20240322210289

Årsredovisning

för

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

556046-8562

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Göteborgs stads bostadsaktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma, 2024-03-07. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg, 2024-05-20.

Pontus Werlinder
Verkställande direktör

05221929O

Bostadsbolagets Årsredovisning

2023





Bostads bolaget

20240522192

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



24 626

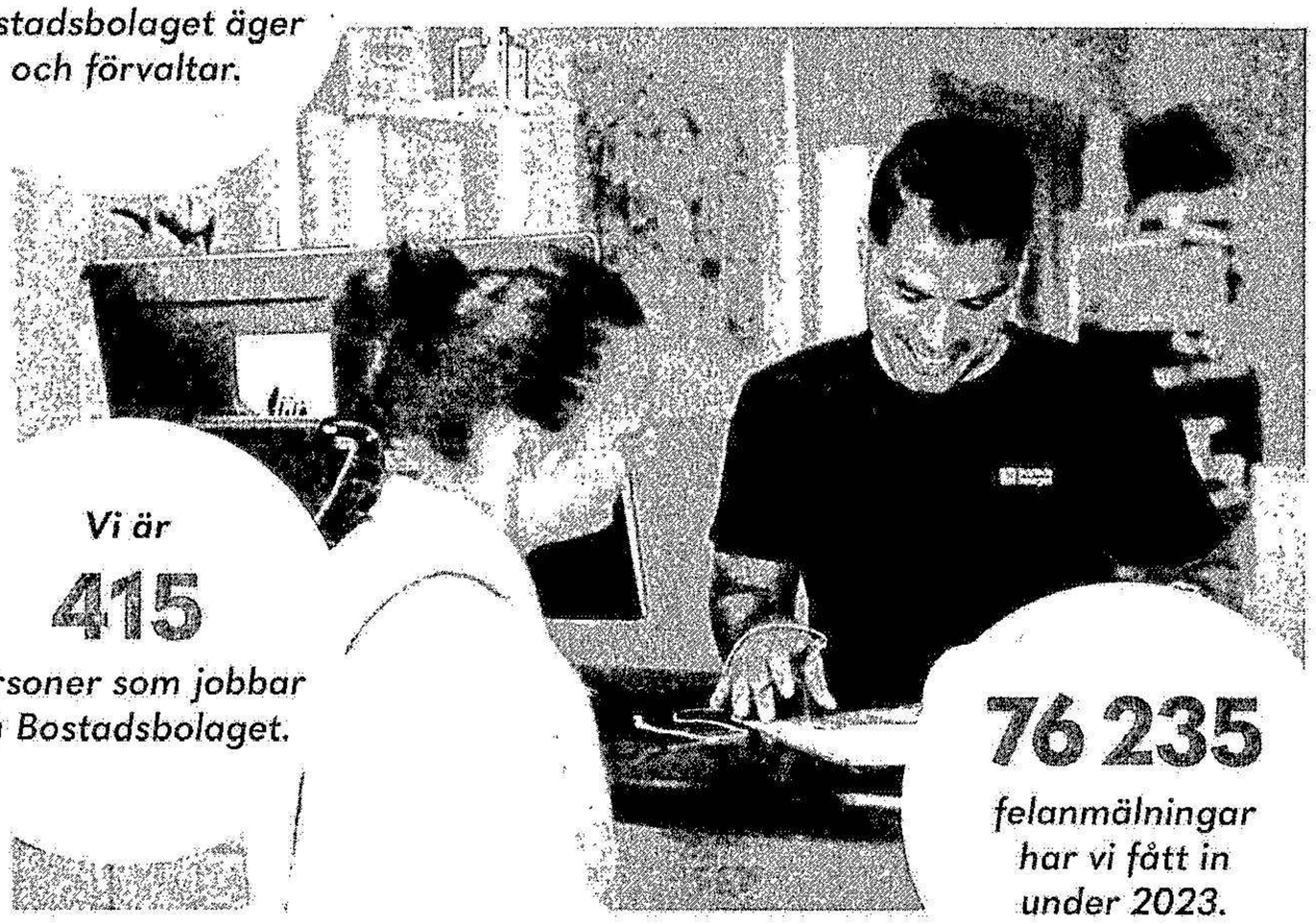
antal bostäder som Bostadsbolaget äger och förvaltar.



Våra fastigheter är värda totalt

35 960

mnkr.



Vi är

415

personer som jobbar på Bostadsbolaget.

76 235

felanmälningar har vi fått in under 2023.

Bostadsbolaget på 1 minut

Bostadsbolaget är ett av Sveriges största bostadsföretag med 24 626 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 415 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.

KONTAKTA OSS...

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

Besöksadress: Engelbrektsgatan 71.

facebook.com/Bostadsbolaget

linkedin.com/company/bostadsbolaget

Redaktion
Produktion: Nowa Empower | Text: Bostadsbolaget

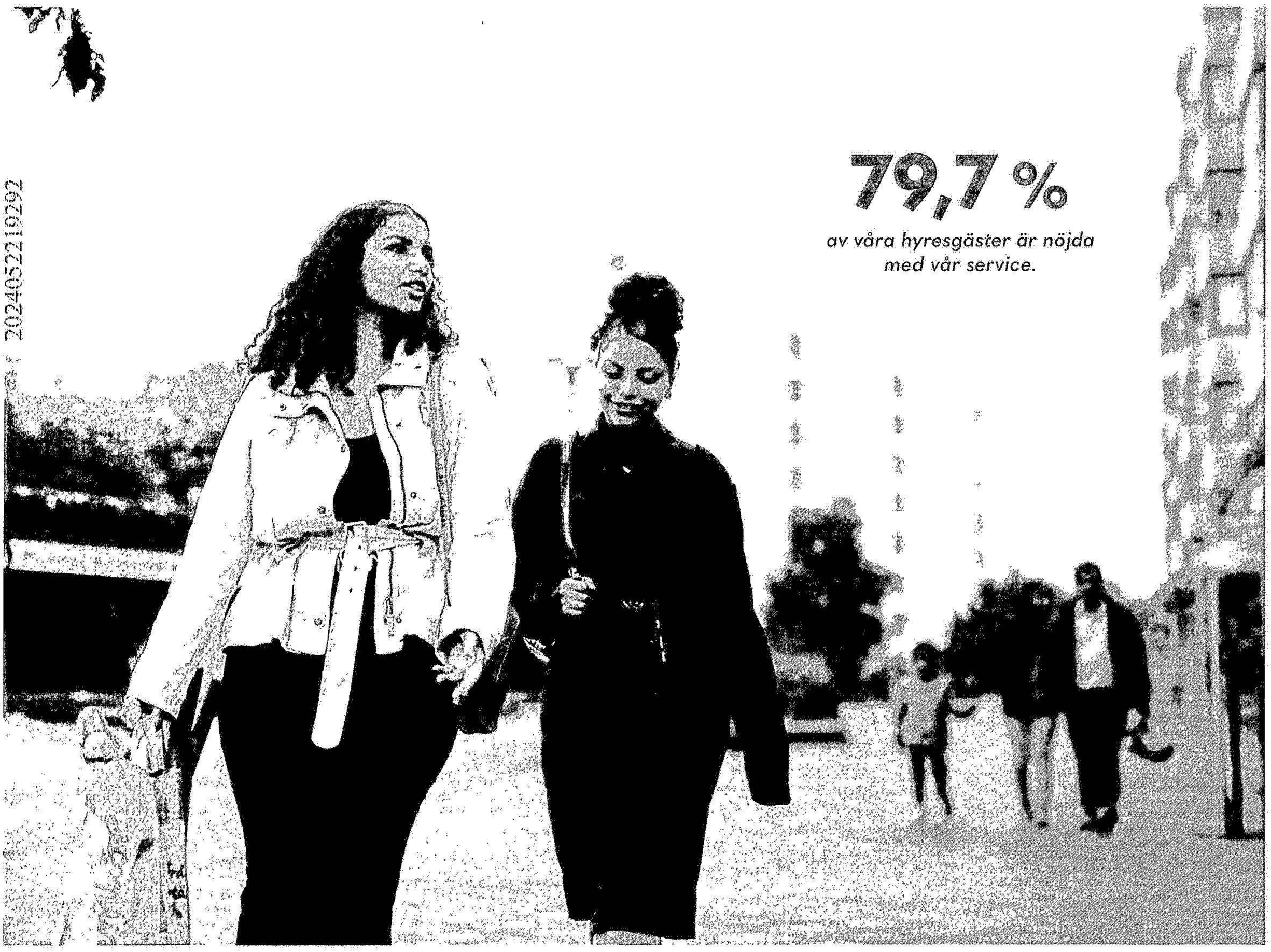
Foto: Bengt Alm, Sofia Sabel, Bostadsbolaget, Peter Nilsson, Ateljé Marie Fotostudio AB, Robert Lipic, iStock.

Tryck: Åtta.45 Tryckeri AB.

Frågor rörande Bostadsbolagets årsredovisning hänvisas till vår ekonomichef som nås på växelnummer 031-731 50 00.

Miljömärkt tryckssak 3041 0001

Alla siffror och texter fram till förvaltningsberättelsen inkluderar hela Bostadsbolaget inklusive dotterbolagen.



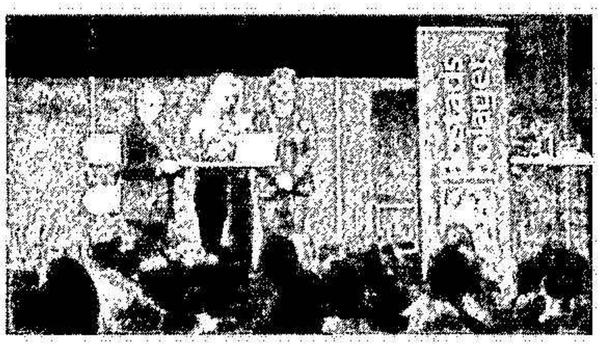
79,7 %

av våra hyresgäster är nöjda med vår service.

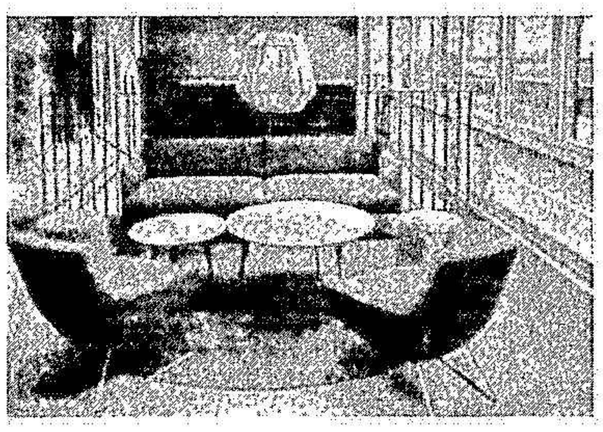
Året som gick

Från och med oktober 2023 får alla våra hyresgäster som är anslutna till Kivra sina hyresavier i sin digitala brevlåda. Totalt minskade vi mängden utskrivna avier med cirka 72 procent från september till oktober.

Varje år delas det interna priset ***Goda prestationer*** *ut under Bostadsbolagets julkonferens. Nomineringarna kommer från kollegor och årets tema var ökad lönsamhet. Fyra initiativ och tio kollegor fick ta emot pris.*



1 november flyttade vårt centrala huvudkontor tillbaka till nygamla lokaler på Engelbrektsgatan. Vi välkomnades till nya ljusa lokaler och ett nytt arbetssätt då kontoret är aktivitetsbaserat. 2020–2023 genomgick huset på Engelbrektsgatan en omfattande renovering och påbyggnad. Under byggtiden var kontoret tillfälligt placerat på Storgatan.



Två av våra områden firade jämt i år. Vårt äldsta område Torpa firade 75 år och Kortedala 70 år. Hipp hipp hurra!



Efter varje valår byts Bostadsbolagets styrelse ut och i mars 2023 tillträdde vår nya styrelse. I samband med det fick vi en ny styrelseordförande, Anna Hejdenberg Stoltz (V). Styrelsens sammansättning speglar kommunens valresultat.



Pontus Werlinder, vd

Utveckling av verksamheten med hyresgästen i centrum

2023 sammanfattas som ett intensivt, utmanande och innehållsrikt år. Nya lägenheter tillkom i centralt läge, digitaliserings- och mobilitetsarbetet tog stora kliv framåt, arbetet i våra utvecklingsområden gav resultat och Bostadsbolaget fick både en ny styrelse och en ny vd.

I september 2023 tillträdde jag min nya tjänst som vd på Bostadsbolaget. Jag lämnade Telge Bostäder i Södertälje där jag också var vd, och kom till ett välfungerande och välkomnande bolag. Det som framför allt lockade var att få använda mina erfarenheter av social och ekonomisk hållbarhet och nyttja dem i större skala, med större genomslagskraft, i en stad där allmännyttan verkligen är i fokus.

Hela allmännyttan är en viktig kunskapsbas, och vi har mycket att lära av varandra.

20240522192924

Både vårt samhällsuppdrag och vårt framtidsuppdrag är betydelsefullt, vi ansvarar inte bara för dem som bor hos oss idag utan också för kommande generationers uppväxtmiljö.

Framgångsrikt arbete

Med tanke på detta var det därför extra glädjande att i december få ta del av polisens uppdaterade lägesbild över utsatta områden i Sverige, där Biskopsgården inte längre anses vara särskilt utsatt. Den positiva förflyttningen beror på en rad olika faktorer och ett framgångsrikt samarbete mellan många aktörer. Bostadsbolaget är en av kuggarna i hjulet och vi är glada över att få vara en del i det viktiga arbetet.

Årets hyresgästenkät visade också på ökad trygghet i samtliga utvecklingsområden samt att hela åtta av tio hyresgäster är nöjda med vår service. Det är ett kvitto på att vi lyckas arbeta nära hyresgästerna på ett lokalt plan och leva upp till vår devis om att vara det personliga bolaget, trots vår storlek.

Tekniska lösningar underlättar kontakten

Att vara personlig innebär bland annat att möta hyresgästerna där de är. Idag är det inte bara den fysiska kontakten som värdesätts utan också att vi på ett smidigt och snabbt sätt kan få kontakt med varandra eller lösa olika ärenden. Därför har vi lanserat en rad nya digitala lösningar under året och fler är på gång. Bland annat går det nu att både söka och signera kontrakt för samtliga parkeringsplatser digitalt, vilket underlättar för hyresgästen att kunna lösa en parkeringsplats utan att passa våra kontorstider. Men den största digitala förändringen det här året har ändå varit lanseringen av Bostadsbolagets egen app, genom vilken hyresgästerna kan felanmäla, chatta med sin fastighetsvärd, hitta information om sitt boende och mycket annat.

Mobilitetsarbetet tar form

För att främja ett hållbart resande vill vi kunna erbjuda olika typer av mobilitetslösningar för våra hyresgäster. Under året introducerade vi konceptet Hit & Dit som bland annat handlar om allt från att göra det enklare att gå, cykla och åka kollektivt till att köra elbil och hämta paket. Vi är ännu bara i början av det här arbetet så det dröjer innan hyresgästerna märker av det i stor skala, men det känns bra att vi tillsammans med övriga bolag inom Framtidenkoncernen är i gång med arbetet att bidra till ett mer hållbart Göteborg.

Pris för bästa klimatinitiativ

En annan av årets höjdpunkter var när vi fick ta emot Sveriges Allmännyttas pris för bästa klimatinitiativ 2023 för vattensparkampanjen #Waterhack. Syftet med kampanjen var att få hyresgästerna att spara vatten och det gav resultat. Tillsammans sparade de 42 miljoner liter, vilket innebar en sänkning av vattenförbrukningen med drygt fem procent jämfört med samma period året före. Arbetet med vattenbesparing pågår ständigt i vår vardag men genom den här typen av kampanjer ökar vi hyresgästernas medvetenhet kring frågan på ett både lekfullt och effektivt sätt.

Förändringar för att möta utmaningarna

Bostadsbolaget står inför stora ekonomiska utmaningar kommande år. Omvärldens oro med höga räntekostnader och ökade priser i kombination med underhållsbehov av vårt bestånd prövar vår förmåga att tänka nytt. Under hösten startade förberedelserna inför en organisationsförändring som ska genomföras 2024. Förändringen syftar till att möta de ekonomiskt kärvare tiderna vi har framför oss utan att tumma på underhåll av fastigheter och servicen till våra hyresgäster. Målet är nöjdare kunder i kombination med en ekonomi i balans.

Förändringarna handlar om allt från nya indelningar av personalgrupper med syfte att öka möjligheten för erfarenhetsutbyte, till fler arbeten i egen regi. Det innebär bland annat utbildning av befintlig personal och under hösten har vi inventerat vilka kompetenser som redan finns i bolaget samt hur intresset för en förändrad roll ser ut. Vi vill behålla våra talanger inom Bostadsbolaget och det är viktigt att medarbetarna känner att det går att utvecklas hos oss.

Viktig roll i staden

Det är spännande att få vara en del i Bostadsbolagets fortsatta resa i allmänhetens tjänst. Parallellt med att vi måste hantera det som händer i omvärlden ska vi också tänka långsiktigt och planera för det våra områden behöver under kommande år. Vi har ett ansvar för att skapa trygga och trivsamma miljöer både för dem som bor hos oss idag och för dem som ska bo hos oss i framtiden. Bostadsbolaget erbjuder bostäder för livets alla skeenden och hos oss finns något för alla. Så vill jag att det ska förbli och vi ska fortsätta utveckla allmännyttan i nära dialog med våra hyresgäster.

Pontus Werlinder,
vd Bostadsbolaget.

3 frågor

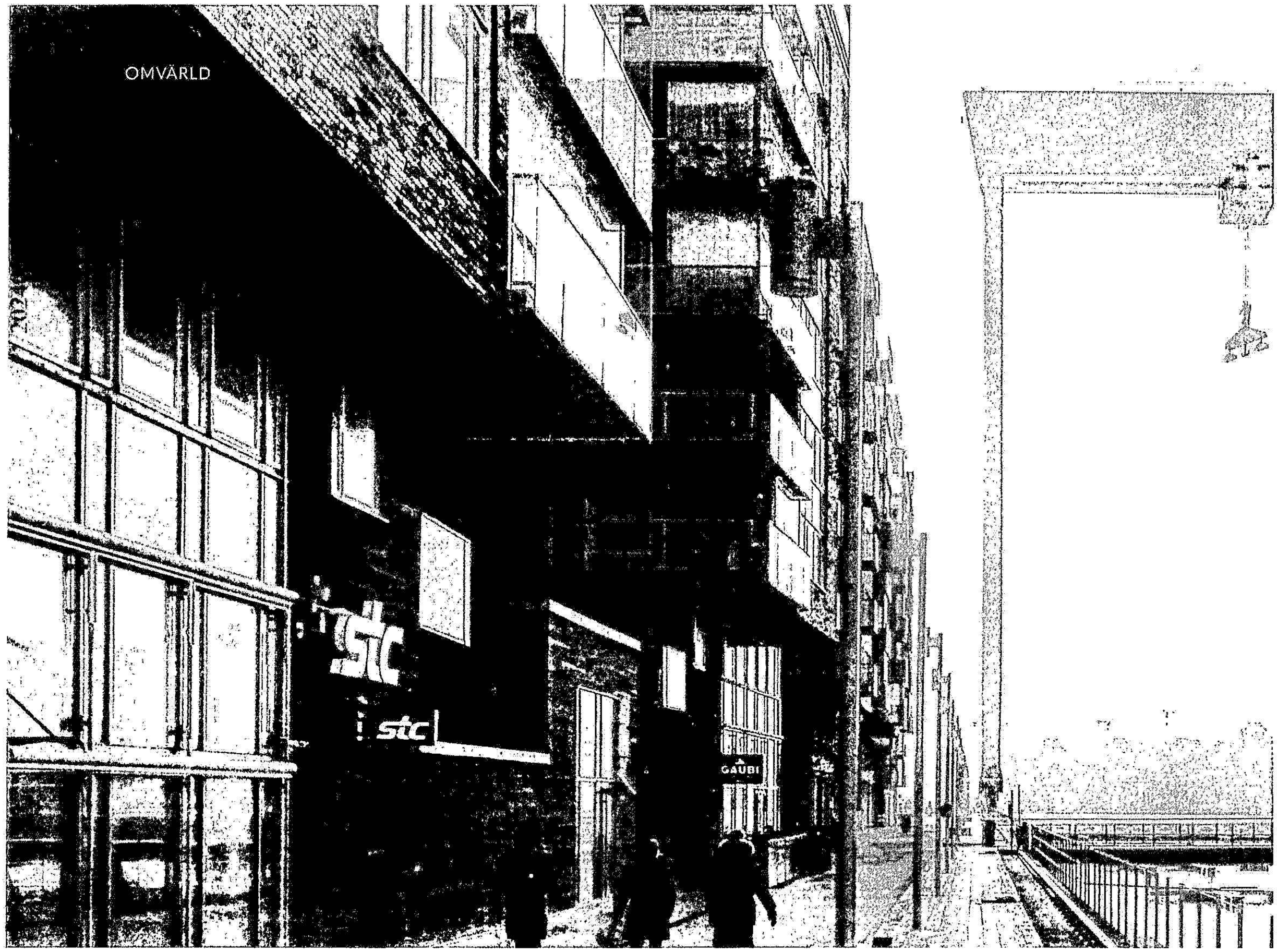
till Anna Hejdenberg Stoltz (V), ny styrelseordförande i Bostadsbolagets styrelse

1. Vad är det mest minnesvärda från ditt första år som styrelseordförande?
Det har varit ett spännande år som ny ordförande, inte minst genom att vi anställt en ny vd och en ny ekonomichef som tillsammans med styrelse och ledningsgrupp ska göra bolaget ännu bättre.

2. Vilken är Bostadsbolagets största utmaning?
Det stora renoveringsbehov som finns i stora delar av vårt bestånd. Vi vill att hyresgästerna ska ha ett bra boende utan att behöva betala för höga hyror, varför vi ska arbeta med varsam renovering där varje hyresgäst får möjlighet att välja nivå på renoveringen.

3. Vad blir Bostadsbolagets viktigaste uppgift 2024?
Att klara de ekonomiska utmaningarna men också att fortsätta vara en trygg hyresvärd och en bra arbetsgivare.





Orolig omvärld

2023 späddes oron i vår omvärld på ytterligare. Terrorhotnivån mot Sverige höjdes och kampanjerna för att misskreditera Sverige ökade. Samtidigt fortsatte kriget i Ukraina och i slutet av året tillkom också konflikten mellan Israel och Hamas.

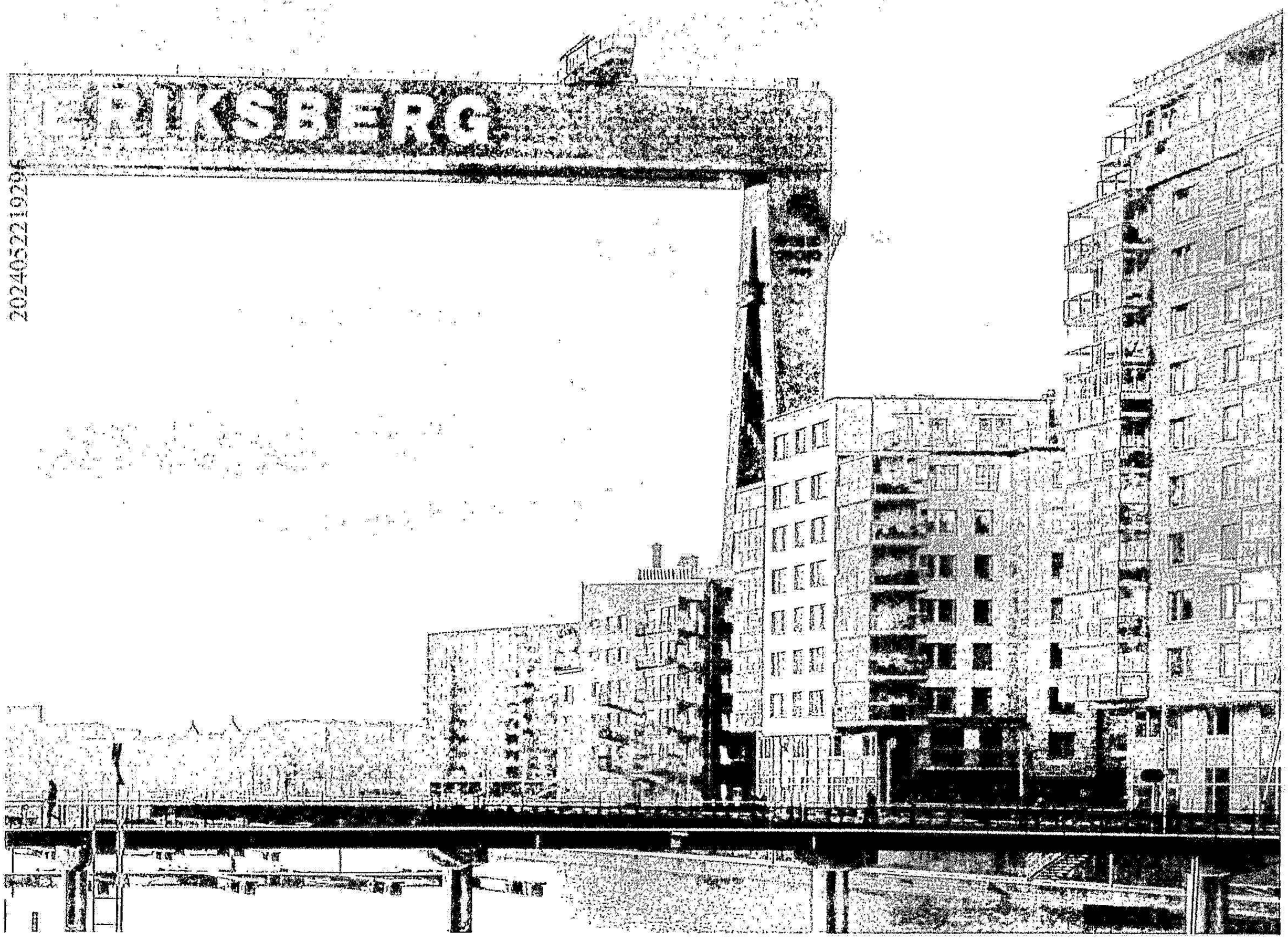
Det osäkra omvärldsläget har även avspeglat sig i en svag krona, hög inflationstakt och fortsatt högt ränteläge. Först i slutet av året kom en ljusning i ekonomin och Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad då inflationen vände nedåt och de långa marknadsräntorna följde efter.

Svensk ekonomi i lågkonjunktur

Den svenska ekonomin gick under året in i en lågkonjunktur. Den höga inflationen i kombination med räntehöjningar påverkade tillväxten negativt. Prognosen för helåret 2023 avseende BNP uppgick till minus 0,8 procent. Inflationstakten enligt KPIF (Konsumentprisindex med fast ränta) har minskat från dryga tio procent för 2022 till 2,3 procent för 2023. Detta främst till följd av lägre energipriser och internationella råvarupriser. Den svenska kronan har haft en negativ utveckling under stora delar av året för att sedan stärkas under den senare delen. Riksbanken höjde styrräntan vid fyra tillfällen och vid slutet av året uppgick den till 4,0 procent.

Femårsräntan steg under de tre första kvartalen för att sedan falla tillbaka till 2,4 procent, vilket är 0,9 procentenheter lägre än vid inledningen av året. Tremånadsräntan steg från 2,7 procent till 4,1 procent mot slutet av året.

Efter flera år med sjunkande avkastningskrav och stigande fastighetsvärden förändrades marknadsläget drastiskt under hösten 2022 och förutsättningarna på



fastighetsmarknaden försämrades ytterligare under 2023. Tillgången till finansiering blev mer osäker och drivet av dyra refinansieringar och ett behov av att stärka balansräkningen. Många fastighetsbolag skiftade fokus från förvärv av fastigheter till avyttring.

Göteborg passerade 600 000 invånare

Den 1 november 2023 uppgick Sveriges befolkning till 10 555 448 invånare, vilket är en folkökning med 33 892 personer sedan 31 december 2022. Enligt Statistiska centralbyrån var folkökningen under det första halvåret 2023 11 800 personer lägre jämfört med samma period 2022. Det är den lägsta folkökningen sedan 2005. Detta beror främst på fler utvandrade, färre födda samt en lägre justeringspost. Under årets sex första månader föddes 51 600 barn, vilket är det lägsta antal födda under ett första halvår på 20 år. Jämfört med samma period 2022 föddes 5,5 procent eller 3 000 färre barn. Totalt ökade folkmängden under årets första halvår i 128 av Sveriges kommuner. Likt 2022 var folkökningen störst i Göteborgs kommun som ökade med 4 300 personer det första halvåret. I maj 2023 passerade Göteborg 600 000 invånare och den 1 november 2023 uppgick Göteborgs folkmängd till 604 325 personer.

Låg byggtakt

Antalet färdigställda bostäder nådde vad ser ut att vara en topp 2023 enligt Boverkets prognos*. Under året färdigställdes cirka 58 000 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Enligt samma prognos ser antalet påbörjade bostäder dock ut att minska från 71 000, under toppåret 2021, till cirka 27 000 år 2023 och vidare ner mot 21 500 år 2024. Med tanke på en svårförutsägbar utveckling i samhällsekonomin, inte minst kopplat till ränteutvecklingen, blir osäkerhetsintervallet dock stort. Även om byggstarterna ser ut att öka något igen 2025 så spås höga räntor och byggkostnader göra att ökningen sker långsamt.

Göteborgs hyresmarknad

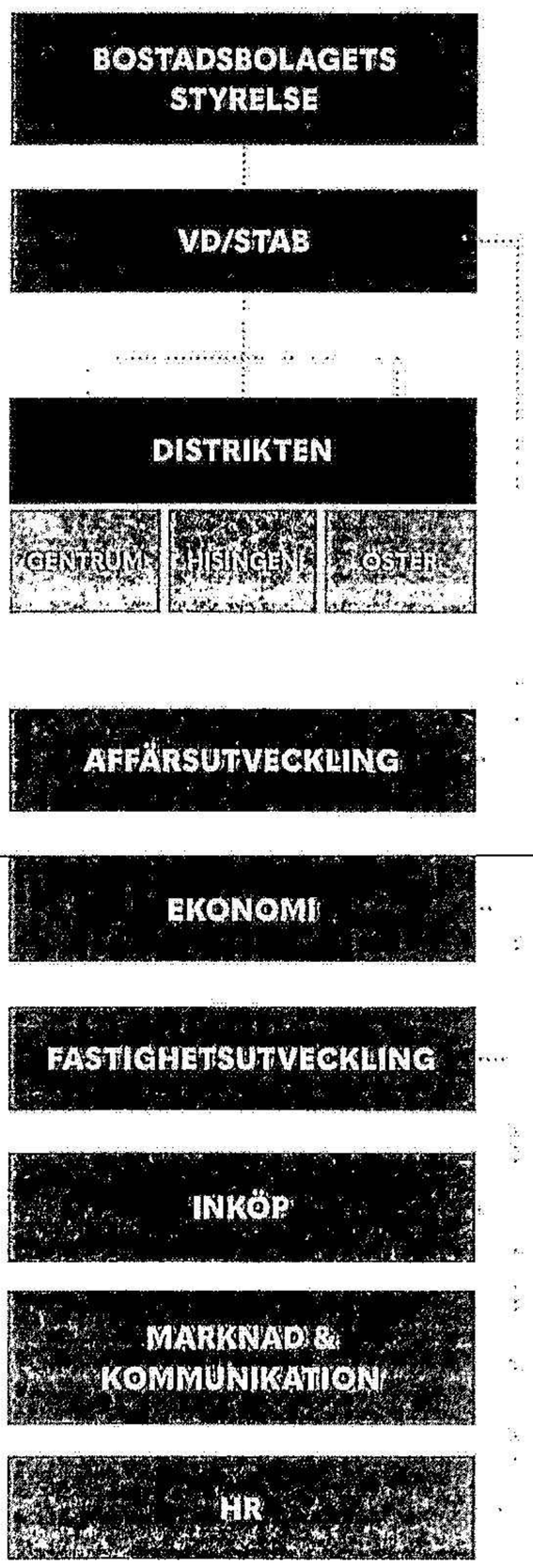
Hos Göteborgs bostadsförmedling, Boplats Göteborg, var den genomsnittliga kötiden 2 488 dagar under 2023, vilket är något högre än 2022 då kötiden var 2 379 dagar. Totalt annonserades 6 164 lägenheter vilket kan jämföras med 2022 då det var 7 127 lägenheter. Av dessa förmedlades 82 procent av kommunala värdar. 1 625 av dessa förmedlades av Bostadsbolaget. I slutet av 2023 var totalt 280 511 personer registrerade hos Boplats jämfört med 269 220 år 2022.

** Boverkets byggprognos, juni 2023.*

20240522192297

Vår organisation*

Bostadsbolagets verksamhet styrs av företagsledningen och ytterst beslutande är styrelsen. Bostadsbolagets förvaltning är indelat i de tre distrikten Centrum, Hisingen och Öster. Varje distrikt har sitt huvudkontor och flertalet Boservicekontor där en mängd olika yrkesgrupper arbetar nära våra hyresgäster. Bostadsbolagets olika stödfunktioner arbetar på huvudkontoret och Bobutiken i centrala Göteborg.



* Organisationsstruktur vid 2023-12-31. Bostadsbolaget får en ny organisation som träder i kraft 2024-02-01.

Bostadsbolaget är en del av fastighetskoncernen Förvaltnings AB Framtiden som producerar nya bostäder, förvaltar bostäder, lokaler och torg samt hanterar störningsservice. Framtidenkoncernen ingår i Göteborgs Stadshus AB som ägs av Göteborgs Stad.



Vision och mål

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. Varje ord i vår vision kan definieras:

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

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

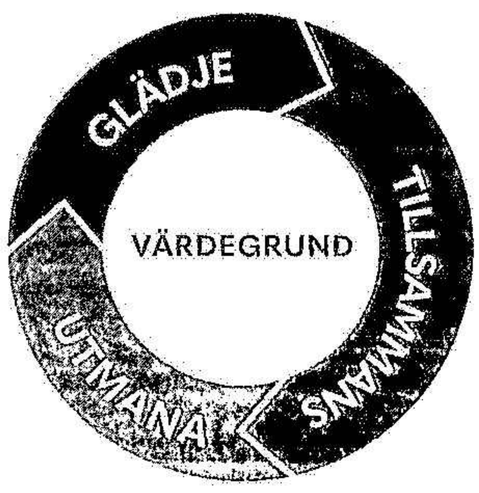
Hållbara samhället – socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

För – göteborgarna, regionen, potentiella hyresgäster och kunder.

Framtiden – utveckling för ett attraktivare Göteborg.

Vår värdegrund beskriver vårt sätt att vara – med varandra som arbetskamrater, med våra hyresgäster och i relationen till andra kontakter. Genom att agera utifrån våra värdeord **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.



20240522102708

Gemensam affärsplan

Som ett allmännyttigt bostadsbolag är politiken styrande och vägledande i vårt arbete. Kommunfullmäktiges budget är ett av det viktigaste styrdokumentet för oss som kommunalt bolag. I budgeten anges kommunfullmäktiges mål med tillhörande uppdrag för oss att leva upp till inom Göteborgs stad.

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 leverantören AktivBo.



Målområden**

Under 2023 har vi delat upp våra målområden på fyra fokusområden och två resursområden.
Nedan ses exempel på aktiviteter som vi har arbetat med.

FOKUSOMRÅDEN

NÖJDA HYRESGÄSTER

Utifrån vår årliga hyresgästenkät genomför vi åtgärder för att öka tryggheten, hålla rent och snyggt och behålla vår höga standard på utemiljö i våra bostadsområden. Vi ska förbättra tillgänglighet och bemötandet till våra hyresgäster och öka digitaliserings-takten, läs mer på sidan 18.

UTVECKLINGSOMRÅDEN

Vi arbetar utifrån koncernens framtagna strategiska planer för superförvaltning och Framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden. Vi utvecklar våra trygghetsgrupper, gör särskilda satsningar för barn och ungdomar, arbetar för att öka samverkan med boende och övriga aktörer i områdena, läs mer på sidan 22.

VARSAM RENOVERING

Utifrån koncernens riktlinje inför vi varsam renovering. I större ombyggnads-projekt kan boende få möjlighet att välja bas- eller olika tillvalsnivåer för att kunna påverka sin boendekostnad- och standard. Vi arbetar aktivt med energieffektivisering och med solcells-satsning, läs mer på sidan 24.

NYPRODUKTION

Vi arbetar tillsammans med Framtiden Byggutveckling vid nyproduktions-projekt. Vi konverterar lämpliga lokaler i vårt befintliga bestånd till helt nya lägenheter, läs mer på sidan 26.

RESURSOMRÅDEN

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Vi ska erbjuda en trygg, säker och inkluderande arbetsplats. Vi strävar efter en arbetsmiljö som präglas av delaktighet och inflytande och vi vill underlätta 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.

** Målområdena kommer att justeras för 2024 i samband med ny affärsplan.



Bredfjällsgatan, Hammarkullen

Bostadsbolags-koncernen

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden. Bostadsbolaget utgör i sin tur en egen underkoncern till Förvaltnings AB Framtiden vilket beror på att Bostadsbolaget under 2016 och 2017 förvärvade kommanditbolag i Hammarkullen och Biskopsgården.

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

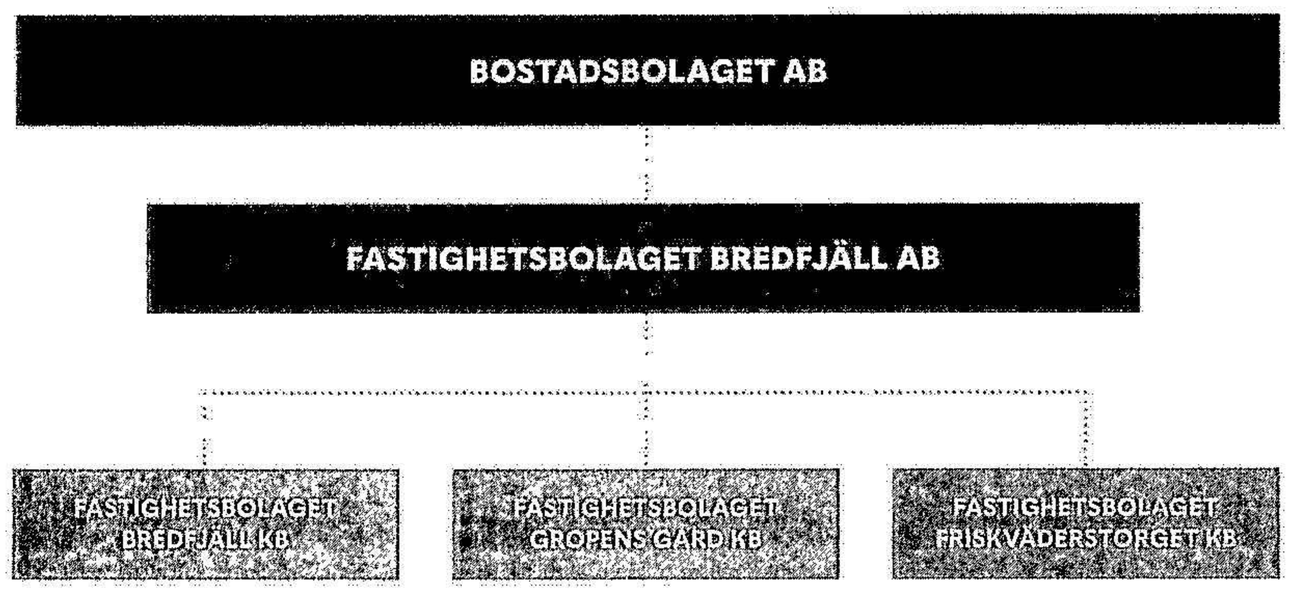
I november 2017 förvärvade Bostadsbolaget ytterligare ett kommanditbolag, Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB (org.nr. 969667-0562) vilket äger en fastighet med 140 lägenheter på Friskväderstorget i Norra Biskopsgården.

Det var en förutsättning för ovan tre fastighetsaffärer att fastigheterna skulle säljas indirekt genom överlåtelse av andelar i de kommanditbolag som ägde fastigheterna. Att äga fastigheter genom kommanditbolag är en vanlig struktur för hur privata fastighetsägare äger sina fastighetsbestånd och ett rationellt sätt att äga fastigheter när dessa kan komma att avyttras.

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

20240522193000

Organisationsstruktur



Omsättningen för verksamhetsåret 2023 uppgick till

Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	49,6 mnkr
Fastighetsbolaget Gropens gård KB	15,9 mnkr
Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB	16,6 mnkr

Syftet med de tre fastighetsförvärven är att Bostadsbolaget som hyresvärd ska kunna ta ett helhetsgrepp om utvecklingsområdena Hammarkullen och Norra Biskopsgården och att göra större satsningar inom områdena *trygghet, säkerhet* samt *rent och snyggt*. Att vara ensam fastighetsägare innebär att vi snabbare och mer strukturerat kan få olika åtgärder på plats och mäta effekterna av insatserna.

I Bostadsbolagets årsredovisning för 2023-12-31 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 i de beskrivande avsnitten som en helhet.



Friskväderstorget, Norra Biskopsgården.

20240522193011

Mobilitet, digitalisering och nya utmaningar

Bostadsbolagets verksamhet präglas av hållbarhet, socialt ansvarstagande och ett stort kundfokus. Vår målbild är att vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige. Vi behöver därför ständigt utveckla och anpassa vårt erbjudande efter samhällets, hyresgästernas och marknadens krav och förväntningar. 2023 har vi bland annat ökat takten inom digitalisering och mobilitet.



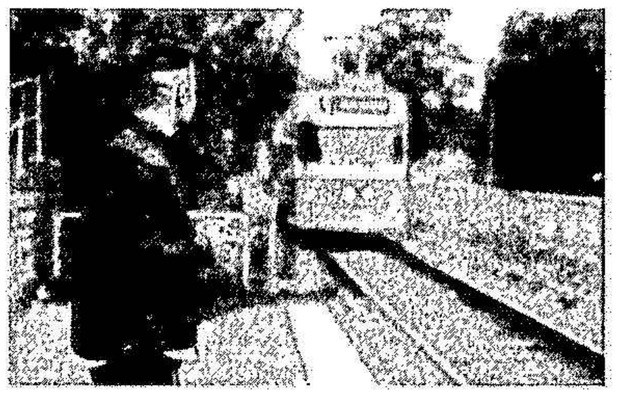
20240522103022

”Hit & Dit” – smart och hållbar mobilitet

Bostadsbolaget har jobbat med det koncernövergripande arbetet kring *Framtidens mobilitet och parkering* sedan 2017. Uppdraget är att främja ett hållbart resande – det vill säga ge bästa möjliga förutsättningar för våra hyresgäster att till exempel cykla, gå, åka kollektivt eller köra elbil. Mobilitet är en viktig del på resan att minska vår klimatpåverkan och skapa hälsosamma boendemiljöer.

Under 2023 har arbetet med mobilitet konkretiserats och börjat synas. Bland annat introducerade vi *Hit & Dit – Smart mobilitet*, vårt kommunikationskoncept när vi kommunicerar om hållbara mobilitetstjänster. Arbetet är långsiktigt och det kommer dröja innan våra hyresgäster märker av större förändringar och nya tjänster kopplade till mobilitet. Ambitionen är dock att kunna erbjuda olika lösningar och mobilitetstjänster som gör det enklare för våra hyresgäster att resa hållbart.

Som en del i arbetet har vi under året bjudit in till mobilitetsdagar i Brunnsbo, Tynnered, Västra Järnbrott och Rannebergen. Mobilitetsdagar är områdesträffar där vi vill öka intresset och kunskapen kring hållbart resande bland våra hyresgäster. Det pågår också ett arbete med att se över och inventera våra cykelrum och installera cykelpumpar. 2023 köpte vi in 15 cykelpumpar varav fem har installerats på allmänna och tillgängliga platser ute i våra områden. Vi har också startat upp pilotprojekt i Tynnered, Järnbrott och Högsbo där vi satt upp skyltar med minutavstånd för att få fler att välja att gå till olika platser i sitt närområde.



Se filmen om Hit & Dit – smart mobilitet.

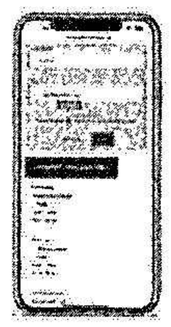
Nu byter vi 15 000 avtal

Under året har vi påbörjat arbetet med att byta ut samtliga avtal för parkeringsplatser. Bytet görs av flera anledningar. Bland annat för att digitalisera avtalen så att hyresgästerna själva kan hantera dem på Mina Sidor. Men också för att säkerställa juridiskt korrekta avtal med tydligare avtalstexter och uppdaterade villkor. Rent praktiskt innebär det att alla hyresgäster med en parkeringsplats får en uppsägning av sitt avtal för parkering. Samtidigt erbjuds hyresgästen att teckna ett nytt avtal för sin parkeringsplats. Att byta ut och digitalisera 15 000 avtal innebär mycket administration. För att genomföra detta tar vi hjälp av en konsult och tre ungdomar från vår jobbsatsning *Ung Framtid*. Avtalsbytet beräknas vara klart under 2024.

Mer konst i våra områden

I Rannebergen har under året fått tillskott av sex stora granitskulpturer gjorda av skulptören Marco Cueva. Skulptursamlingen är döpt till *”Lustgården”* och de sex skulpturerna är i grunden olika varandra men delar sina runda djurliknande former med mänskliga drag. Skulpturerna är utplacerade på ett sätt att man kan följa dem via en slinga som börjar i Rannebergen Centrum och sen fortsätter runt i området. ”Lustgården” är finansierat av Bostadsbolaget genom den så kallade enprocentregeln. Sedan 2013 är det ett krav i Göteborgs Stad att förvaltningar och bolag ska avsätta en procent av den totala byggkostnaden för konstgestaltning om de bygger nytt, bygger om eller bygger till.

Digital uthyrning av parkeringsplatser



Sedan oktober 2023 hyrs våra parkeringsplatser ut digitalt på vår webbplats www.bostadsbolaget.se. Hyresgästerna gör intresseanmälan, tecknar och säger upp sitt avtal via Mina sidor och avtalet signeras sedan med e-legitimation/BankID. Uthyrningen av parkeringsplatser har tidigare skötts lokalt på områdesnivå. Genom att digitalisera processen minskar administrationen kring parkeringsplatser för våra medarbetare och våra hyresgäster får en enklare, tydligare och mer transparent kundupplevelse.

Rätt hyra för rätt parkeringsplats

Som en del av *Framtidens mobilitet och parkering* har koncernen tagit fram en prisstrategi för parkeringsplatser. I den framgår att våra parkeringsplatser ska ha marknadsmässiga hyror som inte belastar andra delar av vår verksamhet – parkeringsytorna ska helt enkelt bära sig själva ekonomiskt. Bostadsbolaget har idag lägre hyror för parkeringsplatser jämfört med parkeringsplatser utanför allmännyttan. Vi har därför beslutat att stegvis höja hyrorna med målet att nå marknadsmässiga hyror 2026. Hyreshöjningen i januari 2023 innebar en snitthöjning på 14 procent. Kommande år höjs hyrorna utifrån den antagna prisstrategin. Höjningen för respektive plats/anläggning påverkas bland annat av dess geografiska läge och andra egenskaper kopplat till platsen. För att kunna säkerställa dessa egenskaper och få en korrekt prissättning har vi under året inventerat alla parkeringar. Arbetet tog cirka fyra månader och till vår hjälp hade vi tre ungdomar från vår jobbsatsning *Ung Framtid*.



20240522193303

Hållbarhet

De tre hållbarhetsdimensionerna präglar vårt dagliga arbete och när vi planerar för framtiden. En stabil ekonomi, socialt ansvarstagande och minskad miljö- och klimatpåverkan går sida vid sida.

Närmare 50 000 göteborgare bor hos oss. Det vi gör påverkar därför många och vi har ett stort ansvar. På dessa två uppslag har vi kort sammanfattat Bostadsbolagets hållbarhetsarbete 2023. Eftersom hållbarhet genomsyrar hela verksamheten återspeglas det såklart i hela årsredovisningen.

Gemensam hållbarhetsrapport

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden. Så lyder vår koncerngemensamma vision. Vi ska gemensamt ta ett stort ansvar för, och aktivt medverka till, att skapa hållbara och trygga miljöer där människor trivs och vill leva. Sedan 2017 har Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsrapport då fem av dotterbolagen omfattas av lagkravet på att hållbarhetsrapportera enligt ÅRL, Bostadsbolaget är ett av dessa bolag. Framtidens hållbarhetsredovisning finns att läsa på framtiden.se

Vårt sociala ansvar

Genom att aktivt arbeta för mångfald, minskad segregation och en ökad välfärd i våra bostadsområden bidrar vi till social hållbarhet.

En del av vårt sociala ansvar är arbetet i vad vi kallar för våra utvecklingsområden. Här satsar vi extra för 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 2023

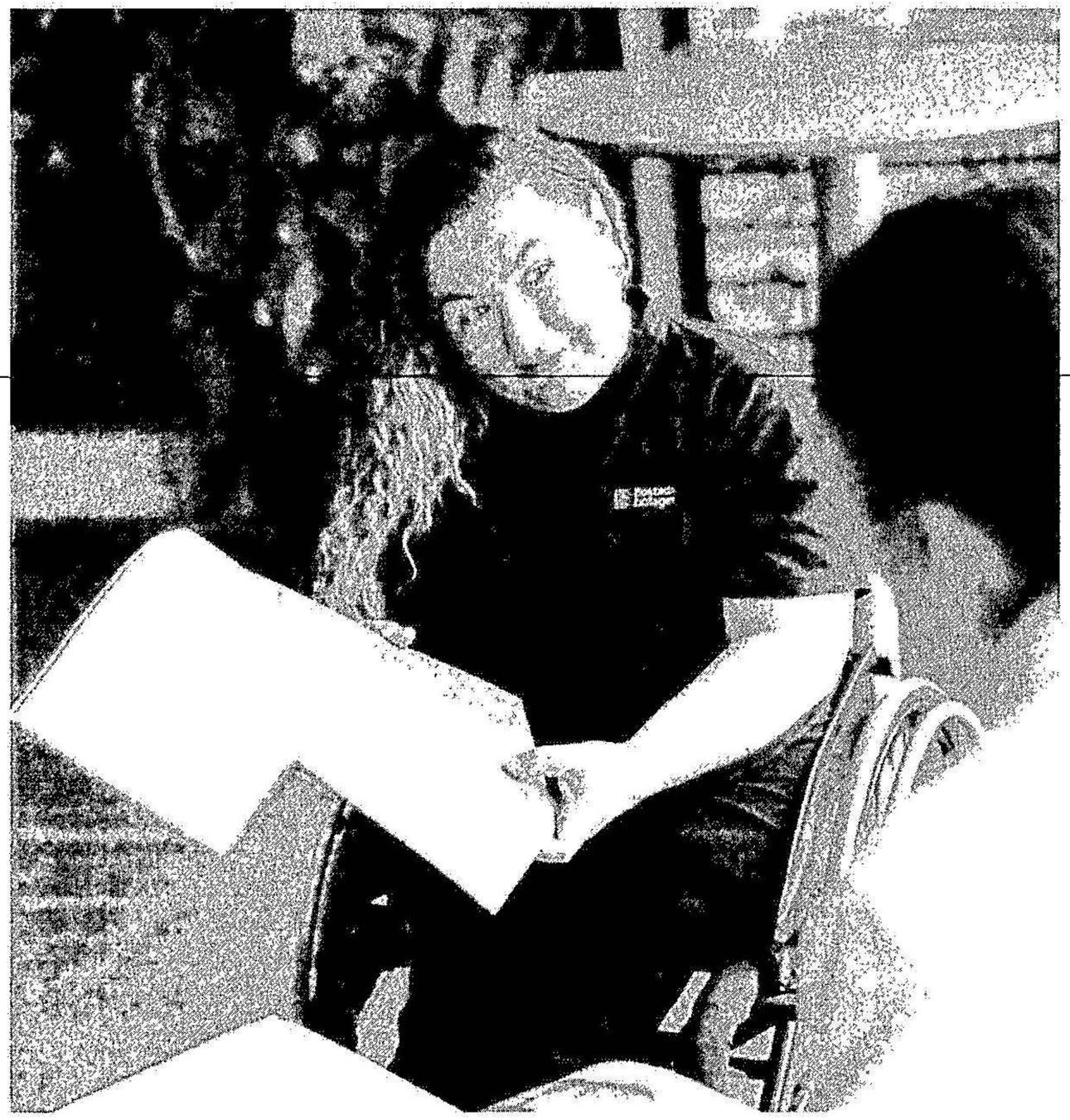
1 923 personer fick nytt förstahandskontrakt hos Bostadsbolaget genom Boplats Göteborg, direktbyten och överlåtelser.

1 324 av våra lägenheter hyrdes ut via den koncerngemensamma omflyttningsplatsen. Det vill säga till hyresgäster hos Bostadsbolaget, Poseidon, Familjebostäder och Gårdstensbostäder.

133 lägenheter förmedlades inom det avtal vi har med Göteborgs Stads Fastighetskontor. Av dessa var 11 till nyanlända.

36 barnfamiljer har fått ett hem hos Bostadsbolaget genom Framtidenkoncernens och Fastighetskontorets gemensamma satsning för barnfamiljer utan ordnat boende.

172 lägenheter har kunnat friställas och lämnas till den ordinarie bostadsmarknaden genom Störningsjouren och Bostadsbolagets samarbete kring olovlig andra hands uthyrning.



1 923 personer fick ett förstahandskontrakt hos Bostadsbolaget 2023.

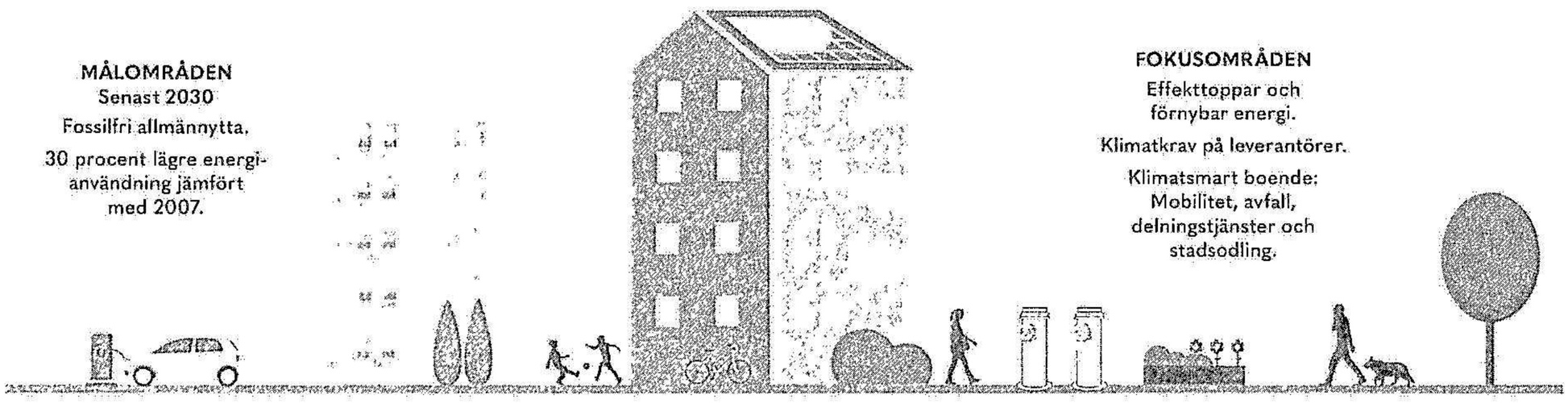
20240522193044

Miljö- och klimatpåverkan

Bostadsbolagets miljöarbete styrs bland annat av Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030. Men även arbetet med allmännyttans klimatinitiativ visar vägen. Miljöarbetet är integrerat i hela verksamheten och alla medarbetares ansvar.

Allmännyttans klimatinitiativ

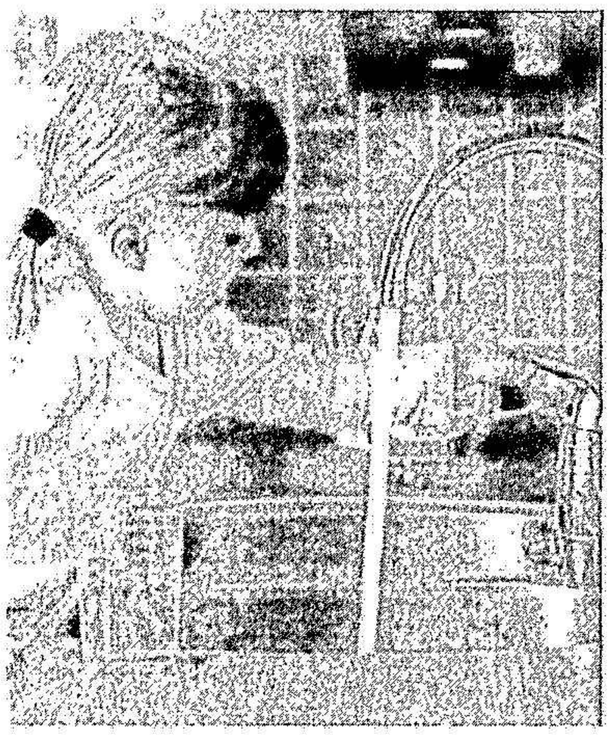
2018 skrev vi under allmännyttans klimatinitiativ. Sedan dess har arbetet konkretiserats och blivit alltmer tongivande i vårt miljöarbete genom arbetsgrupper, delmål, pilotprojekt och ett stort internt engagemang. Nedan kan du läsa mer om resultat och mål kopplat till bland annat klimatinitiativets olika fokusområden. Det pågår också ett omfattande arbete med mobilitet som du kan läsa mer om på sidorna 12–13.



Klimatinitiativets övergripande mål är ambitiösa och högt satta – senast år 2030 ska vi ha en fossilfri allmännytta och energinivån vara 30 procent lägre jämfört med 2007 års nivå.

Energieffektivisering

De senaste åren har präglats av en ansträngd energimarknad och vi hade runt årsskiftet 2022/2023 en överhängande risk för en bristsituation som krävde ett brett samarbete över hela staden och snabba åtgärder. För att minska risken för framtida bristsituationer och säkerställa att vi når våra mål har Bostadsbolaget en energieffektiviseringsplan som sträcker sig till 2030. I den har vi definierat vilka typer av åtgärder vi planerar att genomföra och i vilka områden. Resultatet för 2023 visar på en minskning av vatten- och elförbrukningen men också fortsatta utmaningar med ökad fjärrvärmeförbrukning.



Vattenanvändning

Uppvärmning, rening och distribution av vatten kräver energi och göteborgarnas vattenförbrukning står idag för en betydande del av den totala energianvändningen. Därför satsar vi på olika vattensparprojekt. 2023 genomförde vi en stor kommunikationssatsning kring hållbart vattenanvändande med vattensparkampanjen – *#waterhack*. Vi har också antagit en strategi för IMD (Individuell mätning och debitering av varmvatten) där vi planerar utrullning i hela Bostadsbolagets fastighetsbestånd till 2030. Åtgärderna har gett resultat och den totala vattenanvändningen sjönk med -2,5 procent under 2023.

WATERHACK

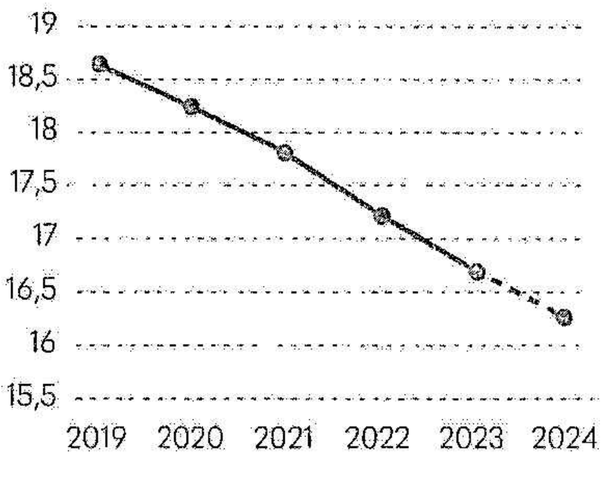
Waterhack – vinnare av Bästa klimatinitiativet

I november fick vi ta emot Sveriges allmännyttas pris *Bästa klimatinitiativet*, i kategorin stora bolag, för vattensparkampanjen *#waterhack*. Tävlingen lyfter framgångsrika exempel på hur bostadsbolag kan bidra till en miljömässig mer hållbar utveckling. Under de tre månader kampanjen pågick fick vi en genomsnittlig minskning av vattenanvändningen med 5,1 procent. Totalt sparade våra hyresgäster 42 miljoner liter vatten, en besparing som motsvarar cirka 1,5 miljoner kronor. Dessutom delade våra hyresgäster cirka 300 vattenspartips i sina sociala medier och ett tiotal andra bostadsbolag har inspirerats och startat upp sina egna vattensparkampanjer. För oss på Bostadsbolaget tar kampanjen ny fart i början av 2024.

2024052219305

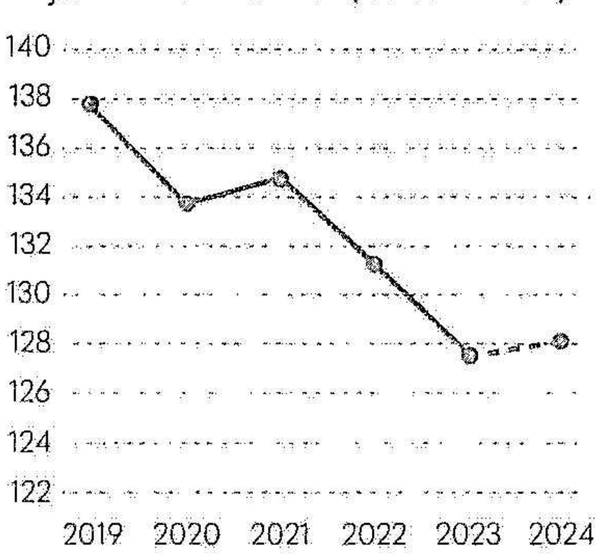
ELANVÄNDNING

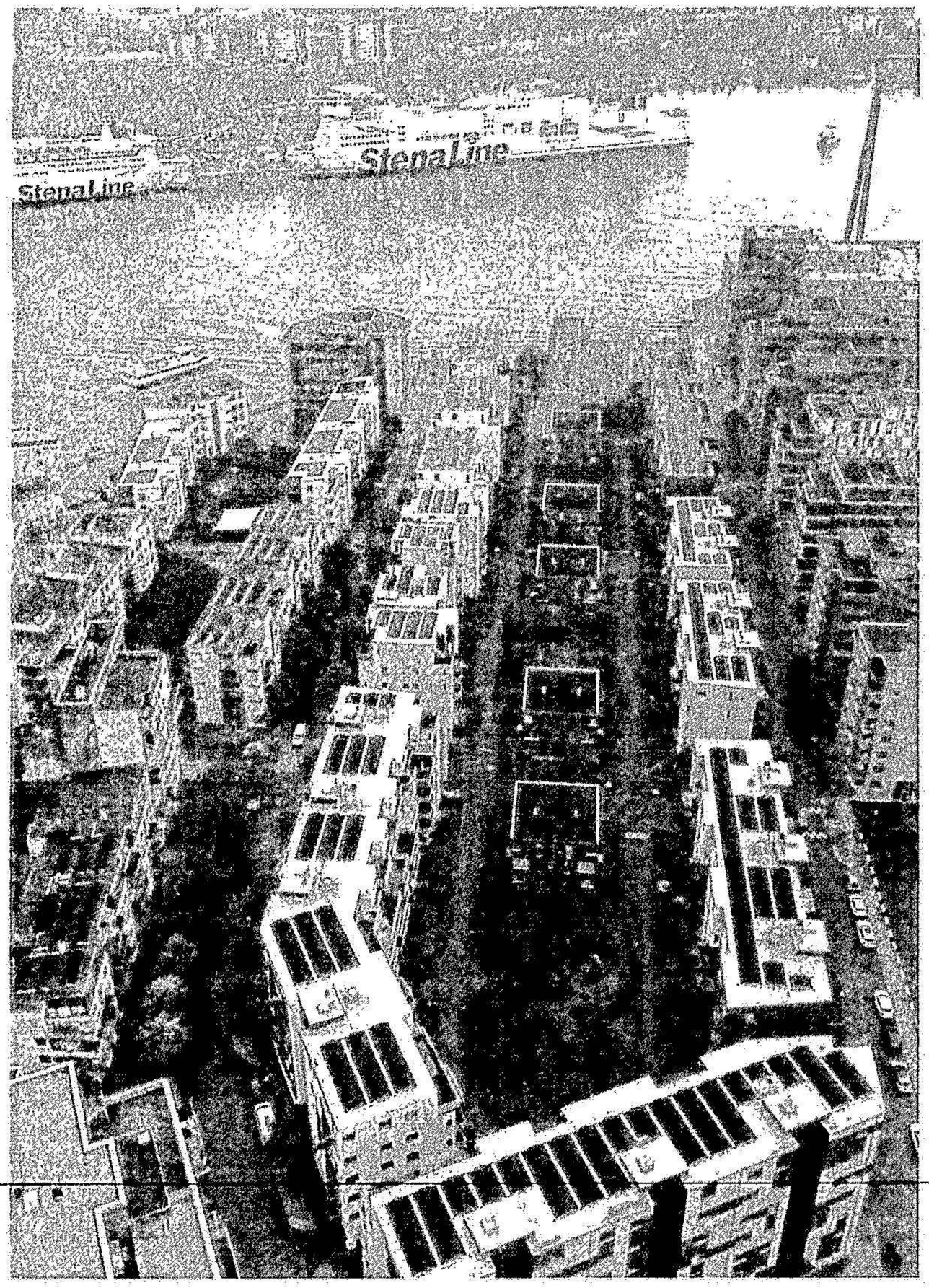
Vi har arbetat målinriktat med att sänka elanvändningen under året. Vi har bland annat bytt till energisnåla fläktar i ett flertal områden. Vi har också installerat energisnål tvättstugeutrustning och bytt till utrustning med värmepump på torksidan, något som halverat produkternas energiåtgång.
Utöver det har vår satsning på solenergi bidragit till minskad elanvändning. Det har gjort att elanvändningen har minskat med -3 procent 2023, vilket är bättre än målen för klimatinitiativet där den årliga siffran är satt till -1 procent per år.



FJÄRRVÄRME

Under 2023 har vi fortsatt att fokusera på att minska toppeffektuttagen som står för en allt större del av de totala fjärrvärmekostnaderna. Även miljömässigt är effekttopparna de mest kritiska punkterna som ger stor klimatpåverkan. Genom ett flertal åtgärder klarade vi att minska toppeffektuttagen med fyra procent under värmesäsongen 2022/2023 jämfört med tidigare värmesäsong. Totalt sett skedde ingen förändring av fjärrvärmeanvändningen 2023 jämfört med 2022. Detta beror på flera månader som var kallare än normalt och där väderkorrigerade värden inte till fullo kompenserade för detta.



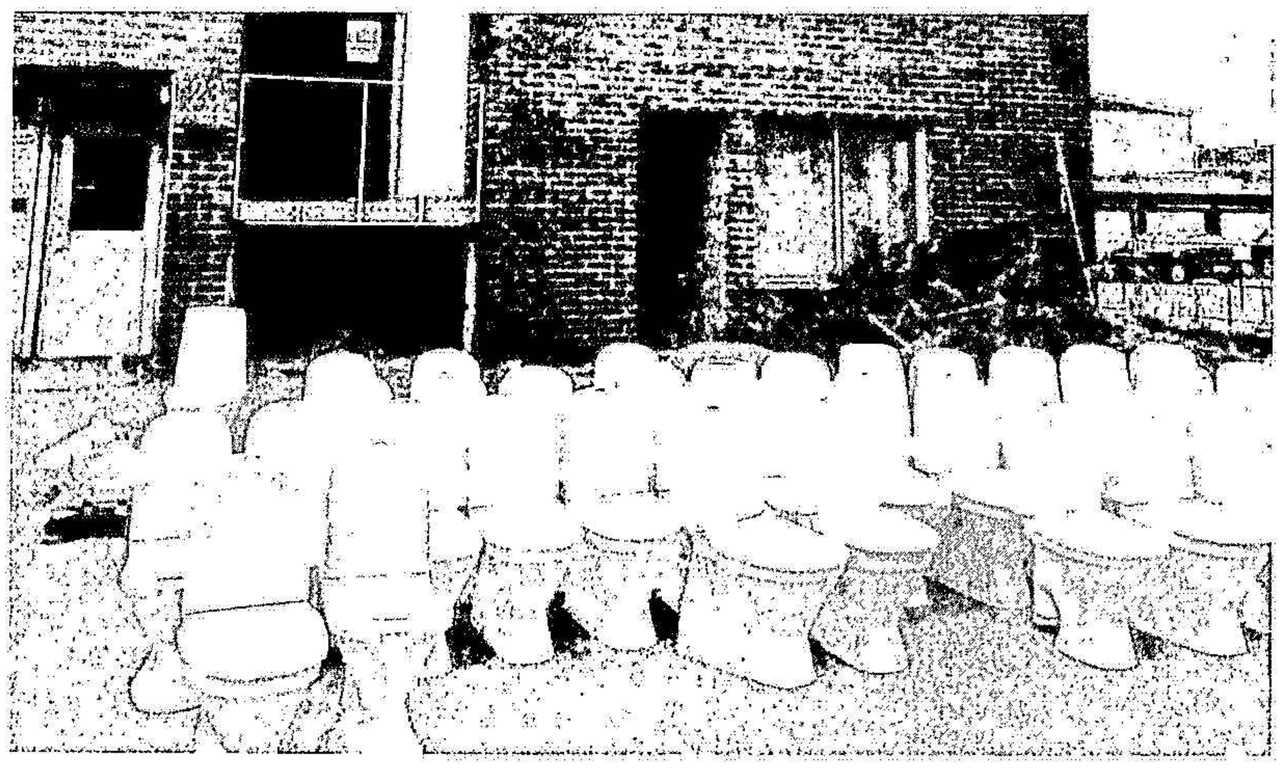


Våra hus på Eriksberg har fått nya solceller.

Nya solceller i Biskopsgården och Eriksberg

Bostadsbolaget satsar stort på att bygga ut andelen förnybar energi genom solceller. Satsningen innebär att vi i slutet av 2023 hade en total installerad effekt på 2606 kWp. 2023 färdigställde vi två stora solcellsprojekt i Norra Biskopsgården och på Eriksberg vilket innebär ett tillskott på hela 1427 kWp. Framtidenkoncernen har en gemensam solenergiplan som sträcker sig från 2023 till 2030. Enligt den ska vi installera solceller på alla fastigheter i koncernen där det är möjligt. För Bostadsbolagets del innebär det att vi kommer att bygga solceller med en total installerad effekt på hela 8300 kW fram till 2030.
I praktiken innebär det att 45 procent av våra fastigheter kommer ha solceller och 40 procent av vår totala elanvändning är egenproducerad på årsbasis.

20240522103302



Fram till 2025 ska vi halvera vår klimatpåverkan vid ombyggnation och från 2023 ska vi klimatberäkna alla stora ombyggnadsprojekt.

Klimatberäkning vid ombyggnationer

En av våra största utmaningar som fastighetsbolag är vår klimatpåverkan vid ombyggnationer. Förutom höga mål inom klimatinitiativet ställs också krav från Göteborgs Stad. Fram till 2025 ska vi halvera vår klimatpåverkan vid ombyggnation och från 2023 ska vi klimatberäkna alla stora ombyggnadsprojekt. Sedan våren 2023 har vi ett koncerngemensamt verktyg för att kunna klimatberäkna de vanligaste typerna av renoveringar som utförs i vår verksamhet. Verktyget är tänkt att användas för att ta reda på projektets klimatpåverkan och visa vilka delar som har störst påverkan. Detta ska sedan hjälpa oss ta beslut på klimatreducerande åtgärder i linje med våra klimatmål.

2023 undersökte vi klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv i två klimatskalsprojekt. Vi beräknade klimatpåverkan från det material som ingår i renoveringen samt från husens uppvärmning under renoveringsåtgärdernas tänkta livslängd. Utifrån dessa klimatberäkningar kan vi dra slutsatsen att ju mer omfattande renoveringsåtgärder som görs på klimatskalet desto lägre klimatpåverkan från värmeförbrukningen. Det finns dock en viss osäkerhet kring hur stor fjärrvärmens klimatpåverkan kommer att vara i framtiden, vilket gör det svårt att avgöra hur omfattande renoveringsåtgärder som behövs göras för att nå den totalt lägsta klimatpåverkan under åtgärdernas livslängd.

November 2023 startade vi också upp ett koncerngemensamt projekt med att beräkna Framtidenkoncernens klimatpåverkan med fokus på Scope 3, det vill säga indirekta utsläpp. Det inledande arbetet handlar framför allt om datainsamling för att få fram ett nuläge avseende klimatpåverkan från ombyggnation och underhåll.

Krav i upphandling

Vi är stora beställare av både tjänster och produkter och varje år handlar vi för cirka 1,5 miljarder kronor av omkring 800 leverantörer. Genom att ställa krav gällande miljö och social hänsyn i upphandlingarna kan vi bidra till att även våra leverantörer gör hållbara val. När vi kravställer om social hänsyn i upphandlingar kan vi främja sysselsättningsmöjligheter för personer som står långt från arbetsmarknaden. Under 2023 fick 16 personer sysselsättning utifrån social hänsyn i våra projekt. Våra miljörelaterade krav är bland annat kring giftfria produkter, fordon- och drivmedelsrelaterade miljökrav, redovisning av byggavfall, klimatförbättrad betong och fossilfri fordonsflotta. Genom en miljöbilaga i våra upphandlingar säkerställer vi att våra leverantörer arbetar med miljöfrågor exempelvis genom att ha ett miljöledningssystem.

AVFALL

Avfallsfrågan är alltid aktuell och vi arbetar ständigt med att möjliggöra och underlätta för våra hyresgäster att sortera ut sitt avfall. Det handlar om att ge rätt förutsättningar men också knuffa våra hyresgäster till nya beteenden. 2023 lanserades *Rent och snyggt på våran gård* – ett kommunikationskoncept kring avfall och nedskräpning som ska bidra till en gemensam ansvarskänsla för våra bostadsområden. Förutom riktad information till samtliga hyresgäster har vi tagit fram aktiviteter som ska användas vid områdesdagar. *Rent och snyggt på våran gård* är en del av projektet *Avfallssatsningen* som pågått sedan 2018. Sedan dess har också Bostadsbolagets kundbetyg kring avfallshantering ökat. Totalt har vi höjt betygen med sex procent, en trend som håller i sig även i år. Betygen ökar i samtliga tre kategorier kopplat till avfall. Kategorin *Möjlighet till källsortering* har ökat med +1,1 procent, *Sophantering* har ökat med +1,3 procent och *Städning av soputrymmen* har ökat med +2,4 procent. Det ger en total ökning på 1,6 procent jämfört med 2022.

	2023	2022
Matavfall (kg)	545 700	510 393
Restavfall (kg)	7 490 441	7 905 599
Grovavfall (kg)	745 122	1 023 265
Elavfall (kg)	–	25 370
Farligt avfall (kg)	15 774	6 689
Textilavfall (kg)	79 113	81 290

Sedan 2018 redovisar vi avfall för hela Bostadsbolagetkoncernen.



20240522163307



Signe Stenhag, 90 år, trivs gott i sin lägenhet i Eriksberg.

20240522193038

Nöjdare och tryggare hyresgäster

Bostadsbolaget erbjuder hem för alla göteborgare, oavsett ålder, bakgrund eller stadie i livet. Här finns något för alla. För att säkerställa att vi tillgodoser de olika behov våra hyresgäster har använder vi olika metoder för att lyssna till dem. Allt från det personliga mötet i vardagen till olika dialogforum och genom vår årliga hyresgästenkät.

I hyresgästenkäten får vi tydliga svar från hyresgästerna om vad de tycker om oss som hyresvärd, vad som fungerar bra och vad vi behöver titta över och eventuellt justera. Engagemanget är starkt, svarsfrekvensen landade i år på 61,5 procent vilket i den här typen av mätningar är väldigt högt. Många hyresgäster tar sig också tid att lämna frisvar vilket ger en bra fingervisning om vad betyget de har satt innebär.

Tydlig ökning

Bostadsbolagets serviceindex blev i år 79,7 procent vilket är en ökning med 1,1 procentenheter. Hyresgästernas nöjdhet har ökat gällande hur de blir bemötta av oss, hur snabbt de får hjälp, hur vi lyssnar på dem och hur rent och snyggt det är i våra områden. Även betyget för trygghet har ökat vilket är något vi arbetar för i alla våra områden. Att känna sig trygg är en grundförutsättning för trivsel.

Skillnad inom bolaget

Variationen i betyg är förstås stor mellan våra bostadsområden, och en grundlig analys genomförs därför av varje förvaltningsområde för att hitta förbättringsmöjligheterna inför året som kommer. Exempelvis känner sig hyresgästerna i Landala mycket tryggare jämfört med förra året – betyget har ökat med 9,4 procentenheter, medan tryggheten i Ramberget har sjunkit med 4,7 procentenheter.

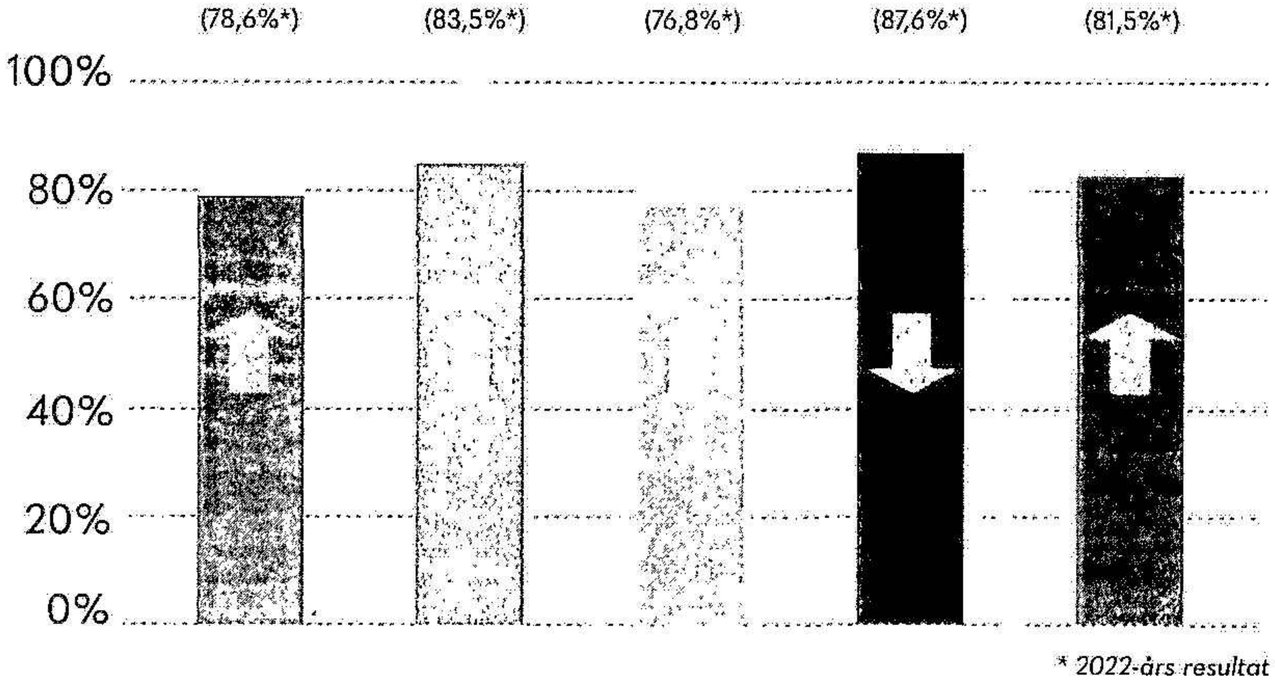


Så tyckte hyresgästerna

61,5%

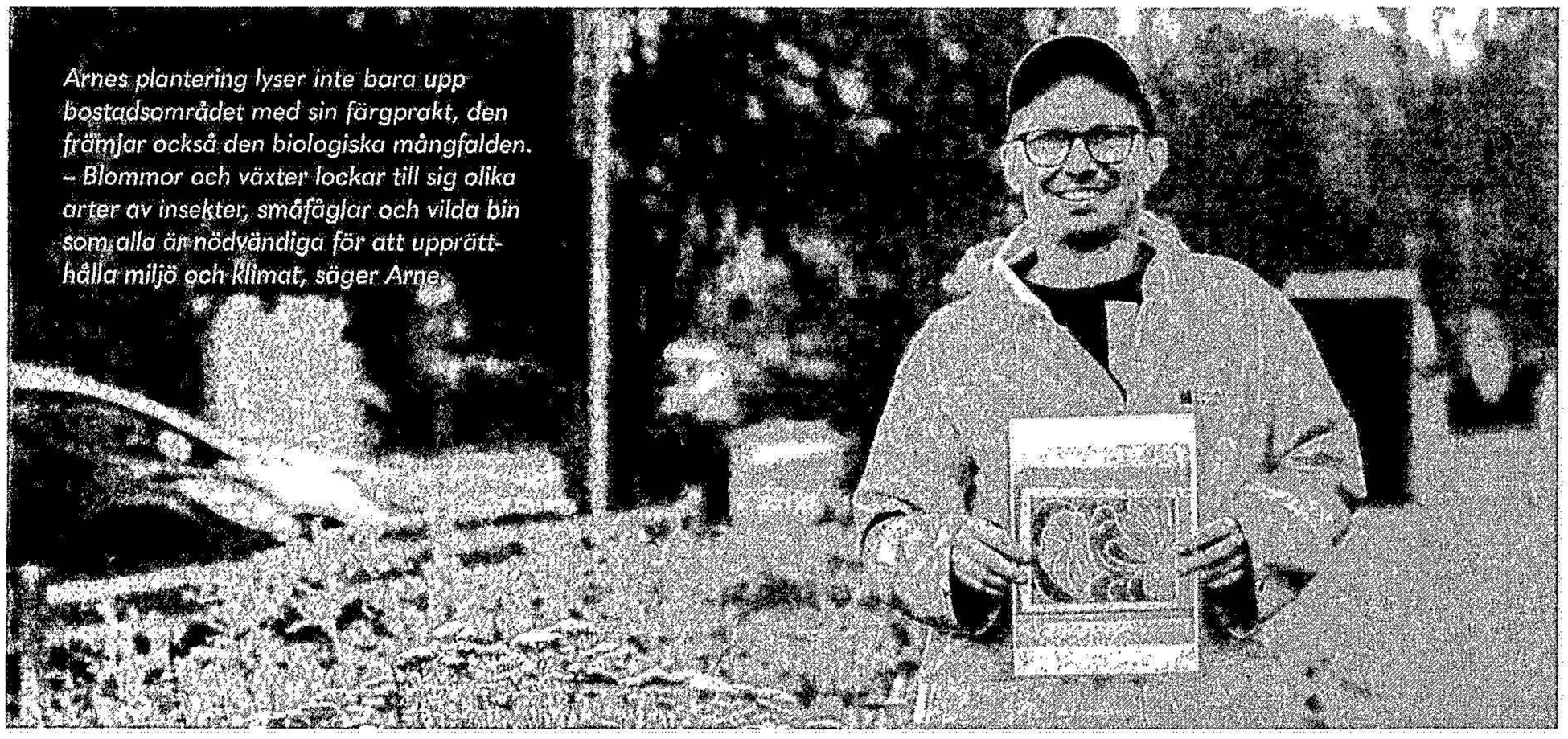
av de tillfrågade hyresgästerna svarade på hyresgästenkäten.
(62,4%)*

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.



** 2022-års resultat*

20240522103000



Utemiljön bäst i Sverige

Bostadsbolaget ligger återigen högst i betyg för utemiljön jämfört med andra stora bostadsföretag i Sverige. Det egna rekordet slogs i år igen och betyget för *Skötsel av rabatter och buskar* blev 90,3 procent och *Städning av gård och närmiljö* landade på 89,7 procent.

Förklaringen är engagerade miljövärdar som lyssnar på hyresgästerna och vill berika deras hem och utemiljö med värden för alla sinnen. Bostadsbolaget har trädgårdsskötsel i egen regi vilket ger möjlighet att arbeta långsiktigt, jobba smart och bygga hållbart. Viktiga grundstenar i planeringen av trädgårdarna är biologisk mångfald, blomstrande rabatter och en säker utemiljö.

Exempelvis skapade miljövärdarna i Guldheden en naturvandring för hyresgästerna i området. Utmed den två kilometer långa vandringsslingan får besökaren uppleva allt från slåtterängar, tulpanträd och turkisk hassel till olika konstverk, insektshotell och fina utsiktsplatser.

Ett annat exempel på personalens kreativitet finns på Bokekullsgatan i Högsbo. Där kan man njuta av konstnären Jessica Jämtings målning "Flowers in Bloom nr. 6" – i levande form. Det är Bostadsbolagets miljövärd Arne som återskapat konstverket i form av en färgsprakande plantering med arter som fackelblomster, aster, rölleka, lilja och ormrot.

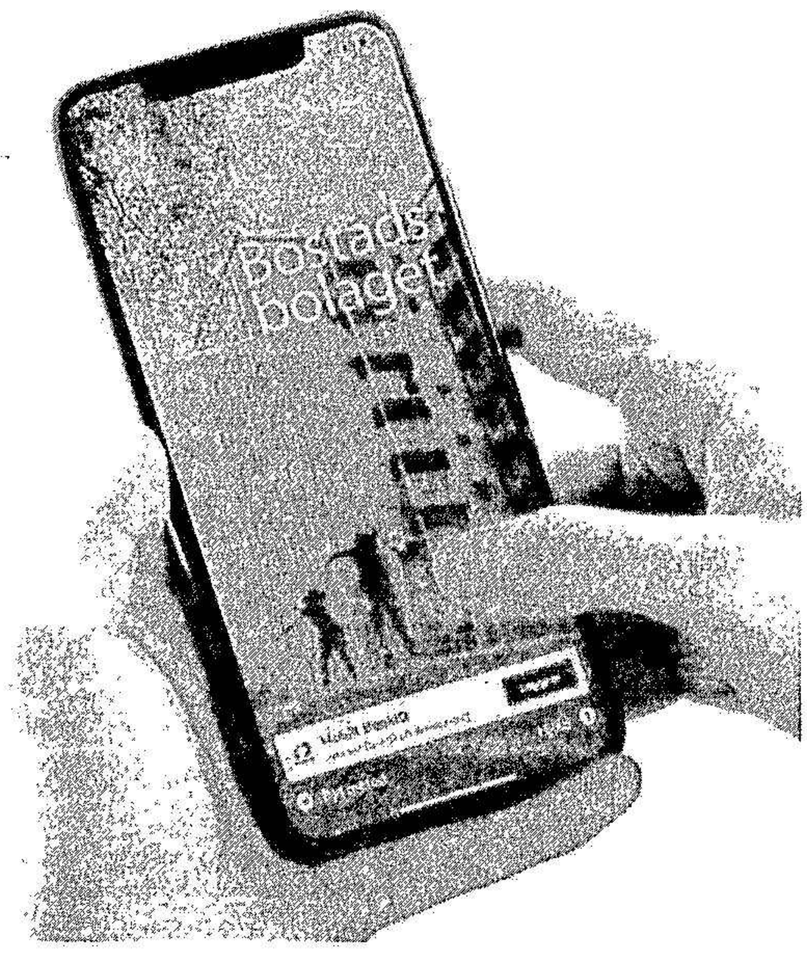
App för ökad service

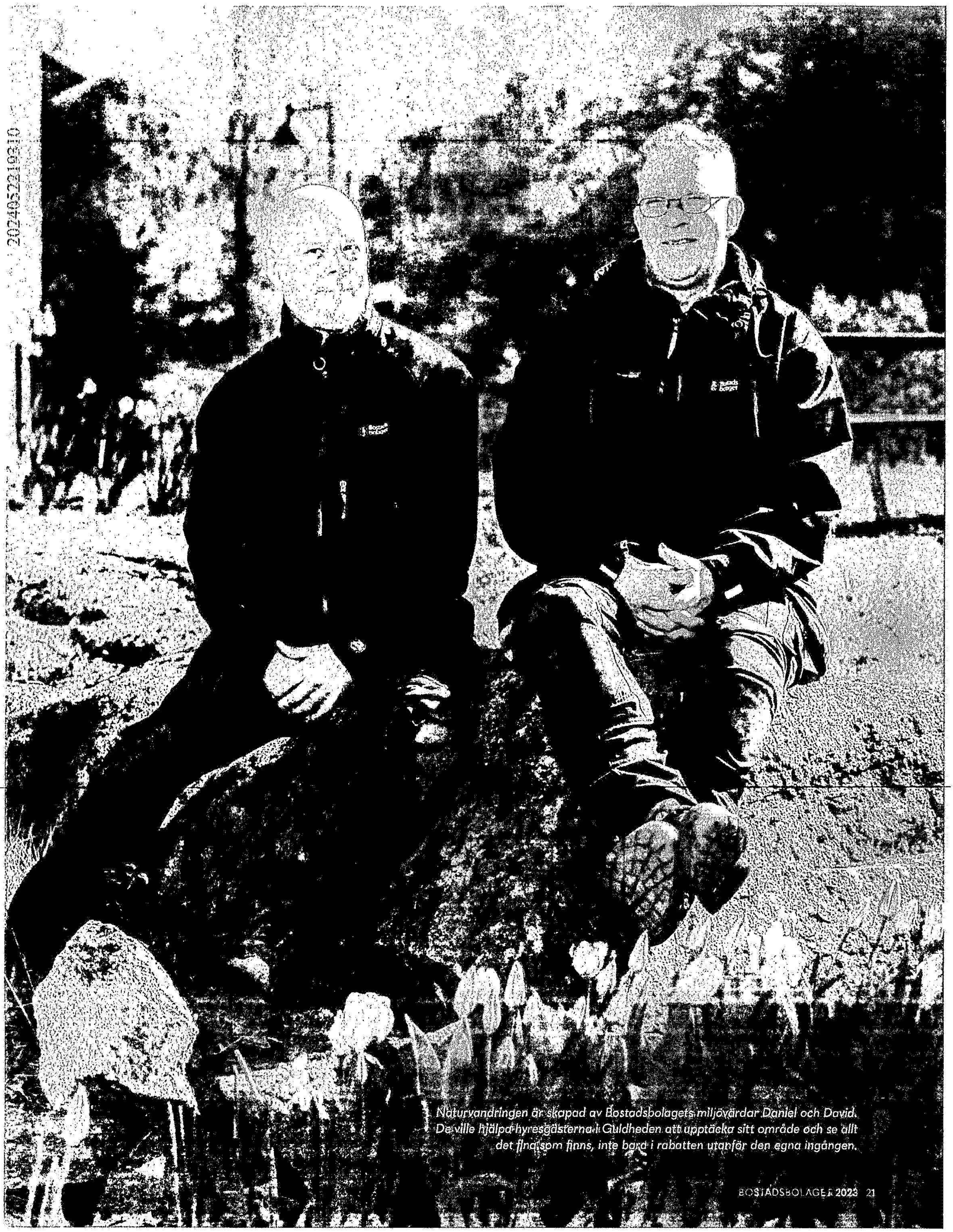
I 2023 lanserades Bostadsbolagets boendeapp. Här kan hyresgästerna bland annat felanmäla, ta emot meddelanden, utföra ärenden, göra bokningar, hitta viktig information och ta del av förmånliga erbjudanden. Syftet är att förenkla vardagen för våra hyresgäster och underlätta kontakten med oss som hyresvärd ytterligare.

Hyresgästernas respons har varit positiv och fler och fler laddar ner den.

5 738 *felanmälningar har genomförts via appen.*

42 *procent av hyresgästerna har laddat ner appen.*





Naturvandringen är skapad av Bostadsbolagets miljövärdar Daniel och David. De ville hjälpa hyresgästerna i Guldheden att upptäcka sitt område och se allt det fina som finns, inte bara i rabatten utanför den egna ingången.

202405221031

Aliya samlar mammor och barn i Biskopsgården

Matlagningskvällar, skräpplockardagar, läxläsning och trygghetspromenader. Mammagruppen i Biskopsgården bidrar till gemenskap, glädje och framtidstro. Bakom initiativet står eldsjälen och fyrabarnsmamman Aliya som både bor och jobbar hos Bostadsbolaget.

– Att vara mamma är ett uppdrag som kräver tid, engagemang och ansvar. Jag startade därför en chattgrupp där jag bjöd in några av mammorna i mitt område. Vi skrev till varandra och så småningom började vi planera aktiviteter och träffar tillsammans med våra barn.

Gruppen gör flera viktiga insatser för området. Varje fredags- och lördagskväll, mellan klockan sex och nio, träffas mammorna för att promenera runt i kvarteret som ett sätt att öka tryggheten för barnen.

– Dels får vi mammor möjlighet att prata och umgås med varandra, dels kan vi hålla lite extra koll på var våra barn är, vad de gör och vilka de umgås med. Det viktigt att de hamnar i bra umgängeskretsar, förklarar Aliya.





Natalie Lindh, utvecklingsledare i Hammarkullen, med hyresgäster.

Utveckling åt rätt håll

Bostadsbolaget har i uppdrag att bidra till målet som är satt av kommunfullmäktige i Göteborg – år 2030 ska det inte finnas några särskilt utsatta områden i staden.

När polisen presenterade sin lägesrapport för 2023 fick vi det glädjande beskedet att Biskopsgården inte längre anses vara särskilt utsatt.

Det innebär att det i Bostadsbolagets bestånd endast är Hammarkullen kvar att anses vara ett särskilt utsatt område. Definitionen innebär en geografiskt avgränsad plats med låg socioekonomisk status och där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. År 2021 flyttades Tynnered ner till ett riskområde i stället för särskilt utsatt och i år var det alltså Biskopsgårdens tur. Bostadsbolagets arbete fortsätter dock i samma takt som tidigare för att säkerställa att utvecklingen fortsätter åt rätt håll.

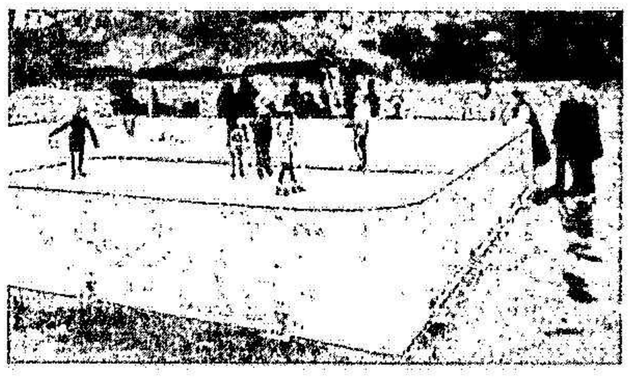
Klart för vårdcentral och bvc i Hammarkullen

Nu är det klart var Hammarkullens nya vårdcentral ska ligga. Genom att använda de tomma lokalerna i nedre delarna av Bostadsbolagets hus på Hammarkulletorget, kan verksamheten starta tidigare än förväntat.

– Vi vet att en vårdcentral är något våra hyresgäster länge har efterfrågat och vi är därför väldigt glada att kunna vara en del av lösningen för att detta ska bli verklighet så snart som möjligt, säger Jonathan Kvist, distriktschef på Bostadsbolaget.



20240522193312



Utvecklingsarbetet i Biskopsgården

I år har fokus i Biskopsgården varit att förtydliga och konkretisera uppdraget utifrån hyresgästsnytta (NKI) och lokal lägesbild. Det innebär att ha örat mot marken för att kunna göra rätt insatser, på rätt platser, i rätt tid, tillsammans med rätt aktörer och utvärdera dem. Därför har vi arbetat mycket med lokal närvaro i våra bostadsområden. Vi har dessutom utökat arbetet till fler områden på Hisingen, som Brunnsbo och centrala Hisingen.

Vi har förstärkt insatserna inom fokusområdet trygghet. Arbetet med analys av NKI, lokal lägesbild, trygghetsdialoger, trygghetsvandringar och Orange Week har utvecklats i samarbete med vår trygghetsorganisation, förvaltningen, Göteborgs Stad och polisen. Likaså har arbetet mot oriktiga hyresförhållanden och sophantering utan nedskräpning systematiserats och utvecklats under året.

Vi har genomfört *Boendebudgeten* från 2021 med en temporär isbana, matträffar och loppisar, vattenlek, resa till Skara Sommarland och Liseberg, gårdsträffar med mera.

Vi har erbjudit feriejobb i samverkan med staden och unga vuxna visstidsanställning inom vår förvaltning för att sedan matcha dem mot fortsatt arbete eller utbildning.

Samarbetet med Röhsska Museet och *Designklubben* har fortsatt med syftet erbjuda barn i området meningsfulla aktiviteter över alla lov och feriejobb inom kultursektorn. Genom *Designklubben* har vi även kunnat arbeta med platsutveckling, som resulterade i framväxten av *Drakparken*.

Samarbetet med lokala föreningar har utvecklats, exempelvis med Brämaregårdens FC och GAIS som tagit fotbollen till bostadsområdet. Satsningar inom området skola och aktiv fritid har skett genom samarbeten med *Lights On*, *Skolan som arena* och *Bo Bra* i form av läxhjälp.



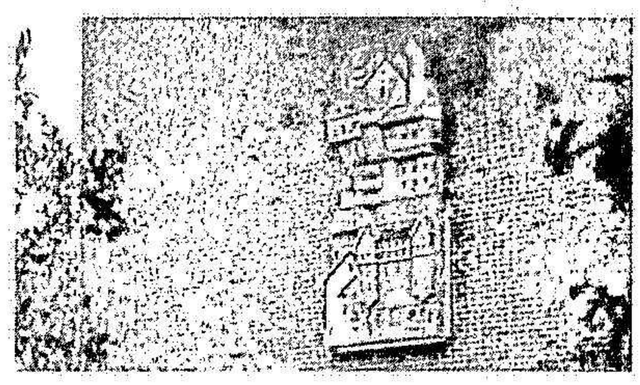
Utvecklingsarbetet i Hammarkullen

Under 2023 har fokus i Hammarkullen legat på att utvärdera och analysera de insatser som redan är i gång. Antalet samarbeten har också koncentrerats till ett mindre antal för att på så sätt kunna lägga mer kraft på dessa för mer långsiktiga resultat. Exempel på ett sådant samarbete är *Familjeakademin*. En föräldrastödjande insats i samverkan med socialförvaltningen och skolan. I slutet av året ska ett samverkansavtal upprättas för att säkra framdrift av projektet fram till 2026.

Tryggheten är ett annat fokusområde och under året har en rad insatser gjorts för att öka tryggheten i Hammarkullen. Bland dessa finns trygghetssäkrade fastigheter, trygghetsvandringar, trapphusmöten, dörrknackning och gemensam städdag med alla hyresgäster. Rent och snyggt är också viktigt och nytt för i år är den skärpta nedskräpningsrutinen. De första trapphusvärdarna är på plats som i sin tur genomfört ett antal gemensamma aktiviteterna med sina grannar.

Arbetet med att motverka oriktiga hyresförhållanden fortsätter och ger resultat. Antalet felaktiga kontrakt minskar. En annan verksamhet som visar bra resultat är jobbsatsningen *Ung Framtid*. Drygt 70 procent av dem som fått tillfälligt jobb hos oss går vidare till annat arbete eller studier. Genom Framtidshubben som öppnade i år kommer ännu fler att komma i arbete.

Under året har de vinnande bidragen i Hammarkullens boendebudget genomförts och arbetet med att planera för 2024/2025 har påbörjats. En viktig del i att bryta segregationen är att de boende känner sig delaktiga och kan påverka sitt liv och sin vardag. Genom satsningar som *Camp Demokrati*, *entreprenörskap för ungdomar* och den gedigna introduktionen för våra timanställda inom *Ung Framtid* uppmuntras de boende till delaktighet och ökar kunskapen om demokratifrågor. Vi satsar även på hälsa och meningsfull fritid genom *Sambafotboll* och *Löparakademin*.



Utvecklingsarbetet i Tynnered

Samarbetet mellan Bostadsbolaget, Familjebostäder, Stena Fastigheter och Volvo Cars i "Destination Tynnered" fortsatte starkt under 2023. Målet är att göra Tynnered till ett attraktivt och tryggt område genom insatser inom skola, jobb, fritid och stadsutveckling. Årets höjdpunkter inkluderar evenemang som *Jobbfestivalen*, *Sagodraken* (en temporär mötesplats för barn och föräldrar), Nextar (främjande av samverkan mellan skola och arbetsliv) samt frukostmöten för erfarenhetsutbyte.

Den fastighetsägarförening som bildades i området 2022 har nu undertecknat ett BID-avtal (Business Improvement District) tillsammans med Göteborgs Stad och polisen. Föreningen har under 2023 fokuserat på att bygga upp en organisation, kartlägga området för framtida åtgärder och genomföra utbildningar inom brottsförebyggande förvaltning. De har även engagerat sig i policyfrågor som osund konkurrens och platssamverkan och uppmanat medlemmarna att göra egna analyser av sina fastigheter och verksamheter.

Samarbetet med våra systerbolag Familjebostäder och Poseidon har resulterat i flera positiva initiativ som till exempel *Framtidshubben*, med uppdraget att vägleda och stötta boenden i Frölunda/Tynnered till arbete, studie och entreprenörskap. De olika initiativen berättar vi om i ett nytt gemensamt nyhetsbrev som startade upp under året, som går ut internt till all personal inom koncernen i Frölunda.

År 2023 tillkom också utvecklingsledare i området som samordnar de sociala insatserna. Med hjälp av ungdomar från vår jobbsatsning *Ung Framtid* har vi haft ännu fler resurser jämfört med tidigare. Fokus har varit att stödja barn och äldre genom att erbjuda läxhjälp, fritidsaktiviteter, gemenskapslokaler och trygghetsvandringar. Vi har också genomfört både fysiska och sociala åtgärder för att motverka kriminell verksamhet i området.

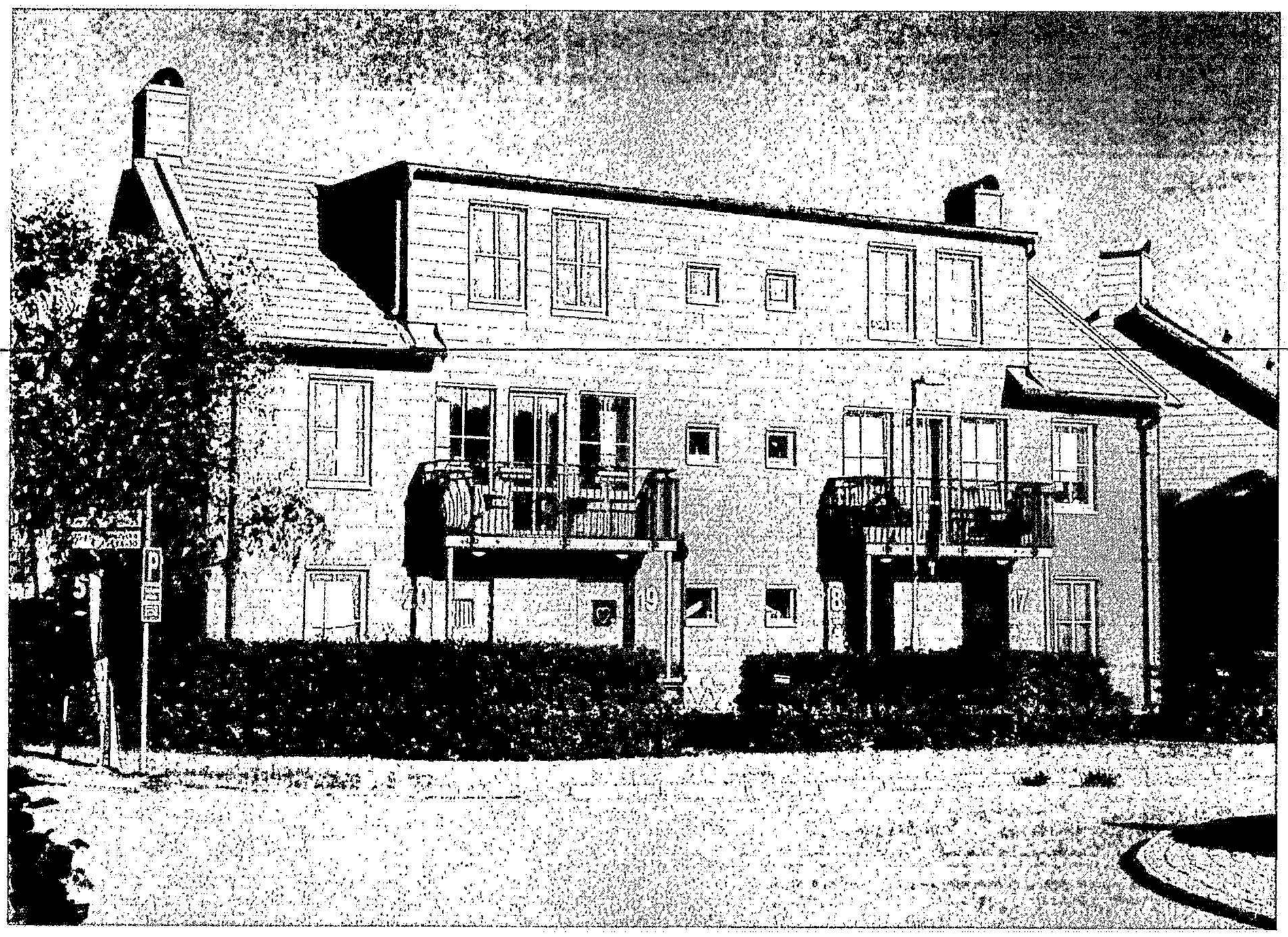
20240522103313

Varsam renovering i dialog med hyresgästerna och med återbruk som metod

Att underhålla och renovera är ett av Bostadsbolagets målområden. Beståndets ålder varierar från slutet av 1800-talet till nyproducerat med en huvuddel byggt mellan 1945 och 1975.

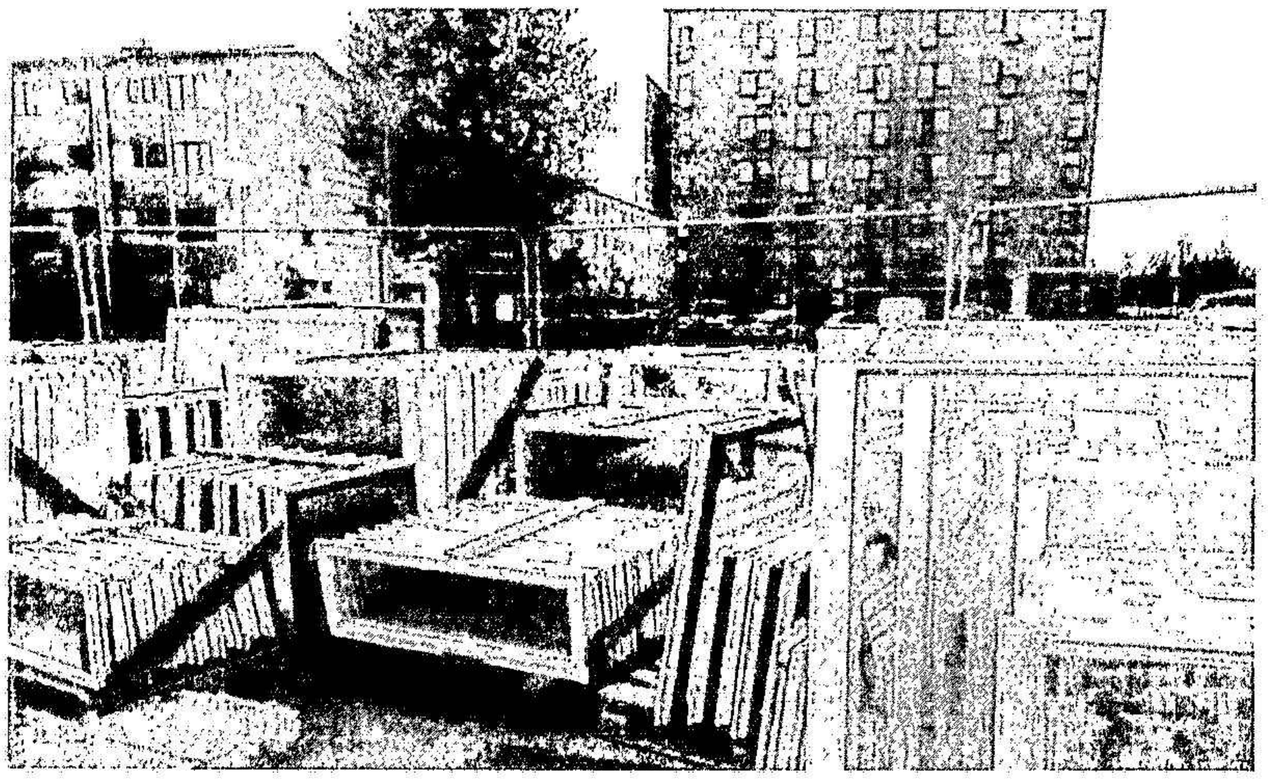
Att renovera varsamt handlar om att öka valfriheten för hyresgästerna och att bevara det som går att återbruka. De stora renoveringsprojekt som pågår är Kalendervägen 6–18 i Kortedala där två hus nu är klara och det tredje har inletts. På Träkilsgatan 5–87 i Robertshöjd byts stammar i badrum och kök samt ventilation. I båda projekten har hyresgästerna haft stort inflytande och alla delar i projektet har skett i dialog med de boende.

I Amhult har upprustning av samtliga enstegstätade fasader genomförts där putsfasaderna ersatts med ny skivfasad med luftad konstruktion.



Lille Johans lycka i Amhult har fått nya skivfasader.

20240522193314



Unikt tillfälle till återbruk

I samband med rivningen på Drakblommegatan i Kvillebäcken återbrukades så mycket material som möjligt, allt från tegel och inredning till växtligheter och träd. Samtidigt passade Bostadsbolaget på att prova nya sätt att återbruka material.

På grund av allt för stora problem med radon beslutades att riva husen på Drakblommegatan och i stället bygga upp ett nytt kvarter på adressen. Det är 30 år sedan Bostadsbolaget senast rev ett hus i sitt bestånd. Mycket har hänt inom branschen sen dess, framför allt kring miljötänk och energibesparing. Därför bestämdes tidigt att så mycket som möjligt i och kring fastigheten skulle tas om hand för återbruk. Först ut var det som fanns i utemiljön.

– Det är en stor fastighet och fin utemiljö med mycket grönt. Vi har försökt att ta hand om både planteringar och träd och det mesta finns nu planterat i andra områden på Hisingen. Dessutom har vi tagit hand om alla kantstenar och plattor som nu kommer att användas på andra ställen i våra områden, berättar Ellen Klein som är miljösamordnare på Bostadsbolaget.

Ny teknik för återvinning

När det kommer till själva byggnaderna är det möjligt att återbruka teglet i husen men också en hel del inredning. Toalettstolar, handfat, vitvaror, armaturer, ventilationsaggregat, innerdörrar och förrådsgaller är sådant som tas tillvara.

– Vi har inventerat och tillsammans med en återbruksspecialist gått igenom vad som kan användas inom vår förvaltning. Allt tegel skickades till ett återbruksföretag som rengjorde det för att möjliggöra användning vid den kommande nybyggnationen, berättar Ellen.

Fönsterglas kan ibland återbrukas men på Drakblommegatan var fönstrens livslängd slut och hade för dåliga energivärden. Den normala avfallshanteringen av fönster som passerat sin livslängd innebär att de slängs på deponi eller återvinns till exempelvis glasflaskor eller isolering. Men på senare år har sand, som nya fönster tillverkas av, blivit en bristvara. Därför valde Bostadsbolaget att prova en unik återvinningstjänst där fönstren behandlas för att smältas ner och bli till nytt fönsterglas. Den här återvinningsmetoden kräver en mer noggrann hantering av fönstren när de monteras ner. De får till exempel inte krossas eftersom föroreningar då kan komma in i processen och förstöra klarheten i glaset.

Energiåtgången av att smälta ner fönsterglas är cirka 50 procent lägre jämfört med att smälta ner sand. Det nya fönsterglaset ger därmed en lägre klimatpåverkan.

– Det känns bra att bidra till utvecklingen av återvinning av fönsterglas, samt att vi tar chansen att ta tillvara på den fina resurs som fönsterglas är, säger Ellen.

Bostadsbolaget medlem i Rättvist Byggande

För att ytterligare bidra till att motverka kriminalitet på byggarbetsplatser gick Bostadsbolaget under hösten 2023 med i föreningen *Rättvist Byggande*.

Arbetsplatskriminalitet är ett reellt problem på byggarbetsplatser idag. Det handlar bland annat om ekonomisk brottslighet, illegal arbetskraft och lönedumpning vilket ger en osund konkurrens och gynnar organiserad brottslighet.

– Bostadsbolaget ställer redan idag höga krav på leverantörer och deras underleverantörer och tillämpar olika metoder för att se till att lagar och regler följs. Men genom att ansluta oss till Rättvist Byggande får vi ytterligare verktyg för att kunna stoppa den här typen av verksamhet, säger Anna Hejdenberg Stoltz, ordförande i Bostadsbolagets styrelse.

Rättvist Byggande startades av allmännyttiga Stockholmshem år 2017. Föreningen är ideell och har som ändamål att motverka arbetslivskriminalitet i byggbranschen genom ett proaktivt och strukturerat arbetssätt. Föreningen arbetar enligt en särskild modell som omfattar hela byggprocessen, ända från krav vid upphandling samt granskning av underentreprenörer till oannonserade arbetsplatskontroller. De erbjuder även stöd genom utbildning och påverkansarbete.

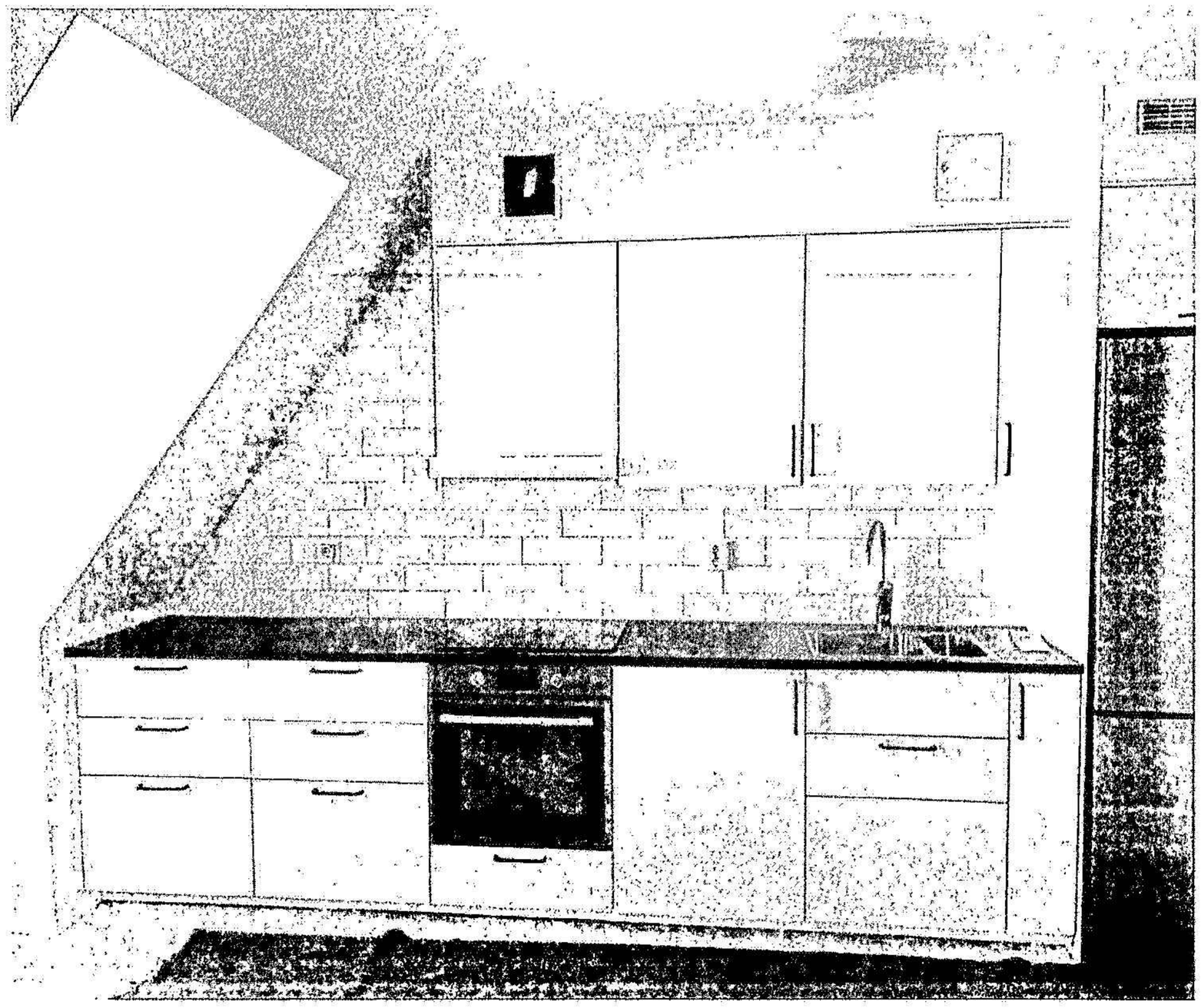
– För Bostadsbolaget handlar det inte bara om att stoppa kriminell verksamhet inom byggbranschen utan också om att hyresgästerna ska kunna känna sig trygga med att de entreprenörer vi anlitar följer lagar och regler och att alla är anställda på riktiga villkor, säger Anna Hejdenberg Stoltz.



2024052210315



Vind i Haga före ombyggnation.



Köket i en av de nya vindslägenheterna i Haga.

Nya bostäder genom konvertering

Det är bostadsbrist i Göteborg och ett högt tryck på Bostadsbolagets lediga bostäder. Varje ny lägenhet är därför ett välkommet tillskott till Göteborgs hyresmarknad. 2023 ökade Bostadsbolagets bestånd med 21 nya lägenheter. Samtliga tillkom genom ombyggnation av onyttjade lokaler och vindsytor. De kommande åren har vi dock flera stora nybyggnadsprojekt i planering, totalt rör det sig om cirka 1500 nyproducerade lägenheter fram till 2030.

Vindsutrymmen blev nya lägenheter i Haga

Hösten 2023 flyttade hyresgästerna in i tolv helt nya vindslägenheter i kvarteret generalen i Haga. Lägenheterna är resultatet av ett internt arbete där vi konverterar outnyttjade utrymmen till nya lägenheter. På Södra allégatan i Haga fanns ett vindsutrymme med lägenhetsförråd med sex till sju meter i takhöjd. Det vill säga mycket yta på höjden som inte användes. Efter att ha utrett saken stod det klart att det fanns möjlighet att bygga 24 lägenheter på ytan och samtidigt helt nya vindsförråd ovanpå. Bygget för de första lägenheterna startade 2021 och stod alltså klart under året. Resultatet blev tolv helt unika ettor, i öppen planlösning, på mellan 31 och 35 kvadratmeter. Bygget av de återstående tolv lägenheterna planeras att starta 2024. Arbetet med att konvertera befintliga ytor till lägenheter påbörjades hösten 2019. Sedan dess har vi byggt över 80 nya bostäder över hela stan. Projektet i Haga är dock unikt sett till storleken, det är ovanligt att kunna tillföra så många bostäder samtidigt genom ombyggnation.

21 *Antalet nya bostäder 2023.*



Framtiden Byggutveckling

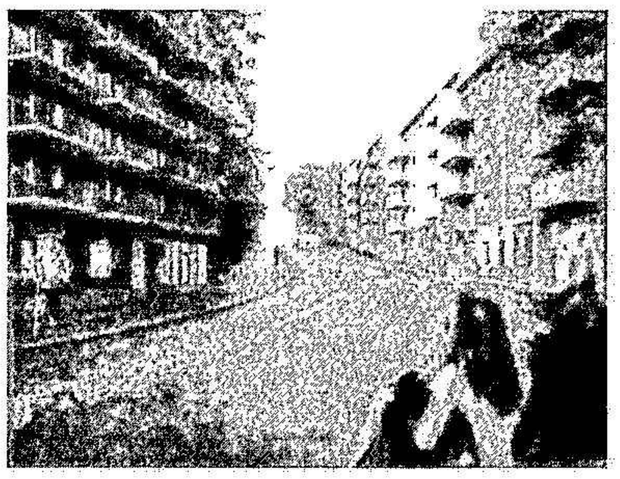
Är vårt systerbolag och ansvarar för all nyproduktion i Framtidenkoncernen. Självklart i nära samverkan med oss, som ju ska äga och förvalta de nya bostäderna.

20240522193316

Kommande projekt

Smörslottsgatan, Robertshöjd

I oktober sattes spaden i marken på Smörslottsgatan. De 249 nya bostäderna blir ett välkommet tillskott och komplement till vårt befintliga bestånd i populära Robertshöjd. Projektet består av både högre punkthus och lägre lamellhus vilket gör att vi kommer kunna erbjuda en stor variation av lägenheter i storlekarna ett till fyra rum och kök. Vi har också fått i uppdrag av Göteborgs Stad att utveckla cirka 30 trygghetsbostäder som vänder sig till äldre personer. Dessa lägenheter är utformade med hög tillgänglighet och särskild utrustning som förenklar vardagen. De första hyresgästerna beräknas flytta in på Smörslottsgatan efter sommaren 2025, därefter kommer inflyttningar ske etappvis fram till början av 2026.



Smörslottsgatan, Robertshöjd.

Östra Kålltorp

I Kålltorp bygger Framtiden Byggutveckling 160 hyresrätter för Bostadsbolaget. Projektet byggstartade 2022 och beräknades då stå klart 2025. 2023 har dock varit ett prövande år för byggentreprenaden och projektet har kantats av både förseningar och bristande kvalitet på arbetena. Som en konsekvens av detta hävdes kontraktet med entreprenören och arbetena avstannade. En ny upphandling genomfördes under hösten 2023 och bygget planeras att återupptas under första halvåret 2024 med en ny beräknad inflyttningsstart i slutet av 2025.

Drakblommegatan, Kvillebäcken

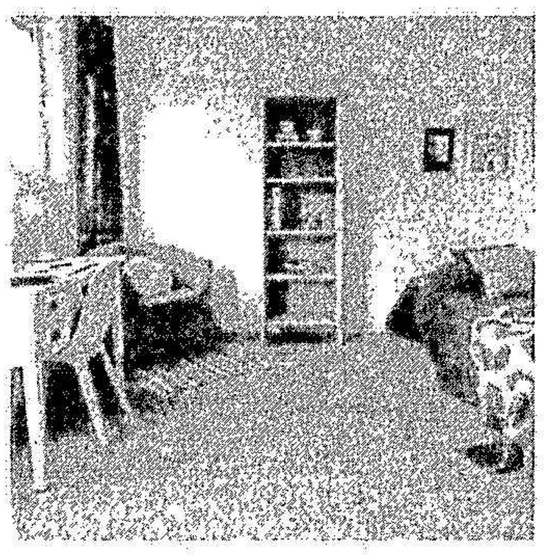
På Drakblommegatan på Hisingen skapas nu utrymme för drygt 200 nya hyresrätter genom rivning av befintliga bostadshus. Anledningen till rivningen är att husen är byggda med en stomme av blåbetong med för höga radonhalter som inte går att renovera bort. Under året har vi påbörjat en varsam demontering av de befintliga husen. Parallellt pågår arbetet med detaljplanen för de nya husen. På grund av nya direktiv kring arkitektur och husens utformning har byggstarten för projektet blivit något försenad och kommer troligen att starta först under 2026.

Säterigatan, Eriksberg

Under 2023 inleddes förprojekteringen av Bostadsbolagets största nybyggnadsprojekt i modern tid – Säterigatan på Eriksberg. Ett projekt som för Bostadsbolagets del innebär runt 500 nya hyresrätter. Under året har vi påbörjat diskussionerna med Göteborg Stad kring villkoren för förvärvet av marken. Det har också pågått ett arbete med att dra om järnvägssträckan, den så kallade Hamnbanan, något som planeras vara klart 2024. Preliminär byggstart är under 2025.

Hammarkulletorget, Hammarkullen

I Hammarkullen planerar vi för en omfattande utveckling av Hammarkulletorget. Under året har vi arbetat med flera olika scenarier med syfte att skapa en detaljplan som ger möjlighet till olika utbyggnadsalternativ. Utmaningen är att skapa en bärkraftig mix av kommersiella aktörer och offentlig service med inslag av bostäder.



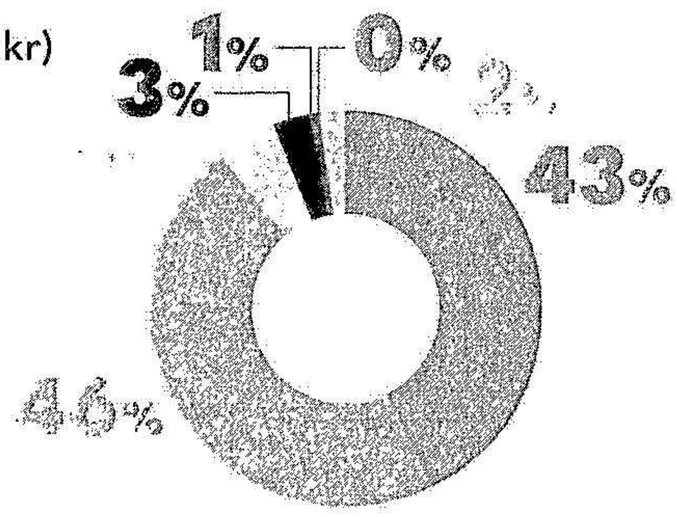
Äldreboende byter skepnad

När lokalerna till ett tidigare äldreboende i Hammarkullen blev tomma uppstod frågan vad de skulle användas till i stället. Då de redan bestod av mindre lägenheter och gemensamhetsutrymmen blev svaret att testa att konvertera en del av dem till studentbostäder. Hösten 2023 stod nio lägenheter klara för uthyrning. Lägenheterna, som är 25 kvadratmeter stora, har egen toalett och dusch samt kokvrå med kyl och frysfack. Hyresnivån är låg och det ingår både el och en grundmöblering. Dessutom har studenterna tillgång till ett vardagsrum och kök som delas gemensamt. Förutom att ha återbrukat äldreboendets lägenheter har vi inrett både lägenheter och gemensamma utrymmen med återbrukade möbler och inredning från Reningsborg, något som spar på både miljö och projektets ekonomi. Faller testet väl ut är planen att utöka antalet lägenheter i huset för att kunna ge plats för fler studenter.

Underhåll och investeringar (Mnkr)

- Underhåll, 287 mnkr
- Investeringar i befintligt fastighetsbestånd, 307 mnkr
- Investeringar i nyproduktion, 31 mnkr
- Investeringar i konvertering, 21 mnkr
- Investeringar i solelsatsning, 8 mnkr
- Investeringar i förvärv, 0,2 mnkr
- Investeringar i övrigt, 11 mnkr

Totalt: 665,2 mnkr





20240522193317

Tillsammans spelar vi roll



Alla medarbetare på Bostadsbolaget spelar en viktig roll. Genom att skapa inkluderande och trygga boendemiljöer bidrar våra medarbetare till en känsla av trygghet och stabilitet för våra hyresgäster.

Denna trygghet bidrar till ett mer levande samhälle och en starkare utveckling för Göteborgs stadsdelar.

Totalt är vi 415 personer som arbetar på Bostadsbolaget*. De flesta jobbar ute i bostadsområdena, nära våra hyresgäster, medan andra jobbar på någon av stödfunktionerna. Under året har 40 medarbetare fått en tillsvidareanställning hos oss. Det kan jämföras med 69 tillsvidareanställningar 2022.

2023 har vi fått förändring i ledningsgruppen med en ny vd och en ny ekonomichef.

** Vid 2023-12-31.*

Vi stärker arbetsgivarvarumärket

Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare. Med ett starkt arbetsgivarvarumärke kan vi attrahera och behålla rätt kompetens och lättare hitta nya kollegor som delar våra värderingar.

Det bidrar också till ett ökat engagemang och känsla av gemenskap och stolthet bland våra medarbetare. Under året har vi arbetat med att stärka Bostadsbolagets arbetsgivarvarumärke. För att ta reda på hur vårt arbetsgivarvarumärke uppfattas och hur det kan stärkas genomfördes intervjuer med medarbetare från hela organisationen som tillsammans med en workshop och marknads- och målgruppsanlys hjälpte oss framåt i arbetet. Det resulterade i framtagandet av positionering, arbetsgivaridentitet, arbetsgivarerbjudande samt en kommunikationsstrategi med tillhörande kommunikationskoncept och handbok. Vi landade i budskapet *Spela roll!* Vi spelar roll för våra hyresgäster, våra medarbetare, vårt företag, Göteborg som stad, samhället som helhet och för framtiden.

Det finns en vi-känsla på Bostadsbolaget. Det är lätt att öppna upp om mina problem och utmaningar och be andra om hjälp. Dessutom har vi roligt tillsammans.

– från medarbetarintervju om arbetsgivarvarumärket

Vårt arbetsgivarerbjudande

Arbetsgivarerbjudandet berättar vad vi står för som arbetsgivare. Bostadsbolagets arbetsgivarerbjudande kan uttryckas så här:

"Vi är Bostadsbolaget. Vi tar vår roll i samhället på största allvar. Tillsammans arbetar vi hårt för att göra verklig skillnad, både för våra boende och vår stad. Med raka ryggar och varma hjärtan bygger vi tillsammans förtroende och tillit i en trygg arbetsmiljö där vi alla mår bra, utvecklas och har roligt. Tillsammans spelar vi roll."

20240522193318



Gedigen introduktion

Vi vill att våra anställda ska få en så bra start på Bostadsbolaget som möjligt och att alla nyanställda ska erbjudas lika förutsättningar in i sina nya roller. Därför har vi en gedigen introduktion. Kontakten med oss börjar redan innan första dagen på nya jobbet. 2023 lanserade vi därför ett nytt digitalt preboarding-program. Preboarding är den introduktionsdel som påbörjas redan efter kontraktsskrivning. Genom den digitala plattformen Boardon får nya medarbetare bekanta sig med Bostadsbolagets företagskultur, värderingar och arbetsmiljö. Utbildningsmaterialet är interaktivt och består både av text, rörligt innehåll och quiz. När man sedan börjat sin nya tjänst fortsätter introduktionen med en informationsträff där bolagets olika avdelningar presenterar sig. Detta följs av en uppskattad busstur med studiebesök ute i våra områden.

Ny traineeutbildning

I 2023 startade Bostadsbolaget och systerbolaget Poseidon en traineeutbildning i egen regi. På schemat står bland annat styr- och driftövervakning, elarbete, brandskydd, trygghet, utemiljö, kommunikation och upphandling. 300 personer sökte till programmet varav 14 antogs. Deltagarna, som är mellan 20 och 40 år, varvar en veckas teori följt av två veckors praktik under ett års tid. Under praktikveckorna jobbar de tillsammans med sina handledare på Bostadsbolaget eller Poseidon. Traineeutbildningen bygger på Sobonas yrkesbevis "Tillsyn, skötsel och underhåll av fastigheter", vilket är en nationell standard förankrad i Fastighetsbranschens utbildningsnämnd (Fastun). Traineerna är anställda på Fastigos och Fastighets lärlingsavtal.

Ny organisation

I november 2023 informerades samtliga medarbetare om kommande förändringar i organisationen. Bakgrunden är ett vikande ekonomiskt resultat, ökat behov av verksamhetsutveckling, styrning och uppföljning och ett behov att ekonomiskt kunna skilja våra utvecklingsområden från ordinarie förvaltning. Förändringen träder i kraft 2024-02-01 och innebär att förvaltningen går från en helt geografiskt indelad organisation till en funktionsbaserad. Den nya organisationen innebär nya avdelningar, enheter och roller samt fokus på kompetensutveckling. Det i sin tur innebär att många medarbetare kommer att få ny organisatorisk tillhörighet och en ny chef. Kort efter att den nya organisationen kommunicerades gick en intresseförfrågan ut internt för nya chefs- och medarbetarroller. Totalt utannonserades 35 tjänster som medarbetarna haft möjlighet att lämna intresse för. I slutet av året pågick rekrytering till de nya tjänsterna och arbetet med att utforma den nya organisationen.

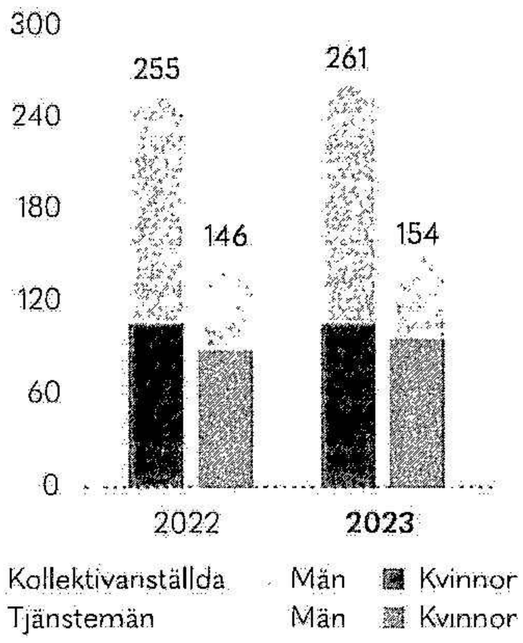


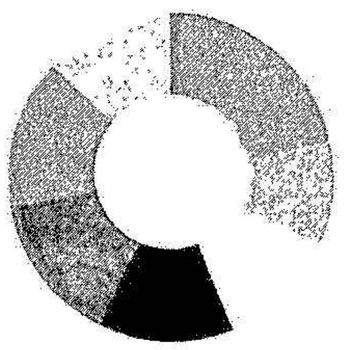
Flera vägar in

Många får sitt första jobb hos Bostadsbolaget. Det kan ske genom feriejobb, säsongsarbete eller jobbsatsningar. Under sommaren 2023 tog vi emot hela 232 ungdomar som sommarjobbade hos oss genom Göteborgs Stads feriejobb. För att guida och stötta ungdomarna anställde vi även 14 handledare. Vi arbetar också med att skapa jobbmöjligheter för unga vuxna i våra särskilt utsatta områden. Genom initiativet *Ung framtid* ger vi unga vuxna mellan 18 och 30 år en chans att komma in på arbetsmarknaden och bygga på sin arbetserfarenhet. Två gånger per år anordnar vi jobbsatsningen där cirka 40 personer anställs på en så kallas intermittent anställning. De blir placerade i något av våra bostadsområden och arbetar vid behov under ett halvår.

Anställda	415
Lämnade tillsvidaretjänst	30
Fick tillsvidaretjänst	40
Praktik- och ferieplatser	259
varav sommarjobbare	232
Sjukfrånvaro	4,4 %

Köns- och yrkesfördelning (antal)





Åldersfördelning (ålder och antal)

20–24 år	5	45–49 år	55
25–29 år	25	50–54 år	62
30–34 år	59	55–59 år	61
35–39 år	43	60 år/äldre	54
40–44 år	51		

Medelålder: **46 år** (2023), **46 år** (2022)

Medarbetarna tycker till

I november 2022 genomfördes Göteborgs Stads medarbetarundersökning. Undersökningen genomförs vartannat år och resultatet presenterades i början av 2023. Resultatet visade att våra medarbetare till stor del är nöjda med sin arbetsplats. Indexet *Hållbart medarbetarengagemang,* HME låg på 80 år 2022 jämfört med 79 år 2020.

20240522103319

Våra fastigheter

Bostadsbolagets fastighetsbestånd finns i Göteborgs samtliga stadsdelar och omfattar allt från modern nyproduktion till kulturminnesmärkta byggnader. Vi äger och förvaltar hela 24 626 hyresrätter, varav 1 031 lägenheter hanteras via våra tre kommanditbolag.

Bostadsbolaget har också ett stort antal kommersiella lokaler som förvaltas och hyrs ut av vårt systerbolag GöteborgsLokaler.

Hela koncernen med samtliga Bostadsbolagets fastigheter har ett bokfört värde på 10,2 (10,2) miljarder kronor varav 1,0 (1,0) miljarder kronor utgörs av markvärdet. Marknadsvärdet för hela fastighetsbeståndet bedöms till 36,0 (38,2) miljarder kronor.

Vid varje årsskifte och per den sista augusti internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena beräknas genom en intern värderingsmodell som ska spegla mest sannolikt pris vid en försäljning på den öppna marknaden. Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas också årligen av externa värderingsinstitut. Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Property Intels värderingsverktyg använts. Detta är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva.

I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontraktshyran minskas med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader på 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.

Förväntat kassaflöde

+ kommande årets hyror
- uppskattat hyresbortfall
- schabloniserade drift- och underhållskostnader
- verklig fastighetsskatt

= driftnetto

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 350–588 (370–550) kr/kvm och för lokaler till 233–471 (260–440) kr/kvm. Dessa kostnader beräknas för närvarande öka med 2,25 procent per år. Till detta kommer utgående fastighetsavgift/-skatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet differentieras beroende på läge och varierar mellan 2,35 (2,00) procent i läge A1 och 4,95 (4,60) procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,42–3,88 (2,50–3,80) procent.

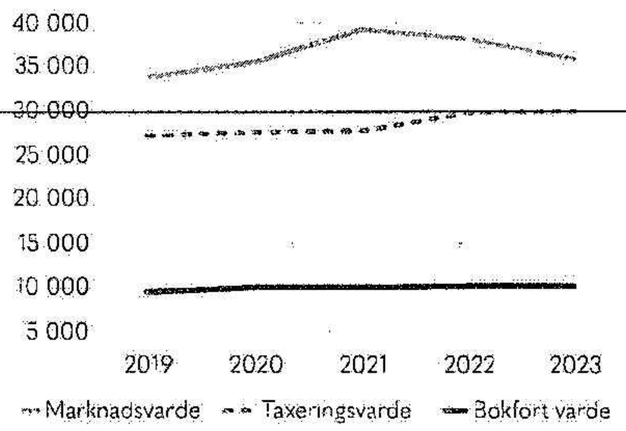
Värdeförändring av totala fastighetsbeståndet under 2023	Mnkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2022	38 185
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	346
+ Förvärv	0
- Försäljning	-0
+ Aktiverade ränteutgifter	10
+ Marknadsvärdesförändring	-2 581
Bedömt marknadsvärde 31 december 2023	35 960

Känslighetsanalys

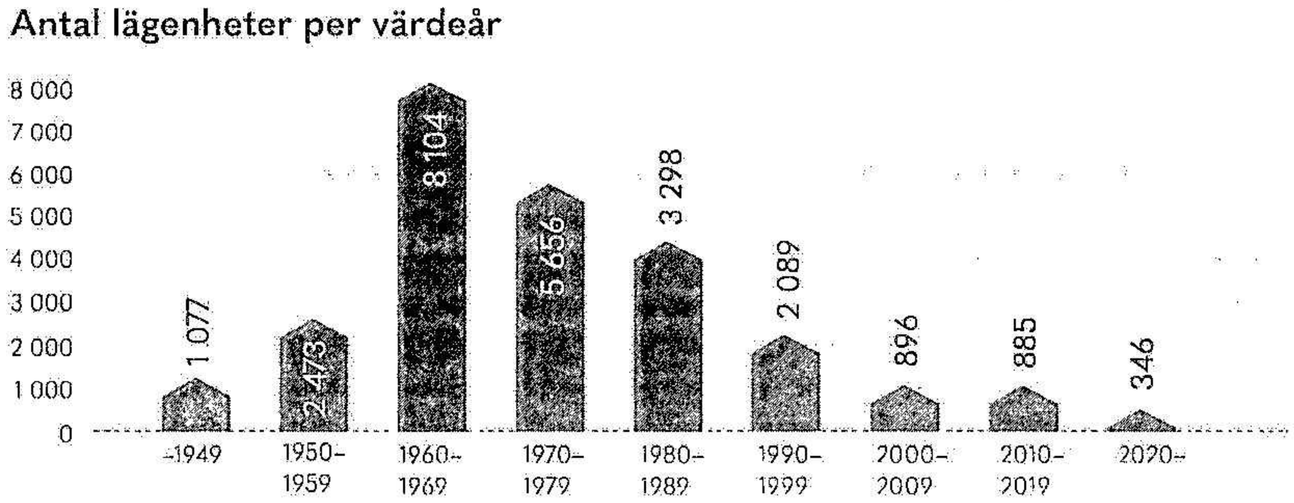
Värdet på bolagets fastighetsportfölj är beroende av våra hyresintäkter, vakansgrad, drift- och underhållskostnader samt avkastningskrav och kalkylränta. Förändring av dessa parametrar ger följande förändring på avkastningsvärdet;

Förändring	Effekt på avkastningsvärde, %
Hyror +1%	1,68
Långsiktiga vakanser +1 %	-1,67
Drift- och underhåll +1 %	-0,63
Kalkylränta och direktavkastningskrav +1%	-21,43

Värdeutveckling fastigheter (mnkr)



Antal lägenheter per värdeår



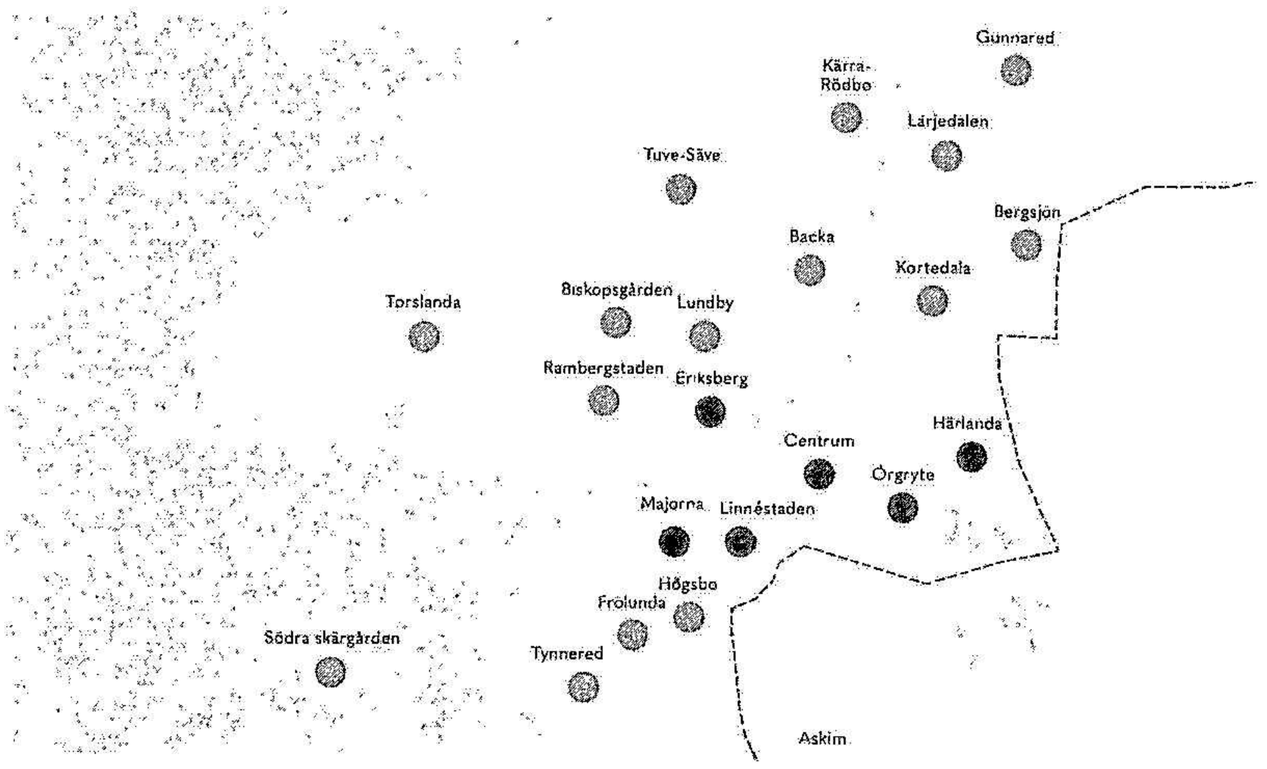
Åldersbestämningen av en fastighet bygger på dess åldersmassiga standard, som i fastighetstaxeringen definieras som värdeår. För nybyggda och helt ombyggda fastigheter sammanfaller värdeår med ny- respektive ombyggnadsår

20240522103020

Värderingslägen i Göteborg

Värderingen påverkas av fastighetens läge. Fastigheterna grupperas i A-, B- eller C-läge som speglar hur attraktiva fastigheterna är. Det mest attraktiva läget är A1.

- A-LÄGE (A1–A4)
- B-LÄGE (B1–B5)
- C-LÄGE (C1–C3)



Hyresutveckling

1 231** *kr i snitthyra totalt för bostäder.*

2 103 *mnkr i totala hyresintäkter.*

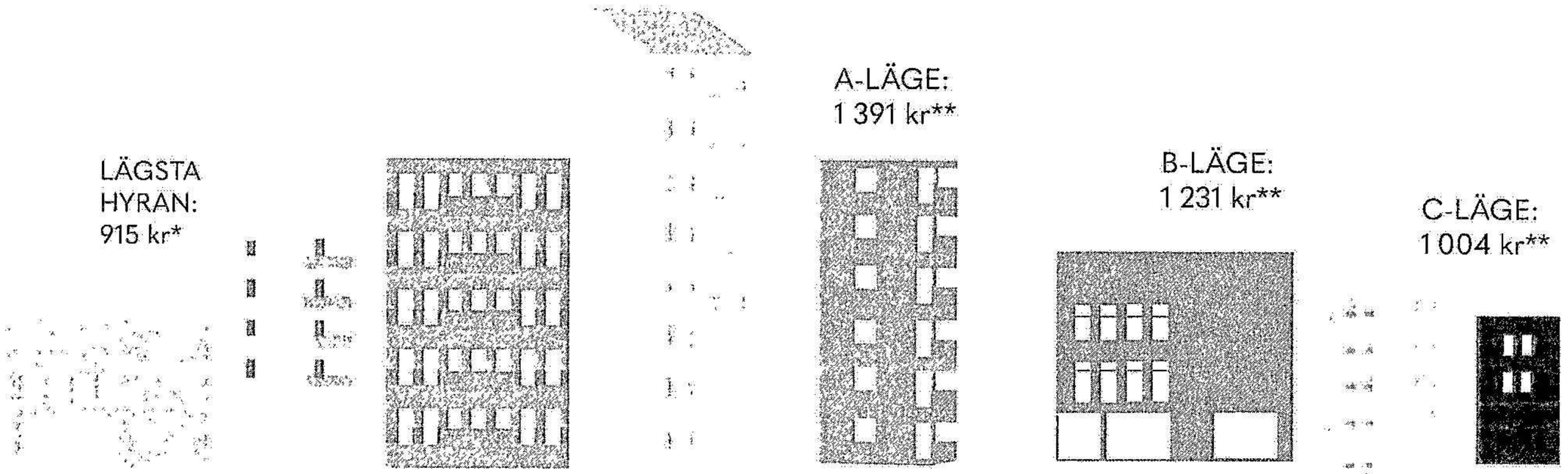
HÖGSTA HYRAN: 2 048 kr*

A-LÄGE: 1 391 kr**

B-LÄGE: 1 231 kr**

C-LÄGE: 1 004 kr**

LÄGSTA HYRAN: 915 kr*



* *Högsta/lägsta snitthyran per m².*
** *Snitthyra per lage och m².*

Hyreshojning i snitt för bostader under år 2023 med 2,8 % (höjning 4,25 % från maj månad)
Hur hyresintäkterna täcker fastighetskostnader och investeringar forklaras i den ekonomiska oversikten på sidorna 38–41

Omflyttningshastighet



Summa antal lägenheter	24 626
Antal omflyttningar	335
Antal avflyttningar	2 053
Totalt antal flyttningar	2 388
Omflyttningshastighet *	9,7 %

** Årets antal flyttningar i förhållande till antal lägenheter.*

20240522109371

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 presidiemöten deltar även bolagets vd och ekonomichef.

Vår styrelse tillträdde vid årsstämman i mars 2023. Styrelsen utses av Göteborgs kommunfullmäktige och består av 7 ordinarie ledamöter samt 3 suppleanter som presenteras på sidorna 66–67. Kommunfullmäktige fastställer även bolagsordningen 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 var under 2023 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 hittar ni på sidorna 68–69 och bolagets organisationsschema ser ni på sidan 8.

Policys och riktlinjer

Bostadsbolaget har koncerngemensamma policys och riktlinjer som antagits av Framtidens styrelse eller av 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 miljöarbete.

Utvärdering och granskning

Styrelsen utvärderar årligen inriktningen för sitt arbete, arbetsformer och arbetsklimat samt kompetens för att vidareutvecklas och säkerställa utfört uppdrag, genom att arbeta igenom en checklista och frågebatteri. Även motverkande av intressekonflikter behandlas och styrelsen utvärderar vidare årligen vd:s arbetsinsatser.

Bostadsbolaget revideras varje år vid ett flertal tillfällen. Göteborgs Stads stadsrevision upphandlar bolagets externa revision, vilken utförs av auktoriserade revisorer från Ernst & Young. 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. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollplanen samt beslutar om det fortsatta arbetet.

Vi genomför även löpande uppföljningar, stickprov och olika tester av kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker hanteras på ett betryggande sätt.

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.

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 2023:

- Extern revision av årsredovisning samt styrelsens och vd:s förvaltning, enligt aktiebolagslagen, utförs av auktoriserade revisorer Ernst & Young AB.
- Lekmannarevision utförs av Stadsrevisionen som sakkunniga biträden med årets fokus på bolagets hantering av intern kontroll vid avyttring av avskrivna inventarier och förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet i underhållsprocessen.
- Samt uppföljande granskning av skyddsrum och grundläggande granskning.
- Extern och intern revision av miljöledningssystemet enligt ISO 14001.

20240522103323

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs Stads bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556046-8562 (Bostadsbolaget) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

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

I de inledande beskrivande avsnitten i årsredovisningen fram till förvaltningsberättelsen är samtliga siffror inklusive Bostadsbolagets dotterbolag.

I Bostadsbolagets finansiella del av årsredovisningen för 2023 ingår inte verksamheterna som bedrivs i de tre kommanditbolagen, utan för dessa bolag samt för Fastighetsbolaget Bredfjäll AB, upprättas separata årsredovisningar. Bostadsbolaget upprättar ej någon egen koncernredovisning utan koncernredovisning lämnas av Förvaltnings AB Framtiden.

Allmänt om Bostadsbolaget och ägarförhållanden

Som dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, som är helägt av Göteborgs Stadshus AB, arbetar Bostadsbolaget utifrån ägarens syfte med de allmännyttiga bostadsföretagen. Bostadsbolagets mål grundar sig i detta uppdrag, att vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige. Åtagandet sträcker sig utanför fastighetsgränserna och syftar till att skapa ett hållbart samhälle och framtid inom affärsmässiga ramar. Styrelsen och vd bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

Hållbarhetsredovisning

Bostadsbolaget omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Bostadsbolaget har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2023 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Väsentliga händelser

Resultat

Bolagets omsättning uppgår till 2 089 (2 008) mnkr. Bolagets verksamhet har under året präglats av hög inflation med stigande priser och höjda räntor vilket påverkat bolagets resultat negativt, -49 (100) mnkr.

Underhållsskuld

Åldersstrukturen på våra fastigheter innebär att vi står inför en kommande period med stora underhålls- och renoveringsbehov. Analys med prioritering av åtgärder har påbörjats.

För att klara de utmaningar vi står inför behöver vi också arbeta mer effektivt.

Ny organisation

Under 2023 tillsattes ny styrelse och ny vd samt ekonomichef. Under senare delen av året har ett arbete pågått med översyn av bolagets organisation för att omorganisera bolaget till en struktur som bättre kan leva upp till arbetet med effektivisering och långsiktigt hållbar ekonomi. Den nya organisationen träder i kraft 1 februari 2024.

Nyproduktion och nedskrivning

Nyproduktionsprojekt Östra Kålltorp med 160 lägenheter uteblev under 2023 på grund av att Bostadsbolaget tillsammans med Framtidens Byggutveckling avbröt samarbetet med entreprenör. Ny entreprenör har upphandlats som blev klart hösten 2023.

Bolaget har under året också tvingats till stora nedskrivningar i nyproduktionsprojekt samt i befintligt bestånd på grund av lägre marknadsvärde.

Lokalkonvertering

Bolagets konverteringsarbete har under året resulterat i 12 nya lägenheter på ca 35 kvm i kvarteret Generalen Haga, som tillskapades från tidigare vindsutrymmen med kallförråd.

I Hammarhus på Hammarkulletorget har vi konverterat utrymmen som tidigare var äldreboende till 9 studentlägenheter på 25 kvm med tillgång till gemensamt kök och vardagsrum. Både lägenheter och gemensamhetsutrymmen hyrs ut möblerade med återbrukade möbler från vårt samarbete med Reningsborg.

Utvecklingsområden

Under 2023 har arbetet intensifierats utifrån koncernens framtagna strategiska planer för superförvaltning och Framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden Biskopsgården, Hammarkullen och Tynnered. I december publicerades polisens lägesbild över utsatta områden i Sverige och Bostadsbolagets utvecklingsområde Biskopsgården klassas inte längre som ett särskilt utsatt område, utan har flyttats ner på listan och bedöms nu som riskområde.

Digitalisering

Bostadsbolagets satsning på digitalisering har för året inneburit lansering av boendeappen där hyresgästerna kan göra felanmälningar, utföra ärenden, göra bokningar och hitta viktig information. Bolaget har infört digital brevlåda (Kivra) samt digitala blanketter för direktbyte, överlåtelse, andrahandsuthyrning, fullmakt för andrahandsuthyrning och registerutdrag.

Bolaget har även påbörjat ett arbete med att byta ut samtliga avtal för parkeringsplatser, dels för att hyresgästerna ska kunna hantera dem digitalt, men också för att säkerställa juridiskt korrekta avtal med tydligare avtalstext och uppdaterade villkor.

20240522193324



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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper 51
Not 2 Hyresintäkter 53
Not 3 Förvaltningsintäkter 53
Not 4 Driftkostnader 53
Not 5 Personal 53
Not 6 Upplysning 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 Operationella leasingavtal 55
Not 12 Finansnetto 56
Not 13 Bokslutsdispositioner 56
Not 14 Skatt på årets resultat 56
Not 15 Utdelning 56
Not 16 Övriga immateriella anläggningstillgångar 56
Not 17 Förvaltningsfastigheter 57
Not 18 Inventarier 58
Not 19 Pågående ny- och ombyggnationer 58
Not 20 Andelar i koncernföretaget ... 59
Not 21 Fordringar hos koncernföretaget 59
Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav 59
Not 23 Andra långfristiga fordringar ... 59
Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 59
Not 25 Obeskattade reserver 60
Not 26 Avsättning för pensioner 60
Not 27 Avsättning för uppskjuten skatt 60
Not 28 Finansiell riskhantering 60
Not 29 Låneskulder 60
Not 30 Ställda säkerheter 60
Not 31 Eventualförpliktelser 60
Not 32 Räntebärande långfristiga skulders förfallotider 60
Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 61
Not 34 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet 61
Not 35 Erlagd ränta 61
Not 36 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital 61
Not 37 Outnyttjade kreditavtal 61
Not 38 Nettolåneskuld 61
Not 39 Resultatdisposition 61
Not 40 Händelser efter balansdagen 61





Stabil ekonomi – analys av årets resultat

sidan 38

20240522193225

Risk- och osäkerhetsfaktorer

Bostadsbolaget genomför årligen en risköversyn och en omfattande riskanalys. Med hjälp av vår riskanalys värderar vi flertalet riskfaktorer och identifierar händelser som kan påverka verksamhetens förmåga att nå uppsatta mål och bedriva verksamheten på ett effektivt sätt.

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

Inför 2023 togs en bruttolista med identifierade risker fram. Dessa återfinns inom samtliga 15 riskområden som är indelade i *Omvärld, Verksamhetsövergripande, HR, IT, Ekonomi/Finans, Redovisning, Styrning/Ledning, Uppföljning, Underhåll/Investering, Förvaltning, Inköp, Marknad/Kommunikation, Utvecklingsområden, Kundservice, Uthyrning och Hyresdebitering*. Riskerna bedöms utifrån sannolikhet för olika oönskade händelser och dess konsekvenser.

Med det som underlag kan beslut tas inom bolaget och åtgärder vidtas i syfte att minimera riskerna, som kan vara på lång eller kort sikt. Risker förändras och omvärderas över tid och Bostadsbolaget arbetar löpande med åtgärder som på olika sätt förändrar och utvecklar arbetssätt i syfte att reducera risker i att de satta målen inte uppnås, samt strävan efter en ändamålsenlig och affärsmässigt bedriven verksamhet.

Våra mest väsentliga risker tas upp i den samlade riskbilden som lyfts till bolagets styrelse och till moderbolaget.

Nedan tar vi upp övergripande parametrar som kan påverka bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Uthyrningsgrad och hyresintäkter

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

Underhåll och drift

Kassaflöde och värdering påverkas starkt av driftkostnaderna. Genom vårt långsiktiga arbete med affärsmässighet, teknikförbättring och fastighetsutveckling sker en ständig utveckling mot en alltmer effektiv resursanvändning. Kostnaden för uppvärmning står för en femtedel av driftkostnaderna. Uppvärmningen är också 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.

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 ett omfattande arbete med att hantera de kommande årens underhåll. En viktig del av vårt uppdrag är också att utveckla och modernisera hyresrätten och vara en attraktiv hyresvärd. Vi satsar även på nya hållbara koncept och tekniker.

Nyproduktion och marktillgång

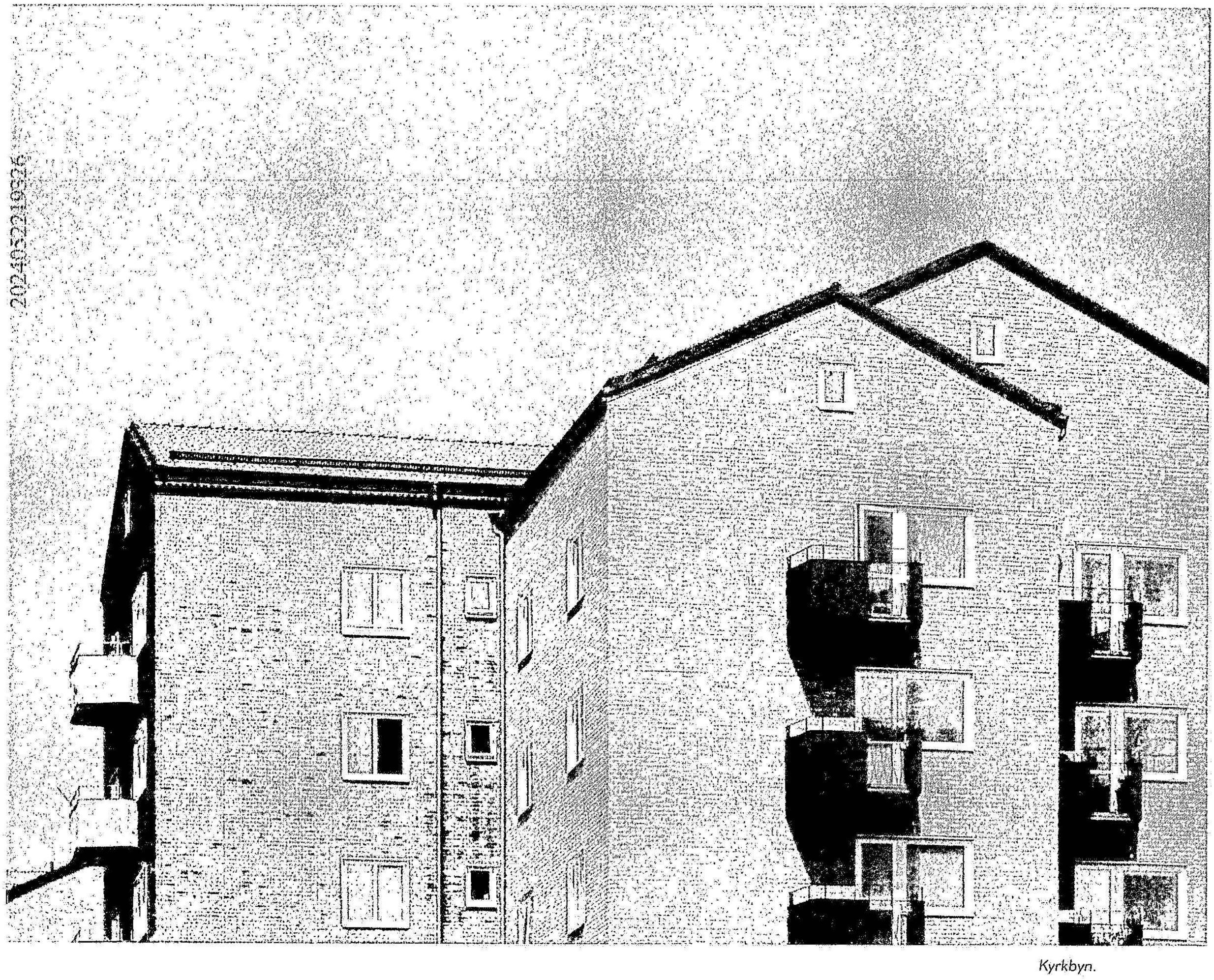
För att utveckla fastighetsbeståndet och öka antalet hyresrätter i fler delar av staden arbetar vi tillsammans och kontinuerligt med Framtiden Byggutveckling AB för att ta fram nya projekt och ansökningar. Årets kostnadsökningar medför risk för omprioriterade eller fördröjda bostadsprojekt. Genom nya lösningar och möjligheter för till- och ombyggnation strävar vi även efter att hitta lösningar på egen mark.

Kvalificerade medarbetare

Våra anställda är en uppenbar framgångsfaktor genom deras omsorg om såväl fastigheter som hyresgäster. Det är viktigt för oss att attrahera nya förmågor och utveckla och behålla kompetenta medarbetare. Vi bedriver ett aktivt arbete för att vara en god arbetsgivare med attraktiva uppgifter och bra arbetsvillkor. Vi genomför även satsningar för att öka kunskapen om branschen och locka fler unga att söka sig hit.

Otrygghet och utvecklingsområden

Bostadsbolaget står inför utmaningen att uppnå målet om att inget område skall finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030. Som fastighetsägare i några av stadens särskilt utsatta områden har vi en viktig roll att fylla. Vi arbetar aktivt med att trygghetssäkra våra fastigheter och för att öka tryggheten för våra hyresgäster med speciellt fokus på utvecklingsområdena



Kyrkbyn.

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. Årets räntehöjningar bidrar starkt med ökade kostnader och vi ser en risk med räntehöjningar framöver. En ytterligare riskfaktor är reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges. Med det stigande ränteläget har risken ökat väsentligt.

Finansiering

Bostadsbolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 65,9 procent (66,5). Ytterligare en faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag, är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg.
All finansiell verksamhet och riskhantering är samordnad inom Framtidenkoncernen och hanteras av moderbolaget. Koncernens upplåning sker i första hand via Göteborgs Stads internbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

Bolagets räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen kommer bolagets räntenetto att påverkas enligt nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2023 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet.

Bolagets räntekänslighet, Mnkr		
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	-16,8

20240522193227

Långsiktig hållbar ekonomi

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.

Intäkter

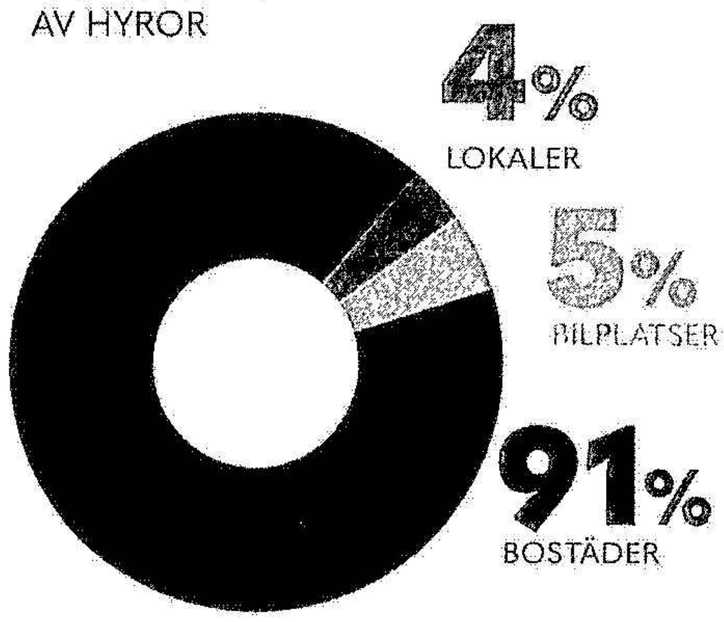
Mnkr	Not	2023	2022	Förändring
Hyresintäkter	2	2 021	1 952	69
Förvaltningsintäkter	3	68	56	12
Summa intäkter		**2 089**	**2 008**	**81**

Intäkter

Bolagets intäkter uppgick till totalt 81 mnkr högre 2023 jämfört med föregående år och förklaras i huvudsak av årlig hyreshöjning och standardhöjande åtgärder inom befintligt bestånd.

Förvaltningsintäkter omfattar andra intäkter än hyra såsom t ex bredbandsintäkter, intäkter från förvaltningsuppdrag och kundfakturering hyresgäst. Bolagets förvaltningsintäkter uppgick till 12 mnkr högre jämfört med föregående år och förklaras i huvudsak av ökad kundfakturering 2023.

FÖRDELNING AV HYROR

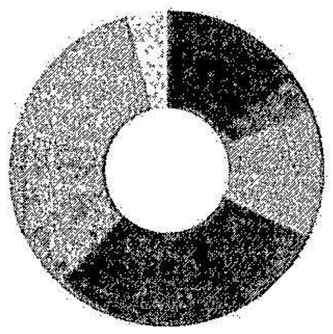


Mnkr	2023	2022	Förändring
Lägenheter, brutto	1 847	1 801	46
Hyresbortfall	-19	-23	4
Lägenheter, netto	**1 828**	**1 778**	**50**
Lokaler, brutto	105	95	10
Hyresbortfall	-17	-17	0
Lokaler, netto	**88**	**78**	**10**
Fordonsplatser, brutto	128	114	14
Hyresbortfall	-23	-18	-5
Fordonsplatser, netto	**105**	**96**	**9**
Summa hyresintäkter	**2 021**	**1 952**	**69**
Förvaltningsintäkter	68	56	12
Summa intäkter	**2 089**	**2 008**	**81**

20240522193228

Kostnader

Mnkr	Not	2023	2022	Förändring
Driftkostnader	4	-1 103	-1 010	-93
Underhållskostnader		-263	-311	48
Fastighetsavgift/-skatt		-46	-44	-2
Driftöverskott		**677**	**643**	**34**



Driftkostnader

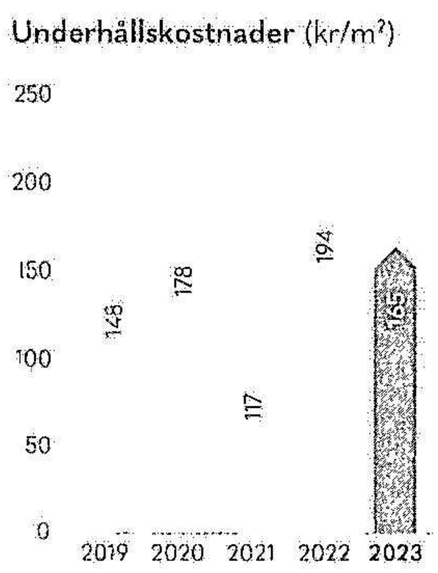
Bolagets totala driftskostnader är 93 mnkr högre än föregående år och förklaras i huvudsak av högre taxekostnader i form av högre avgifter och tariffer från leverantörer av värme, el, vatten och avfallshantering, högre reparations- och skadekostnader samt högre personalkostnader.

Fastighetsskötsel uppgick till 83 mnkr högre än föregående år och förklaras i huvudsak av högre personalkostnader till följd av årlig löneökning och utökad bemanning samt en generell högre prisnivå 2023.

Reparationer uppgick till 23 mnkr högre än föregående år och förklaras i huvudsak av fler och mer omfattande skador jämfört med föregående år.

Driftsadministration och Övriga driftskostnader uppgick till tillsammans 32 mnkr lägre än föregående år och förklaras i huvudsak av lägre kostnader för utveckling av system och inköp av IT-relaterad utrustning än föregående år.

Bostadsbolagets driftkostnader	Mnkr 2023	Mnkr 2022	Mnkr Förändring	kr/m² 2023	kr/m² 2022	kr/m² Förändring
Värme	170	160	10	106	100	6
El	43	42	1	27	26	1
Vatten	74	70	4	46	44	2
Avfallshantering	65	60	5	40	37	3
Summa taxekostnader	**352**	**332**	**20**	**219**	**207**	**12**
Fastighetsskötsel	333	250	83	209	156	53
Reparationer	183	160	23	115	100	15
Driftadministration	191	205	-14	120	128	-8
Övrigt	44	63	-18	28	39	-11
Summa övriga kostnader	**751**	**678**	**74**	**472**	**424**	**39**
Summa driftkostnader	**1 103**	**1 010**	**94**	**691**	**631**	**51**



Underhållskostnader

Kostnaderna för underhåll omfattar såväl yttre som inre underhåll av bolagets fastigheter.

Underhållskostnaderna uppgick till 48 mnkr lägre än föregående år och förklaras i huvudsak av att flertalet projekt och tillval har förskjutits i tid, eller stoppats, för att möta det högre kostnadsläget samt att vissa projekt omklassificerats från underhåll till investering.

Underhållskostnaderna per kvadratmeter 2023 landande på 165 kr vilket är 29 kronor per kvadratmeter lägre än föregående år.

20240522103720

Mnkr	Not	2023	2022	Förändring
Avskrivningar	7	-429	-338	-91
Bruttoresultat		**247**	**305**	**-58**
Centrala kostnader	9	-63	-61	-2
Övriga rörelseintäkter	10	4	17	-13
Övriga rörelsekostnader	11	0	0	0
Rörelseresultat		**188**	**261**	**-73**
Finansnetto	13	-108	-73	-35
Resultat efter finansiella poster		**80**	**188**	**-108**

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar uppgick till 91 mnkr högre än föregående år och förklaras i huvudsak av stora nedskrivningskostnader under året. Nedskrivningar på -48 mnkr förklaras av lägre marknadsvärde i befintligt bestånd och -58 mnkr förklaras av nedskrivning i nyproduktion.

Centrala kostnader

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

De centrala kostnaderna uppgick till 2 mnkr högre än föregående år och förklaras i huvudsak av högre koncerngemensamma kostnader 2023.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Här redovisas intäkter och kostnader som inte avser den löpande förvaltningen i huvudsak övrig försäljning och ersättningar, eventuella skadeståndsanspråk samt försäljning av inventarier. Under 2023 har bolaget sålt studentmoduler i Brunnsbo till en sammanlagd köpeskilling uppgående till 5 mnkr vilket gett en realisationsvinst om 2 mnkr.

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

Riksbanken höjde styrräntan, med anledning av den fortsatt höga inflationen, vid fyra tillfällen som vid slutet av året uppgick till 4,0 procent. Tremånadsräntan steg från 2,7 procent till 4,1 procent mot slutet av året. Femårsräntan steg under de tre första kvartalen för att sedan falla tillbaka till 2,4 procent, vilket är 0,9 procentenhet lägre än vid inledningen av året. Beroende på högre ränteläge har bolagets upplåningskostnad ökat under året.

Bostadsbolagets finansnetto uppgick år 2023 till -108 mnkr (-73). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor, kostnader för pensionsskuld -4 mnkr (-3) samt aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden 10 mnkr (3).

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,21 procent (1,28) beräknat som finansnettot korrigerat för räntekostnader, 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 3 471 mnkr (3 413) och soliditeten uppgick till 33,3 procent (32,7). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 23 649 mnkr (25 408), vilket gav en justerad soliditet på 65,9 procent (66,5).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 5 830 mnkr (5 980). Bolaget har tillgång till såväl en intern rörelsekredit som en intern lånelimit i Förvaltnings AB Framtidens kontostrukturer inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 66 procent (66). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 17 procent (16).

20240522193330

Mnkr	Not	2023	2022	Förändring
Avskrivningar utöver plan	14	-4	-2	-2
Erhållna koncernbidrag	14	0	0	0
Lämnade koncernbidrag	14	-145	-63	-82
Skatt på årets resultat	15	11	-27	38
Årets resultat		**-49**	**100**	**-51**

Finansieringskällor	%	Mnkr
Upplåning genom moderbolaget	100	5 830

Finansiering	%	Mnkr
Eget kapital	33	3 471
Räntebärande skulder	55	5 830
Uppskjuten skatteskuld	4	450
Ej räntebärande skulder	7	764

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 de civilrättsliga planenliga avskrivningarna. Dessa uppgår i år till 4 miljoner kronor.

Årets resultat

Resultat efter finansiella poster har minskat med 108 miljoner kronor jämfört med föregående år och förklaras i huvudsak av ökade intäkter, ökade driftskostnader, tillkommande nedskrivningar, högre finansiella kostnader samt lägre underhållskostnader.

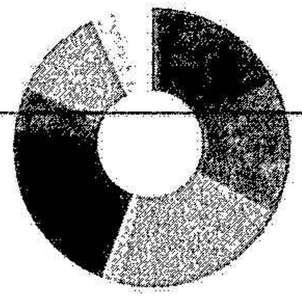
Årets resultat för 2023 uppgår till -49 (100) miljoner kronor som är 51 miljoner kronor lägre än föregående år, vilket beror på förändring av resultat efter finansiella poster samt skattemässiga avsättningar och lämnat koncernbidrag.

Skattesituation

Årets skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt på årets resultat uppgår till 11 miljoner kronor. Den 31 december 2023 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till -450 (-463) miljoner kronor.

Hit går din hyra

Diagrammet är beräknat på månadshyran 6 000 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, 1 009
- Fastighetsskötsel, 957
- Reparationer och underhåll, 1 282
- Fastighetsavgift/-skatt, 132
- Avskrivningar på gjorda investeringar, 1 233
- Räntekostnader etc. 310
- Övriga driftkostnader och driftadministration, 678
- Centrala kostnader etc. 170

Resultat efter finansnetto, 231

20240522193331

Femårsöversikt (belopp i mnkr)

Resultaträkning	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	2 021	1 952	1 924	1 844	1 783
Driftkostnader	-1 103	-1 010	-948	-816	-816
Underhållskostnader	-263	-311	-188	-281	-233
Fastighetsavgift/-skatt	-46	-44	-43	-42	-41
Driftöverskott	676	642	800	758	741
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-429	-338	-305	-293	-279
Centrala kostnader, inklusive avskrivningar	-63	-61	-46	-46	-47
Finansnetto	-108	-73	-74	-73	-81
Resultat efter finansiella poster	80	188	459	363	342

Balansräkning	2023	2022	2021	2020	2019
Fastigheter	8 850	9 051	8 998	8 534	7 968
Övriga anläggningstillgångar	759	627	552	910	1 074
Omsättningstillgångar	107	87	145	417	242
Eget kapital	3 471	3 413	3 289	2 968	2 674
Obeskattade reserver	45	49	51	57	93
Avsättningar	576	577	535	505	492
Långfristiga skulder	5 867	6 010	6 130	6 305	5 950
Kortfristiga skulder	557	516	452	783	819

Fastigheter	2023	2022	2021	2020	2019
Taxeringsvärde	29 145	29 058	26 944	26 854	26 517
Lägenhetsyta kvm, tusental	1 490	1 496	1 499	1 488	1 472
Lokalyta kvm, tusental	104	104	103	90	91
Lägenheter, antal	23 595	23 793	23 791	23 797	23 556
Parkeringsplatser, antal	15 914	15 537	15 533	15 398	15 422
Fastighetsinvesteringar,	341	461	399	687	876
varav mark	-	70	11	48	-
Avkastningsvärde	34 948	37 257	38 317	34 768	33 462

Personal	2023	2022	2021	2020	2019
Medelantal anställda	409	387	342	345	348

20240522193332

Finansiering	2023	2022	2021	2020	2019
Soliditet, %	33,3	32,7	31,8	28,4	27,4
Justerad soliditet, %	65,9	66,5	66,7	63,4	63,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	7,8	11,0	9,6	8,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,8	1,9	2,1	2,2
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	2,2	1,3	1,3	1,3	1,5
Kassaflode efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	224	243	456	294	329

Lönsamhet	2023	2022	2021	2020	2019
Direktavkastning %	6,0	6,8	8,7	8,3	8,6
Avkastning på totalt kapital, %	1,9	2,5	5,1	4,3	4,4
Avkastning på eget kapital, %	2,3	5,6	14,7	12,9	13,5

Förvaltning	2023	2022	2021	2020	2019
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 239	1 203	1 183	1 156	1 125
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	-13	-15	-13	-16	-10
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	1 010	902	902	826	805
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	-162	-146	-104	-109	-110
Driftkostnader, kr/kvm	692	631	592	518	522
Underhållskostnader, kr/kvm	165	194	117	178	149
Centrala kostnader inkl avskrivningar, kr/kvm	40	38	29	29	30
Driftöverskott, kr/kvm	358	402	509	481	475
Vakansgrad lägenheter, %	0	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler, %	6,8	5,9	5,6	7,8	6,5

Styrkort	2023	2022	2021	2020	2019
Serviceindex	80	79	78	79	78

20240522219333

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 hänförbara till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital i %: Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Personal
Medelantalet anställda: Totalt arbetade timmar (inklusive övertid) i förhållande till 1 600 timmar per anställd.

Förvaltning
Hyresbortfall i %: Hyresbortfall i procent av bruttohyra.

Vakansgrad i %: Antalet outhyrda enheter i procent av antalet uthyrningsbara enheter vid respektive års slut.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	3 318 314 255
Erhållet aktieägartillskott	108 142 800
Årets resultat	-49 448 968
Summa	**3 377 008 087**

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

Utdelning till aktieägare	0
I ny räkning balanseras	3 377 008 087
Summa	**3 377 008 087**

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

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

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas 2024-03-28.

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

20240522193334

Resultaträkning

	Not	2023	2022
Intäkter			
Hyresintäkter	2	2 020 675	1 951 859
Förvaltningsintäkter	3	68 014	56 079
Summa intäkter		**2 088 689**	**2 007 938**
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5, 6	-1 103 160	-1 010 279
Underhållskostnader		-263 199	-311 042
Fastighetsavgift/-skatt		-45 992	-44 178
Driftöverskott		**676 338**	**642 439**
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-429 130	-337 731
Bruttoresultat		**247 208**	**304 708**
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	-63 359	-60 877
Övriga rörelseintäkter	10	4 172	17 173
Övriga rörelsekostnader		0	0
Rörelseresultat	11	**188 021**	**261 004**
Finansnetto	12	-107 748	-72 773
Resultat efter finansiella poster		**80 273**	**188 231**
Avskrivningar utöver plan	13	-4 227	1 905
Lämnade koncernbidrag	13	-145 000	-63 000
Skatt på årets resultat	14	11 051	-26 675
Årets resultat	15	**-49 449**	**100 461**

20240522103335

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	2 452	3 569
Summa immateriella anläggningstillgångar		**2 452**	**3 569**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	8 849 672	9 050 735
Inventarier	18	68 347	69 421
Pågående ny- och ombyggnationer	19	688 637	554 485
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 606 656**	**9 674 641**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	484 987	484 987
Långfristig fordran koncernföretag	21	308 733	308 732
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	63	63
Andra långfristiga fordringar	23	4 484	6 682
Summa finansiella anläggningstillgångar		**798 267**	**800 464**
Summa anläggningstillgångar		**10 407 375**	**10 478 674**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 646	5 508
Fordringar hos koncernföretag		75 375	49 650
Skattefordran		2 241	11 050
Övriga fordringar		2 345	2 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	20 768	18 470
Summa kortfristiga fordringar		**107 375**	**87 140**
Kassa och bank		4	7
Summa omsättningstillgångar		**107 379**	**87 147**
Summa tillgångar		**10 514 754**	**10 565 821**

20230522103336

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (400 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		40 000	40 000
Reservfond		54 000	54 000
Summa bundet eget kapital		**94 000**	**94 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		3 426 459	3 218 837
Årets vinst		-49 449	100 462
Summa fritt eget kapital		**3 377 010**	**3 319 299**
Summa eget kapital		**3 471 010**	**3 413 299**
Obeskattade reserver	25	**44 787**	**49 014**
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	26	126 667	114 469
Uppskjutna skatter	27	449 745	462 506
Summa avsättningar		**576 412**	**576 975**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	28, 29, 32	5 866 857	6 010 337
Summa långfristiga skulder		**5 866 857**	**6 010 337**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		138 167	96 025
Skulder till koncernföretag		123 802	142 853
Övriga skulder		8 984	8 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	284 735	269 286
Summa kortfristiga skulder		**555 688**	**516 196**
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		**10 514 754**	**10 565 821**

20240522 0937

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utvecklingsutgifter	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	40 000	54 000	12 777	3 181 988	3 288 765
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital avseende fond för utvecklingsutgifter.			-12 777	12 777	0
Utdelning				-464	-464
Aktieägartillskott				24 535	24 535
Årets resultat				100 462	100 462
Eget kapital 2022-12-31	**40 000**	**54 000**	**0**	**3 319 299**	**3 413 299**
Eget kapital 2023-01-01	40 000	54 000	0	3 319 299	3 413 299
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital avseende fond för utvecklingsutgifter.					0
Utdelning				-984	-984
Aktieägartillskott				108 144	108 144
Årets resultat				-49 449	-49 449
Eget kapital 2023-12-31	**40 000**	**54 000**	**0**	**3 377 010**	**3 471 010**

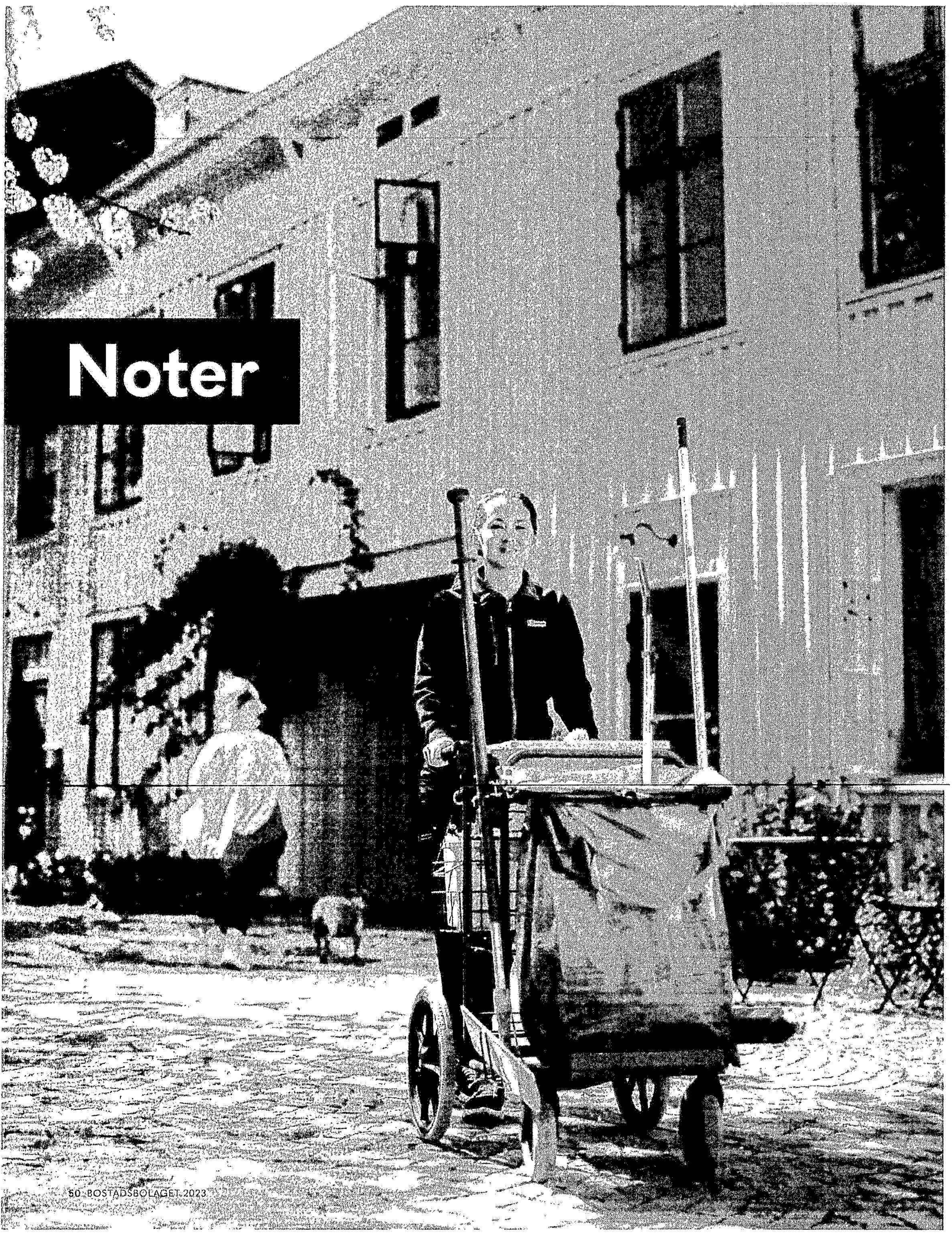
Aktiekapitalet utgörs av 400 000 aktier med kvotvärde om 100 kronor styck.
Utdelning lämnades till moderbolaget i enlighet med principerna i not 1 och not 16.

Kassaflödesanalys

	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		188 021	253 812
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34	440 327	361 769
Erhållen ränta		12 307	4 105
Erlagd ränta	35	-120 055	-76 878
Betald skatt		7 099	29 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**527 699**	**571 864**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	36	-13 645	182 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**514 054**	**753 881**

20240522 10338

	Not	2023	2022
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-666	-155
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-2	-18
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	16 303
Amortering ombyggnadstillägg		2 322	2 722
Investeringar i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar		-350 739	-464 317
Försäljning av byggnader och mark		4 532	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-12 155	-10 718
Ökning långfristiga fordringar			-50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-356 708**	**-506 183**
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga skulder		-150 000	-150 000
Aktieägartillskott		24 535	215 809
Utdelning		-984	-464
Koncernbidrag		-30 900	-313 105
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-157 349**	**-247 760**
Årets kassaflöde		**-3**	**-62**
Likvida medel vid årets början		**7**	**69**
Likvida medel vid årets slut		**4**	**7**
Summa disponibla likvida medel		**4**	**7**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Nettolåneskuld vid årets ingång		-6 124 799	-6 229 552
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		143 480	119 663
Minskning/ökning av avsättningar		-12 198	-14 848
Minskning/ökning av likvida medel		-3	-62
Nettolåneskuld vid årets utgång		**-5 993 520**	**-6 124 799**


Noter

20240522193340

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).

Transparenslagen

Bostadsbolagets bedömning är att bolaget inte omfattas av bestämmelserna om separat eller öppen redovisning enligt Lag (2005:590) om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m. I den mån Bostadsbolaget bedöms omfattas av bestämmelserna om öppen redovisning är Bostadsbolagets bedömning att de uppgifter som efterfrågas inom ramen för öppen redovisning, enligt § 3 Transparenslagen, framgår av denna årsredovisning, sid 45–61.

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 2023, vilken vi varit delaktig i och som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Intäkter

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

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostnaden. Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas när det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan tillfaller bolaget.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för aktiveringar och uppskrivningar samt med avdrag för planenliga avskrivningar och nedskrivningar.

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

Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av en komponent görs en utrangering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utrangeringskostnad redovisas i resultaträkningen som avskrivning i fastighetsförvaltningen.

Övriga tillkommande utgifter som inte innebär utbyte av komponent till väsentlig del redovisas som kostnad i den period de uppkommer som underhåll eller reparation.

Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms ge ekonomisk nytta, i annat fall redovisas de som driftkostnader.

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderingsmetodiken bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, driftskostnader med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av schabloniserade kostnader för respektive fastighet.

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Ett representativt urval av bolagets fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut för att kvalitetssäkra de interna parametrarna.

Pågående ny- och ombyggnationer

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs. En individuell värdering görs av varje projekt. Pågående projekt, som i kalkylen visar på ett nedskrivningsbehov vid färdigställandet, skrivs ned i takt med upparbetade projektkostnader till dess att nedskrivningen uppgår till skillnaden mellan färdigställt projekt och bedömt marknadsvärde.

Inventarier och övriga materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden kan variera från byggnad till byggnad till följd av olika materialval.

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjadeperioder:

Stomme & grund	50–100 år
Klimatskal	30–50 år
Stammar	30–70 år
Installationer	15–30 år
Inredning	20–30 år
Övrig byggnad	20–40 år

20240522193411

Not 1 forts.

Planenliga avskrivningar på övriga anläggningstillgångar/ komponenter görs utifrån följandenyttjandeperioder:

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 anskaffningsvarde 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 foretagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning.

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporara 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.

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 nar det finns ett legalt eller informellt åtagande till följd av en inträffad händelse, en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att ske.

Pensioner

Avsättning för PRI-skuld sker efter en av PRI utförd försäkringsteknisk beräkning. Förmåns -och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Samtliga pensionskostnader kostnadsförs sålunda under den period de intjänas.

Lånefinansiering

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med gjorda amorteringar. Låneutgifter periodiseras och resultatförs över löptiden. Resultateffekt som uppstår vid förtidsinlösen av lån, periodiseras över kvarstående löptid på de ursprungliga lånen. Vid en väsentligt förändrad finansiering kan effekten kostnadsföras direkt.

Låneutgifter under byggnadstiden för projekt och nyanläggning som tar betydande tid att färdigställa aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för fastigheten. Vid beräkning av låneutgifter, som ska aktiveras, har den genomsnittliga finansieringskostnaden använts.

Leasing:

Leasegivare

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

Leasetagare

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

Offentliga bidrag

Bolaget erhåller offentliga bidrag i form av investeringsbidrag vid ny- och ombyggnation. Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde. Bidrag relaterade till resultatet redovisas under separat rubrik i resultaträkningen.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Aktieägartillskott är aktieägartransaktioner och redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Den indirekta metoden har använts for att redovisa kassafloden från den lopande 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.

20240522103342

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
Bostäder	1 827 846	1 777 446
Lokaler	88 480	78 581
Övriga hyresintäkter	104 349	95 832
Summa hyresintäkter	**2 020 675**	**1 951 859**

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

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

	2023	2022
Inom ett år	79 304	77 290
Mellan 1–5 år	136 228	128 018
Över 5 år	14 558	2 870
Summa	**230 090**	**208 178**

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2023	2022
Förvaltningsuppdrag	18 095	17 068
Ersättning från hyresgäster	6 550	5 885
Övriga förvaltningsintäkter	43 369	33 126
Summa förvaltningsintäkter	**68 014**	**56 079**

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Värme	-169 762	-159 965
El och gas	-42 870	-41 539
Vatten och avlopp	-74 145	-69 984
Avfallshantering	-64 485	-60 193
Fastighetsskötsel	-332 988	-249 915
Reparationer	-182 950	-160 180
Driftadministration	-191 031	-205 356
Övriga driftkostnader	-44 929	-63 147
Summa driftkostnader	**-1 103 160**	**-1 010 279**

Not 5 Personal

	2023	2022
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och VD*	-1 207	-1 780
Löner och ersättningar till övriga anställda	-208 975	-176 243
Summa löner och ersättningar	**-210 182**	**-178 023**
Pensionskostnader för styrelsen och VD*		-
Pensionskostnader för övriga anställda	-21 105	-18 279
Summa pensionskostnader	**-21 105**	**-18 279**
Övriga sociala kostnader	-116 408	-76 346
Summa personalkostnader	**-347 695**	**-272 648**

Inga tantiem eller likande har lämnats.
*Inklusive styrelsesuppleanter.

Medelantalet anställda, antal		
Kvinnor	193	180
Män	216	207
	409	**387**
Företagsledningens könsfördelning		
Styrelse		
Kvinnor	3	3
Män	4	4
Totalt	**7**	**7**
VD och övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	5	6
Män	5	4
Totalt	**10**	**10**

20240522193443

Not 5 forts.

Ersättning och övriga förmåner under 2023

	Grundlön/ Styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelse-ordförande	20	-	-	20
Övriga styrelse-ledamöter	105	-	-	105
Styrelse-suppleanter	106	-	-	106
Verkställande direktör	976	3	-	979
Övriga ledande befattningshavare	8 984	121	1 229	10 334
Totalt	**10 191**	**124**	**1 229**	**11 544**

Ersättning och övriga förmåner under 2022

	Grundlön/ Styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelse-ordförande	58	-	-	58
Övriga styrelse-ledamöter	190	-	-	190
Styrelse-suppleanter	58	-	-	58
Verkställande direktör	1 474	8	-	1 482
Övriga ledande befattningshavare	9 939	125	1 006	11 070
Totalt	**11 719**	**133**	**1 006**	**12 858**

Pontus Werlinder påbörjade sin anställning som vd den första september 2023. Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 10 (10) personer. Övriga förmåner består bland annat av kostförmån.

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

Bolagets verkställande direktör har en premiebestämd tjänstepension på 30 % av ordinarie lon. 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 en och tolv månader.

Principer för ersättning till styrelse och verkställande direktör

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

Not 6 Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner

	2023	2022
Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag %		
Andel av totala intäkter %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1	1
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	4	4
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exkl fastighets-skatt, av- och nedskrivningar %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	5	5
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	20	26
Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	91	78
Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	97	96

Moderbolag

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

Vid köp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljningar av fastigheter mellan koncernföretag sker till skattemässigt restvärde. Köp och försäljningar av andra anläggningstillgångar sker till bokfört värde.

20240522193344

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	2023	2022
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningstillgångar	-1 784	-1 784
Markanläggningar	-21 838	-21 772
Byggnader	-282 136	-298 035
Bredbandsnät	-4 295	-4 296
Investering i annans fastighet	-36	-36
Inventarier	-13 227	-12 721
Nedskrivning i byggnad	-48 131	-
Nedskrivning i pågående ny- och ombyggnation	-57 683	-
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen byggnader	-	913
Summa av- och nedskrivningar i förvaltningen	**-429 130**	**-337 731**
Summa av- och nedskrivningar	**-429 130**	**-337 731**

Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå

	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-565	-
Övriga tjänster	-	-
Summa arvode till vald revisionsbyrå	**-565**	**0**
Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB		
Revisionsuppdrag	-	-538
Övriga tjänster	-	-
Summa arvode till vald revisionsbyrå	**0**	**-538**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde med -314 (-335) tkr.

Not 9 Centrala kostnader

	2023	2022
Centrala kostnader	-24 817	-28 315
Koncerngemensamma kostnader	-38 542	-32 562
Summa centrala kostnader	**-63 359**	**-60 877**

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

Not 10 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Provisionsintäkter	-	134
Resultat vid försäljning av inventarier	260	206
Försäljning av fastighet	1 743	-
Övriga rörelseintäkter	2 169	16 833
Summa övriga rörelseintäkter	**4 172**	**17 173**

Not 11 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	25 281	17 452
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	30 798	46 694
Förfaller till betalning senare än fem år	1 271	502
	57 350	**64 648**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	15 075	15 620

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.

2024052219345

Not 12 Finansnetto

	2023	2022
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Ränteintäkter koncernföretag	11 149	3 201
Ränteintäkter	1 158	904
Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	**12 307**	**4 105**
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader koncernföretag	-126 235	-76 748
Räntekostnader	-13	-29
Finansiell kostnad PRI-skuld	-3 617	-3 211
Aktiverad ränta	9 810	3 110
Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder	**-120 055**	**-76 878**
Finansnetto	**-107 748**	**-72 773**

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 2,21 (1,28) procent.

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avskrivningar utöver plan	4 227	1 905
Lämnade koncernbidrag till Framtiden	-136 200	-30 900
Lämnade koncernbidrag till Fastighetsbolaget Bredfjäll AB	-8 800	-32 100
Summa bokslutsdispositioner	**-140 773**	**-61 095**

Not 14 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-1 710	697
Uppskjuten (skatt avseende förändring i temporära skillnader, spec i not 27)	12 761	-27 372
Summa skatt på årets resultat	**11 051**	**-26 675**

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

Not 14 forts.

	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	-60 500	127 136
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4 %)	12 463	-26 190
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-81	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 331	-1 233
Justering avseende tidigare år	-	748
Summa skatt på årets resultat	**11 051**	**-26 675**

Not 15 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 räkenskpasår med tillägg av en procentenhet (2,62% för 2023). 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 2024-03-07 kommer ingen utdelning avseende 2023 att föreslås. Utdelning avseende 2022 uppgick till 984 tkr.

Not 16 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 890	42 360
Inköp	667	156
Omklassificeringar		-7 626
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35 557**	**34 890**
Ingående avskrivningar	-31 321	-29 537
Årets avskrivningar	-1 784	-1 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 105	-31 321
Utgående planenligt restvärde övriga immateriella anläggningstillgångar	**2 452**	**3 569**

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

20240522 10346

Not 17 Förvaltningsfastigheter

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

Marknadsvärde (Mnkr)	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde 1 januari	37 257	38 317
Investeringar	351	464
Försäljningar	3	0
Övrig värdeförändring	-2 657	-1 524
Utgående värde 31 december	**34 948**	**37 257**

Vid varje årsskifte och per den sista augusti internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena beräknas genom en intern värderingsmodell som ska spegla mest sannolikt pris vid en försäljning på den öppna marknaden. Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut.

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Property Intels värderingsverktyg använts. Detta är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontraktshyran minskas med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden gors antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 350-588 (370-550) kr/kvm och för lokaler till 233-471 (260-440) kr/kvm. Dessa kostnader beräknas för närvarande öka med 2,0 (2,25) procent per år. Till detta kommer utgående fastighetsavgift/-skatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet differentieras beroende på läge och varierar mellan 2,35 (2,00) procent i läge A1 och 4,95 (4,60) procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,42-3,88 (2,50-3,80) procent.

Mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	841 438	771 505
Inköp	185	69 933
Försäljningar		-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	841 623	841 438
Ingående uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående planenligt restvärde mark	**958 578**	**958 393**
Taxeringsvärde	**12 290 047**	**12 173 582**

Markanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	459 575	425 960
Inköp		-
Försäljningar		-1 094
Omklassificeringar	402	34 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	459 977	459 575
Ingående avskrivningar	-226 257	-205 180
Försäljningar		695
Årets avskrivningar	-21 838	-21 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-248 095	-226 257
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**211 882**	**233 318**

Bredbandsnät	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 920	85 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 920	85 920
Ingående avskrivningar	-46 172	-41 876
Årets avskrivningar	-4 295	-4 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 467	-46 172
Utgående planenligt restvärde bredbandsnät	**35 453**	**39 748**

20240522103447

Not 17 forts.

Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 925 875	12 660 203
Inköp		-
Försäljningar	-39 489	-
Utrangeringar	-50 466	-5 449
Omklassificeringar	157 577	271 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 993 497	12 925 875
Ingående nedskrivningar	-16 777	-18 138
Återförda nedskrivningar	-	1 361
Nedskrivningar	-48 131	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-64 908	-16 777
Ingående avskrivningar	-5 620 346	-5 346 032
Försäljningar	36 698	-
Utrangeringar	50 466	3 051
Årets avskrivningar	-267 472	-277 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 800 654	-5 620 346
Ingående uppskrivningar	530 524	548 881
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-14 700	-18 357
Utgående ackumulerade uppskrivningar	515 824	530 524
Utgående planenligt restvärde byggnader	**7 643 759**	**7 819 276**
Taxeringsvärde	**16 854 758**	**16 884 859**
Aktiverad ränta ingår med	**73 218**	**72 934**
Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**8 849 672**	**9 050 735**

Not 18 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 657	198 893
Inköp	12 154	10 718
Försäljningar och utrangeringar		-2 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 811	206 657
Ingående avskrivningar	-137 236	-127 470
Forsäljningar och utrangeringar		2 954
Avskrivningar	-13 228	-12 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 463	-137 236
Utgående planenligt restvärde inventarier	**68 347**	**69 421**

Av årets avskrivningar -13 228 (-12 720) tkr avser 0 (0) tkr centrala kostnader.

Not 19 Pågående ny- och ombyggnationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnationer	554 485	467 494
Under året nedlagda kostnader	350 740	394 384
Nedskrivning	-57 683	-
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-158 905	-307 393
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnationer	688 637	554 485
Aktiverad ränta ingår med	**14 296**	**4 770**

20240522103348

Not 20 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	484 987	484 987
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	484 987	484 987
Utgående planenligt restvärde andelar i koncernföretag	**484 987**	**484 987**

Koncernföretag	Org. nummer	Antal andelar	Kapital-andel %
Fastighetsbolaget Bredfjäll AB	556662-9035	323 355	100
Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	969676-6923	Komplementär	-
Fastighetsbolaget Gropens gård KB	969676-6881	Komplementär	-
Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB	969667-0562	Komplementär	-

Den 1 februari 2016 förvärvades samtliga andelar i Fastighetsbolaget Bredfjäll AB samt komplementärsandelarna i Fastighetsbolaget Bredfjäll KB och Fastighetsbolaget Gropens gård KB. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB är kommanditdelägare i Fastighetsbolaget Bredfjäll KB och Fastighetsbolaget Gropens gård KB.

Den 1 november 2017 förvärvades komplementärsandelarna i Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB är kommanditdelägare i Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB.

Kapitalandel och rösträttsandel är 100 % i dotterföretagen. Dotterföretagen har sitt säte i Göteborg.

Moderbolaget Göteborgs Stads bostadsaktiebolag upprättar inte någon koncernredovisning. Moderbolaget i den närmast överordnade koncern där Göteborgs Stads bostadsaktiebolag är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas är Förvaltnings AB Framtiden, org. nummer 556012-6012, med säte i Göteborg.

Not 21 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	308 733	258 732
Utlåning till dotterbolag	-	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 733	308 732
Utgående bokfört värde fordringar hos koncernföretag	**308 733**	**308 732**

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63	9 155
Inköp		3
Försäljning		-9 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63	63
Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav	**63**	**63**

Not 23 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 682	9 003
Inköp	2	-
Årets amortering	-2 200	-2 321
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 484**	**6 682**
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	**4 484**	**6 682**

Långfristig fordran avseende hyresgästanpassningar av lokaler redovisas här med 3 895 (6 093) tkr, övriga poster avser Fritids-stiftelsen 589 (589) tkr.

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	1 677	2 206
Förutbetalda PRI-kostnader	1 244	4 409
Förutbetalda licenser	67	1 116
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	1 192	485
Upplupna förvaltningsintäkter	-	105
Förutbetalda kostnader, koncernföretag	2 725	1 355
Förutbetalda kostnader, övriga	13 863	8 794
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**20 768**	**18 470**

20240522193349

Not 25 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade avskrivningar över plan	44 787	49 014
Summa bokslutsdispositioner	**44 787**	**49 014**

Not 26 Avsättning för pensioner

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning vid periodens ingång	114 469	99 621
Utbetald pension	-8 280	-7 148
Nyintjänad pension	5 613	17 192
Ränta	3 528	3 211
Övrigt	11 337	1 593
Avsättning vid periodens utgång	**126 667**	**114 469**

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

Not 27 Avsättning för uppskjuten skatt

Skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde.

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-453 501	-462 506
Övrigt	3 756	
Summa avsättning för uppskjuten skatt	**-449 745**	**-462 506**

Not 28 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 29 Låneskulder

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget.

Not 30 Ställda säkerheter

För egna skulder	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget		-
Summa ställda säkerheter		-
Säkerheter i eget förvar	6 807 700	6 892 110

Not 31 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvarförbindelse FPG/PRI	2 533	2 289
Ansvarförbindelse Fastigo	4 146	3 594
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	6 932	6 932
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	7 098	8 193
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Gropens gård KB	2 889	6 122
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB	3 024	2 691
Summa eventualförpliktelser	**26 622**	**29 821**

Not 32 Räntebärande långfristiga skulders förfallotider

	1-5 år	Senare än 5 år
Skulder till koncernföretag	0	5 830 000
Summa	**0**	**5 830 000**

20240522 19350

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader, moderbolag	11 677	7 403
Upplupna sociala avgifter	12 755	10 973
Upplupna personalkostnader	23 535	19 495
Upplupna kostnader, underhåll		962
Upplupna taxebundna kostnader	37 354	59 369
Förutbetalda hyresintäkter	168 432	160 333
Upplupna om- och nybyggnads-kostnader	6 587	13 916
Upplupna kostnader, fastighetsskötsel		629
Övriga poster	24 445	14 518
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**284 735**	**287 598**

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

Not 34 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	1 784	1 784
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	321 532	334 062
Avskrivning nedskrivning anläggningstillgångar	-	448
Nedskrivning materiella anläggningstillgångar	105 814	-
Återföring avseende återförda nedskrivningar	-	-1 361
Ökning (+) / minskning (-) av avsättningar	12 198	14 848
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-1 743	-
Utrangeringsförlust komponent i materiella anläggningstillgångar		2 798
Övriga poster	742	9 190
Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet	**440 327**	**361 769**

Not 35 Erlagd ränta

	2023	2022
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-120 055	-76 878
Aktiverad ranta i investeringsverksamheten	-9 810	-3 110
Summa erlagd ränta	**-129 865**	**-79 988**

Not 36 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital

	2023	2022
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-29 169	139 638
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	15 524	42 379
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	**-13 645**	**182 017**

Not 37 Outnyttjade kreditavtal

Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

Not 38 Nettolåneskuld

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

Not 39 Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition:

Till årsstämmans förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	3 318 314 255
Erhållet aktieägartillskott	108 142 800
Årets resultat	-49 448 968
Summa	**3 377 008 087**

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

I ny räkning balanseras	3 377 008 087
Summa	**3 377 008 087**

Not 40 Händelser efter balansdagen

Inga andra väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 9 februari 2024 och kommer att framlaggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs Stads bostads-aktiebolag den 7 mars 2024.

20240522193511

Göteborg den 9 februari 2024

Anna Hejdenberg Stoltz
Ordförande

Leif Blomqvist
1:e vice ordförande

Lars Kérla
2:e vice ordförande

Pierre Alpstranden

Isabelle Yalcintas

Ingrid Bexell Hulthén

Lars Nordin

Pontus Werlinder
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 februari 2024

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 9 februari 2024

Hans Göran Gustafsson
Lekmannarevisor
utsedd av kommunfullmäktige

Jonas Bergsten Paija
Lekmannarevisor
utsedd av kommunfullmäktige

20240522193352

Building a better working world

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 räkenskapsåret 2023. 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 2023 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.

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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 februari 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-33 och 66-79. 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

20240522193553

Building a better working world

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 av Göteborgs stads bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Göteborgs stads bostadsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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, eller

- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 19/2 2024

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

20240522193355

Styrelse 2023



Ordförande
Anna Hejdenberg Stoltz (V)
Invald: 2021
Sysselsättning: Pensionär.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Broströmska stiftelsen, erättare i Patientnämnden Väst.



Förste vice ordförande
Leif Blomqvist (S)
Invald: 2023
Sysselsättning: Civilingenjör.
Övriga styrelseuppdrag:
Ersättare i kommunfullmäktige.



Andre vice ordförande
Lars Kérla (D)
Invald: 2023
Sysselsättning: Fastighetsförvaltare.
Övriga styrelseuppdrag: Räddningstjänsten.

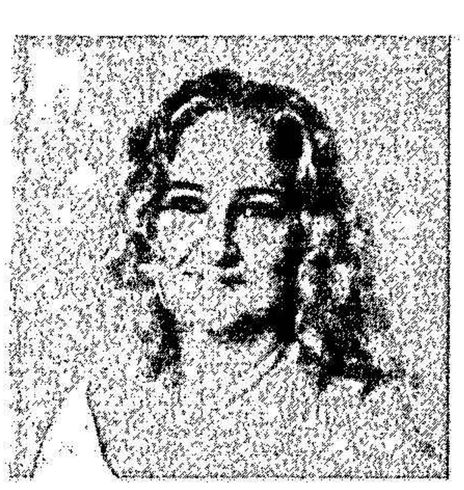
Övriga ledamöter



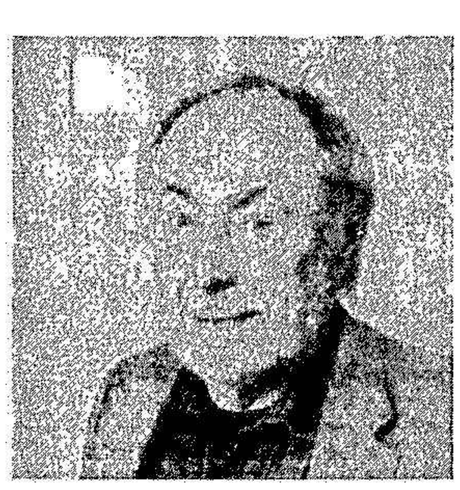
Pierre Alpstranden (M)
Invald: 2023
Sysselsättning: Statstjänsteman.
Övriga styrelseuppdrag:
Ersättare i kommunfullmäktige,
Andre vice ordförande
i Göteborgs Stads Leasing AB.



Ingrid Bexell Hulthén (MP)
Invald: 2023
Sysselsättning: Egenföretagare.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Göteborg & Co.



Isabelle Yalcintas (S)
Invald: 2023
Sysselsättning: Undersköterska på Sahlgrenska universitetssjukhuset.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Kommunals S-förening,
Suppleant Kommunal Väst Socialdemokratisk Förening.



Lars Nordin (L)
Invald: 2023
Sysselsättning: Ingenjör.
Övriga styrelseuppdrag:
Inga andra politiska uppdrag.

20240522193356

Suppleanter



Anca Maria Dumitrescu (M)
Invald: 2021
Sysselsättning: Senior projektledare.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Broströmska Stiftelsen. Ordförande i WiTec Sweden.

Roland Dahlström (S)
Invald: 2023
Sysselsättning: Medieläsare.
Övriga styrelseuppdrag: Ersättare i kommunfullmäktige samt ersättare i två stipendiefonder.



Björn Moldén (V)
Invald: 2023
Sysselsättning: Butiksbiträde.
Övriga styrelseuppdrag: Inga.

Revisorer

Ernst & Young AB
Huvudansvarig: Anders Linusson

Lekmannarevisorer

Hans-Göran Gustafsson (SD)
Jonas Bergsten Paija (S)

Lekmannarevisorssuppleanter

Jan Fridén (SD)
Jens-Henrik Madsen (S)

Arbetstagarrepresentanter



Simon Kappelmark
(Fastighetsanställdas förbund, ordförande)
Invald: 2016

Mio Skoglund
(Fastighetsanställdas förbund, suppleant)
Invald: 2021



Niklas Nordell
(Unionen, ordförande)
Invald: 2020



Rebecca Lindqvist
(Unionen, suppleant)
Invald: 2021

20240522103537

Företagsledning
2023

Vad blir ditt fokus för 2024?



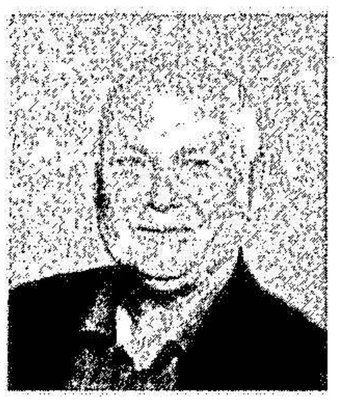
Pontus Werlinder
Verkställande direktör
E-post: pontus.werlinder@bostadsbolaget.se
Utbildning: Arkitekt /SAR.
Bakgrund: Vd för Telge Bostäder och Telge Hovsjö och tidigare fastighetschef i samma bolag. Tidigare inom Stockholms Stad, SL och Region Stockholm.

Att verka för en långsiktigt hållbar ekonomi relaterat till våra fastigheters och hyresgästers behov.



Marie Reinius
Ekonomichef
E-post: marie.reinius@bostadsbolaget.se
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Göteborg.
Bakgrund: VD & CFO på Tyresö Bostäder AB, COO & CFO på Telge Bostäder AB, Restaurangverksamhet – Crepson, Ansvarig för köp/försäljning av fastigheter på Telge Bostäder AB, samt flera tidigare roller som vd och ekonomichef för olika bolag och verksamheter.

Mitt fokus blir att bygga upp en verksamhetsstyrning med inriktning på målstyrning samt att tillsammans med styrelse och företagsledning ta fram en långsiktig utvecklingsplan för företaget som ger en hållbar ekonomi över tid.



Kim Staals
Tf distriktschef Hisingen
E-post: kim.staals@bostadsbolaget.se
Utbildning: El- och teletekniskt program, diplomerad förvaltare genom BFAB, flera ledarskapsutbildningar, exempelvis via LIFT.
Bakgrund: Flera ansvarsroller inom el- och tele, exempelvis Fortum, driftchef HSB Göteborg samt teknisk chef HSB Göteborg.

För distrikts Hisingen blir fokus att fortsätta leverera hög service till våra hyresgäster och skapa trygga och trivsamma bostadsområden. Vi ska även fortsätta vårt arbete med att få bort Biskopsgården helt från polisen lista över utsatta områden.



Jonathan Kvist
distriktschef Öster
E-post: jonathan.kvist@bostadsbolaget.se
Utbildning: Magisterexamen i statsvetenskap vid Umeå universitet, kandidatexamen i freds- och konfliktstudier vid Lunds universitet, ledarskapsutbildning vid Handelshögskolan i Stockholm samt diplomerad fastighetsförvaltare.
Bakgrund: Chef för Migrationsverkets ansökningsenheter i Kållered samt mottagningsverksamheten i Vänersborg.

Fokus blir att bygga upp Avdelningen för Social hållbarhet till fördel för hela Bostadsbolaget samt att våra utsatta områden som finns med på polisens lista fortsätter utvecklas i positiv riktning.



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.

Vi ska fortsätta fokusera på bolagets underhållsbehov samt utveckla metoder och modeller för ett optimalt genomförande för både Bostadsbolaget och hyresgästerna.

20240522103538

Vad blir ditt fokus för 2024?



Catarina Hagwall
Chef Marknad och Kommunikation
E-post: catarina.hagwall@bostadsbolaget.se
Utbildning: Civilekonom med inriktning redovisning, diplomerad marknadsekonom samt en projektledarutbildning vid Chalmers tekniska högskola.
Bakgrund: Electrolux Storköks marknadsavdelning i åtta år, därefter Saab Automobiles marknadsavdelning i 14 år.

Fokus kommer ligga på att stötta den organisationsförändring som ska genomföras genom intensifierad internkommunikation. Samtidigt ska vi fortsätta bidra till enkel och effektiv kommunikation med våra hyresgäster.



Magnus Redenheim
Distriktschef Centrum
E-post: magnus.redenheim@bostadsbolaget.se
Utbildning: Treårig ekonomisk linje på gymnasiet.
Bakgrund: Olika roller inom Bostadsbolaget under drygt 30 år, främst inom ekonomi och fastighetsförvaltning. Har haft en ledarbefattning i företaget sedan 2005.

Mitt fokus blir att skapa en effektiv verksamhet i den nya avdelningen Förvaltning. Avdelningen ska optimera och likrikta processer och system för att bidra till en konkurrenskraftig förvaltning på ett kostnadseffektivt sätt. Vi fokuserar extra på fastigheternas behov samt på att möta upp kundernas förväntningar på service och tillvalsutbud.



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.

Min avdelning ska arbeta med verksamhetsutveckling och processorienterade arbetssätt med kundnytta och ekonomi i fokus.



Lotta Wittlöv-Stenman
HR-chef
E-post: lotta.wittlov-stenman@bostadsbolaget.se
Utbildning: Personalvetarprogrammet på Göteborgs universitet.
Bakgrund: Bland annat som utvecklingsledare på Stadskansliet, HR-strateg på Polismyndigheten samt HR-chef på RISE, division Säkerhet och transport.

Fokus blir kompetensutveckling och arbetsmiljö. Dels genom vår nya utbildningsplattform och att se över vilka insatser vi behöver satsa på för att ytterligare stärka våra medarbetares kompetens, dels att utveckla vårt systematiska arbetsmiljöarbete för att främja en god hälsa och säkra en arbetsmiljö där våra medarbetare trivs, presterar bra och håller sig friska.



Ulf Westerlund
Inköpschef
E-post: ulf.westerlund@bostadsbolaget.se
Utbildning: Civilingenjörsexamen inom väg- och vattenbyggnad vid Chalmers tekniska högskola.
Bakgrund: Har tidigare arbetat i fastighetsförvaltnings-, entreprenad- och konsultverksamheter.

Klimat- och hållbarhetsfrågorna kommer få ännu större fokus vid våra upphandlingar och inköp.

20240522103509

Bostadsbolagets fastigheter

Bostadsbolaget är Göteborgs äldsta allmännyttiga bostadsbolag. Sedan starten 1945 har vi vuxit och är idag ett av Sveriges största bostadsbolag. Bostadsbolaget förvaltar totalt 24 626 lägenheter som finns utspridda i alla stadsdelar över hela Göteborg.

Bostadsbolaget är indelat i de tre distrikten Hisingen, Centrum och Öster. Varje distrikt har ett eget huvudkontor samt lokala områdeskontor med medarbetare som jobbar närmast hyresgästerna för att på ett nära sätt kunna leverera god och snabb service.

Distrikt Hisingen

... med sina 8 531 lägenheter sträcker sig från Amhult i väster till Brunnsbo i Öster och är till ytan Bostadsbolagets största distriktsområde. På Hisingen har vi tolv förvaltningsområden som präglas av allt från citynära stadsmiljö till vacker natur och strövområden. 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.

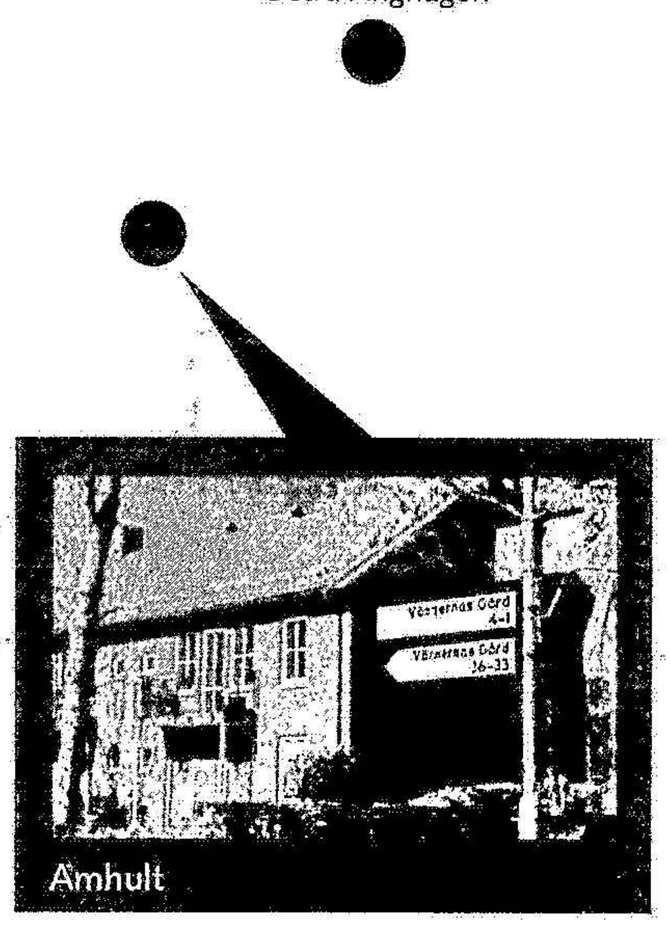
Distrikt Centrum

... med sina 8 264 lägenheter har störst andel av Bostadsbolagets kommersiella lokaler. Bebyggelsen spänner över en lång tidsperiod med allt från byggnadsminnesmärkta fastigheter i Göteborgs centralaste delar 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.

Distrikt Öster

... förvaltar 7 831 lägenheter och fördelat på sex förvaltningsområden. Här finns mångkulturella bostadsområden med ett 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 på distriktet är annars från 1950- och 1960-talen och typiska för sin tid. Senast i raden är lägenheterna i det nya höga huset på Kortedala Torg.

Östra Änghagen



Amhult



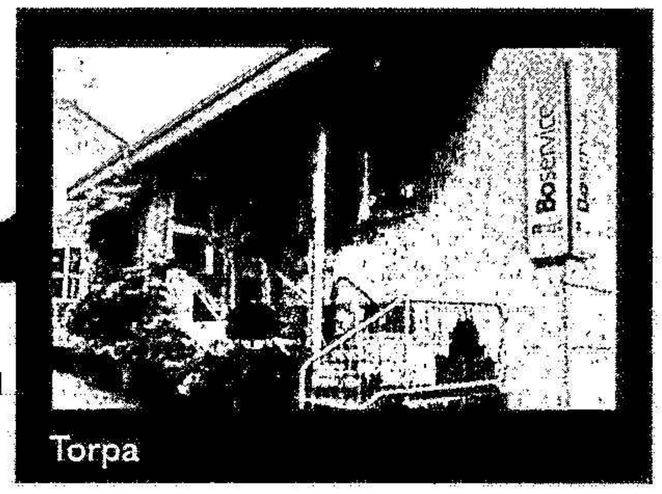
Tynnered

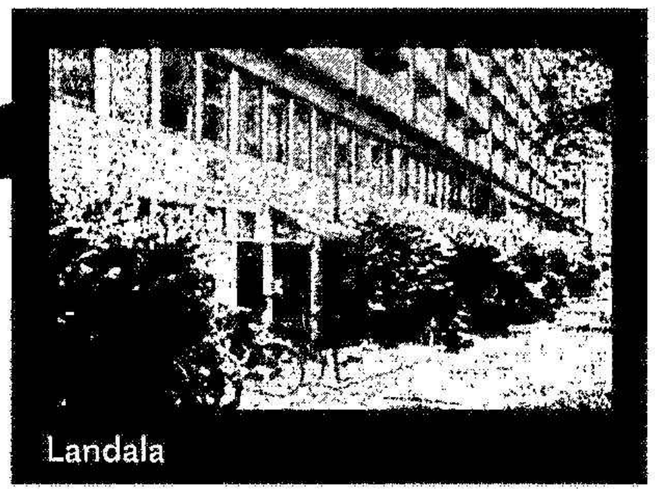
20240522193600

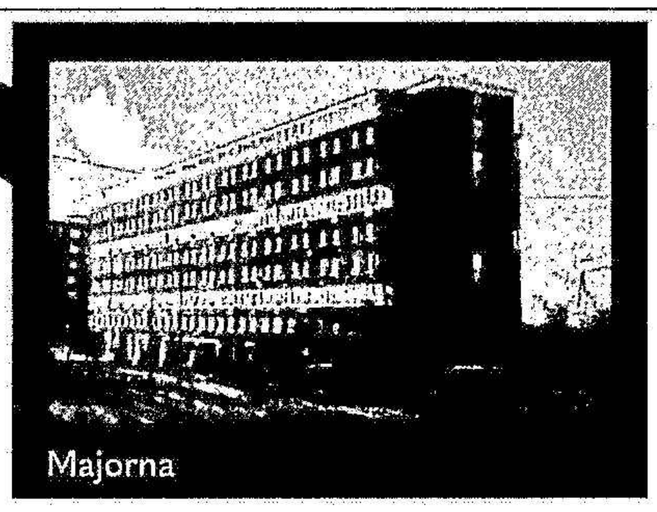














Rannebergen
Kortedala
Robertshöjd
Östra Kålltorp
Brunnsbo
Kvillebäcken
Länsmansgården
Norra Biskopsgården
Rambergs-staden
Ramberget
Kyrkbyn
Södra Biskopsgården
Västra Nordstaden
Öster om Heden
Kungshöjd
Vasastan
Haga
Majviken
Guldheden
Järnbrott
Västra Järnbrott
Askimsviken

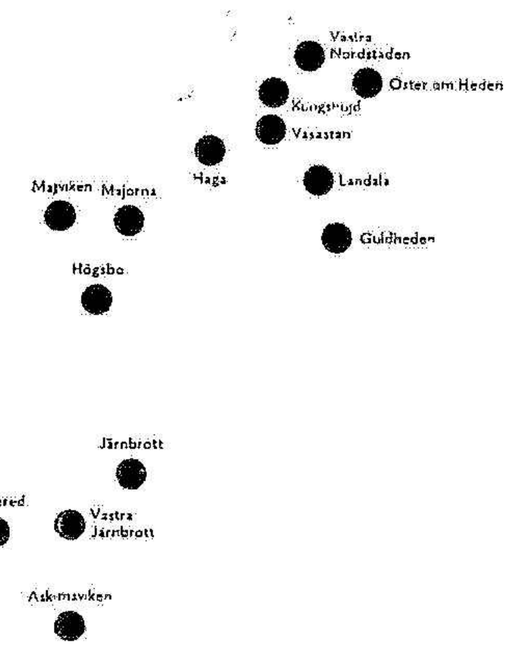
20240522103611

Centrum

Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	60 000
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 46:1	Syster Estrids Gata 5-11	1950	11 605	12	228	306 000
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 48:2	Doktor Sven Johanssons backe 2-6	2020	4 070	0	66	179 120
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 48:3	Syster Estrids Gata 2-4	1969	2 209	4	30	59 693
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 49:1	Doktor Westrings Gata 2A-E	1971	1 620	53	30	43 284
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 50:1	Doktor Westrings Gata 4-6	1983	1 628	0	24	41 837
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 51:1	Doktor Westrings Gata 8-10	1982	1 628	22	24	42 014
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 52:1	Doktor Westrings Gata 3A-E, 5A-E, 7A-E, 9A-E	1959	6 438	822	120	172 849
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 54:3	Syster Emmas Gata 13-35	1951	4 063	148	72	106 510
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 54:4	Doktor Wengbergsgata 1-37	2005	5 813	0	66	199 600
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 55:2	Doktor Westrings Gat 13A-B 15A-B 17A-B 19A-B 21A-X	1967	9 631	528	185	258 100
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 56:1	Syster Emmas Gata 1-11	1964	1 836	0	36	48 927
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 57:4	Doktor Westrings Gata 16-36	1950	3 366	134	66	89 770
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 57:5	Doktor Westringsgata 14A-C	2003	1 811	471	23	58 416
Centrum	107 Haga	Haga 19:16	Pilgatan 1-7, Skolgatan 29-43, O Skansgatan 28-34	1983	9 063	530	117	313 382
Centrum	107 Haga	Haga 2:1	Mellangatan 2A, Södra Allégatan 2A	1962	2 196	257	23	65 521
Centrum	107 Haga	Haga 2:2	Västra Skansgatan 1A, Sodra Allégatan 2B	1984	2 217	537	27	72 909
Centrum	107 Haga	Haga 2:3	Haga Ostergata 4B, Västra Skansgatan 1B	1970	1 244	192	14	40 388
Centrum	107 Haga	Haga 2:4	Haga Östergata 4A, Mellangatan 2B	1970	962	587	12	37 721
Centrum	107 Haga	Haga 20:19	Husargatan 33-41, Skolgatan 26-34,26A,28A	1985	6 572	284	86	232 346
Centrum	107 Haga	Haga 20:20	Skanstorget 15-16,17A-B, Skolgatan 36, 38A-B	1984	1 041	139	19	34 103
Centrum	107 Haga	Haga 23:1	Haga Nygata 31A, Husargatan 18B-C	1987	741	279	10	29 220
Centrum	107 Haga	Haga 23:10	Pilgatan 22	1989	0	105	0	25 121
Centrum	107 Haga	Haga 23:22	Husargatan 20-28 och 34	1988	3 914	389	53	142 127
Centrum	107 Haga	Haga 23:23	Haga Nygata 33B	1990	436	72	6	17 180
Centrum	107 Haga	Haga 23:24	Haga Nygata 35A-B	1990	376	139	6	16 197
Centrum	107 Haga	Haga 24:15	Haga Nygata 25C, Skolgatan 18A-B, 20A-B	1986	591	510	11	28 181
Centrum	107 Haga	Haga 24:2	Haga Nygata 29B, Husargatan 19C-F, 21F	1987	904	115	11	34 120
Centrum	107 Haga	Haga 24:3	Haga Nygata 29A,C,D, Husargatan 19B, 19G, 21A	1987	943	481	12	38 112
Centrum	107 Haga	Haga 24:7	Husargatan 23-27, 29A	1989	2 203	51	32	78 713
Centrum	107 Haga	Haga 25:18	Haga Nygata 19C-D,21B, Skolg 13B-C, O Skansg 16A-D	1986	1 362	431	25	54 771
Centrum	107 Haga	Haga 25:19	Pilgatan 2B, 4-8, Skolg 15-25, Östra Skansg 18-24	1986	8 030	335	104	281 455
Centrum	107 Haga	Haga 5:10	Kaponjärsgatan 4A-F, Ostra Skansgatan 3A-G	1981	4 979	869	69	170 980
Centrum	118 Heden	Heden 22:12	Engelbrektsg 36-54 Hallandsg 1-5 Sten Stureg 20-26	1989	16 996	1 749	221	514 600
Centrum	118 Heden	Heden 22:13	Bohusg 3-5, Skåneg 15A-B, 17A-E, Engelbrektg 58-62	1991	20 280	1 395	270	623 400
Centrum	116 Inom Vallgraven	Inom vallgraven 37:22	Kungshojdsgatan 8	1979	1 995	430	25	72 277
Centrum	116 Inom Vallgraven	Inom vallgraven 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A-B	1987	1 118	25	13	35 461
Centrum	116 Inom Vallgraven	Inom vallgraven 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A-B	1986	1 225	0	13	38 600
Centrum	116 Inom Vallgraven	Inom vallgraven 41:6	Kungshöjdsgatan 7A-C	1973	908	59	16	29 781
Centrum	116 Inom Vallgraven	Inom vallgraven 42:3	Kungsgatan 9C	1989	1 240	190	15	44 881
Centrum	116 Inom Vallgraven	Inom vallgraven 43:11	Kungsgatan 5, 5A-B	1960	2 436	1 185	35	92 600



Kungshöjd.



20240522210362

Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 58:13	Svalebogatan 41, 41A-C, 43A-C	1982	2 902	107	60	79 220
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 88:1	Spackhuggaregatan 2A-C, 4A-C	1948	1 646	0	31	41 204
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 89:1	Spackhuggareg 3A-B, 5A-C Svalebog 48A-B, 50A-D	1948	3 657	0	68	90 769
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 90:1	Spackhuggaregatan 6A-F	1960	1 962	21	36	48 442
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 91:1	Blåvalsgatan 6A-C, 8A-C	1948	2 172	675	37	56 016
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 92:1	Bokekullsgatan 1A-B, 3A-B, 5A-B	1948	1 908	0	36	46 600
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 93:2	Bokekullsgatan 7A-C, Delfingatan 1A-C, 3A-D	1948	3 339	45	61	82 829
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 94:1	Blåvalsgatan 3A-D 5A-D 7A-D 9A-D Högsbogatan 15A-D	1949	6 495	180	120	161 319
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 95:1	Blåvalsgatan 1A-E	1949	1 617	21	30	40 039
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 96:1	Spackhuggaregatan 7A-C	1948	1 086	0	18	26 600
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 97:1	Svalebogatan 47A-F	1948	1 935	158	36	48 654
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 98:1	Svalebogatan 45A-D	1948	1 299	0	24	32 000
Centrum	212 Björkekarr	Kålltorp 57:5	Övre Sanatoriegatan 5-19	2023	0	343	0	89 709
Centrum	112 Landala	Landala 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	0	197	0	14 648
Centrum	112 Landala	Landala 10:20	Kapellgången 1-2	1974	7 915	12 144	198	225 065
Centrum	112 Landala	Landala 10:21	Kapellgången 3, Landalagången 2-6	1973	4 679	17	80	126 278
Centrum	112 Landala	Landala 10:22	Landalagången 8-14, Kapellgången 7	1985	5 775	768	96	164 894
Centrum	112 Landala	Landala 10:23	Landalagången 11-17	1984	5 648	112	92	154 666
Centrum	112 Landala	Landala 10:24	Landalagången 5-9	1973	4 253	55	68	116 340
Centrum	112 Landala	Landala 12:16	Landalabergen 4-5	1971	2 755	153	45	69 974
Centrum	112 Landala	Landala 12:17	Landalabergen 6-7	1971	2 720	91	45	69 671
Centrum	112 Landala	Landala 12:18	Landalabergen 8-10	1971	3 916	478	59	102 197
Centrum	112 Landala	Landala 12:23	Landalabergen 35-37	1989	3 327	0	67	90 000
Centrum	112 Landala	Landala 12:24	Landalabergen 22-24	1972	3 740	0	60	97 000
Centrum	112 Landala	Landala 12:25	Landalabergen 20-21	1971	2 578	0	40	66 000
Centrum	112 Landala	Landala 12:26	Landalabergen 31-34	1985	4 140	0	80	113 000
Centrum	112 Landala	Landala 12:27	Landalabergen 28-30	1982	3 994	0	60	104 000
Centrum	112 Landala	Landala 12:28	Landalabergen 17-19	1981	3 994	0	60	104 000
Centrum	112 Landala	Landala 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	0	16	45 800
Centrum	112 Landala	Landala 37:4	Hantverkaregatan 2-8	1984	1 255	63	27	45 400
Centrum	112 Landala	Landala 37:5	Malmstensgatan 4-6	1984	462	741	9	0
Centrum	112 Landala	Landala 40:1	Egnahemsvägen 1-7	2016	3 012	104	44	121 963
Centrum	112 Landala	Landala 41:1	Egnahemsvägen 9-11	2016	1 762	2	24	68 000
Centrum	103 Majorna	Majorna 202:1	Karl Johansgatan 24, Kommendorsgatan 9A-C	1989	656	278	10	19 951
Centrum	103 Majorna	Majorna 202:8	Kaptensgatan 10A-B,12,14A-B, Kommendorsgatan 11-13	1990	6 851	469	89	197 141
Centrum	103 Majorna	Majorna 203:9	Kaptensgatan 15A-C,17A-B, Styrmansgatan 16A-C, 20	1988	10 432	350	141	291 810
Centrum	103 Majorna	Majorna 204:11	Lotsgatan 2-12, Styrmansgatan 9-19,13A	1991	10 864	1 078	148	318 769
Centrum	103 Majorna	Majorna 205:2	Lotsgatan 3A-D, 5A-E	1991	9 867	828	116	283 677
Centrum	103 Majorna	Majorna 209:7	Karl Johansgatan 19	1990	1 017	1 391	22	64 000
Centrum	103 Majorna	Majorna 213:14	Betzensgatan 1, Karl Johansgatan 33	1981	8 400	917	86	237 674
Centrum	103 Majorna	Majorna 214:26	Karl Johansgatan 49A-E	1964	8 422	1 231	184	246 234
Centrum	103 Majorna	Majorna 214:27	Karl Johansgatan 47 F-H	1967	6 510	697	133	191 391
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 23:9	Nedre Kvarnbergsgatan 12-22	1981	5 568	658	74	200 136
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 24:12	Kronhusgatan 10	1985	665	163	9	24 782
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 24:9	Kronhusgatan 12, Torggatan 12	1985	3 563	100	49	124 889
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 26:4	Nedre Kvarnbergsgatan 4-10	1981	3 471	489	48	125 511
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	150	26	57 107
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 27:8	Kvarnbergsgatan 3-9, Övre Spannmålsgatan 4-6	1983	2 658	118	41	86 577
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 28:4	Nedre Kvarnbergsgatan 17	1982	799	182	12	29 607
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 29:1	Övre Spannmålsgatan 2A-B	1970	1 112	30	15	34 802
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 29:3	Mjölnaregatan 3A-B	1960	891	54	12	28 320
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 29:4	Kvarnbergsgatan 4, Övre Spannmålsgatan 2C	1980	953	72	16	31 550
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 30:1	Sankt Eriksgatan 2A-B	1984	2 886	0	34	96 884
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 30:2	Kvarnbergsgatan 8, Mjölnaregatan 4	1984	1 609	0	19	51 600
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 31:2	Kvarnbergsgatan 12, Nedre Kvarnbergsgatan 5	1960	877	61	13	27 366
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	35	9	28 248

20240522 19363

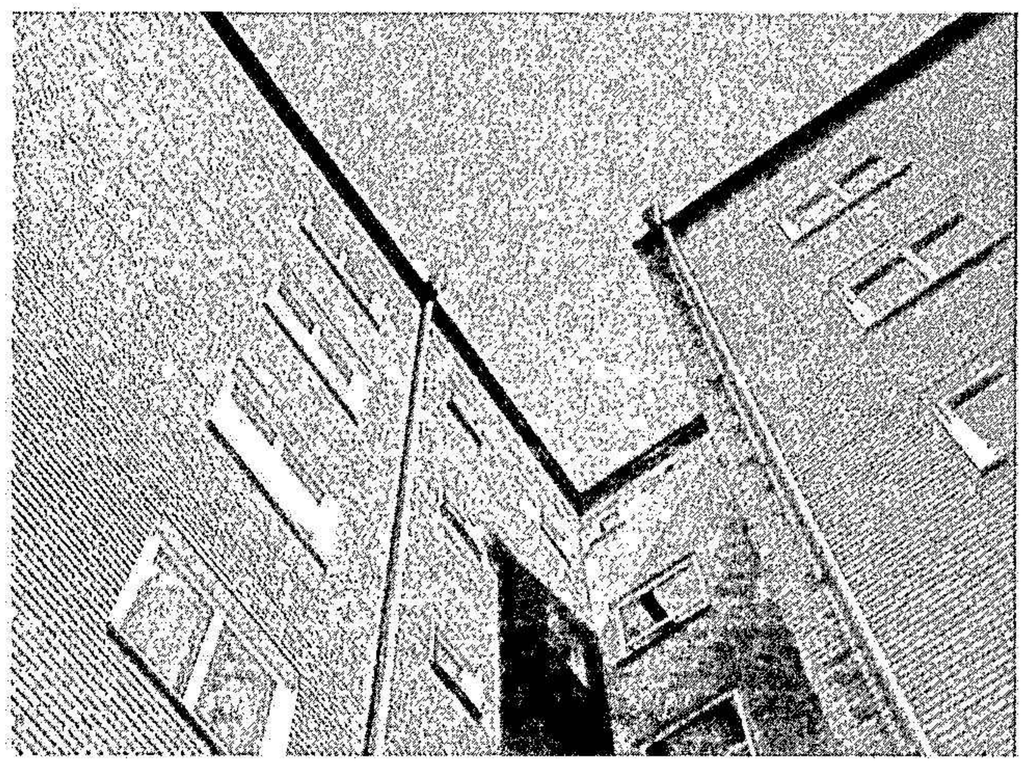
FASTIGHETSBESTÅND

Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 12:17	Vasagatan 11	1981	200	449	1	14 901
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	34 030
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 15:13	Viktoriagatan 20A-B	1982	1 070	314	15	42 417
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 15:15	Karl Gustavsgatan 17A-B, 19A-B	1991	3 285	399	32	126 659
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 19:1	Karl Gustavsgatan 16A-B	1980	1 408	127	19	51 649
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 19:13	Karl Gustavsgatan 22A-B	1981	1 259	74	16	43 808
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 7:14	Viktoriagatan 10A-B	1980	789	243	9	30 810
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 7:3	Storgatan 15A-B	1986	861	116	11	33 530
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 8 6	Bellmansgatan 12A-B, Viktoriagatan 5	1980	1 278	493	16	50 962
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	72 513
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 9:8	Bellmansgatan 15A-B, Viktoriagatan 7	1984	1 673	110	21	62 358
Sydvast	523 Askim	Hult 36:1	Askims Strandväg 2	2018	820	0	19	40 000
Sydvast	523 Askim	Hult 37:1	Askims Strandvag 4-6	2018	1 650	0	38	81 000
Sydvast	523 Askim	Hult 547 1	Hult Åsens vag 11-23	2020	6 877	494	103	256 225
Sydvast	515 Jarnbrott	Järnbrott 12:2	Kondensatorsgatan 3-29	1986	4 645	95	85	95 133
Sydvast	515 Järnbrott	Järnbrott 13:1	Relagatan 8-12, 12A	1972	1 943	0	30	36 202
Sydvast	513 Tofta	Jarnbrott 133:10	Norra Dragspelsgatan 16, 20	1984	5 571	596	88	122 931
Sydvast	513 Tofta	Järnbrott 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4 112	39	60	68 000
Sydvast	513 Tofta	Jarnbrott 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4 112	71	60	68 000
Sydvast	513 Tofta	Jarnbrott 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4 112	74	60	68 000
Sydvast	513 Tofta	Järnbrott 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4 112	101	60	68 000
Sydvast	513 Tofta	Järnbrott 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4 147	71	60	68 038
Sydvast	513 Tofta	Jarnbrott 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3 802	39	55	63 000
Sydvast	513 Tofta	Järnbrott 134:1	Norra Dragspelsgatan 9-31	1962	5 454	0	83	88 000
Sydvast	513 Tofta	Järnbrott 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3 774	1	55	63 013
Sydvast	513 Tofta	Järnbrott 134:11	Sodra Dragspelsgatan 41	1964	3 774	0	55	63 000
Sydvast	513 Tofta	Järnbrott 134:14	Pianogatan 18-48	1963	6 974	51	109	114 069
Sydvast	513 Tofta	Jarnbrott 134:15	Pianogatan 74-84	1968	3 125	12	43	50 000
Sydvast	513 Tofta	Järnbrott 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4 117	39	60	68 000
Sydvast	513 Tofta	Järnbrott 134:20	Pianogatan 50-72	1962	5 311	20	83	86 000
Sydvast	513 Tofta	Järnbrott 134:3	Norra Dragspelsgatan 1-7, Pianogatan 2-16	1962	5 373	40	82	87 000
Sydvast	513 Tofta	Jarnbrott 134:9	Sodra Dragspelsgatan 37	1963	4 117	1	60	69 000
Sydvast	513 Tofta	Järnbrott 136:1	Sodra Dragspelsgatan 20	1963	3 427	60	50	58 000
Sydvast	513 Tofta	Jarnbrott 136.2	Sodra Dragspelsgatan 22	1963	3 427	0	50	57 000
Sydvast	513 Tofta	Jarnbrott 136:3	Sodra Dragspelsgatan 24	1963	3 427	49	50	57 000
Sydvast	513 Tofta	Järnbrott 136:4	Sodra Dragspelsgatan 26	1963	3 427	56	50	58 000
Sydvast	513 Tofta	Jarnbrott 136:8	Sodra Dragspelsgatan 28	1963	3 427	39	50	57 000
Sydvast	515 Jarnbrott	Järnbrott 14:2	Relagatan 1-19	1967	3 300	95	60	67 001
Sydvast	518 Ängås	Järnbrott 164:14	Briljantgatan 37-50, 41B	1967	10 445	15	129	164 061
Sydvast	518 Ängås	Jarnbrott 164:15	Briljantgatan 51-65	1967	6 296	259	86	118 009
Sydvast	518 Ängås	Jarnbrott 164:19	Topasgatan 13A	1967	0	179	0	925
Sydvast	518 Ängås	Järnbrott 164:20	Topasgatan 4	1966	0	826	0	16 487
Sydvast	518 Ängås	Jarnbrott 164:25	Briljantgatan 50B-C	2020	4 861	0	91	128 000
Sydvast	518 Ängås	Järnbrott 164:3	Topasgatan 53-57	1966	5 558	8	75	87 000
Sydvast	518 Ängås	Järnbrott 164 4	Topasgatan 5-12	1966	4 544	1 666	63	79 745
Sydvast	518 Ängås	Järnbrott 164:5	Topasgatan 14-26	1967	6 650	26	94	104 025
Sydvast	518 Ängås	Järnbrott 164:6	Topasgatan 27-39	1966	6 368	56	90	100 190
Sydvast	518 Ängås	Järnbrott 164:7	Topasgatan 40-47	1966	3 430	18	49	54 063
Sydvast	518 Ängås	Järnbrott 164:8	Topasgatan 48-52	1965	4 029	128	59	63 326
Sydvast	515 Järnbrott	Järnbrott 17:1	Bildradiogatan 13-27, Relagatan 4-6, 4A	1988	3 931	138	68	81 947
Sydvast	515 Jarnbrott	Järnbrott 18:1	Bildradiogatan 10-12	1952	2 080	0	32	41 161
Sydvast	515 Järnbrott	Jarnbrott 19:2	Antenngatan 7-9, 9A-C, Radiotorget 1	2021	5 090	1 324	86	168 526
Sydvast	515 Järnbrott	Järnbrott 20:1	Antenngatan 10	1954	472	711	15	14 712
Sydvast	515 Jarnbrott	Jarnbrott 3:1	Bildradiogatan 14-26	1973	3 496	156	57	69 922
Sydvast	515 Jarnbrott	Jarnbrott 4.2	Bildradiogatan 29-55	1990	4 524	209	84	105 910
Sydvast	515 Jarnbrott	Jarnbrott 8:2	Modulatorsgatan 1-17	1990	3 629	92	62	82 377
Sydvast	518 Ängås	Parkeringfastighet distrikt	Parkeringsfast. distrikt	1988				21 587
Summa Centrum					**538 135**	**49 737**	**8 264**	**14 512 812**

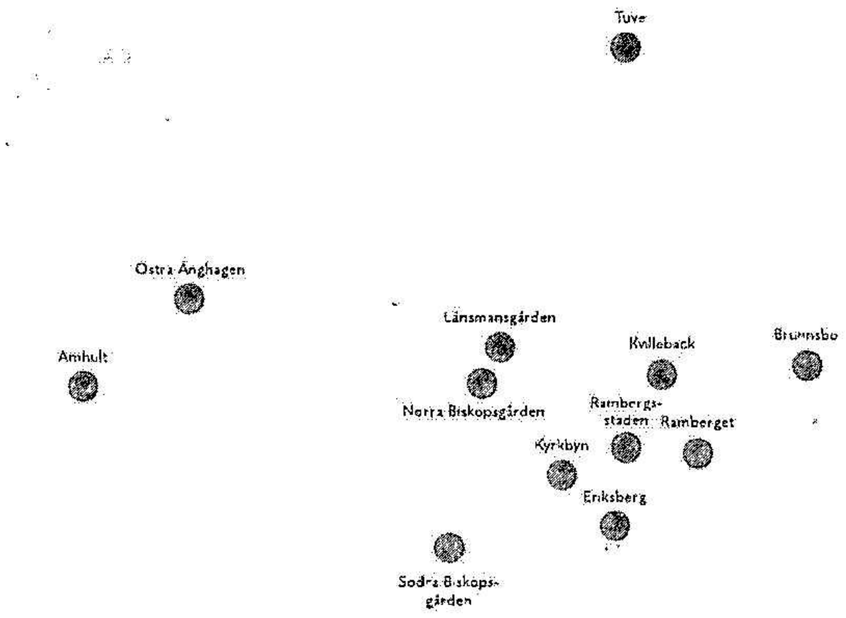
20240522 10:54

Hisingen

Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Hisingen	705 Nolered	Amhult 2:94	Olenas Lycka 1-18, Krogens Gård 1-24	2004	3 315	87	42	77 405
Hisingen	705 Nolered	Amhult 2:95	Benjamins Lycka 1, Krimlanns Gård 1-48	2004	5 984	47	76	135 648
Hisingen	705 Nolered	Amhult 2:96	Amhults Uppegård Lille Johans, Stenangens	2005	8 930	71	112	188 728
Hisingen	705 Nolered	Amhult 2:97	Mörangens Lycka 1-26, Vannernas Gård 1-44	2005	5 435	24	70	114 178
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 1:1	Berattelsegatan 40-44	1964	2 483	31	37	33 094
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 1:2	Berattelsegatan 12-28, 21B	1963	8 608	286	130	115 937
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 1:4	Brunnsbotorget 4-6	1965	5 700	685	88	77 914
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 1:6	Berättelsegatan 1-11	1963	5 714	445	96	78 148
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 1:7	Berattelsegatan 29-39	1963	6 085	0	101	82 000
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 1:8	Anekdotgatan 1-5, Berättelsegatan 45-51	1963	5 451	5	90	73 400
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 7:22	Balladgatan Folkvisegatan Memoargatan	1996	24 125	2 230	368	338 473
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 7:3	Memoargatan 2-8	1965	6 422	43	112	85 279
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 7:4	Humoreskgatan 4-8	1964	5 700	62	88	74 340
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 618	62	32	33 991
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 7:6	Kåserigatan 3, 3B	1965	2 681	0	33	34 800
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 7:8	Kåserigatan 4, 4B	1965	2 674	0	33	34 800
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 618	12	32	33 683
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 866:578	Humoreskgatan 1	2005	0	413	0	4 677
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 866:704	Anekdotgatan 4-8	2014	0	0	0	37 393
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 26:4	Blidvädersgatan 63-67, 63B-C, Vårvadersgatan 28-32	1972	2 642	1 542	38	34 981
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 26:5	Blidvadersgatan 57-61, Vårvadersgatan 20-24	1989	2 508	428	36	30 827
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 26:6	Blidvadersgatan 49A-E, 51A-D,53	1969	3 901	79	66	50 939
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 26:7	Blidvädersgatan 41A-E,43A-D,45	1989	3 901	198	66	53 888
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 26:8	Blidvädersgatan 33A-F, 35A-E,37	1991	4 554	214	78	66 294
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 28:1	Vårvädersgatan 1, 3	1967	5 287	128	109	61 780
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 28:2	Vårvädersgatan 5, 7	1967	5 286	73	109	60 568
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 28:3	Vårvädersgatan 9, 11	1967	5 342	52	110	61 720
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 28:4	Vårvadersgatan 13	1968	2 672	26	55	30 677
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 28:5	Vårvadersgatan 15, 17	1968	5 099	72	105	57 981
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 28:6	Vårvädersgatan 19, 21	1968	4 008	62	83	45 516
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 29:6	Blidvadersgatan 7, 9A-E, 11A-D	1978	3 847	158	66	51 525
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 29:7	Blidvädersgatan 13, 17A-G, 19A-E	1987	4 393	98	79	60 655
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 29:8	Blidvadersgatan 21, 25A-F, 27A-E, 29	1993	5 241	128	90	76 262
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:10	Dimvadersgatan 19-34, 34A-B	1961	9 076	564	130	91 238
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:11	Godvadersgatan 25-46	1968	12 679	323	184	125 222
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:14	Friskvaderstorget 9-12	1986	5 395	1 303	99	60 441
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:15	Friskvaderstorget 1	1959	0	813	0	4 025
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:16	Friskvaderstorget 2-8	1991	11 770	3 324	140	165 200



Kyrkbyn.



20240322210365

Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:17	Godvädersgatan 47-68	1959	11 108	431	172	111 582
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:18	Dimvädersgatan 1-18	1958	8 407	807	129	87 954
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:2	Dimvädersgatan 57-82	1958	12 797	258	196	126 826
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:3	Dimvädersgatan 36-55	1958	10 485	149	163	103 697
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:6	Godvädersgatan 1-14	1959	8 231	160	121	81 011
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:7	Godvadersgatan 15-24	1959	9 176	418	149	93 515
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 60:2	Klarvädersgatan 1-15	1979	7 620	284	105	74 992
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 61:6	Klarvädersgatan 16-33	1969	9 128	558	127	88 873
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 92:1	Rimfrostgatan 1-17	1965	4 691	2	63	47 000
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 92:2	Rimfrostgatan 19-27	1965	2 564	0	35	25 600
Hisingen	702 Lansmansgården	Biskopsgården 93:1	Temperaturgatan 32-66	1965	8 017	0	117	81 000
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 93:2	Temperaturgatan 10-30	1965	4 890	0	75	53 899
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 93:3	Temperaturgatan 2-8	1965	1 565	190	24	16 435
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 94:1	Rimfrostgatan 105-125	1965	5 141	0	77	52 400
Hisingen	702 Lansmansgården	Biskopsgården 94:2	Rimfrostgatan 87-103	1965	4 108	0	63	41 200
Hisingen	702 Lansmansgården	Biskopsgården 94:3	Rimfrostgatan 73-85	1964	3 477	52	49	35 221
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 94:4	Rimfrostgatan 59-71	1964	3 316	130	49	33 983
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 94:5	Rimfrostgatan 49-57	1964	2 571	0	37	25 800
Hisingen	702 Lansmansgården	Biskopsgården 94:6	Rimfrostgatan 39-47	1965	2 986	0	44	30 000
Hisingen	702 Lansmansgården	Biskopsgården 94:7	Rimfrostgatan 29-37	1965	2 564	0	35	25 600
Hisingen	402 Kvillebäcken	Kvillebacken 13:6	Rundbäcksg 15 Färgfabriksg 18 Gustaf Dahlensg 98-D	2014	5 641	149	92	195 050
Hisingen	402 Kvillebacken	Kvillebacken 43:1	Drakblommegatan 3-25	1960	0	0	0	50 058
Hisingen	402 Kvillebacken	Kvillebäcken 78:1	Fargfabriksg 10-12, G:a Tuvev 11A-C, Rundbacksg 7	2013	7 436	323	104	249 343
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 156:2	Inagogatan 17A-D	1987	1 816	0	32	32 765
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 27:13	Inagogatan 19A-D	1986	1 816	4	32	32 616
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 37:2	Byalagsgatan 8A-B, 10A-F, Inagogatan 8A-D	1969	4 146	175	78	78 669
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 89:7	Kyrkbytorget 1-3	1996	1 493	1 261	56	43 064
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 92:1	Byalagsgatan 12A-F, 14A-B, Eketrägatan 11A-D	1968	3 661	933	90	74 977
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 93:2	Eketragatan 5-9, Aringsgatan 4	1984	6 024	0	119	119 000
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 94:2	Aringsgatan 6A-C	1983	1 101	63	19	21 384
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 95:1	Eketrägatan 1A-G, Aringsgatan 1A-F	1986	4 642	1 408	87	96 794
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 96:1	Eketrägatan 10A-F	1977	2 236	93	54	43 835
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 96:2	Eketrägatan 2A-E, 6A-F, 8A-F	1984	5 853	584	111	111 180
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 12:15	Inlandsgatan 29A-G	1964	1 044	33	14	18 200
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 29:2	Stataregatan 2A-E	1985	1 271	71	23	26 259
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 32:1	Lantmannagatan 8A-E	1985	1 479	140	27	31 300
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 33:1	Lantmannagatan 4A-B, Ostra Keillersgatan 4A-B	1986	1 049	183	21	23 151
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 33:2	Inlandsgatan 38A-E	1983	1 358	222	26	28 617
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 33:3	Inlandsgatan 36A-D	1983	1 089	47	21	21 710
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 33:4	Ostra keillersgatan 4A-D	1986	1 071	0	21	22 400
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7A-C 9A-D 11, 13A-D 15A-C	1946	4 308	0	91	78 000
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 7:2	Inlandsgatan 34A-D	1982	607	83	10	12 129
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 7:8	Ostra Andersgårdsgatan 1A-B, 3A-B, 5A-B	1976	2 465	379	43	49 044
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 7:9	Ostra Keillersgatan 6A-D	1964	668	0	16	12 200
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2 057	0	57	53 800
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:11	Vastra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	0	70	43 600
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:12	Vastra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	44 098
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:13	Vastra Andersgårdsgatan 4	1972	2 015	0	70	43 600
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:14	Gropegårdsgatan 5	1972	4 275	0	151	93 000
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	0	1 115	0	5 665
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:16	Gropegårdsgatan 1	1972	5 210	0	185	116 000
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	0	0	0	0
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 28:28	Manovergången 2-4 Styrfarten 4A-C, 6A-C, 8	2001	4 259	72	46	139 811
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 28:30	Maskinkajen 15 Styrfarten 10-20 Styrgången 2-10 Va	2001	11 562	677	142	400 863
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 55:1	Styrfarten 1-7 Ostindiefararen 2-14 Monsung 4-8	2010	9 878	109	163	348 511
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 56:1	Ostindiefararen 16-36, Styrfarten 15-17	2009	7 058	118	105	237 324

20240522 10:36

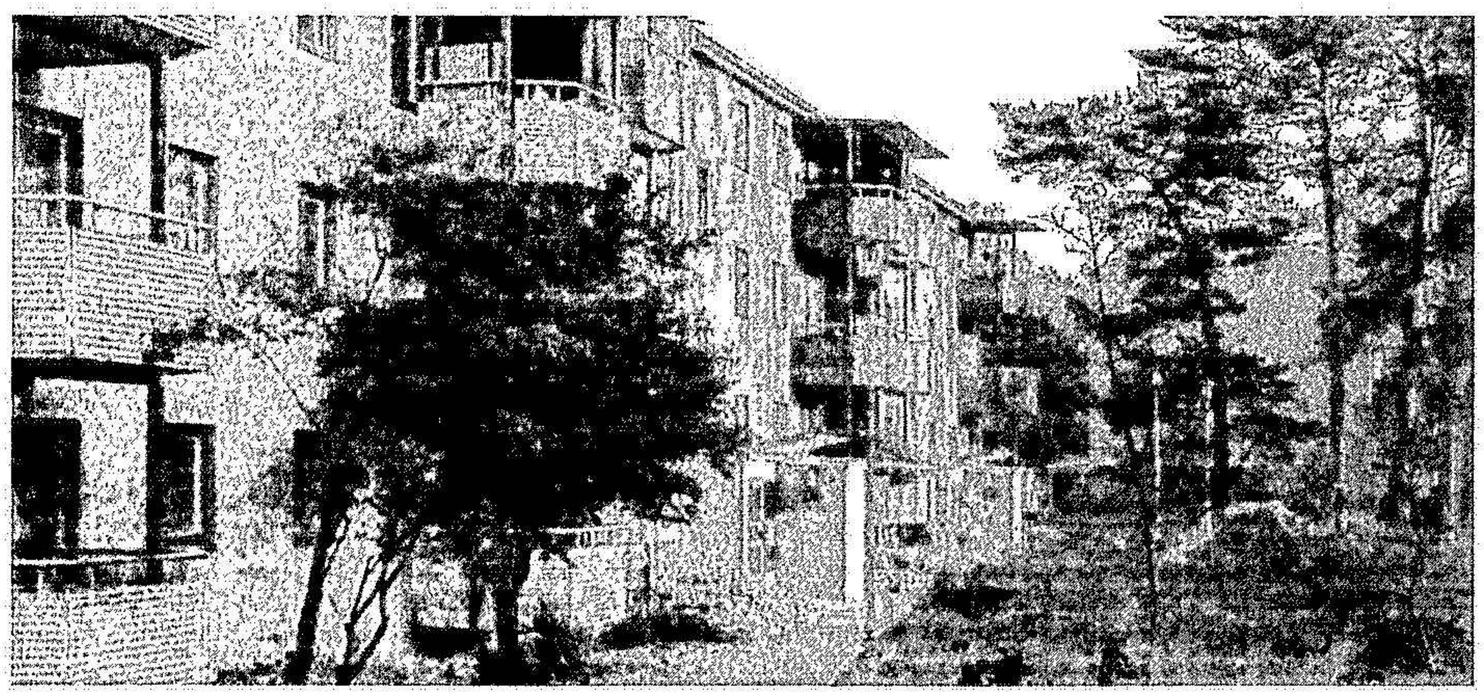
Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 57:1	Ostindiefararen 38-56, Styrfarten 19-23	2008	8 545	113	121	304 644
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 68:1	Monsungatan 56-64	2012	5 947	169	86	211 523
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 74:1	Maj På Malo Gata 22-30	2010	5 829	137	80	201 295
Hisingen	705 Nolered	Torslanda 175:3	Lilleby Ås 10-18	2002	1 960	0	30	42 212
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:140	Norumshöjd 45-51	1967	4 194	5	56	51 800
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:141	Norumshöjd 1-8	1966	2 377	0	31	29 200
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	0	32	30 000
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:143	Glostorpsvagen 1A	1966	0	263	0	6 212
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:144	Norumshöjd 9-12	1966	2 443	0	32	29 800
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:145	Norumshöjd 13-16	1967	2 443	10	32	30 000
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:146	Norumshöjd 17-23	1968	3 795	327	50	47 181
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:148	Nolehultsvagen 20, 22, 26	2019	6 238	0	113	159 800
Hisingen	405 Tuve	Tuve 9:61	Norumshöjd 52-77, 65B-D	1979	17 375	151	227	218 713
Hisingen	405 Tuve	Tuve 9:63	Norumshöjd 78-84	1968	4 124	1	56	51 400
Hisingen	405 Tuve	Tuve 9:64	Norumshöjd 24-44	1967	12 547	79	169	154 387
Hisingen	405 Tuve	Tuve 9:65	Norumshöjd 85-104	1979	12 445	78	157	155 393
Hisingen	708 Sodra Biskopsgården	Parkeringfastighet distrikt	Parkeringsfast. distrikt	2016	0	0	0	30 437
Summa Hisingen					**530 308**	**27 254**	**8 531**	**8 832 229**

Öster

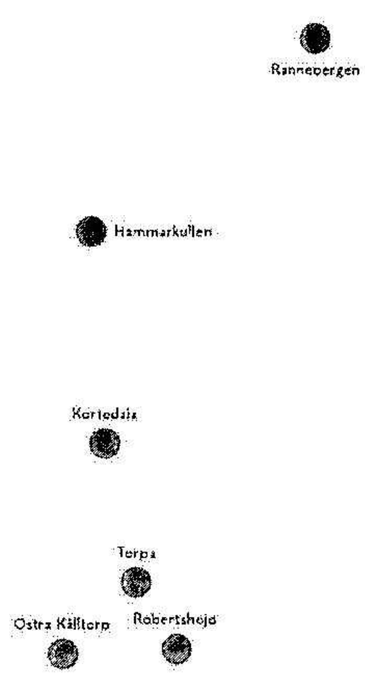
Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Nordost	602 Rannebergen	Angered 81:2	Fjällviolen 1-4	1974	5 754	0	92	54 200
Nordost	602 Rannebergen	Angered 81:3	Fjällviolen 5-8	1974	5 681	15	91	53 248
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:12	Fjällhavren 2-4	1973	3 661	1	59	34 000
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:13	Fjällhavren 5-8	1973	5 019	0	80	46 400
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:16	Fjällkåpan 3-5	1972	3 984	0	60	37 800
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:17	Fjällkåpan 6-9	1972	5 227	0	79	49 000
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:18	Fjällkåpan 10-12	1971	3 956	27	59	36 861
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:2	Fjällglimmen 8	1973	0	948	0	0
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:21	Fjällnejlikan 4-7	1973	5 787	22	87	54 431
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:22	Fjällnejlikan 1-3	1972	4 563	0	69	43 400
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:23	Fjällsippan 4-6	1972	4 550	0	68	42 200
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:24	Fjällsippan 1-3	1972	4 563	120	69	43 463
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:25	Fjällsyran 4-6	1973	4 273	0	68	39 600
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:26	Fjällsyran 1-3	1973	4 281	0	69	39 600
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:27	Fjällveronikan 4-7	1973	5 787	18	87	54 424
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:28	Fjällveronikan 1-3	1973	3 957	0	59	36 800
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:29	Fjällveronikan 9	1975	0	313	0	357
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:3	Fjällbinkan 8-10	1975	3 411	191	56	32 902
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:4	Fjällbinkan 5-7	1975	3 751	25	63	33 442
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:5	Fjällbinkan 2-4	1975	4 523	0	75	42 200
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:6	Fjällglimmen 1-3	1975	4 019	8	64	38 000
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:7	Fjällglimmen 4-7	1975	5 965	16	96	56 037
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:8	Fjällgronan 4-6	1975	4 485	0	68	42 200
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:9	Fjällgrönan 7-10	1976	5 477	1	82	52 600
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 31:8	Gropens Gård 2-35	1968	15 477	351	204	143 779
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:10	Bredfjällsgatan 62-66	1969	4 853	138	79	51 439
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:11	Bredfjällsgatan 68	1969	0	0	0	0
Nordost	606 Hammarkullen	Hjallbo 35:2	Bredfjällsgatan 2-6	1969	5 768	0	92	54 400
Nordost	606 Hammarkullen	Hjallbo 35:3	Bredfjällsgatan 8-12	1979	6 126	91	85	60 678
Nordost	606 Hammarkullen	Hjallbo 35:4	Bredfjällsgatan 14-18	1979	5 868	326	85	59 174
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:5	Bredfjällsgatan 20-24	1974	5 782	395	83	58 976

FASTIGHETSBESTÅND

Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:6	Bredfjällsgatan 26-34	1974	8 409	604	124	84 248
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:7	Bredfjällsgatan 36-46	1969	10 128	1 201	142	96 048
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:8	Bredfjällsgatan 50-54	1974	5 045	0	70	48 600
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:9	Bredfjällsgatan 56-60	1974	5 093	0	69	48 600
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	0	622	0	8 797
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:11	Hammarkulletorget 36-40	1970	5 009	1	68	47 400
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:12	Hammarkulletorget 41-46	1970	4 904	0	71	46 200
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:13	Hammarkulletorget 47-51	1970	4 793	0	69	44 800
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	0	334	0	708
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:32	Hammarkulletorget 52-56	1970	5 452	1	93	52 600
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:33	Hammarkulletorget 57-60	1970	4 630	0	80	43 400
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:40	Hammarkulletorget 61-64	2002	225	14 120	9	12 987
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:58		1969	0	1 874	0	0
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:6	Hammarkulletorget 13-18	1970	5 758	0	83	53 200
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:7	Hammarkulletorget 19-24	1970	5 954	0	82	56 800
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:8	Hammarkulletorget 25-29	1970	4 505	0	61	43 200
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:9	Hammarkulletorget 30-35	1970	5 900	0	84	56 600
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:2	Sandeslatt 39-43	1969	3 393	20	50	31 653
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:3	Sandeslatt 44-50	1969	4 197	0	60	38 400
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:4	Sandeslatt 51-60	1970	5 465	23	78	51 647
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:5	Sandeslätt 1-7	1970	3 970	0	58	36 800
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:6	Sandeslatt 8-14	1970	4 064	0	57	38 000
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:7	Sandeslatt 15-22	1970	4 580	12	64	43 434
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:8	Sandeslätt 23-29	1970	4 455	257	65	42 000
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:9	Sandeslätt 30-38	1970	4 998	0	75	47 400
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 10:1	Kalendervagen 5-15	1953	2 131	92	36	27 319
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 11:1	Kalendervagen 17-27	1966	2 115	41	36	27 387
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 12:1	Kalendervägen 6-12	1954	7 614	0	140	88 771
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 12:4	Tusenårsgatan 28-34	1979	1 231	72	21	16 702
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 13:1	Kalendervägen 16-20	1973	5 710	1	105	77 000
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 13:2	Tusenårsgatan 2-16, Veckogatan 2A-F, 4, 6A-E, 8A-C	1974	8 412	374	149	112 700
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 134:7	Tusenårsgatan 1	2019	3 306	437	64	92 828
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 14:2	Tusenårsgatan 18-26	1979	1 581	29	27	20 342
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 140:2	Tideräkningsgatan 6-34	1964	8 388	124	109	103 468
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 15:2	Tusenårsgatan 7-15	1979	1 794	52	26	23 228
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 16:3	Tusenårsgatan 17-27	1986	2 227	123	36	31 161
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 19:2	Hundraårsgatan 5-19	1993	2 500	189	44	36 268
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 23:1	Hundraårsgatan 8-28	1992	3 757	57	66	55 915
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 24:1	Halvsekelsgatan 7-21, Hundraårsgatan 2-6, 6A-E	1990	4 372	87	65	62 745



Kortedala.



20240522190363

Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 25:1	Halvsekelsgatan och Kvartsekelsgatan	1990	13 890	122	231	202 916
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 25:2	Halvsekelsgatan 2-10, Kvartsekelsgatan 3A-E	1990	3 365	193	54	47 249
Nordost	303 Sodra Kortedala	Kortedala 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	0	1 955	0	0
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 27:3	Gregorianska gatan 1-29	1955	4 024	425	78	55 081
Nordost	303 Sodra Kortedala	Kortedala 28:1	Gregorianska gatan 31-61	1955	5 167	0	96	66 994
Nordost	303 Sodra Kortedala	Kortedala 29:2	Gregorianska gatan 6-28	1955	3 838	0	72	50 443
Nordost	303 Sodra Kortedala	Kortedala 30:1	Gregorianska gatan 63-75	1955	2 163	113	42	28 200
Nordost	303 Sodra Kortedala	Kortedala 31:2	Gregorianska gatan 77-113	1955	5 878	0	114	77 018
Nordost	303 Sodra Kortedala	Kortedala 31:3	Julianska gatan 10-18	1956	11 269	1	165	144 000
Nordost	303 Sodra Kortedala	Kortedala 31:4	Skottårsgatan 2-16	1955	2 564	72	49	34 175
Nordost	303 Sodra Kortedala	Kortedala 5:1	Kalendertorget 1-4, Runstavsg 5, 5A, Sekundg 2-6	1990	1 542	742	18	23 836
Nordost	303 Sodra Kortedala	Kortedala 6:1	Kalendervägen 1A-D, Månadsgatan 8A-D	1953	2 726	99	48	35 036
Nordost	303 Sodra Kortedala	Kortedala 8:1	Kalendervagen 29-45, Månadsgatan 19-31, 39A-D	1965	7 077	247	120	91 377
Nordost	303 Sodra Kortedala	Kortedala 9:1	Månadsgatan 10-38	1953	4 929	63	90	63 550
Centrum	212 Björkekarr	Sävenäs 105:1	Rosendalsgatan 12, Stabbegatan 2A,C-D	1991	3 317	642	44	82 825
Centrum	212 Björkekärr	Savenäs 106:2	Stabbegatan 4-8, 109-111	1977	1 779	217	33	37 843
Centrum	212 Bjorkekarr	Sävenäs 106:3	Lådspikaregatan 26-32	1986	1 546	20	29	31 935
Centrum	212 Björkekärr	Sävenäs 116:9	Lådämnesgatan 18-32	1975	3 529	136	61	67 658
Centrum	212 Bjorkekarr	Savenäs 131:3	Träkilsgatan 2	2004	0	0	0	294
Centrum	212 Björkekarr	Savenäs 58:1	Träkilsgatan 53-87	1960	9 314	59	148	177 344
Centrum	212 Björkekarr	Savenäs 58:2	Träkilsgatan 5-51	1960	11 841	222	209	230 745
Centrum	212 Bjorkekarr	Sävenäs 58:3	Smörslottsgatan 28-62, 64A-E	1961	8 086	476	137	160 727
Centrum	212 Björkekärr	Sävenäs 58:4	Smorslottsgatan 66-110	1961	12 742	407	216	249 663
Centrum	212 Bjorkekärr	Sävenäs 58:7	Smorslottsgatan	2023	0	0	0	125 504
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 64:1	Kaggeledstorget 1	2002	395	658	6	13 523
Centrum	211 Torpa	Savenäs 64:2	Kaggeledsgatan Vidkärrsallén Kaggeledstorget	1947	3 787	650	81	74 170
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 65:1	Vidkärrsallén 1A-D,3A-C, 5A-C, 7A-C	1947	4 110	11	78	76 000
Centrum	211 Torpa	Savenas 66:1	Uddeholmsgatan 3A-D, 5A-D Vidkarrsallén 9A-D	1947	3 870	107	72	72 407
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 69:1	Helleforsg 18A-C, Uddeholmsg 7A-D 9A-E 11A-D 13A-D	1948	6 384	21	120	120 114
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 71:1	Helleforsgatan 7A-C, 9A-C, 11A-C	1948	2 754	276	54	53 610
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 71:2	Helleforsgatan 13A-D	1948	1 224	24	24	23 087
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 71:3	Hagforsgatan 1-17	1960	5 186	0	70	103 864
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 71:4	Hagforsgatan 19-55	1960	12 030	0	170	240 000
Centrum	211 Torpa	Savenas 71:5	Hagforsgatan 57-75	1960	5 759	0	65	112 000
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 71:8	Hagforsgatan 6-34	1960	8 588	421	105	167 731
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 72:1	Helleforsgatan 6A-D, 10A-C, 12A-C, 14A-C, 16A-C	1948	5 061	0	96	96 620
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 73:1	Helleforsgatan 5A-E, Långedsgatan 4	1957	1 869	358	36	37 059
Centrum	211 Torpa	Savenäs 74:1	Långedsgatan 1A-B, 3A-D	1963	1 836	0	36	35 600
Nordost	606 Hammarkullen	Parkeringfastighet distrikt	Parkeringsfast. distrikt	2003	0	150	0	23 693
Summa Öster					**496 057**	**32 642**	**7 831**	**6 574 858**
Total Summa					**1 564 500**	**109 633**	**24 626**	**29 919 899**

= fastigheter tillhörande kommanditbolagen inom bostadsbolagskoncernen

20240522103609

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