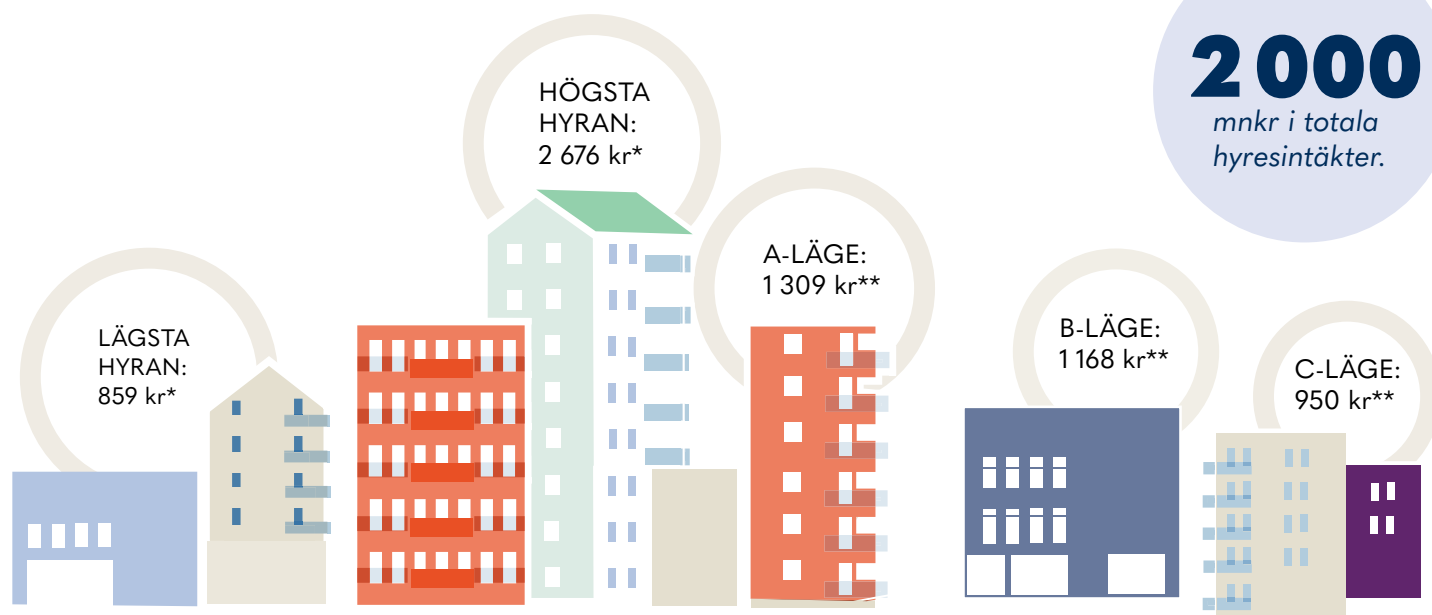
Hyresutveckling

1163

kr i snitthyra totalt för bostäder.

2000

mkr i totala hyresintäkter.



* Högsta/lägsta hyran per m².

** Snitthyra per läge och m².

Hyreshöjning i snitt för bostäder under år 2021 med 1,1% (höjning 1,7% från maj mån).

Hur hyresintäkterna täcker fastighetskostnader och investeringar förklaras i den ekonomiska översikten på sidorna 38–41.

Styrning och kontroll

Styrelsen och vd

Bostadsbolagets styrelse och vd ansvarar för att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med ägardirektiv, bolagsordning samt lagar och föreskrifter. Styrelsearbetet följer en upprättad plan för året. Härutöver träffas bolagets presidium, som består av styrelsens ordförande, förste vice och andre vice ordförande. Vid dessa presidiummöten deltar även bolagets vd och ekonomichef. Styrelsen utses av Göteborgs kommunfullmäktige och består av 7 ordinarie ledamöter samt 3 suppleanter. Nuvarande styrelse tillträdde vid årsstämman i mars 2020 och styrelsens sammansättning redovisas på sidorna 66–67. Kommunfullmäktige fastställer även bolagsordning och utser en representant att föra ägarens talan vid årsstämman. Arbetstagarorganisationerna finns också representerade via Fastighetsanställdas förbund och Unionen.

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 på sidorna 68–69 och bolagets organisationsschema på sidan 8.

Polycys och riktlinjer

Bostadsbolaget har koncerngemensamma polycys och riktlinjer som antagits av koncernstyrelsen eller kommunfullmäktige. Samtliga policydokument 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 vds arbetsinsatser.

Bostadsbolaget revideras varje år vid ett flertal tillfällen. Göteborgs Stads stadsrevision upphandlar bolagets externa revision, vilken utförs av auktoriserade revisorer från Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Uppgifter om ersättning till auktoriserade revisorer och lekmannarevisorer återfinns i not 8.

Lekmannarevisorerna utses av kommunfullmäktige. Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Granskningen kan visa om delar av bolagets verksamhet har brister eller förbättringsområden som behöver åtgärdas. Resultatet från årets granskning av bolaget avrapporteras till styrelsen och årsstämman.

Intern styrning och kontroll

För att vi ska uppfylla våra mål krävs att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar följs. För att försäkra oss om att detta fungerar arbetar bolaget aktivt med intern styrning och kontroll.

Varje år fastställs en riskanalys som utgår från verksamhetens mål och uppdrag. Riskvärderingen omfattar våra mest väsentliga processer och omvärldsfaktorer. Kontroller och åtgärder som minskar risker identifieras och därefter värderas sannolikhet och påverkan. Risker som bedöms vara väsentliga lyfts till styrelsen och kommer att utgöra vår interna kontrollplan. Vi genomför även löpande uppföljningar, stickprov och olika tester av kontrollaktiviteter för

att säkerställa att risker hanteras på ett betryggande sätt. Styrelsen utvärderar kontinuerligt information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollplanen samt beslutar om det fortsatta arbetet.

Affärsetiska riktlinjer

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

Revisioner under 2021:

- Extern revision av årsredovisning samt styrelsens och vds förvaltning, enligt aktiebolagslagen, utförs av auktoriserade revisorer från Öhrlings PricewaterhouseCoopers.
- Lekmannarevision utförs av stadsrevisionen som sakkunniga biträden med årets fokus på fastighetsunderhåll samt uppföljande granskning av uthyrningsprocessen och implementering av dataskyddsförordningen.
- Extern och intern revision av miljöledningssystemet enligt ISO 14001.



Hult Åsens väg, Askimsviken.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs stads bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556046-8562 (Bostadsbolaget) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2021.

Ägarstruktur

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

Bostadsbolagets dotterbolag

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

Kommanditbolagen som förvärvades är Fastighetsbolaget Bredfjäll KB (org.nr. 969676-6323) med 688 lägenheter och Fastighetsbolaget Gropens gård KB (org.nr. 969676-6881) med 204 lägenheter. Vid denna affär förvärvades även Fastighetsbolaget Bredfjäll AB (org.nr. 556662-9035) som är kommanditdelägare och moderbolag till de två kommanditbolagen medan Bostadsbolaget är komplementär.

Den 1 november 2017 förvärvade Bostadsbolaget ytterligare ett kommanditbolag, Fastighetsbolaget 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 2021-12-31 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 2022-02-09 fattade styrelsen beslut om att bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2021 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna och de principer som framgår i bolagsordningen.

Hållbarhetsredovisning

Bostadsbolaget omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Bostadsbolaget har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2021 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 och 2021 är den världsomfattande pandemin. Covid-19 har lett till en omfattande störning av ekonomin i världen. Verksamheten för bolaget har dock inte påverkats i någon väsentlig grad.

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 utveck-

ling och att Bostadsbolaget har bättre möjligheter att driva detaljplanearbetet och hantera de större investeringarna som planeras.

Ökat uppdrag att med ombildningar till bostadsrätt där hyresrätten dominerar

Framtiden fick i uppdrag genom kommunfullmäktigesbeslut från den 28 oktober 2021 att öka arbetet med ombildningar i områden där hyresrätten dominerar.

Förvaltnings AB Framtiden utreder uppdraget och kommer att återkomma till de bostadsförvaltande dotterbolagen hur detta ska hanteras.

Genomförd ombildning till bostadsrätt, Briljantgatan 66-76, 58 lägenheter

Ombildning i våra särskilt utsatta område har varit en målsättning under hela 2021. Förvaltnings AB Framtidens styrelse beslutade 2021-05-18 att godkänna försäljning av en av Bostadsbolagets fastigheter på Briljantgatan i Tynnered. Köpeavtal är påskrivet och bostadsrättsföreningen tillträdde som lagfaren ägare 2021-10-05.

Superförvaltning

2020 startade 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 år 2025. Bostadsbolaget har tre särskilt utsatta områden inom sitt bostadsbestånd, Hammarkullen, Biskopsgården och Tynnered. Bostadsbolaget har allokaterats särskilda ekonomiska och personella resurser för att bedriva detta arbete.

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



Hvitfeldtsgatan 5B.

INNEHÅLL

■ Ekonomisk och finansiell rapportering	
Förvaltningsberättelse	34
Risker	36
Ekonomisk översikt	38
Femårsöversikt	42
Definitioner	44
Förslag till vinstdisposition	44
Resultaträkning	45
Balansräkning	46
Förändring av eget kapital	48
Kassaflödesanalys	48
Noter	50
Revisionsberättelse	63
Granskningsrapport	65



Stabil ekonomi – analys
av årets resultat

36
sidan

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	51
Not 2 Hyresintäkter	53
Not 3 Förvaltningsintäkter	53
Not 4 Driftkostnader	53
Not 5 Personal	53
Not 6 Uppllysning om närstående och koncerninterna transaktioner	54
Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar	55
Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå	55
Not 9 Centrala kostnader	55
Not 10 Övriga rörelseintäkter	55
Not 11 Övriga rörelsekostnader	55
Not 12 Operationella leasingavtal	55
Not 13 Finansnetto	56
Not 14 Bokslutsdispositioner	56
Not 15 Skatt på årets resultat	56
Not 16 Utdelning	56

Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar	56
Not 18 Förvaltningsfastigheter	57
Not 19 Inventarier	58
Not 20 Övriga materiella anläggningstillgångar	58
Not 21 Pågående ny- och ombyggnationer	59
Not 22 Andelar i koncernföretaget	59
Not 23 Fordringar hos koncernföretaget	59
Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav	59
Not 25 Andra långfristiga fordringar	60
Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60
Not 27 Obeskattade reserver	60
Not 28 Avsättning för pensioner	60
Not 29 Avsättning för uppskjuten skatt	60

Not 30 Finansiell riskhantering	60
Not 31 Låneskulder	61
Not 32 Ställda säkerheter	61
Not 33 Eventuella förpliktelser	61
Not 34 Långfristiga skulders förfallotider	61
Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61
Not 36 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	61
Not 37 Erlagd ränta	62
Not 38 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	62
Not 39 Outnyttjade kreditavtal	62
Not 40 Nettolåneskuld	62
Not 41 Resultatdisposition	62
Not 42 Händelser efter balansdagen	62

Riskfaktorer och känslighetsanalys

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

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

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

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

Uthyrningsgrad och hyresintäkter

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

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 mer än en femtedel av driftkostnaderna och uppvärmningen är tillsammans med el- och vattenanvändningen en av våra mest väsentliga miljöaspekter. Vi arbetar kontinuerligt för att minska energianvändningen, genom upprustning av fastigheterna och genom samarbete med hyresgästerna.



Finansnettots räntekänslighet

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

Finansnettots räntekänslighet 2022–2024, mnkr

Ränteantagande	2021	2022	2023	2024
Räntenivå 2021-12-31	-74	-52	-50	-49
Ränta +1%-enhet		-65	-69	-74



Känslighetsanalys

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

Förändring	Effekt på avkastningsvärde, %
Hyror +1%	1,67
Långsiktiga vakanser +1%	-1,67
Drift och underhåll +1%	-0,63
Kalkylränta och direktavkastningskrav +1%	-24,85



Maskinkajen, Eriksberg.

Risk för oegentligheter och fel

Genom ett systematiskt arbete med intern styrning och kontroll beaktas detta riskmoment. Bostadsbolaget gör regelbundet stickprov, olika former av kontroller och arbetar ständigt med att förbättra de interna rutinerna. 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 riskerar att bli tidsförskjutna. Vi satsar också på nya hållbara 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 med attraktiva uppgifter och bra arbetsvillkor. Under året har vi utbildat all personal i personsäkerhet och fokuserat på ämnet hot och våld. 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 skall 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 med att trygghetssäkra fastigheter och för att öka tryggheten för våra hyresgäster med speciellt fokus på utvecklingsområdena Hammarkullen, Biskopsgården och Tynnered. Här har vi högre personaltäthet, och arbetar i nära samarbete med staden och lokala aktörer.

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 skattereglerna 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 66,7 procent (63,4). Ytterligare en faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag, är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens koncernbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

God ekonomi och långsiktig förvaltning

Som allmännyttigt bolag är Bostadsbolaget helt självfinansierat. Vi erhåller inget ekonomiskt stöd från Göteborgs Stad och dess invånare. Det överskott som genereras återinvesteras till allra största del i verksamheten och i våra fastigheter. Årets resultat uppgick till 105 miljoner kronor.

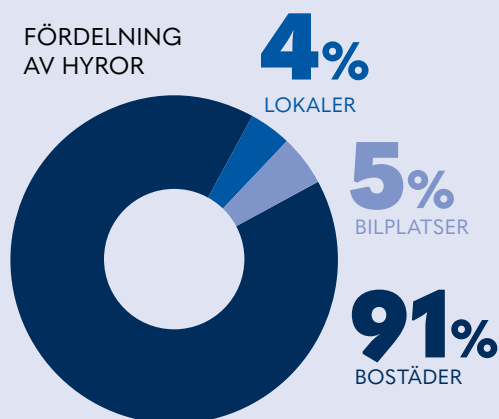
Intäkter

Mnkr	Not	2021	2020	Förändring
Hysesintäkter	2	1924	1844	80
Förvaltningsintäkter	3	55	54	1
Summa intäkter		1979	1898	81

Intäkter

■ Bolagets intäkter ökade med totalt 81 mnkr under 2021 till följd av årlig hyreshöjning, standardhöjande åtgärder inom befintligt bestånd samt tillkommande förvaltningsobjekt med nyproducerade lägenheter på Radiatorget och helårseffekt av nyproducerade lägenheter 2020. Våra parkeringsintäkter ökade i och med höjda parkeringsavgifter och fler sålda parkeringskort under året. Förvaltningsintäkter omfattar andra intäkter än hyra såsom tex bredbandsintäkter, intäkter från förvaltningsuppdrag och kundfakturerings hyresgäst.

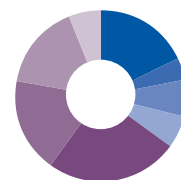
FÖRDELNING
AV HYROR



Mnkr	2021	2020	Förändring
Lägenheter, brutto	1774	1721	53
Hysesbortfall	-20	-23	3
Lägenheter, netto	1754	1698	56
Lokaler, brutto	93	74	19
Hysesbortfall	-11	-10	-1
Lokaler, netto	82	64	18
Fordonsplatser, brutto	99	94	5
Hysesbortfall	-11	-12	1
Fordonsplatser, netto	88	82	6
Summa hyresintäkter	1924	1844	80
Förvaltningsintäkter	55	54	1
Summa intäkter	1979	1898	81

Kostnader

Mnkr	Not	2021	2020	Förändring
Driftkostnader	4,5,6	-948	-816	-132
Underhållskostnader		-188	-281	93
Fastighetsavgift/-skatt		-43	-42	-1
Driftöverskott		800	758	42



Driftkostnader (%)

- Värme, 18
- El, 4
- Vatten, 7
- Renhållning, 6
- Fastighetsskötsel, 25
- Reparationer, 18
- Driftadministration, 16
- Övrigt, 6

Driftkostnader

■ Bostadsbolagets driftkostnader på totalnivå har ökat jämfört med föregående år. Kostnaderna för taxor har ökat jämfört med året innan vilket främst beror på högre kostnader för värme på grund av förbruknings- och prisökningar.

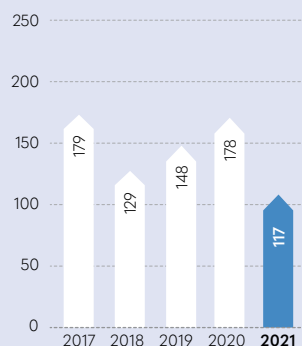
Våra kostnader för fastighetsskötsel har ökat på grund av mer utförda fastighetstjänster till exempel besiktningar av OVK

(obligatorisk ventilationskontroll), radon och brandskydd. Kostnader för reparationer har också ökat vilket främst beror på omklassificeringar vilket har medfört ökade reparationskostnader med ca 51 miljoner kronor.

Kostnadsökningen för driftadministration beror främst på ökade personalrelaterade kostnader.

Bostadsbolagets driftkostnader	Mnkr	Mnkr	Mnkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
	2021	2020	Förändring	2021	2020	Förändring
Värme	172	140	32	107	89	18
El	40	40	0	25	25	0
Vatten	66	64	2	42	41	1
Avfallshantering	58	54	4	36	34	2
Summa taxekostnader	336	298	38	210	189	21
Fastighetsskötsel	232	212	20	145	134	11
Reparationer	175	120	55	109	76	33
Driftadministration	152	133	19	95	84	11
Övrigt	53	53	0	33	34	-1
Summa övriga kostnader	612	518	94	382	328	54
Summa driftkostnader	948	816	132	592	517	75

Underhållskostnader (kr/m²)



Underhållskostnader

■ Kostnaderna för underhåll omfattar såväl yttre som inre underhåll av bolagets fastigheter. Under 2021 uppgick kostnaderna till 117 kronor per kvadratmeter, vilket är en minskning med 61 kronor per kvadratmeter jämfört med föregående år. Under 2021 har vi främst utfört akuta åtgärder i våra hyresgästers lägenheter för att minska smittspridningen av Covid -19. Under 2021 har bolaget valt att omklassificera vissa underhållskostnader till reparationskostnader. Detta motsvarar ca 22 kronor per kvadratmeter

Mnkr	Not	2021	2020	Förändring
Avskrivningar	7	-305	-293	-12
Bruttoresultat		495	465	30
Centrala kostnader	9	-46	-46	0
Övriga rörelseintäkter	10	84	17	67
Övriga rörelsekostnader	11	0	0	0
Rörelseresultat		533	436	97
Finansnetto	13	-74	-73	-1
Resultat efter finansiella poster		459	363	96

Avskrivningar

■ Planenliga avskrivningar har ökat med 12 miljoner kronor jämfört med föregående år, vilket beror på färdigställda investeringar i befintliga fastigheter samt våra tillkommande förvaltningsobjekt.

Centrala kostnader

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

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

■ Här redovisas intäkter och kostnader som inte avser den löpande förvaltningen, till exempel övrig försäljning och skadeståndsanspråk samt utrangering och försäljning av inventarier. Under 2021 har bolaget ombildat en fastighet i Tynnered till bostadsrätt. Reavinsten uppgår till 78 miljoner kronor. Sjuklönestöd pga. Covid-19 har utbetalts till bolaget på knappt 1 miljon kronor.

Finansiering

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 internbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

Finansnettots utveckling

Den svenska ekonomin fortsatte att återhämta sig efter pandemin, trots att restriktioner höll tillbaka konsumtionen av tjänster samt att flaskhalsproblem dämpade industriproduktionen. Inflationen ökade kraftigt under året och steg i december till 4,1 procent, främst beroende på högre el- och drivmedelspriser, vilket var den högsta nivån sedan 1993. Trots hög inflation och fortsatt återhämtning behöll Riksbanken reporäntan på 0 procent under hela året.

Femårsräntan steg kraftigt under hösten till följd av den stigande inflationen och varierade mellan cirka 0,10 och 0,70 procent under året. Tremånadsräntan var negativ under större delen av året och varierade då mellan cirka -0,01 och -0,10 procent. Trots en högre lånevolym i kombination med det låga ränteläget har koncernens upplåningskostnader ökat måttligt under året.

Bostadsbolagets finansnetto uppgick år 2021 till -74 mnkr (-73). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor, kostnader för pensionsskuld -4,0 mnkr (-3,9) samt aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden 4,2 mnkr (10,6).

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,29 procent (1,27) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

Finansiell ställning

Bostadsbolaget har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 3 289 mnkr (2 968) och soliditeten uppgick till 31,8 procent (28,4). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 26 237 mnkr (22 982), vilket gav en justerad soliditet på 66,7 procent (63,4).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 6 130 mnkr (6 305). Bolaget har tillgång till såväl en intern rörelse-

kredit som en intern lånelimit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. (Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 6 258 mnkr (6 285).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 68 procent (73). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 16 procent (18).

Mnkr	Not	2021	2020	Förändring
Förändring av periodiseringsfond	14	0	36	-36
Avskrivningar utöver plan	14	6	1	5
Erhållna koncernbidrag	14	0	0	0
Lämnade koncernbidrag	14	-330	-350	20
Skatt på årets resultat	15	-29	-11	-18
Årets resultat		105	39	66

Finansieringskällor	%	Mnkr
Upplåning genom moderbolaget	100	6 050

Finansiering	%	Mnkr
Eget kapital	32	3 289
Räntebärande skulder	60	6 130
Uppskjuten skatteskuld	4	435
Ej räntebärande skulder	4	452

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. Avskrivningar utöver plan avser de avskrivningar som tillåts genom de skatterättsliga reglerna jämfört med planenliga avskrivningar. Dessa uppgår i år till 6 miljon kronor.

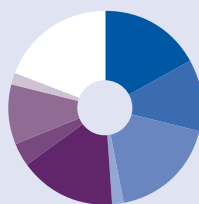
Årets resultat

■ Resultat efter finansiella poster har ökat med 96 miljoner kronor jämfört med föregående år. Orsaken till detta är en nettoeffekt av ökade intäkter, ökade driftskostnader, ökade övriga rörelseintäkter samt lägre underhållskostnader.

Årets resultat för 2021 uppgår till 105 (39) miljoner kronor som är 66 miljoner kronor högre 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, 848
- Fastighetsskötsel, 607
- Reparationer och underhåll, 917
- Fastighetsavgift/-skatt, 108
- Avskrivningar på gjorda investeringar, 808
- Räntekostnader etc. 187
- Övriga driftkostnader och driftadministration, 498
- Centrala kostnader etc. 102
- Resultat efter finansnetto, 925

Skattesituation

■ Årets skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt på årets resultat uppgår till 29 miljoner kronor. Den 31 december 2021 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till -435 (-407) miljoner kronor.

Femårsöversikt

(belopp i mnkr)

Resultaträkning	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	1 924	1 844	1 783	1 726	1 691
Driftkostnader	-948	-816	-816	-768	-737
Underhållskostnader	-188	-281	-233	-201	-279
Fastighetsavgift/-skatt	-43	-42	-41	-37	-37
Driftöverskott	800	758	741	758	674
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-305	-293	-279	-265	-264
Centrala kostnader, inklusive avskrivningar	-46	-46	-47	-47	-48
Finansnetto	-74	-73	-81	-88	-4
Resultat efter finansiella poster	459	363	342	353	340

Balansräkning	2021	2020	2019	2018	2017
Fastigheter	8 998	8 534	7 968	7 580	7 521
Övriga anläggningstillgångar	552	910	1 074	846	421
Omsättningstillgångar	69	74	88	274	55
Eget kapital	3 289	2 968	2 674	2 389	2 092
Obeskattade reserver	51	57	93	115	135
Avsättningar	535	505	492	467	465
Långfristiga skulder	6 130	6 305	5 950	5 650	5 470
Kortfristiga skulder	452	783	819	824	579

Fastigheter	2021	2020	2019	2018	2017
Taxeringsvärde	26 944	26 854	26 517	20 264	20 182
Lägenhetsyta kvm, tusental	1 499	1 488	1 472	1 466	1 468
Lokalyta kvm, tusental	103	90	91	91	92
Lägenheter, antal	23 791	23 797	23 556	23 254	23 197
Parkeringsplatser, antal	15 533	15 398	15 422	15 185	15 395
Fastighetsinvesteringar,	399	687	876	757	386
varav mark	11	48	-	22	46
Avkastningsvärde	38 317	34 768	33 462	30 523	28 051

Personal	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantal anställda	409	345	348	351	309

Finansiering	2021	2020	2019	2018	2017
Soliditet, %	31,8	28,4	27,4	26,2	25,1
Justerad soliditet, %	66,7	63,4	63,3	62,6	62,0
Räntetäckningsgrad, ggr	11,0	9,6	8,5	8,0	7,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	2,1	2,2	2,4	2,6
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,3	1,3	1,5	1,4	1,8
Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	456	294	329	344	348

Lönsamhet	2021	2020	2019	2018	2017
Direktavkastning %	8,7	8,3	8,6	9,4	8,7
Avkastning på totalt kapital, %	5,1	4,3	4,4	4,9	5,1
Avkastning på eget kapital, %	14,7	12,9	13,5	15,7	17,2

Förvaltning	2021	2020	2019	2018	2017
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 183	1 156	1 125	1 094	1 073
Hysesbortfall lägenheter, kr/kvm	-13	-16	-10	-9	-8
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	902	826	805	778	777
Hysesbortfall lokaler, kr/kvm	-104	-109	-110	-105	-108
Driftkostnader, kr/kvm	592	518	522	493	472
Underhållskostnader, kr/kvm	117	178	149	129	179
Centrala kostnader inkl avskrivningar, kr/kvm	29	29	30	30	31
Driftöverskott, kr/kvm	509	481	475	487	433
Vakansgrad lägenheter, %	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler, %	5,6	7,8	6,5	7,4	9,6

Styrkort	2021	2020	2019	2018	2017
Serviceindex	78	79	78	78	80
Fastighetsresultat (exkl tidigarelagt underhåll)**	853	729	702	706	608

*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 till 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 årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	2 860 743 542
Erhållet aktieägartillskott	215 809 200
Årets resultat	105 436 504
Summa	3 181 989 246

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

Utdelning till aktieägare	464 000
I ny räkning balanseras	3 181 525 246
Summa	3 181 989 246

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. Den föreslagna utdelningen kan försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Koncernbidraget är ett led i en skattemässig disposition där bolaget kompenseras fullt ut av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt. Någon värdeöverföring har således inte skett. Koncernbidraget är därmed försvarligt enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas 2022-03-31.

Resultat och ställning

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

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

Resultaträkning

	Not	2021	2020
<i>Intäkter</i>			
Hysesintäkter	2	1 924 020	1 843 675
Förvaltningsintäkter	3	55 219	53 602
Summa intäkter		1 979 239	1 897 277
<i>Kostnader för fastighetsförvaltningen</i>			
Driftkostnader	4, 5, 6	-948 354	-816 494
Underhållskostnader		-187 956	-280 892
Fastighetsavgift/-skatt		-42 595	-42 128
Driftöverskott		800 334	757 763
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-304 855	-292 706
Bruttoresultat		495 490	465 057
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	-46 249	-46 394
Övriga rörelseintäkter	10	83 779	17 258
Övriga rörelsekostnader	11	-108	-207
Rörelseresultat	12	532 912	435 714
Finansnetto	13	-74 097	-72 711
Resultat efter finansiella poster		458 815	363 003
Förändring av periodiseringsfond	14	0	35 663
Avskrivningar utöver plan	14	5 629	977
Lämnade koncernbidrag	14	-330 305	-350 000
Skatt på årets resultat	15	-28 702	-10 730
Årets resultat	16	105 437	38 913

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	12 823	12 482
Summa immateriella anläggningstillgångar		12 823	12 482
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18	8 998 198	8 534 411
Inventarier	19	71 423	70 769
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	0	0
Pågående ny- och ombyggnationer	21	467 494	826 551
Summa materiella anläggningstillgångar		9 537 115	9 431 731
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	484 987	484 987
Långfristig fordran koncernföretag	23	258 732	258 732
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	9 155	60
Andra långfristiga fordringar	25	9 003	11 727
Summa finansiella anläggningstillgångar		761 877	755 506
Summa anläggningstillgångar		10 311 815	10 199 719
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 479	10 173
Fordringar hos koncernföretag		79 069	294 385
Skattefordran		39 409	48 278
Övriga fordringar		3 276	42 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	18 233	22 188
Summa kortfristiga fordringar		144 467	417 895
<i>Kassa och bank</i>		69	74
Summa omsättningstillgångar		144 536	417 969
Summa tillgångar		10 456 351	10 617 688

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (400 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		40 000	40 000
Reservfond		54 000	54 000
Fond för utvecklingsutgifter		12 777	10 649
Summa bundet eget kapital		106 777	104 649
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 076 552	2 824 329
Årets vinst		105 437	38 913
Summa fritt eget kapital		3 181 988	2 863 242
Summa eget kapital		3 288 765	2 967 891
Obeskattade reserver	27	50 920	56 549
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	28	99 621	98 279
Uppskjutna skatter	29	435 134	406 566
Summa avsättningar		534 755	504 845
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	30, 31, 34	6 130 000	6 305 000
Summa långfristiga skulder		6 130 000	6 305 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		115 411	100 389
Skulder till koncernföretag	31, 32, 34, 35	72 142	413 935
Övriga skulder		5 872	7 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	258 486	261 208
Summa kortfristiga skulder		451 911	783 403
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		10 456 351	10 617 688

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utvecklingsutgifter	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
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	0
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
Eget kapital 2021-01-01	40 000	54 000	10 649	2 863 242	2 967 891
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital avseende fond för utvecklingsutgifter.			2 128	-2 128	0
Utdelning				-372	-372
Aktieägartillskott				215 809	215 809
Årets resultat				105 437	105 437
Eget kapital 2021-12-31	40 000	54 000	12 777	3 181 988	3 288 765

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	2021	2020
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat före finansiella poster		532 912	435 714
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	36	229 072	284 887
Erhållen ränta		2 567	2 565
Erlagd ränta	37	-76 664	-75 277
Betald skatt		8 735	-2 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		696 622	644 960
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	38	-132 051	-134 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten		564 571	-510 302

	Not	2021	2020
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-2 127	-2 078
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-9 095	0
Amortering ombyggnadstillägg		3 005	3 369
Investeringar i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar		-403 257	-693 582
Försäljning av byggnader och mark		85 000	5 280
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-13 225	-10 184
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		152	214
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-339 547	-696 981
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Uptagna lån		0	229 235
Amortering långfristiga skulder		-155 000	0
Aktieägartillskott		255 843	154 842
Utdelning		-372	-412
Koncernbidrag		-325 500	-197 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-225 029	186 665
Årets kassaflöde		-5	-14
Likvida medel vid årets början		74	88
Likvida medel vid årets slut	39	69	74
Summa disponibla likvida medel		69	74
<i>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</i>			
Nettolåneskuld vid årets ingång	40	-6 411 203	-6 159 789
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		182 998	-249 235
Minskning/ökning av avsättningar		-1 342	-2 165
Minskning/ökning av likvida medel		-5	-14
Nettolåneskuld vid årets utgång		-6 229 552	-6 411 203

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Hållbarhetsrapport

Bostadsbolaget omfattas från och med räkenskapsåret 2017 av de nya reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Bostadsbolaget har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Framtidenkoncernens hållbarhetsredovisning för 2021, 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

Hyesintäkterna 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 hänförs 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 beslutades det att sänka bolagsskattesatsen i två steg. Under åren 2019-2020 gällde 21,4 procent och under åren 2021 och framåt gäller 20,6 procent. De uppskjutna skatter som förväntades realiseras under 2020 värderades således till 21,4 procent, och resterande temporära skillnader som förväntas realiseras under 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

	2021	2020
Bostäder	1 753 763	1 697 383
Lokaler	81 989	64 248
Övriga hyresintäkter	88 268	82 044
Summa hyresintäkter	1 924 020	1 843 675

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

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

	2021	2020
Inom ett år	78 013	81 950
Mellan 1–5 år	125 170	92 223
Över 5 år	5 087	2 385
Summa	208 270	176 558

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2021	2020
Förvaltningsuppdrag	16 966	15 726
Ersättning från hyresgäster	5 402	4 526
Övriga förvaltningsintäkter	32 851	33 350
Summa förvaltningsintäkter	55 219	53 602

Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Värme	-171 776	-140 226
El och gas	-39 692	-40 496
Vatten och avlopp	-66 574	-63 563
Avfallshantering	-57 782	-53 612
Fastighetsskötsel	-232 134	-212 355
Reparationer	-175 103	-120 180
Driftadministration	-152 262	-133 098
Övriga driftkostnader	-53 031	-52 964
Summa driftkostnader	-948 354	-816 494

Not 5 Personal

	2021	2020
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och VD*	-1 690	-1 626
Löner och ersättningar till övriga anställda	-156 593	-142 706
Summa löner och ersättningar	-158 283	-144 332
Pensionskostnader för styrelsen och VD*	-438	-421
Pensionskostnader för övriga anställda	-16 056	-14 376
Summa pensionskostnader	-16 494	-14 797
Övriga sociala kostnader	-48 601	-50 705
Summa personalkostnader	-223 378	-209 834
Inga tantiem eller likande har lämnats. *Inklusive styrelsesuppleanter.		

Medelantalet anställda, antal

Kvinnor	190	145
Män	219	200
Totalt	409	345

Företagsledningens könsfördelning

Styrelse, inklusive suppleanter		
Kvinnor	6	5
Män	4	5
Totalt	10	10

VD och övriga ledande befattningshavare

Kvinnor	6	7
Män	4	4
Totalt	10	11

Not 5 forts.

Ersättning och övriga förmåner under 2021

	Grundlön/ Styrelse- arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelse- ordförande	50			50
Övriga styrelse- ledamöter	145			145
Styrelse- suppleanter	33			33
Verkställande direktör	1 462	5	438	1 905
Övriga ledande befattningshavare	8 998	113	1 270	10 381
Totalt	10 688	118	1 708	12 514

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

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 10 (10) personer. Övriga förmåner avser bland annat av kostförmån. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

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

Avgångsvederlag

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

Principer för ersättning till styrelse och verkställande direktör

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode. Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktören beslutas av moderbolagets verkställande direktör i samråd med Göteborgs Stad.

Not 6 Upplýsing om närstående och koncerninterna transaktioner

	2021	2020
Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag %		
Andel av totala intäkter %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1	1
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	4	3
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exkl fastighets-skatt, av- och nedskrivningar %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	6	4
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	29	28
Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	59	59
Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	95	95

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

	2021	2020
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningstillgångar	-1 784	-3 040
Markanläggningar	-19 463	-16 870
Byggnader	-281 569	-256 016
Bredbandsnät	-4 296	-4 296
Investering i annans fastighet	-296	-296
Inventarier	-12 464	-12 491
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	14 988	303
Summa av- och nedskrivningar i förvaltningen	-304 884	-292 706
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	-	-
Summa av- och nedskrivningar	-304 884	-292 706

Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå

	2021	2020
Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB		
Revisionsuppdrag	-513	-493
Övriga tjänster	-50	-
Summa arvode till vald revisionsbyrå	-563	-493

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmanrevision inklusive sakkunnigt biträde med -310 (-327) tkr.

Not 9 Centrala kostnader

	2021	2020
Centrala kostnader	-18 885	-17 936
Koncerngemensamma kostnader	-27 364	-28 458
Summa centrala kostnader	-46 249	-46 394

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

Not 10 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Provisionsintäkter	135	134
Resultat vid försäljning av inventarier	152	24
Statliga bidrag	801	1 746
Försäljning av fastighet	77 714	5 280
Övriga rörelseintäkter	4 977	10 074
Summa övriga rörelseintäkter	83 779	17 258

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2021	2020
Utrangering och försäljning av inventarier	-108	-207
Summa övriga rörelsekostnader	-108	-207

Not 12 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2021	2020
Förfaller till betalning inom ett år	15 583	15 583
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	29 722	37 169
Förfaller till betalning senare än fem år	2 646	13 143
	47 951	65 895
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	14 887	13 547

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

	2021	2020
Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar		
Räntetäkter koncernföretag	1 514	1 503
Räntetäkter	1 053	1 062
Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar	2 567	2 565
Finansiella poster hänförliga till företagets skulder		
Räntekostnader koncernföretag	-76 906	-81 896
Räntekostnader	-37	-92
Finansiell kostnad PRI-skuld	-3 958	-3 888
Aktiverad ränta	4 237	10 600
Summa finansiella poster hänförliga till företagets skulder	-76 664	-75 276
Finansnetto	-74 097	-72 711

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 1,18 (1,28) procent.

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Upplösning av periodiseringsfond	-	35 633
Avskrivningar utöver plan	5 629	977
Lämnade koncernbidrag	-330 305	-350 000
Summa bokslutsdispositioner	-324 676	-313 360

Not 15 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt	-134	-367
Uppskjuten (skatt avseende förändring i temporära skillnader, spec i not 30)	-28 568	-10 363
Summa skatt på årets resultat	-28 702	-10 730

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

Not 15 forts.

	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	134 139	49 643
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4 %)	-27 633	-10 624
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-887	-872
Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond	-	-267
Justering avseende tidigare år	-182	470
Skatteeffekt på förändrad skattesats	-	563
Summa skatt på årets resultat	-28 702	-10 730

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 under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar räntan på det kapital som kommunen vid föregående räkenskapsårs utgång har skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet (1,16% för 2021). 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 2022-03-10 kommer en utdelning avseende 2021 att föreslås om 464 tkr, vilket motsvarar 1,16 % av aktiekapitalet 40 000 tkr. Utdelning avseende 2020 uppgick till 372 tkr.

Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 235	38 157
Inköp	2 125	2 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 360	40 235
Ingående avskrivningar	-27 753	-24 713
Årets avskrivningar	-1 784	-3 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 537	-27 753
Utgående planenligt restvärde övriga immateriella anläggningstillgångar	12 823	12 482

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)	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde 1 januari	34 768	33 462
Investeringar	403	698
Försäljningar/Utrangeringar	-85	-4
Övrig värdeförändring	3 231	612
Utgående värde 31 december	38 317	34 768

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 standard-kostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 350-525 (350-520) kr/kvm och för lokaler till 244-419 (247-417) 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 1,9 (2,00) procent i läge A1 och 4,30 (4,70) procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,50-4,10 (2,40-4,10) procent.

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

Mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	762 910	714 032
Inköp	11 413	48 878
Försäljningar	-2 818	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	771 505	762 910
Ingående uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående planenligt restvärde mark	888 460	879 865
Taxeringsvärde	12 547 141	12 562 399

Markanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	367 829	328 395
Inköp	1 007	-
Försäljningar	-1 782	-
Omklassificeringar	58 906	39 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	425 960	367 829
Ingående avskrivningar	-187 163	-170 293
Försäljningar	1 446	-
Årets avskrivningar	-19 463	-16 870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 180	-187 163
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	220 780	180 666

Bredbandsnät	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 920	85 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 920	85 920
Ingående avskrivningar	-37 580	-33 284
Årets avskrivningar	-4 296	-4 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 876	-37 580
Utgående planenligt restvärde bredbandsnät	44 044	48 340

Not 18 forts.

Byggnader	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 005 421	11 180 720
Inköp	94 578	-
Försäljningar	-15 464	-
Utrangeringar	-20 096	-3 948
Omklassificeringar	595 764	828 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 660 203	12 005 421
Ingående nedskrivningar	-34 125	-12 215
Återförda nedskrivningar	15 987	410
Omklassificeringar	-	-22 320
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18 138	-34 125
Ingående avskrivningar	-5 108 270	-4 818 604
Försäljningar	11 019	-
Utrangeringar	8 017	2 627
Omklassificeringar	-	-50 986
Årets avskrivningar	-256 798	-241 307
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 346 032	-5 108 270
Ingående uppskrivningar	562 514	576 305
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-13 633	-13 791
Utgående ackumulerade uppskrivningar	548 881	562 514
Utgående planenligt restvärde byggnader	7 844 914	7 425 540
Taxeringsvärde	14 396 948	14 291 887
Aktiverad ränta ingår med	71 625	53 034
Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	8 998 198	8 534 411

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 14 987 (29 592) 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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	197 826	193 428
Inköp	13 225	10 184
Försäljningar och utrangeringar	-12 158	-5 786
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 893	197 826
Ingående avskrivningar	-127 057	-120 162
Försäljningar och utrangeringar	12 051	5 596
Avskrivningar	-12 464	-12 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 470	-127 057
Utgående planenligt restvärde inventarier	71 423	70 769

Av årets avskrivningar -12 464 (-12 491) tkr avser 0 (0) tkr centrala kostnader.

Not 20 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	50 986
Omklassificering till Byggnad	-	-50 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Ingående avskrivningar	-	-50 986
Omklassificering till Byggnad	-	50 986
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-
Utgående planenligt restvärde övriga materiella anläggningstillgångar	-	-

Not 21 Pågående ny- och ombyggnationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnationer	826 551	1 003 258
Under året nedlagda kostnader	296 259	649 296
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-655 316	-826 003
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnationer	467 494	826 551
Ingående nedskrivningar	-	-27 000
Återförd nedskrivning	-	4 680
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-	22 320
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	467 494	826 551
Aktiverad ränta ingår med	2 970	17 243

Not 22 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
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

	2021-12-31	2020-12-31
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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60	70
Inköp	9 095	-
Försäljning	-	-10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 155	60
Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav	9 155	60

Årets anskaffning avser andelar i Bostadsrättsföreningen Röda Brillantberget.

Not 25 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 726	10 607
Inköp	-	4 345
Årets amortering	-2 723	-3 226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 003	11 726
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	9 003	11 726

Långfristig fordran avseende hyresgäst Anpassningar av lokaler redovisas här med 8 414 (11 137) tkr, övriga poster avser Fritidsstiftelsen 589 (589) tkr.

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	1 646	1 593
Förutbetalda PRI-kostnader	3 692	3 210
Förutbetalda licenser	873	313
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	129	-
Upplupna förvaltningsintäkter	-	125
Förutbetalda kostnader, koncernföretag	270	404
Förutbetalda kostnader, övriga	11 623	16 543
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 233	22 188

Not 27 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade avskrivningar över plan	50 920	56 549
Summa bokslutsdispositioner	50 920	56 549

Not 28 Avsättning för pensioner

	2021-12-31	2020-12-31
Avsättning vid periodens ingång	98 279	96 114
Utbetald pension	-6 357	-6 378
Nyintjänad pension	3 210	2 712
Ränta	3 958	3 547
Övrigt	531	2 284
Avsättning vid periodens utgång	99 621	98 279

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

Under 2021 fattade PRI beslut om förändringar i beräkningsgrunderna gällande ålderspension för ITP2 som är tryggad i egen regi. Förändringarna börjar gälla från den 1 januari 2022 och kommer innebära att den totala pensionsskulden bedöms öka med drygt 13 miljoner kronor.

Not 29 Avsättning för uppskjuten skatt

Skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde.

	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	-435 134	-407 217
Övriga temporära skillnader	-	651
Summa avsättning för uppskjuten skatt	-435 134	-406 566

Not 30 Finansiell riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncerngemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

Not 31 Låneskulder

Låneskulder (Mkr)	Nominellt värde 2021-12-31	Marknads- värde 2021-12-31	Nominellt värde 2020-12-31	Marknads- värde 2020-12-31
Skulder till koncern- företag	6 130	6 130	6 213	6 213
Totalt	6 130	6 130	6 213	6 213

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	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget	-	-
Summa ställda säkerheter	-	-
Säkerheter i eget förvar	6 892 110	6 903 710

Not 33 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ansvarförbindelse FPG/PRI	1 992	1 966
Ansvarförbindelse Fastigo	2 638	2 638
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	6 932	6 932
Garantiförbindelser	861	861
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	8 650	12 076
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Gropens gård KB	2 471	3 092
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Friskvåderstorget KB	2 442	1 730
Summa eventualförpliktelser	25 986	29 295

Not 34 Långfristiga skulders förfallotider

	1-5 år	Senare än 5 år
Skulder till koncernföretag	0	6 130 000
Summa	0	6 130 000

Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader, moderbolag	5 769	6 783
Upplupna sociala avgifter	13 827	13 366
Upplupna personalkostnader	18 161	17 353
Upplupna kostnader, underhåll	150	3 751
Upplupna taxebundna kostnader	56 207	44 984
Förutbetalda hyresintäkter	159 531	155 546
Upplupna om- och nybyggnads-kostnader	2 083	4 971
Upplupna kostnader, fastighetsskötsel	956	19 708
Övriga poster	12 837	7 962
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	269 521	274 424

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

Not 36 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	1 784	3 040
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	305 654	288 648
Avskrivning nedskrivning anläggningstillgångar	999	107
Återföring avseende återförda nedskrivningar	-15 987	-5 090
Ökning (+) / minskning (-) av avsättningar	1 342	2 165
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-77 758	-5 304
Utrangeringsförlust komponent i materiella anläggningstillgångar	12 394	1 321
Övriga poster	644	-
Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet	229 072	284 887

Not 37 Erlagd ränta

	2021	2020
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-76 664	-75 277
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-4 237	-10 600
Summa erlagd ränta	-80 901	-85 877

Not 38 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital

	2021	2020
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	8 434	-73 309
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	-140 485	-61 349
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	-132 051	-134 658

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.

Göteborg den 9 februari 2022

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

Not 41 Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition:

Till årsstämman förfogande står (kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	2 860 743 542
Erhållet aktieägartillskott	215 809 200
Årets resultat	105 436 504
Summa	3 181 989 246

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare (1,16 kr/aktie)	464 000
I ny räkning balanseras	3 181 525 246
Summa	3 181 989 246

Not 42 Händelser efter balansdagen

Inga andra väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 9 februari 2022 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs stads bostads-aktiebolag den 10 mars 2022.

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 9 februari 2022

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 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 34–62 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 2021 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 1–33 och 66–80. 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 2021 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 9 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för 2021

Till årsstämman i Göteborgs stads bostadsaktiebolag
Till kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr: 556046-8562

Vi, lekmannarevisorer i Göteborgs stads bostadsaktiebolag, har granskat bolagets verksamhet under 2021. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Bolagets styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv. Vårt ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunalagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed

i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat.

En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövts för att ge rimlig grund för vår bedömning.

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

Göteborg den 9 februari 2022

Birgitta Adler
Lekmannarevisor
utsedd av kommunfullmäktige

Erik Fristedt
Lekmannarevisor
utsedd av kommunfullmäktige

Styrelse 2021



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



Förste vice ordförande
Kenneth Bernting (M)
Invald: 2018
Sysselsättning: Egenföretagare.
Övriga styrelseuppdrag:
Vd på Kenbrent Konsult AB.



Andre vice ordförande
Johan Zandin (V)
Invald: 2015
Sysselsättning: Programmerare.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i kommunfullmäktige i Göteborg, Byggnadsnämnden i Göteborg och Sveriges Allmännyttan.

Övriga ledamöter



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 partistyreelse, Kommunfullmäktige i Göteborg och 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:
Ordförande i Bjurslätts Socialdemokratiska förening.

Suppleanter



Anca Maria Dumitrescu (M)

Invald: 2021

Sysselsättning: Senior projektledare.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Broströmska Stiftelsen.



Anna Hejdenberg Stoltz (V)

Invald: 2021

Sysselsättning: Pensionär.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot Fastighetsföreningen Andra Långgatan 20.



Isabelle Yalcintas (S)

Invald: 2020

Sysselsättning: Undersköterska på Sahlgrenska sjukhuset.

Övriga styrelseuppdrag: Suppleant Kommunal Väst Socialdemokratiska Förening.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig: Karin Olsson.

Lekmannarevisorer

Erik Fristedt (L)
Birgitta Adler (S)

Lekmannarevisorssuppleanter

Alf Landervik (L)
Torbjörn Rigemar (S)

Arbetsstagarrepresentanter



Simon Kappelmark

(Fastighetsanställdas förbund, ordförande)

Invald: 2016



Josef Mudey

(Fastighetsanställdas förbund, suppleant)

Invald: 2021



Niklas Nordell

(Unionen, ordförande)

Invald: 2020



Rebecca Lindqvist

(Unionen, suppleant)

Invald: 2021

Företagsledning

2021



*Vad ser du och dina
medarbetare fram emot
mest inför 2022?*



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.

Vi ser alla fram emot att pandemin ska släppa greppet så att vi kan möta kundernas förväntan om att få möta oss personligen på ett ännu bättre sätt. Kundernas synpunkter på hur de vill träffa oss är avgörande i utvecklingen av hur vi utformar kundmötena framöver.



Magnus Adamsson

Ekonomichef

E-post: magnus.adamsson@bostadsbolaget.se

Utbildning: Civilekonom med inriktning redovisning.

Bakgrund: Revisor och ekonomichef i olika bolag.

Förutom förhoppningen om att pandemin upphör så ser vi fram emot att ekonomistavdelningens arbete med att implementera nytt affärs-, beställnings- och uppföljningssystem blir lyckosamt och tas emot positivt av bolagets organisation.



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 ser fram emot att kunna träffa våra kunder utan restriktioner och att fortsätta jobba med trygghetsfrågorna i våra områden på ett brett plan.



Elisabeth Carlsson

HR-chef

E-post: elisabeth.carlsson@bostadsbolaget.se

Utbildning: Högskola.

Bakgrund: Personalchef inom den privata sektorn, bland annat 14 år på Ericsson.

Vi ser fram emot den stora jobbsatsningen som ska göras för ungdomar i våra utvecklingsområden. Det är utmanande men ska bli väldigt spännande att få arbeta med.



Catarina Hagwall

Chef Marknad och Kommunikation

E-post: catarina.hagwall@bostadsbolaget.se

Utbildning: Civilekonom med inriktning redovisning, diplomerad marknadssekon om samt en projektledarutbildning vid Chalmers tekniska högskola.

Bakgrund: Electrolux Storköks marknadsavdelning i åtta år, därefter Saab Automobiles marknadsavdelning i 14 år.

Vi ser fram emot att utveckla vårt arbetsätt nu när vi precis har fått tre nya lokala kommunikatörer till vår avdelning. Genom dem stärks direktkontakten med våra områden. Vi är också glada att äntligen få lansera den app som kommer förstärka servicen till våra hyresgäster.



Vad ser du och dina medarbetare fram emot mest inför 2022?



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.

Först och främst ser vi mest fram emot att få träffa våra hyresgäster och kollegor, om läget tillåter. Vi ser också fram emot att fortsätta vårt klimatarbete där vi bland annat under kommande år kommer att analysera hur vi kan arbeta med återbruk i våra projekt.



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.

Oavsett de förutsättningar som råder så ser vi fram emot utmaningen att försöka hitta lösningar för att, på ett riskfritt sätt, ta hand om våra hyresgästers behov för att skapa en trevlig boendemiljö såväl inne som ute.



Ulf Westerlund

Inköpschef

E-post: ulf.westerlund@bostadsbolaget.se

Utbildning: Civilingenjörsexamen, väg- och vattenbyggnad.

Bakgrund: Har tidigare arbetat i fastighetsförvaltnings-, entreprenad- och konsultverksamheter.

Kort och gott ser inköpsavdelningen fram emot att pandemin tar slut så vi under 2022 kan träffa bolagets medarbetare under mer normala betingelser.



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.

Vi hoppas på ett 2022 utan covid-19 som ger oss möjlighet att fullt ut jobba med hyresgästdialoger. Vi hoppas också på att processen för serviceanmälan blir digitaliserad fullt ut och implementerad i verksamheten.



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.

Vi hoppas att 2022 blir ett år där vi får ses mer på plats och därigenom får chans att utveckla verksamheten ytterligare genom de möjligheter som ges än mer när man möts fysiskt.

Bostadsbolagets fastigheter

Bostadsbolaget är Göteborgs äldsta allmännyttiga bostadsbolag. Sedan starten för 75 år sedan har vi vuxit och är idag ett av Sveriges största bostadsbolag. Bostadsbolaget förvaltar totalt 24 823 lägenheter som finns utspridda i alla stadsdelar över hela Göteborg.

Bostadsbolaget är indelat i de tre distrikten Hisingen, Centrum och Öster. Varje distrikt har lokala kontor med en mängd yrkesgrupper som alla jobbar nära hyresgästerna för att kunna leverera god och snabb service.

Distrikt Hisingen

... med sina 8 750 lägenheter sträcker sig från Amhult i väster till Brunnsbo i Öster och är till ytan Bostadsbolagets största distriktsområde. I distrikt Hisingen arbetar 102 av Bostadsbolagets medarbetare. På Hisingen har vi tolv förvaltningsområden som präglas av allt från citynära stadsmiljö till vacker natur och strövområden. Distriktet omfattar stadsdelarna Västra Hisingen, Lundby och Norra Hisingen. Här finns allt från minihushåll för självhushållet till större lägenheter för den stora familjen, i hus från mitten av 1900-talet till nutid. På Hisingen ligger också Biskopsgården som är ett av våra tre utvecklingsområden.

Distrikt Centrum

... med sina 8 250 lägenheter har störst andel av Bostadsbolagets kommersiella lokaler. Här arbetar 80 medarbetare i något av våra 14 förvaltningsområden. 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. I distrikt Centrum finns exempelvis Bostadsbolagets äldsta hus som är från 1857 och ligger i Västra Nordstan. Här ligger också Tynnered som är ett av våra tre utvecklingsområden. Här finns också Bostadsbolagets senast byggda lägenheter på Radiatorget.

Distrikt Öster

... förvaltar 7 823 lägenheter i stadsdelarna Angered, Örgryte-Härlanda och Östra Göteborg. Här har vi sex förvaltningsområden med 97 medarbetare. På distrikt Öster finns mångkulturella bostadsområden med stort utbud av aktiviteter, som Hammarkullen som är ett av Bostadsbolagets tre utvecklingsområden. I Öster ligger också Bostadsbolagets första område – Torpa som byggdes redan på 1940-talet. En stor del av fastigheterna är från 1950- och 1960-talen och typiska för sin tid. Senast i raden är lägenheterna i det höga huset på Tusenårsgatan, Kortedala Torg.

Hisingen

Östra Änghagen

2

Amhult

1



Södra Biskopsgården



Majorna



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	2020	6876	494	103	208 013	16 595	2 002
Guldheden	25	GULDHEDEN 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2336	14	44	58 182	2 958	1 249
Guldheden	25	GULDHEDEN 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11605	12	228	290 077	14 963	1 273
Guldheden	25	GULDHEDEN 48:2	Dr Sven Johanssons backe	2019	4070	0	66	156 468	9 746	1 947
Guldheden	25	GULDHEDEN 48:3	Syster Estrids Gata 2	1969	2209	4	30	55 556	3 408	1 017
Guldheden	25	GULDHEDEN 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1971	1620	52	30	40 670	2 119	1 244
Guldheden	25	GULDHEDEN 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1969	1628	0	24	38 823	1 905	1 128
Guldheden	25	GULDHEDEN 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1968	1628	22	24	38 983	1 923	1 134
Guldheden	25	GULDHEDEN 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6438	822	120	163 281	8 917	1 240
Guldheden	25	GULDHEDEN 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4063	148	72	100 353	5 398	1 233
Guldheden	25	GULDHEDEN 54:4	Doktor Wengbergsgata 8	2005	5813	0	66	177 266	10 305	1 562
Guldheden	25	GULDHEDEN 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1967	9631	529	185	244 346	12 965	1 258
Guldheden	25	GULDHEDEN 56:1	Syster Emmas Gata 1	1964	1836	0	36	46 687	2 453	1 282
Guldheden	25	GULDHEDEN 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3366	133	66	85 830	4 593	1 315
Guldheden	25	GULDHEDEN 57:5	Doktor Westringsgata 14A	2003	1811	471	23	53 273	2 843	1 415
Haga	20	HAGA 19:16	Pilgatan 1	1983	9063	531	117	307 791	13 052	1 340
Haga	20	HAGA 2:1	Mellangatan 2A	1962	1991	257	17	64 300	2 650	1 143
Haga	20	HAGA 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	2014	537	21	72 173	3 506	1 226
Haga	20	HAGA 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1244	176	14	39 706	1 589	1 101
Haga	20	HAGA 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	36 807	1 956	1 121
Haga	20	HAGA 20:19	Husargatan 31	1985	6572	284	86	224 921	9 503	1 377
Haga	20	HAGA 20:20	Husargatan 43	1984	1041	138	19	33 578	1 359	1 071
Haga	20	HAGA 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	28 253	1 496	1 247
Haga	20	HAGA 23:10	Pilgatan 22	1989	0	105	0	21 100	3 269	0
Haga	20	HAGA 23:22	Husargatan 22	1988	3914	389	53	137 787	6 119	1 402
Haga	20	HAGA 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	16 487	827	1 466
Haga	20	HAGA 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	15 376	902	1 352
Haga	20	HAGA 24:15	Haga Nygata 25A	1986	591	510	11	27 265	1 722	1 504
Haga	20	HAGA 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	32 895	1 594	1 420
Haga	20	HAGA 24:3	Haga Nygata 27C	1987	942	481	12	34 978	1 999	1 295
Haga	20	HAGA 24:7	Husargatan 23	1989	2202	51	32	76 640	3 381	1 484
Haga	20	HAGA 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1362	431	25	52 468	2 905	1 392
Haga	20	HAGA 25:19	Pilgatan 4	1986	8030	335	104	273 122	11 455	1 358
Haga	20	HAGA 5:10	Haga Nygata 10	1981	4979	869	69	168 172	7 394	1 139
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 58:13	Svalebogatan 41	1948	2902	107	60	56 516	3 911	1 261
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1646	0	31	37 988	1 915	1 114
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3657	0	68	84 782	4 379	1 100
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1962	20	36	45 241	2 178	1 092
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2172	675	37	52 828	2 889	1 098



Skolgatan, Haga.



Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1908	0	36	44 400	2 289	1 112
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3339	45	61	77 878	3 922	1 111
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6495	180	120	152 362	7 910	1 110
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1617	21	30	37 645	1 840	1 109
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1086	0	18	25 000	1 307	1 095
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1935	158	36	45 539	2 333	1 112
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1299	0	24	30 200	1 508	1 104
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 12:2	Kondensatorsgatan 3	1986	4645	95	85	80 550	5 780	1 143
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 13:1	Reläгатan 8	1953	1812	131	28	30 084	2 214	1 140
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 14:2	Reläгатan 1	1952	3300	90	60	57 944	4 672	1 200
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3867	138	67	67 877	5 076	1 225
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2080	0	32	33 759	2 616	1 144
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 19:2	Antenn 9, Radiatorget 1-5	2017	5122	1050	87	115 610	11 564	1 935
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 20:1	Antennгatan 10	1954	472	806	15	8 297	1 453	1 588
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 3:1	Bildradiogatan 14	1973	3496	222	57	57 866	4 448	1 185
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4524	209	84	87 061	6 459	1 353
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 8:2	Modulatorsgatan 1	1990	3629	92	62	68 171	5 004	1 300
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1995	430	25	71 122	3 148	1 323
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A	1987	1118	25	13	34 502	1 211	1 062
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A	1986	1225	0	13	37 600	1 312	1 058
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	29 552	1 157	1 164
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1240	190	15	43 278	1 889	1 200
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 43:11	Kungsgatan 5	1960	2436	1185	35	91 200	4 184	1 078
Landala	24	LANDALA 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	0	197	0	12 319	3 264	0
Landala	24	LANDALA 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7915	12144	198	212 066	24 428	1 481
Landala	24	LANDALA 10:21	Kapellgängen 3	1973	4679	17	80	116 276	6 505	1 362
Landala	24	LANDALA 10:22	Landalagängen 8	1973	5774	768	96	148 000	8 791	1 343
Landala	24	LANDALA 10:23	Landalagängen 11	1973	5648	209	92	138 725	7 676	1 325
Landala	24	LANDALA 10:24	Landalagängen 5	1973	4253	54	68	104 354	5 701	1 314
Landala	24	LANDALA 12:16	Landalabergen 4	1971	2755	153	45	66 945	3 391	1 154
Landala	24	LANDALA 12:17	Landalabergen 6	1971	2720	91	45	65 689	3 305	1 161
Landala	24	LANDALA 12:18	Landalabergen 8	1971	3916	478	59	97 385	5 052	1 149
Landala	24	LANDALA 12:23	Landalabergen 35	1972	3327	0	67	81 000	4 236	1 259
Landala	24	LANDALA 12:24	Landalabergen 22	1972	3740	0	60	92 000	4 591	1 213
Landala	24	LANDALA 12:25	Landalabergen 20	1971	2578	0	40	63 000	3 133	1 202
Landala	24	LANDALA 12:26	Landalabergen 31	1972	4140	0	80	101 000	5 245	1 253
Landala	24	LANDALA 12:27	Landalabergen 28	1982	3994	0	60	96 000	4 834	1 196
Landala	24	LANDALA 12:28	Landalabergen 17	1981	3994	0	60	97 000	4 814	1 192
Landala	24	LANDALA 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1258	0	16	45 400	1 638	1 288
Landala	24	LANDALA 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1255	63	27	45 400	1 723	1 302
Landala	24	LANDALA 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9	0	1 179	1 273
Landala	24	LANDALA 40:1	Egnahemsvägen 1	2016	3012	104	44	107 164	6 243	1 911
Landala	24	LANDALA 41:1	Egnahemsvägen 9-11	2016	1762	2	24	61 200	3 315	1 858
Majorna	19	MAJORNA 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	18 768	1 167	1 272
Majorna	19	MAJORNA 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6851	469	89	182 066	9 473	1 293
Majorna	19	MAJORNA 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10432	349	141	271 976	14 213	1 307
Majorna	19	MAJORNA 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10864	1078	148	293 943	15 596	1 311
Majorna	19	MAJORNA 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9867	828	116	260 811	13 621	1 269
Majorna	19	MAJORNA 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1441	21	60 000	6 116	1 469
Majviken	18	MAJORNA 213:14	Betzensgatan 1	1971	8400	1040	86	222 079	13 755	1 177
Majviken	18	MAJORNA 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8422	1331	184	229 513	13 706	1 456
Majviken	18	MAJORNA 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6510	697	133	178 617	10 656	1 515
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:14	Briljantgatan 37	1967	10445	15	129	163 065	10 464	990
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:15	Briljantgatan 51	1967	6296	232	86	111 793	8 666	1 016
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:19	Topasgatan 13A	1967	0	179	0	985	159	0
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:20	Topasgatan 4	1966	0	826	0	15 881	3 519	0
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:25	Briljantgatan 50 B-C	2020	4861	0	91	112 000	7 679	1 562

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:3	Topasgatan 53-57	1966	5558	8	75	86 017	5 584	992
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:4	Topasgatan 5-12	1966	4544	1666	63	79 631	6 341	998
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:5	Topasgatan 14-26	1967	6650	26	94	104 110	6 716	996
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:6	Topasgatan 27-39	1966	6368	56	90	99 209	6 469	1 000
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:7	Topasgatan 40-47	1966	3430	18	49	54 072	3 539	1 018
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:8	Topasgatan 48-52	1965	4029	129	59	63 336	4 218	1 001
Vasastaden	21	VASASTADEN 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	40	9	27 984	1 034	1 245
Vasastaden	21	VASASTADEN 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	14 496	905	972
Vasastaden	21	VASASTADEN 12:18	Viktoriegatan 11	1981	980	150	5	34 062	1 181	923
Vasastaden	21	VASASTADEN 15:13	Viktoriegatan 20	1982	1070	314	15	42 041	1 816	1 215
Vasastaden	21	VASASTADEN 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3285	398	32	124 136	4 721	1 236
Vasastaden	21	VASASTADEN 19:1	Engelbrektsgatan 3	1980	1408	127	19	51 545	1 881	1 218
Vasastaden	21	VASASTADEN 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1259	74	16	44 199	1 535	1 153
Vasastaden	21	VASASTADEN 7:14	Viktoriegatan 10	1980	789	243	9	30 560	1 315	1 152
Vasastaden	21	VASASTADEN 7:3	Storgatan 15 A	1986	860	116	11	33 158	1 338	1 296
Vasastaden	21	VASASTADEN 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1278	493	16	50 060	2 291	1 173
Vasastaden	21	VASASTADEN 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1914	37	29	71 485	2 813	1 411
Vasastaden	21	VASASTADEN 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1673	110	21	61 688	2 327	1 243
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:10	Norra Dragspelsgatan 16	1983	5571	321	88	112 551	8 521	1 388
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4112	39	60	67 000	4 843	1 117
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4112	71	60	67 000	4 934	1 121
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4112	74	60	67 000	4 883	1 117
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4112	101	60	67 136	4 899	1 116
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4147	71	60	67 039	4 903	1 097
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3802	39	55	62 000	4 516	1 097
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:1	Norra Dragspelsgatan 9	1962	5454	0	83	87 000	5 790	1 050
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3774	1	55	62 018	4 243	1 110
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3774	0	55	62 000	4 239	1 111
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:14	Pianogatan 18	1963	6974	51	109	112 070	7 449	1 054
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:15	Pianogatan 74	1968	3125	12	43	49 800	3 290	1 039
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4117	39	60	67 000	4 652	1 113
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:20	Pianogatan 50	1962	5311	20	83	85 026	5 677	1 055
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:3	Norra Dragspelsgatan 1	1962	5373	40	82	85 061	5 719	1 050
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4117	1	60	67 000	4 677	1 112
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3427	60	50	56 000	3 933	1 116
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3427	0	50	56 000	3 874	1 117
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3427	49	50	54 013	3 904	1 118
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3427	56	50	54 216	3 965	1 119
Västra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3427	39	50	51 200	3 882	1 114
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5568	658	74	196 124	8 904	1 318
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 24:12	Kronhusgatan 10	1985	664	163	9	24 099	1 052	1 257
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3563	100	49	121 407	5 029	1 328
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3471	489	48	123 868	5 543	1 321
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1603	209	26	55 567	2 420	1 324
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2658	118	41	85 657	3 323	1 192
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 28:4	Kronhusgatan 2B	1982	799	182	12	28 970	1 274	1 355
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 29:1	Övre Spannmålsgatan 2A	1970	1112	30	15	34 409	1 250	1 086
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	27 891	1 050	1 069
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	952	72	16	31 080	1 232	1 139
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 30:1	Mätaregatan 1	1984	2886	0	34	95 673	3 970	1 310
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1608	0	19	51 022	1 949	1 194
Västra Nordstan	23	NORDSTADEN 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	26 983	968	1 035
Öster om Heden	26	HEDEN 22:12	Engelbrektsgatan 36	1989	16996	1568	221	501 200	26 496	1 408
Öster om Heden	26	HEDEN 22:13	Bohusgatan 3	1991	20280	1049	270	600 200	31 260	1 432
		999990100	Parkeringsfast. Centrum		0	0	0	16 286	8 621	0
Summa Centrum					537 601	48 915	8 250	13 540 254	777 346	

Hisingen

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokal- yta	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	5 828	1 411
Amhult	1	AMHULT 2:95	Benjamins Lycka 1	2004	5984	47	76	110 354	8 966	1 420
Amhult	1	AMHULT 2:96	Amhults Uppegård 1	2005	8930	70	112	166 571	13 355	1 399
Amhult	1	AMHULT 2:97	Mörängens Lycka 1	2005	5435	24	70	97 948	8 332	1 409
Amhult	1	TORSLANDA 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1960	0	30	40 092	3 319	1 523
Brunnsbo	12	BACKA 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2483	31	37	32 242	2 888	1 145
Brunnsbo	12	BACKA 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8608	286	130	111 964	10 394	1 152
Brunnsbo	12	BACKA 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5700	685	88	75 623	7 294	1 130
Brunnsbo	12	BACKA 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5714	445	96	76 330	7 110	1 167
Brunnsbo	12	BACKA 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6085	0	101	79 000	7 242	1 176
Brunnsbo	12	BACKA 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5451	5	90	71 018	6 435	1 166
Brunnsbo	12	BACKA 7:22	Folkvisegatan 15	1972	24124	2338	368	316 556	31 454	1 134
Brunnsbo	12	BACKA 7:3	Memoargatan	1965	6422	43	112	83 293	7 592	1 161
Brunnsbo	12	BACKA 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5700	62	88	72 343	6 577	1 131
Brunnsbo	12	BACKA 7:5	Käserigatan 2	1965	2618	62	32	33 403	3 002	1 092
Brunnsbo	12	BACKA 7:6	Käserigatan 3	1965	2681	0	33	33 125	2 985	1 100
Brunnsbo	12	BACKA 7:8	Käserigatan 4	1965	2674	0	33	34 000	2 988	1 105
Brunnsbo	12	BACKA 7:9	Käserigatan 5	1965	2618	12	32	32 847	2 912	1 094
Brunnsbo	12	BACKA 866:578	Humoreskgatan 1	2005	0	413	0	4 335	1 337	0
Brunnsbo	12	BACKA 866:704	Anekdotgatan 4	2014	1020	0	58	31 404	4 547	2 676
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 28:28	Manövergången 2	2001	4258	72	46	148 462	7 386	1 446
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 28:30	Maskinkajen 13	2001	11562	677	142	377 145	23 494	1 778
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 55:1	Styrfarten 1	2010	9878	109	163	329 288	18 696	1 723
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 56:1	Ostindiefararen 26	2009	7058	118	105	223 545	13 163	1 643
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 57:1	Ostindiefararen 48	2008	8545	113	121	285 299	17 084	1 809
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 68:1	Monsungatan 56	2012	5947	175	86	200 037	11 218	1 755
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 74:1	Ostindiefararen	2010	5829	136	80	190 643	10 855	1 695
Kvillebäcken	10	KVILLEBÄCKEN 13:6	Rundbäcksgatan	2014	5641	148	92	164 684	11 912	1 909
Kvillebäcken	10	KVILLEBÄCKEN 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5773	35	161	74 128	5 835	949
Kvillebäcken	10	KVILLEBÄCKEN 78:1	Rundbäcksgatan	2013	7436	323	104	210 420	15 250	1 813
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 156:2	Inärogatan 17A	1987	1816	0	32	29 377	2 119	1 122
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 27:13	Inärogatan 19A	1986	1816	4	32	29 053	2 099	1 121
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4146	175	78	61 755	5 617	1 298
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 89:7	Kyrkbytorget 1	1989	1493	1323	56	35 940	3 760	1 610
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3661	933	90	60 362	6 029	1 349
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 93:2	Eketrägatan 5	1952	6024	0	119	90 000	8 382	1 358
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 94:2	Inärogatan 6	1983	1101	63	19	19 217	1 608	1 289
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 95:1	Eketrägatan 3	1986	4642	1408	87	80 719	7 267	1 275



Östra Keillersgatan, Rambergsstaden.



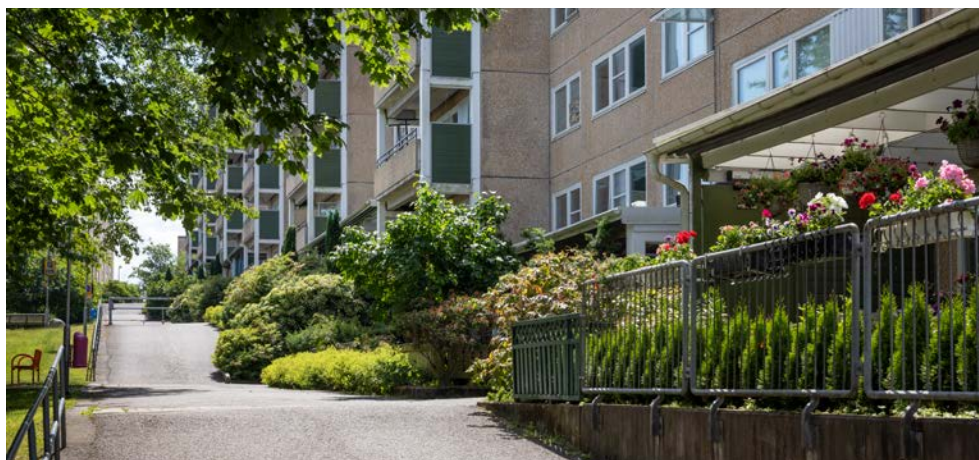
Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 96:1	Eketrågatan 10A	1977	2236	93	54	39 868	3 153	1 354
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 96:2	Eketrågatan 4	1984	5853	584	111	100 705	7 960	1 257
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4691	2	63	42 800	4 674	963
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2564	0	35	23 200	2 499	964
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8017	0	117	73 000	7 918	976
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4890	0	75	46 084	5 659	984
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1565	190	24	14 897	1 725	984
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5141	0	77	47 000	5 099	981
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4108	0	63	37 200	4 095	985
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3477	52	49	31 644	3 456	969
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3316	130	49	30 774	3 400	977
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2571	0	37	23 200	2 516	967
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2986	0	44	26 684	2 944	974
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2564	0	35	23 200	2 501	964
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:10	Dimvädersgatan 19	1958	9076	564	130	82 196	9 274	944
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:11	Godvädersgatan 25	1968	12679	323	184	112 233	12 526	939
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:14	Friskväderstorget 9-12	1986	5395	1302	99	53 889	6 218	905
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:15	Friskväderstorget 1	1959	0	813	0	4 291	858	0
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:16	Friskväderstorget 2-8	1991	11770	3313	140	144 400	17 330	1 090
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11108	431	172	100 762	11 162	959
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8406	807	129	79 985	9 398	957
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12797	258	196	114 931	12 970	959
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10485	149	163	93 717	10 643	960
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8231	160	121	73 075	8 203	943
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9176	418	149	85 639	9 949	991
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 60:2	Klarvädersgatan 1-15	1979	7620	284	105	67 129	7 350	861
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 61:6	Byvädersgatan 11	1959	9128	558	127	81 472	9 193	859
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2057	0	57	45 400	3 041	1 462
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2015	0	70	40 400	2 751	1 349
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2015	156	70	40 937	2 838	1 350
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2015	0	70	40 400	2 755	1 352
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2	1972	4275	0	151	85 000	5 866	1 356
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	0	1114	0	6 076	1 012	0
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:16	Gropegårdsgatan 1 A	1972	5210	0	185	104 000	7 171	1 360
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:9	Gropegårdsgatan 5	0	0	0	0	0	1 081	0
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1044	32	14	16 600	1 020	940
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 29:2	Stataregatan 2	1985	1271	70	23	23 835	1 577	1 161
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1479	140	27	27 579	1 808	1 146
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1049	182	21	20 676	1 493	1 218
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1358	222	26	26 060	1 830	1 168
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1089	47	21	19 548	1 298	1 145
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:4	Östra keillersgatan 4A	1986	1071	0	21	20 000	1 316	1 215
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7 A	1946	4308	0	91	71 000	4 517	1 036
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	11 147	727	1 103
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2465	379	43	45 757	3 002	1 096
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	0	16	11 400	689	1 019
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:4	Blidvädersgatan 63	1972	2642	1542	38	32 400	4 080	1 142
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:5	Blidvädersgatan 57	1989	2508	428	36	27 529	3 155	1 132
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:6	Blidvädersgatan 49A	1969	3901	79	66	46 008	5 646	1 351
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:7	Blidvädersgatan 41A	1989	3901	198	66	46 985	5 598	1 359
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:8	Blidvädersgatan 33A	1991	4554	214	78	57 188	6 558	1 351
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:1	Vårvädersgatan 1	1967	5286	128	109	56 512	6 678	1 182
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:2	Vårvädersgatan 5	1967	5286	72	109	54 159	6 536	1 151
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:3	Vårvädersgatan 9	1967	5342	52	110	55 347	6 477	1 149
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2672	26	55	27 471	3 178	1 145
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:5	Vårvädersgatan 15	1968	5099	72	105	52 829	6 234	1 145
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:6	Vårvädersgatan 19	1968	4008	62	83	41 588	4 883	1 148

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m²
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 29:6	Blidvädersgatan 7	1978	3847	158	66	46 521	5 620	1 360
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 29:7	Blidvädersgatan 13	1987	4392	98	79	52 689	6 297	1 368
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 29:8	Blidvädersgatan 21	1993	5241	128	90	65 109	7 574	1 354
Tuve	3	TUVE 10:140	Norumshöjd 45	1967	4194	5	56	50 012	4 328	1 019
Tuve	3	TUVE 10:141	Norumshöjd 1	1966	2377	0	31	28 600	2 525	1 014
Tuve	3	TUVE 10:142	Norumshöjd 5	1966	2443	0	32	29 600	2 527	1 022
Tuve	3	TUVE 10:143	Glöstorpsvägen 1 A	1966	0	262	0	3 230	1 799	0
Tuve	3	TUVE 10:144	Norumshöjd 9	1966	2443	0	32	29 400	2 502	1 013
Tuve	3	TUVE 10:145	Norumshöjd 13	1967	2443	10	32	29 641	2 522	1 018
Tuve	3	TUVE 10:146	Norumshöjd 17	1968	3795	327	50	47 108	4 188	1 015
Tuve	3	TUVE 10:148	Nolehultsvägen 20	2019	6238	0	113	137 600	12 376	1 957
Tuve	3	TUVE 9:61	Norumshöjd 52	1979	17375	151	227	213 760	18 147	1 018
Tuve	3	TUVE 9:63	Norumshöjd 78	1968	4124	1	56	49 600	4 324	1 022
Tuve	3	TUVE 9:64	Norumshöjd 24	1967	12547	79	169	151 417	12 993	1 018
Tuve	3	TUVE 9:65	Norumshöjd 85	1979	12445	78	157	152 416	13 362	1 011
		999990200	Parkeringsfast. Hisingen		0	0	0	22 707	9 353	0
Summa totalt					537 097	27 448	8 750	8 094 340	714 253	

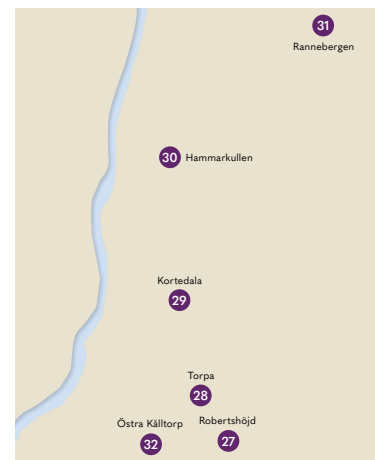
Öster

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m²
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 31:8	Gropens Gärd 2-6	1968	15477	509	204	129 896	15 496	905
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:10	Bredfjällsgatan 62-66	1969	4853	138	79	45 881	5 489	1 100
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:11	Bredfjällsgatan 68	0	0	387	0	0	276	0
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:2	Bredfjällsgatan 2-6	1969	5768	1	92	48 600	5 544	943
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:3	Bredfjällsgatan 8-12	1979	6126	91	85	55 091	6 271	995
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:4	Bredfjällsgatan 14-18	1979	5868	326	85	52 351	6 241	992
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:5	Bredfjällsgatan 20-24	1974	5782	395	83	52 183	6 271	1 013
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:6	Bredfjällsgatan 26-34	1974	8483	530	125	76 748	9 076	996
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10128	1201	142	85 348	10 304	914
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:8	Bredfjällsgatan 50-54	1974	5045	0	70	42 800	4 932	966
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:9	Bredfjällsgatan 56-60	1974	5093	0	69	43 000	4 917	954
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:10	Sandeslättsgränd 1	1970	0	622	0	6 869	2 222	0
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:11	Hammarkulletorget 36-40	1970	5009	1	68	41 800	4 851	948
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4904	0	71	40 600	4 665	941
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4793	0	69	39 200	4 550	938
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	0	334	0	714	250	0
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5452	1	93	45 800	5 336	956
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4630	0	80	38 800	4 484	958
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:40	Hammarkulletorget 61-66	2002	0	15891	0	0	19 134	0
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5758	0	83	47 600	5 437	933
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5954	0	82	50 000	5 766	958
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4505	0	61	37 600	4 368	959
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5900	0	84	50 000	5 744	963
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:2	Sandeslätt 39	1969	3393	20	50	28 257	3 224	937
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:3	Sandeslätt 44	1969	4197	0	60	34 600	3 984	938
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:4	Sandeslätt 51	1970	5465	23	78	45 851	5 233	946
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:5	Sandeslätt 1	1970	3970	0	58	33 600	3 809	949
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:6	Sandeslätt 8	1970	4064	0	57	34 000	3 862	939
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:7	Sandeslätt 15	1970	4580	12	64	37 836	4 377	944
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:8	Sandeslätt 23	1970	4455	257	65	36 400	4 351	942
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:9	Sandeslätt 30	1970	4998	0	75	41 800	4 785	947

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 10:1	Kalendervägen 5	1953	2131	92	36	26 333	2 448	1 099
Kortedala	29	KORTEDALA 11:1	Kalendervägen 17	1966	2115	41	36	26 396	2 383	1 093
Kortedala	29	KORTEDALA 12:1	Kalendervägen 6	1954	7614	0	140	89 000	8 039	996
Kortedala	29	KORTEDALA 12:4	Tusenårsgatan 28	1979	1231	72	21	16 326	1 547	1 131
Kortedala	29	KORTEDALA 13:1	Kalendervägen 16	1973	5710	1	105	76 000	6 852	1 163
Kortedala	29	KORTEDALA 13:2	Tusenårsgatan 2	1974	8412	374	149	107 841	10 102	1 134
Kortedala	29	KORTEDALA 134:7	Kortedala torg 2	0	3306	437	64	76 000	7 655	1 904
Kortedala	29	KORTEDALA 14:2	Tusenårsgatan 18	1979	1581	29	27	19 752	1 761	1 057
Kortedala	29	KORTEDALA 140:2	Tideråkningsgatan 6-34	1964	8388	124	109	102 494	8 804	1 025
Kortedala	29	KORTEDALA 15:2	Tusenårsgatan 7	1979	1794	52	26	22 846	2 118	1 067
Kortedala	29	KORTEDALA 16:3	Tusenårsgatan 17	1986	2227	123	36	29 604	2 733	1 119
Kortedala	29	KORTEDALA 19:2	Hundraårgatan 5	1993	2500	189	44	33 662	2 994	1 123
Kortedala	29	KORTEDALA 23:1	Hundraårgatan 8	1992	3757	57	66	52 660	4 645	1 175
Kortedala	29	KORTEDALA 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4372	87	65	57 955	5 068	1 123
Kortedala	29	KORTEDALA 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13890	122	231	187 978	16 824	1 149
Kortedala	29	KORTEDALA 25:2	Halvsekelsgatan 2-10	1990	3365	193	54	43 849	3 910	1 105
Kortedala	29	KORTEDALA 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	0	1955	0	0	1 057	0
Kortedala	29	KORTEDALA 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4024	425	78	53 141	5 110	1 128
Kortedala	29	KORTEDALA 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5167	0	96	65 815	5 989	1 110
Kortedala	29	KORTEDALA 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3838	0	72	49 228	4 623	1 114
Kortedala	29	KORTEDALA 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2163	113	42	27 600	2 563	1 136
Kortedala	29	KORTEDALA 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5878	0	114	74 992	6 913	1 128
Kortedala	29	KORTEDALA 31:3	Julianska gatan 10	1956	11269	1	165	141 000	12 703	1 097
Kortedala	29	KORTEDALA 31:4	Skottårsgatan 2	1955	2564	72	49	33 377	3 076	1 129
Kortedala	29	KORTEDALA 5:1	Kalendervägen 2	1990	1542	743	18	22 683	2 228	1 019
Kortedala	29	KORTEDALA 6:1	Kalendervägen 1	1953	2726	99	48	34 285	3 094	1 082
Kortedala	29	KORTEDALA 8:1	Kalendervägen 29	1965	7077	247	120	90 373	8 395	1 075
Kortedala	29	KORTEDALA 9:1	Månadsgatan 10	1953	4929	63	90	61 583	5 586	1 095
Rannebergen	31	ANGERED 81:2	Fjällviolen 1	1974	5754	0	92	47 600	5 450	937
Rannebergen	31	ANGERED 81:3	Fjällviolen 5	1974	5681	15	91	46 459	5 386	936
Rannebergen	31	ANGERED 82:12	Fjällhavren 2	1973	3661	1	59	30 600	3 505	935
Rannebergen	31	ANGERED 82:13	Fjällhavren 5	1973	5019	0	80	40 800	4 757	934
Rannebergen	31	ANGERED 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3984	0	60	33 400	3 826	950
Rannebergen	31	ANGERED 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5226	0	79	43 400	4 971	941
Rannebergen	31	ANGERED 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3956	27	59	33 074	3 800	946
Rannebergen	31	ANGERED 82:2	Fjällglimmen 8	1973	0	948	0	0	4 686	0
Rannebergen	31	ANGERED 82:21	Fjällnejlikan 4	1973	5787	22	87	47 632	5 550	946
Rannebergen	31	ANGERED 82:22	Fjällnejlikan 1	1972	4563	0	69	37 800	4 396	952
Rannebergen	31	ANGERED 82:23	Fjällsippan 4	1972	4550	0	68	37 800	4 342	943
Rannebergen	31	ANGERED 82:24	Fjällsippan 1	1972	4563	120	69	37 867	4 402	950



Fjällglimmen, Rannebergen.



Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m²
Rannebergen	31	ANGERED 82:25	Fjällsyran 4	1973	4273	0	68	35 000	4 039	935
Rannebergen	31	ANGERED 82:26	Fjällsyran 1	1973	4281	0	69	35 000	4 077	941
Rannebergen	31	ANGERED 82:27	Fjällveronikan 4	1973	5787	18	87	47 628	5 568	947
Rannebergen	31	ANGERED 82:28	Fjällveronikan 1	1973	3957	0	59	32 800	3 760	940
Rannebergen	31	ANGERED 82:29	Fjällveronikan 9	1975	0	313	0	413	166	0
Rannebergen	31	ANGERED 82:3	Fjällbinkan 8	1975	3411	191	56	28 939	3 346	936
Rannebergen	31	ANGERED 82:4	Fjällbinkan 5	1975	3751	25	63	31 042	3 528	926
Rannebergen	31	ANGERED 82:5	Fjällbinkan 2	1975	4523	0	75	37 600	4 284	937
Rannebergen	31	ANGERED 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4019	8	64	33 400	3 792	933
Rannebergen	31	ANGERED 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5965	16	96	49 245	5 707	933
Rannebergen	31	ANGERED 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4485	0	68	37 600	4 289	946
Rannebergen	31	ANGERED 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5477	1	82	46 001	5 256	939
Robertshöjd	27	SÄVENÅS 105:1	Rosendalsgatan 12	1991	3317	642	44	73 646	5 783	1 344
Robertshöjd	27	SÄVENÅS 106:2	Stabbegatan 4-8, 109-111	1977	1779	217	33	34 675	2 586	1 182
Robertshöjd	27	SÄVENÅS 106:3	Lådspikaregatan 26-32	1986	1546	20	29	28 779	1 967	1 164
Robertshöjd	27	SÄVENÅS 116:9	Lådämnesgatan 18-32	1975	3529	136	61	62 903	4 335	1 099
Robertshöjd	27	SÄVENÅS 131:3	Träkilsgratan 2	2004	0	0	0	306	614	0
Robertshöjd	27	SÄVENÅS 58:1	Träkilsgratan 53	1960	9314	59	148	165 416	10 350	1 075
Robertshöjd	27	SÄVENÅS 58:2	Träkilsgratan 3	1960	11852	191	209	215 729	13 874	1 101
Robertshöjd	27	SÄVENÅS 58:3	Spåntorget 3	1961	8086	476	137	147 995	10 174	1 120
Robertshöjd	27	SÄVENÅS 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12742	407	216	229 697	15 202	1 113
Torpa	28	SÄVENÅS 64:1	Kaggeledsgatan 39	2002	395	658	6	12 311	1 131	1 409
Torpa	28	SÄVENÅS 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3787	643	81	69 434	4 840	1 100
Torpa	28	SÄVENÅS 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4110	11	78	71 000	4 523	1 088
Torpa	28	SÄVENÅS 66:1	Uddeholmogatan 3A	1947	3870	103	72	66 413	4 503	1 080
Torpa	28	SÄVENÅS 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6384	40	120	110 133	7 255	1 091
Torpa	28	SÄVENÅS 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2754	276	54	49 679	3 404	1 101
Torpa	28	SÄVENÅS 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1224	24	24	21 301	1 367	1 091
Torpa	28	SÄVENÅS 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5186	0	70	95 710	6 858	1 168
Torpa	28	SÄVENÅS 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12030	0	170	219 000	14 354	1 179
Torpa	28	SÄVENÅS 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5759	0	65	102 000	6 650	1 142
Torpa	28	SÄVENÅS 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8588	421	105	153 801	10 071	1 136
Torpa	28	SÄVENÅS 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5061	43	96	86 864	5 978	1 115
Torpa	28	SÄVENÅS 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1869	358	36	34 642	2 592	1 083
Torpa	28	SÄVENÅS 74:1	Långedsgatan 1A	1963	1836	0	36	32 200	2 031	1 094
Östra Kålltorp	32	KÅLLTORP 57:5	Övre Sanatoriegatan 5-19	2020	0	0	0	100 635	1 105	0
		999990400	Parkeringsfast. Öster		0	150	0	19 078	12 763	0
Summa Öster					495 911	33 030	7 823	6 000 445	581 658	
Summa totalt					1 570 609	109 393	24 823	27 635 039	2 073 256	

 = 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