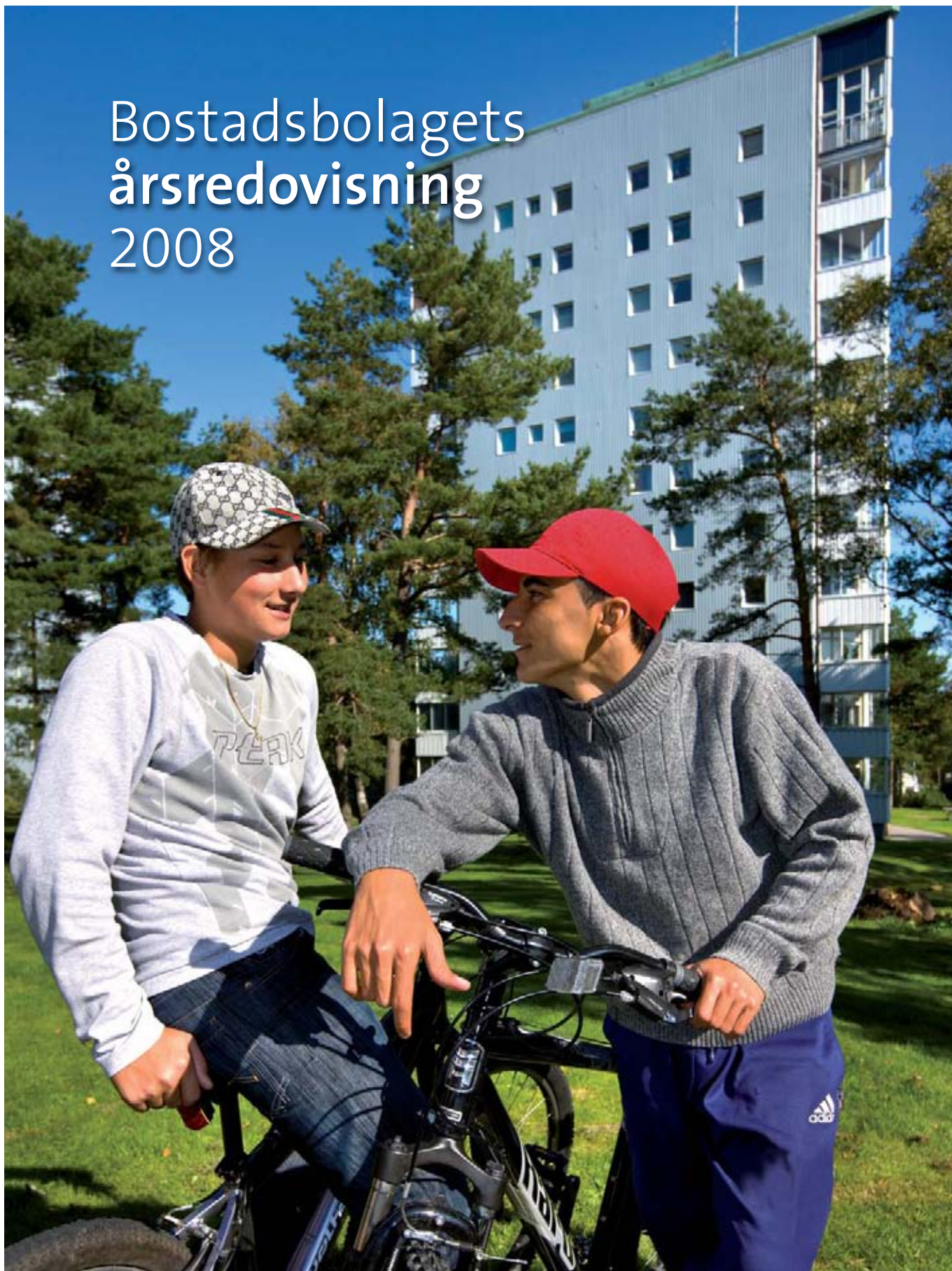


Bostadsbolagets årsredovisning 2008



Bostads
bolaget

Innehåll

- 1 2008 i sammandrag
 - 2 10 frågor till VD
 - 3 Utblick 2009
 - 5 Våra ledstjärnor
-

Förvaltningsberättelse

- 6 Ägare och styrning
 - 8 Bostadsbolagets distrikt
 - 9 Omvärld och marknad
 - 11 Balanserad styrning av verksamheten
 - Hyresgästperspektivet
 - 12 Bostadsbolaget har de mest nöjda hyresgästerna
 - Medarbetarperspektivet
 - 14 Medarbetarstyrd verksamhetsutveckling höjde motivationen
 - Verksamhetsperspektivet
 - 16 Hyresgästerna ska ha inflytande över boende och miljö
 - 18 Miljöansvar och samhällsansvar
 - 19 Mål och resultat 2008
 - Ekonomiperspektivet
 - 23 Fastigheterna
 - 26 Fastighetsvärdering
 - 28 Finansiering
 - 30 Risk- och känslighetsanalys
 - 32 Femårsöversikt
 - 33 Definitioner
 - 34 Ekonomisk översikt
-

- 37 Förslag till vinstdisposition
- 38 Resultaträkning
- 39 Balansräkning
- 41 Förändring av eget kapital
- 42 Kassaflödesanalys
- 43 Noter
- 61 Underskrifter
- 62 Revisionsberättelse
- 63 Granskningsrapport
- 64 Bostadsbolagets styrelse 2008
- 65 Bostadsbolagets företagsledning 2008
- 65 Bostadsbolagets organisation
- 66 Fastighetsbestånd 2008-12-31
- 74 Karta Bostadsbolagets distrikt



Nya hyresrätter i Göteborg. Bostadsbolaget bygger nytt i Västra Eriksberg. I portföljen finns många konkreta förslag till fler nybyggnadsprojekt.



Den första etappen av Stapelbädden, Västra Eriksberg slutfördes under året. Den andra etappen pågår och den tredje och sista etappen påbörjades under året.



Under Göteborgs Kulturkalas fanns vår träskulptur 'Havre och betong' av Ivar Lindekrantz att beskåda, vid vårt utställningstält i Bältesspännarparken.

Konst och kultur bidrar till trivseln i våra bostadsområden. På Göteborgs Kulturkalas visade vi upp delar av vår stora konstkatt för göteborgarna.





Alla Bostadsbolagets hyresgäster i de 22 500 lägenheterna fick besök av någon av Bostadsbolagets omkring 280 medarbetare. Vi överlämnade en kasse med miljökloka produkter.



Uppgången

Samtliga medarbetare har deltagit i ett verksamhetsutvecklingsprojekt. Framgångsfaktorerna har varit allas delaktighet, korta delprojekt och snabba resultat. Arbetssättet har bidragit till ökad affärsmässighet och arbetsglädje.

60% lägre är de årliga utsläppen av koldioxid från vår verksamhet jämfört med för tio år sedan. Fjärrvärme som värmer upp våra hus och bra miljöval på all fastighetsel bidrar till resultatet tillsammans med målinriktat arbete för energieffektivisering.

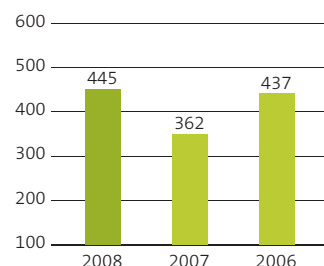


2008 i sammandrag

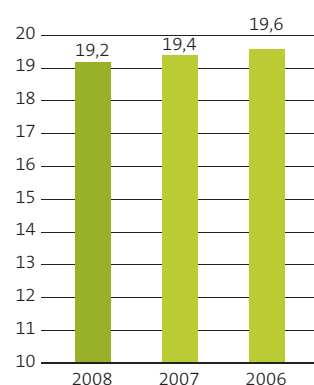
- Totala hyresintäkter 1 320 Mkr
- Driftöverskott 445 Mkr
- Resultat efter finansnetto 40 Mkr
- Investeringar 517 Mkr
- NBI (Nöjd BoendeIndex) 68
- Hyresökningarna för 2008 för bostäder uppgick till i snitt 1,9 procent.
- 2008 har vi sålt två fastigheter med 114 lägenheter i Tynnered till nybildade bostadsrättsföreningar. Totalt har 366 lägenheter sålts 2006-2008. Målet är att på sikt ombilda totalt omkring hälften av Bostadsbolagets 1 000 lägenheter i Tynnered.
- Projektet Snyggt har lett till att fler hyresgäster i Bostadsbolaget fått tryggare och vackrare utemiljöer. Projektet fortsätter till och med 2012.
- Under våren 2008 fick alla våra hyresgäster ett besök av någon av våra medarbetare. Vid besöket överlämnades en kasse med miljövänliga produkter och miljöinformation.
- Nybyggnation på Stapelbädden, Västra Eriksberg, fortsatte under året. Den första etappen slutfördes, den andra etappen pågår. Även den tredje och sista etappen påbörjades under året. Totalt omfattar projektet 380 lägenheter.
- All personal har deltagit i och drivit på det medarbetarstyrda verksamhetsutvecklingsprojektet Uppgången.
- Ett pilotprojekt för utvärdering av teknik för hyresgästers påverkan och kontroll över sin egen energiförbrukning och klimatpåverkan har genomförts.

	2008	2007	2006
Hyresintäkter, Mkr	1 320	1 290	1 268
Driftöverskott, Mkr	445	362	437
Resultat efter finansnetto, Mkr	40	44	79
Soliditet, procent	19,2	19,4	19,6
NBI	68	65	66
Medeltal anställda	269	278	301
Antal lägenheter	22 579	22 504	22 661

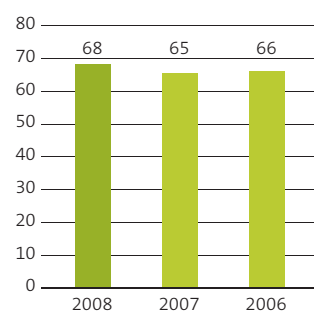
Driftöverskott (Mkr)



Soliditet (%)



NBI (Nöjd BoendeIndex) (%)



10 frågor till VD



Bertil Rignäs, verkställande direktör

1. Vad är det viktigaste som hänt under 2008?

Det är väldigt roligt att hyresgästerna visar att de trivs hos oss genom att ge oss det högsta kundbetyget någonsin i den årliga kundundersökningen.

Viktigt är också att vi tillfört värde till våra fastigheter genom att investera 517 miljoner kronor och vi dessutom har genomfört underhållsåtgärder för 285 miljoner kronor.

Under året har vi också bedrivit ett förbättringsarbete i syfte att vässa oss ytterligare, både vad gäller fastighetsförvaltning och service. I projekt Uppgången har vi i elva delprojekt arbetat med att utveckla den dagliga verksamheten. Det har varit ett framgångsrikt arbetssätt som vi kommer att fortsätta med under 2009.

2. På vilket sätt har hyresgästerna märkt förändringar och förbättringar i Bostadsbolaget?

Vi strävar mot att allt vi gör ska vara till nytta för både hyresgäster och fastigheter. Det blir extra tydligt i våra underhållsprojekt. Under 2008 har de bland annat omfattat nya fasader i Guldheden, badrumsrenoveringar i Brunnsbo och Torpa, miljöhus i flera områden, nya tak samt ventilation i Norra Biskopsgården och utveckling av utemiljöer. Under 2009 påbörjar vi bland annat fasadrenovering i miljonprogramsområdet Hammarkullen.

Utvecklingen av vår verksamhet inriktas mot en alltmer

effektiv användning av såväl tid som pengar. Företaget har också organiserats så att så många medarbetare som möjligt ska finnas nära våra hyresgäster. Att det tankesättet är effektivt visar de mycket goda resultaten i den årliga kundenkäten.

3. På vilket sätt påverkas ni och hyresrätten av lågkonjunkturen?

Det är självklart att vi inte kan vara helt opåverkade av den stora nedgången som skett i världsekonomin. Bostadsbolaget har en stabil ekonomi och en mycket hög justerad soliditet, men trots detta kan det nuvarande läget innebära att det blir svårare att få nödvändiga lån för nybyggnation.

I det rådande osäkra ekonomiska läget bedömer vi att hyresrätten står starkare än någonsin i förhållande till bostadsrätter och villor, eftersom hyresrätten är en trygg och flexibel boendeform.

4. Vad innebär det för medarbetarna att arbeta på Bostadsbolaget?

Jag är övertygad om att det skapar stolthet och trygghet att arbeta i ett företag som ständigt utvecklas. Som medarbetare i Bostadsbolaget kan man vara säker på att företaget driver på utvecklingen. I vårt fall för att bidra till långsiktig hållbarhet och samtidigt utveckla allmännyttan. Det är en utmaning för alla oss som arbetar i Bostadsbolaget.

5. Hur bidrar Bostadsbolaget till utvecklingen av Göteborg?

Med ett välskött bostadsbolag med nöjda hyresgäster gör vi det bättre att vara göteborgare. De är både våra ägare och våra kunder. Bra boenden för olika målgrupper och önskemål ökar stadens attraktivitet och bidrar därmed till utvecklingen.

Helt i linje med vår vision arbetar vi för att ta allmännyttan ett steg vidare, bland annat genom att arbeta fram nya boendekoncept och se över vårt tjänsteutbud.

6. På vilket sätt arbetar Bostadsbolaget för en mer hållbar utveckling?

Jag är mycket stolt över att vi precis blivit godkända som medlemmar i FN:s Global Compact. Det är ett initiativ som innebär att vi som företag tar ansvar för vår verksamhets påverkan på mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och bekämpning av korruption. För oss som allmännyttigt bolag har de här frågorna alltid funnits med och varit viktiga, men medlemskapet stärker oss med ett nätverk och ett instrument för att driva på och följa upp ständiga förbättringar på området. Det innebär också att vi kommer att ställa högre krav på exempelvis leverantörer att leva upp till FN-konventionen.

I den tredje etappen av Stapelbädden kommer ett av husen att bli ett så kallat passivhus. Det innebär att inga extra värmekällor tillförs utan huset värms upp av människorna och hushållsmaskinerna i det.

7. Kommer ni att bygga fler nya bostäder nästa år?

Vi fortsätter att bygga på Västra Eriksberg med den sista etappen av Stapelbäddsområdet. I februari 2009 påbörjar vi ett helt nytt bygge – Akterhuset på Västra Eriksberg – med 80 hyresrättslägenheter.

I vår portfölj finns många idéer och förslag. Vår utmaning är att arbeta fram konkreta planer och skapa ekonomiskt utrymme för flera av dessa projekt.

8. Hur säkerställer ni underhållet av era befintliga bostäder?

En av förutsättningarna är en effektiv och väl fungerande organisation där vi hela tiden gör de anpassningar och justeringar som förändringar i omvärlden kräver. Vid ny- och ombyggnation och i förvaltningen utvärderar vi nya tekniker och material för att finna de mest optimala lösningarna på kort och lång sikt. En god och välskött ekonomi är ett annat nödvändigt krav, som Bostadsbolaget uppfyller.

9. Hur får ni visioner och strategier att bli verklighet?

Vi arbetar tillsammans för att identifiera vilka förbättringar som måste till för att vi ska nå de långsiktiga mål vi satt upp och den vision som företaget utformat. Alla vet vart vi ska och vi för ständiga samtal om hur vi ska nå dit. Vår organisation är decentraliserad och beslutsvägarna korta. Visionerna och strategierna lever i vardagen.

10. Vilka är de viktigaste planerna inför 2009?

Vi ser långsiktigt på vårt arbete och arbetar målmedvetet vidare på den inslagna vägen med ständiga förbättringar. Vi driver arbetet vidare för ytterligare effektivisering och ökad affärsmässighet. Att bygga nya bra hyresrätter, underhålla våra befintliga fastigheter och utveckla nya boendekoncept ligger också i planerna. Självklart ska vi fortsätta bedriva utvecklingen i samverkan med våra hyresgäster för att skapa nöjda kunder och behålla kundbetygen på en hög nivå. ■

Utblick 2009

- Fokus på ökad affärsmässighet och långsiktig hållbarhet.
- Hyresintäkterna beräknas öka under 2009.
- Vi bedömer att vakansgrad och kostnader för hyresbortfall kommer att ligga på samma nivå som 2008.
- Vi räknar med kostnadsökningar av taxor, till exempel för el, vatten och avfallshantering.
- Fastighetsrelaterade kostnader beräknas ligga i nivå med 2008 års kostnadsökningar.
- Kostnadsutvecklingen för bygg- och entreprenad beräknas minska på grund av avmattning i konjunkturen.
- Kapitalkostnaderna beräknas minska jämfört med 2008 på grund av en förväntad lägre genomsnittlig finansieringskostnad.



Stapelbädden

Våra ledstjärnor

Vår affärsidé

Bostadsbolaget erbjuder bostäder och lokaler i ett attraktivt fastighetsbestånd med marknadsmässig och konkurrenskraftig hyressättning. Vi gör detta genom att bedriva en professionell och kundnära fastighetsförvaltning. Vår styrka är kvalitet, service och trygghet. Företagets och fastigheternas utveckling säkerställs genom en långsiktigt god ekonomi och en målmedveten kompetensutveckling av personalen.



Vår vision

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

Våra värderingar

Vår gemensamma värdegrund har arbetats fram av samtliga medarbetare.



Engagemang, respekt och omtänksamhet

Vårt dagliga arbete ska skapa tillit. Därför möter vi våra kunder med engagemang, respekt och omtänksamhet.



Tillsammans

Bostadsbolagets olika delar samspelar som i ett lag. Vi har respekt för varandras insatser och vet att vi behöver varandra. Tillsammans med våra kunder skapar vi delaktighet med stort inflytande över boendet.



Att utmana

Vi utmanar och utvecklar de gamla synsätten på allmännyttan. Vi är tydliga, professionella och modiga. Vi är en föregångare som hyresvärd.



Långsiktighet

Vi är långsiktiga i våra beslut och vårt arbetssätt. Vi är också långsiktiga i vårt sätt att se på kundrelationer, boende och boendemiljöer.



Glädje och gemenskap

I Bostadsbolaget är glädje och gemenskap viktigt. Det ska vara roligt att gå till jobbet. Har vi roligt, gör vi ett bra jobb. Det är med denna känsla och positiva attityd som vi pratar med varandra, med våra kunder och våra samarbetspartner.

Fyra strategier som styr verksamheten fram till 2012

1. Vi ska utveckla vår fastighetsstruktur.
2. Vår verksamhet och våra bostäder ska anpassas efter kraven på framtidens boende.
3. Vi ska bli mer affärsmässiga.
4. Vi ska verka för en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs stads bostadsaktiebolag, orgnr 556046-8562, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2008.



Ägare och styrning

Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Bostadsbolaget, äger och förvaltar omkring 22 500 lägenheter i Göteborg och är en av stadens största hyresvärdar.

Ingår i Framtidenkoncernen

Som dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, helägt av Göteborgs Stad, arbetar vi utifrån ägarens syfte med de allmännyttiga bostadsföretagen och utgår i vår verksamhet från Göteborgs Stads prioriterade mål. Genom att tillhandahålla goda bostäder bidrar Bostadsbolaget till utvecklingen av Göteborg.

Ägare och ägardirektiv

Kommunfullmäktige har antagit ett gemensamt ägardokument för de kommunalt ägda bostadsbolagen. Där finns mål och motiv för dessa bolag samt affärsidé och övergripande policy i centrala frågor. Ägardokumentet reglerar också förhållandet mellan Framtiden och dotterbolagen samt anger vilka frågor som är att beteckna som "ägarfrågor" samt vilka regler som gäller vid beslut i dessa frågor.

I ägardirektivet anges kommunens motiv för att äga kommunala bostadsföretag. Dessa kan sammanfattas i tre punkter:

- Genom bostadsföretagens verksamhet ska Göteborgs utveckling stärkas.
- De boende ska genom bostadsföretagen ges ett långtgående inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning.
- Genom ett fördjupat engagemang i, och ansvarstagande för, sitt boende ska de boende utveckla sin egen välfärd.

Kommunfullmäktige utser även styrelse samt lekmannarevisorer för Bostadsbolaget samt fastställer bolagsordning. Kommunfullmäktige utser en representant att föra ägarens talan vid årsstämman.

Årsstämman

Ordinarie årsstämma avhölls den 6 mars 2008. Utöver styrelsen närvarade Marie Lindén som representant för Göteborgs Stad.

Styrelsen

Bostadsbolagets styrelse består av sju ledamöter och tre suppleanter med en politisk sammansättning som motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Formellt väljs varje ledamot för en period av ett år. Sammansättningen styrs dock i praktiken av utgången av val till kommunfullmäktige, varför den reella mandatperioden oftast uppgår till fyra år. Arbetstagarorganisationerna finns representerade på styrelsemöten utan att ingå i styrelsen.

Styrelsens sammansättning redovisas på sidan 64.

Ordförande och vice ordförande

Vid konstituerande möte omvaldes Anna Johansson till styrelsens ordförande och Margita Björklund till vice ordförande.

VD

Verkställande direktören leder verksamheten i enlighet med de instruktioner som styrelsen antagit. Bertil Rignäs är Bostadsbolagets VD sedan den 1 oktober 2006.

Revisorer

Bostadsbolaget genomgår årligen två slags revisioner – en ekonomisk revision som utförs av auktoriserade revisorer och en lekmannarevision som utförs av lekmän, vilka utsetts av kommunfullmäktige.

Den ekonomiska revisionen genomförs av Öhrlings PriceWaterhouse Coopers med Pär Sundaeus som huvudansvarig. Revisorer utses formellt av årsstämman för en tid av fyra år. Nuvarande mandatperiod inleddes 2007 och nyval sker således 2011.

Lekmannarevisionens syfte är att

bedöma huruvida bolagets verksamhet är ändamålsenlig och ekonomiskt tillfredställande, att räkenskaperna är rättvisande samt att den interna kontrollen är tillräcklig. Revisionens uppdrag och arbetsformer regleras genom kommunallagen, aktiebolagslagen och Göteborgs Stads revisionsreglemente. Lekmannarevisorerna upprättar en granskningsrapport och en granskningsredogörelse som behandlar bolagets verksamhet och interna kontroll. Granskningen redovisas till kommunfullmäktige genom rapportsammandrag och kortrapporter. Dessa finns också tillgängliga på www.stadsrevisionen.goteborg.se.

Under 2008 har granskningen utförts av Torbjörn Rigemar (s) och Annbrith Svenson (m). Suppleanter har varit Carina Henriksson Johansson (s) och Sven Andersson (m). Uppgifter om ersättningar till de ekonomiska revisorerna och lekmannarevisorerna återfinns i not 5 på sidan 46.

Huvudpunkterna på styrelsens möten 2008 har varit:

Mars	Årsstämma, konstituerande möte
April	Styrelsekonferens
Maj	Studiebesök, arbetsmöte
Aug	Styrelsekonferens
Okt	Delårsrapport jan-aug 2008
Nov	Verksamhetsplan 2009, Budget 2009, policydokument
Dec	Policydokument
Feb-09	Bokslut 2008

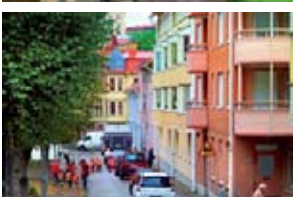
Charlotta Ståhlberg har sedan årsstämman 2008 tjänstgjort som styrelsens sekreterare.



Länsmansgården

Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2008 med koppling till Bostadsbolagets verksamhet	Åtgärder 2008
Miljön i Göteborg ska förbättras genom att resande med kollektivtrafik och cykel ska öka i förhållande till biltrafiken.	Bolaget kommunicerar uppmaningar från Göteborgs Stads olika satsningar. Bolaget har egna cyklar och vi tillhandahåller 100-kort för tjänsteresor med kollektivtrafik.
Människor har behov av att kunna försörja sig själva och forma sina liv, därför ska försörjningsstödet och arbetslösheten minska.	Bolaget deltar i olika utvecklingsprojekt i samarbete med stadsdelsförvaltningar och andra organisationer för att skapa arbetstillfällen samt koncerngemensamma projekt, brandinformatörer och byggskolor.
Många göteborgare söker bostad, därför ska det byggas 2 000 nya bostäder under 2008.	Under 2008 har Bostadsbolaget färdigställt 136 nya lägenheter och 223 är under produktion.
Unga människor behöver en bra kunskapsgrund, därför ska andelen elever med godkända betyg öka.	Verkar för minskad trångboddhet samt erbjuder läsläsningslokaler och läsläsningshjälp.
Äldre göteborgare har ett behov av mänsklig samvaro, därför ska äldres möjligheter att vistas ute och delta i sociala aktiviteter öka.	Projekten BoVist, Next Step Living och erbjudande av föreningslokaler, projekt Snyggt för vackrare och tryggare utemiljöer.
Många människor med psykiska funktionsnedsättningar saknar idag arbete och bostad, därför ska antalet fullvärdiga bostäder och möjligheten till meningsfull sysselsättning öka.	Samarbete Fastighetskontoret (F100). Utegruppen i distrikt Öster. Sysselsättningsprojekt Nio lägenheter på Stapelbädden har anpassats till personer med funktionshinder.
Göteborgarna vill ha en ren och trygg stad, därför ska nedskräpningen i Göteborg minska.	Högt betyg för rent och snyggt, ökade två enheter 2008. Nya riktlinjer för klottersanering. Prioriterad verksamhet.
Medarbetarnas engagemang som det kommer till uttryck i NMI ska öka.	NMI ökade 6 enheter jämfört med 2007 till 69. Alla medarbetares delaktighet i projekt Uppgången.
För att kunna omsätta kunskap till handling ska förvaltnings- och bolagsledningars samt övriga chefers och nyckelpersoners kunskaper i genusfrågor öka.	Deltar i det koncerngemensamma ledarutvecklingsprogrammet samt ett eget anordnat jämställdhetsseminarium för all personal.
Eleffektiviteten ska öka.	Vi arbetar ständigt med vår energisparprocess.
Förbrukningen av fossila bränslen ska minska.	Alla våra fastigheter har fjärrvärme. All fastighetsel är Bra Miljöval.
Sjukfrånvaron ska minska.	Målet är att sjukfrånvaron ska minska till 5,7% 2009.
Ofrivilliga deltids- och timanställningar ska inte förekomma.	Förekommer inte på Bostadsbolaget.
Rekryteringar till kommunens verksamheter på alla nivåer ska bidra till en bättre spegling av befolkningsstrukturen i Göteborg.	Ständigt i fokus.

Bostadsbolagets distrikt



Centrala Hisingen

Områden: Eriksberg, Lindholmen, Backadalen, Brunnsbo, Ramberget, Kvillebäcken, Kyrkbyn, Slätta Damm, Tuve.

Antal lägenheter: 4 205.

Ingår i stadsdelar: Lundby, Backa och Tuve-Säve.

Ett distrikt med stor spridning vad gäller både geografi och typ av byggnation. Här finns bostäder i såväl äldre bebyggelse som i nybyggda hus på Stapelbädden i Västra Eriksberg. Utbyggnad pågår på Eriksberg och kommer att fortsätta de närmaste åren.

Två områden, Backadalen och Ramberget, vänder sig främst till den yngre kundgruppen. De små lägenheterna och låg hyresnivå gör dem attraktiva för enpersonshushåll. På Lindholmen finns företagets enda kooperativa hyresrätter.

Centrala Stan

Områden: Guldheden, Landala, Vasastan, Kungshöjd, Västra Nordstan, Öster om Heden, Haga och kvarteret Spejaren vid Slottsskogen.

Antal lägenheter: 4 183.

Ingår i stadsdelar: Centrum och Linnéstaden.

Distrikt Centrala Stan är det distrikt som har den största variationen i ålder på fastigheterna. I Haga och Vasastan återfinns hus som är mer än 100 år gamla, några av dem byggnadsminnesförklarade: Östra Skansgatan 16, Haga Nygata 18-23 och Skolgatan 13 (Kv. Landsknekten), Skolgatan 28 och 36-38 samt Skanstorget 15-17 (Kv Grenadieren) och Tomtehuset i hörnet av Viktoriagatan och Vasagatan. I Haga finns även relativt nya bostäder och i området Johannesörten på Guldheden finns nybyggda moderna lägenheter där inflyttning skett under de senaste åren.

Nordost

Områden: Hammarkullen, Sandeslätt, Rannebergen. **Antal lägenheter:** 2 941.

Ingår i stadsdelar: Lärjedalen och Gunnared.

Distriktet innefattar mestadels stora sammanhållna bostadsområden från miljonprogrammets tid. Sandeslätt, alldeles i anslutning till Hammarkullen, har däremot låga tegelhus i kuperad terräng.

Alla bostäder i distriktet finns intill vacker och skiftande natur samtidigt som de har god tillgång till allmänna kommunikationer. Framför allt Hammarkullen är ett mångkulturellt område med ett blomstrande föreningsliv och Hammarkullekarnevalen är välkänd. Andelen unga är påfallande stor i hela distriktet.

Nordvästra Hisingen

Områden: Södra och Norra Biskopsgården, Länsmansgården, Svartedalen, Amhult Trädgårdsstad och Östra Änghagen.

Antal lägenheter: 3 677.

Ingår i stadsdelar: Biskopsgården och Torslanda.

Distrikt Nordvästra Hisingen har sina bostäder fördelade bland olika typer av områden med allt från smålägenheter i 1950-talshus till större nybyggda lägenheter i radhus i naturnära områden. Södra Biskopsgården, som anses vara kulturhistoriskt intressant bebyggelse, fyllde 50 år under 2008.

I Norra Biskopsgården har många hyresgäster sina rötter i andra länder och arbetslösheten är hög. Stor kraft läggs vid att öka tryggheten och boendekvaliteten i området i samverkan med andra aktörer som exempelvis stadsdelsförvaltningen.

Väster

Områden: Järnbrott, Västra Järnbrott, Kungsladugård, Majorna, Majviken, Tynnered och Önnered. **Antal lägenheter:** 3 937.

Ingår i stadsdelar: Majorna, Frölunda och Tynnered.

Merparten av distriktets lägenheter är från 1940- och 1950- och 1960-talen, men i Majorna finns även äldre landshövdingehus.

I enlighet med ägarens intentioner att skapa variation bland upplåtelseformer har hyresgäster i Tynnered, där Bostadsbolaget ursprungligen förvaltade omkring 1000 lägenheter, erbjudits att överta sina fastigheter och bilda bostadsrätter. Under 2006, 2007 och 2008 har 366 lägenheter blivit bostadsrätter. Målet är att totalt 500 lägenheter ombildas till bostadsrätter.

Öster

Områden: Kortedala, Torpa, Östra Torpa, Robertshöjd. **Antal lägenheter:** 3 636.

Ingår i stadsdelar: Kortedala och Härlanda.

Distriktets bostadsområden är från 1940- och 1950-talen. Här finns bland annat Bostadsbolagets allra första bostadsområde, Torpa. Det var ett av de första områdena i Sverige som planerades enligt den tidens nya tankar för stadsplanering – en så kallad grannskapsenhet. Fortfarande bor många av de ursprungliga hyresgästerna kvar men bostäderna, som har nära till natur och rekreationsområden, är också populära bland nya hyresgäster.

Omvärld och marknad

Globalt

Fastighetskrisen i USA har under 2008 utvecklats till en finansiell kris som påverkat den reala ekonomin globalt. Fastighetspriserna har fallit kraftigt, fallet är störst i de länder som haft den största prisuppgången de senaste åren, främst USA, Storbritannien och Spanien.

Krisen har tydliggjort de strukturella problem som finns i ekonomin. I främsta ledet står fordonsindustrin där de stora biltillverkarna har ekonomiska bekymmer.

I slutet av 2008 har även Asien tappat tillväxt och en rad råvaruproducerande länder som Ryssland har kraftigt minskande tillväxt på grund av minskad efterfrågan och fallande priser på råvaror. Oljepriset var som högst USD 147 per fat i juni för att i slutet av året handlas under USD 50.

Den finansiella krisen har inneburit stora förluster för bankerna i USA och Europa. Med förlusterna minskar det egna kapitalet och därmed utlåningskapaciteten. Samtidigt har misstron mellan marknadens aktörer inneburit att företagens upplåning genom certifikat och obligationer kraftigt fördyrats. För många företag har detta inneburit att de tvingats lämna denna marknad. Kollapsen för investmentbanken Lehman Brothers i september innebar att förtroendet mellan finansiella institutioner skadades allvarligt. Flera av de största och högst kreditvärderade bankerna har räddats genom statligt stöd.

Regeringar och centralbanker världen över har genom olika stödåtgärder och penningpolitiska lättnader stimulerat kreditgivningen.

Centralbankerna i flertalet länder har sänkt styrräntan kraftfullt, i USA från 4,25 procent till nära 0 procent, ECB från 4,00 ner till 2,50 procent och i Sverige från 4,75 till 2 procent vid årets slut.

För 2009 förväntas fallande tillväxt och stigande arbetslöshet för hela västvärlden. Även de snabbväxande ekonomierna i Asien förväntas visa låga tillväxttal till följd av minskad efterfrågan i världsekonomin.

Den snabba nedgången i konjunkturen har mötts med kraftiga åtgärder för att stimulera efterfrågan och underlätta bankernas utlåning. Räntorna förväntas fortsätta falla till mycket låga nivåer under de närmaste åren. Farhågor finns dock att ofinansierade stimulanspaket och ökad penningmängd på lite längre sikt kan leda till ökad inflation.

Sverige

Trots en kraftig inbromsning i BNP-tillväxten under första halvåret stod svensk ekonomi ur flera synvinklar stark vid krisens början. Överskott i offentliga finanser, låg offentlig skuldsättning och låg arbetslöshet gav Sverige ett gott utgångsläge. Vid årets början var oron för hög inflation större än oron för tillväxten.

Under hösten har krisen slagit med full kraft mot företag som tvingats varsla om uppsägningar i en omfattning som vi inte upplevt sedan 1993. Bristen på lånemöjligheter har främst slagit hårt mot investeringsstunga verksamheter. Värst drabbat är byggandet där efterfrågan på kontor och nyproducerade bostadsrätter nästan upphört, samt fordonsindustrin där försälj-

ningen sjunkit kraftigt till följd av åtstramningen på lånemarknaden.

Kreditmarginalen – uttryckt som skillnad mellan reporäntan och 3 månaders STIBOR - har varit hög under året. Som mest uppgick den till 1,3 procentenheter för att under december sjunka till knappt 0,5 procentenheter. För lån med längre löptider har kreditmarginalerna varit betydligt högre. Räntan på säkerställda bostadsobligationer med mellan två och tre års löptid är vid årets slut 0,6-0,7 procentenheter över motsvarande swapräntor. Detta innebär dyrare lån än tidigare både för banker och flertalet kreditvärdiga låntagare.

Räntemarknaden under året har varit turbulent. Riksbanken har under årets första nio månader höjt reporäntan från 4,00 till 4,75 procent för att under oktober sänka reporäntan med 1 procentenhet följt av en sänkning i december med hela 1,75 procentenheter. Under samma tid har den femåriga swapräntan först ökat från 4,75 till 5,60 procent för att sedan sjunka till under 3 procentenheter vid årets slut. Räntenedgången speglar väl den kraftiga inbromsningen i svensk ekonomi under hösten. Tillväxten för andra halvåret var negativ och för 2009 förväntas BNP minska med 0,5-1,5 procentenheter.

Arbetsmarknaden har kraftigt försvagats under hösten genom att ett stort antal personer varslats om uppsägning. En förbättring av arbetsmarknaden väntas först 2010.

Sverige har genom sina starka offentliga finanser goda möjligheter att vidta stimulansåtgärder för att stärka efterfrågan och



Stapelbädden

sysselsättning. Den svaga kronan utgör också en stimulans för exportindustrin.

Göteborg och Västsverige

Det stora beroendet av fordonsindustrin har inneburit att lågkonjunkturen slagit extra hårt mot Västsverige under hösten. Stora varsel har lagts hos AB Volvo, Volvo Personvagnar och deras underleverantörer. Den stora andelen exportberoende industri i Göteborgsområdet innebär en stor känslighet för hur den internationella efterfrågan utvecklas. Västsverige kan räkna med ett par besvärliga år.

Under de senaste åren har byggandet av bostadsrätter ökat, vilket lett till ökade byggkostnader. När fastighetspriserna nu börjat falla har byggandet minskat. Detta innebär att vi efter år av stigande byggkostnader kan se fram mot en period med en lugnare utveckling.

Bostadsmarknaden i Göteborg

Befolkningstillväxten fortsätter att vara stark i Göteborg. Invånarantalet har under året ökat med omkring 5 000 personer för att precis före årsskiftet passera halv-miljonstrecket.

Arbetslösheten har minskat de senaste åren men situationen har förändrats dramatiskt under hösten. Många av de stora verkstadsföretagen har varslat personal om uppsägning.

Antalet bostäder i Göteborg har under året ökat med 2 459. Av dessa är 1 640 hyresrätter. Resten är småhus, bostadsrätter och gruppboende. Antalet bostäder totalt i Göteborg uppgick till drygt 251 000 vid årets slut.

Antalet hyresrätter har ökat då ombildningarna till bostadsrätt var betydligt färre än nyproduktion av hyresrätter under året. Av dessa ombildningar står Bostadsbolaget för 114 stycken genom försäljning av två

fastigheter i Tynnered.

Ombildningarna har i finanskrisens spår i det närmaste upphört under hösten 2008.

Bostadsbolaget har färdigställt 136 nya bostäder under året. Ytterligare 223 lägenheter i etapp 2 och 3 på Stapelbädden kommer att färdigställas under 2009 och 2010.

Efterfrågan på bostäder har varit stark under 2008. Vakanserna för hyreslägenheter är mycket låga i hela Göteborgsområdet. Prisökningen på bostadsrätter och småhus har under året upphört. Trots Riksbankens sänkningar av styrräntan förväntas bostadspriserna fortsätta falla under 2009. Utbudet av osålda bostadsrätter och småhus har ökat då den tid en försäljning tar har ökat väsentligt.

Bostadsbolaget hade vid årsskiftet 19 (42) vakanta lägenheter vilket är mindre än 0,1 procent (0,2). Företagets omsättning av lägenheter (av- och omflyttning) är 13,6 procent (14). Den låga omsättningen av hyresgäster speglar den starka hyresmarknaden i Göteborg. Mot bakgrund av den osäkerhet som finanskrisen skapar kommer trycket på hyresrätter att vara fortsatt högt kommande år. Skulle priserna på bostadsrätter stabiliseras på en lägre nivå kommer bostadsrätten att bli en stark konkurrent till hyresrätten.

Värdeutvecklingen på fastigheter

Värdeutvecklingen på bostadsmarknaden i Göteborg var negativ under 2008. Intresset för att förvärva bostadsfastigheter i Göteborg har i stort upphört på grund av den finansiella krisen. Fonder med såväl svenska som utländska placerare, som tidigare har varit stora köpare av bostadsfastigheter, har minskat sin aktivitet kraftigt. Marknadsprisutvecklingen är svårbedömd beroende på det låga antalet affärer som gjorts. Direktavkastningskraven har stigit, särskilt i centrala lägen till följd av att intresset för bostadsrättsbildningar minskat och ett ökat fokus på starka kassaflöden.

Ökade kostnader för räntor och kommunala taxor medför krav på hyresökningar. Förväntade högre hyror kompenserar i viss mån de värdefall som stigande direktavkastningskrav ger. Värdeminskningen i Bostadsbolagets fastighetsbestånd är 10 procent.

Konkurrenterna

Bostadsbolaget hade 22 579 lägenheter vid årsskiftet. Det innebär att vi är Göteborgs näst största bostadsföretag. Vi har 9 procent av Göteborgs bostadsmarknad och närmare 17 procent av alla hyresrätter i Göteborg. Bostadsbolaget är

tillsammans med övriga företag i Framtidenkoncernen den totalt dominerande aktören på denna marknad. Stadens privata hyresvärdar har mindre än 30 procent av den totala bostadsmarknaden. De största privata ägarna av hyresfastigheter är Stena Fastigheter, Acta och Wallenstam.

Om bostadsmarknaden skulle ändras till följd av den pågående krisen är kundernas åsikter viktiga. Bostadsbolagets fastighetsägarbetyg har i årets mätning förbättrats ytterligare till 70 vilket är bäst i koncernen.

Vi står därmed väl rustade att möta eventuella förändringar av marknadssituationen.

Hyresnivån jämfört med andra regioner

Under 2008 steg hyrorna för bostäder i snitt med 1,9 procent i Bostadsbolaget. Den genomsnittliga hyresnivån i Bostadsbolagets bestånd var under 2008 lägre än den genomsnittliga hyran på marknaden.

Prisvärt boende

För tio år sedan var hyresnivån i Göteborg märkbart högre än i Stockholm. Genom rationaliseringar av driften har koncernens företag minskat sina kostnader så att hyresnivån i Göteborg nu är väsentligt lägre än den i Stockholm. Detta har skett utifrån en medveten koncerngemensam strategi. Den kraftiga prisökningen de senaste tio åren på villor och bostadsrätter gör att hyresrätten idag är ett prisvärt alternativ. Hög servicenivå och flexibilitet är också viktiga konkurrensfördelar för hyresrätten.

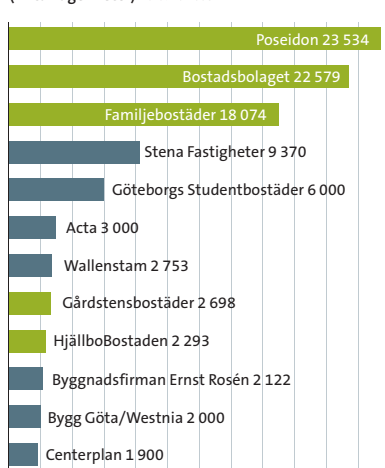
Allmännyttans framtid

Utredningen om allmännyttans villkor överlämnade den 18 april sitt betänkande "EU, allmännyttan och hyrorna" (SOU 2008:38). Med hänvisning till EG-rättens statsstöds- och konkurrensregler menar utredningen att de kommunala bostadsföretagen måste förändras i grunden. Utredningen pekar på två alternativa möjligheter – att företagen drivs i syfte att maximera vinsten eller att de drivs enligt en strikt självkostnadsprincip.

Utredningen föreslår dessutom omfattande förändringar av bruksvärdes-systemet i syfte att stegvis marknadsanpassa hyrorna. Allmännyttans hyresnormerande roll upphävs samtidigt som staten får i uppgift att garantera en efterfrågestyrd hyresstruktur.

Regeringskansliet arbetar nu med att få fram en proposition. Den kan komma att presenteras någon gång under våren, men kan dröja till hösten 2009.

Största bostadshyresvärdar i Göteborg (Antal lägenheter) Källa: Framtiden



Balanserad styrning av verksamheten

I enlighet med vår ägares intentioner styrs Bostadsbolagets verksamhet utifrån ett balanserat styrkort. Det visar på vikten av att målen i alla de fyra perspektiven i styrkortet ska uppfyllas för att de övergripande målen ska anses ha nåtts. Med styrkortet som instrument väger vi samman hyresgästernas och medarbetarnas åsikter med ekonomi och miljöfrågor.

Hyresgästperspektivet

- Varje år genomför vi en kundenkät hos drygt hälften av våra hyresgäster. Enkäten är omfattande både vad gäller antal respondenter och i antal frågor. Resultaten ligger till grund för strategiska beslut, men kan även brytas ner på lokal nivå för att ge ledning inför distriktens handlingsplaner. Utifrån svaren sammanställs ett Fastighetsägarbetyg (FB) som speglar hur väl Bostadsbolaget som hyresvärd motsvarar förväntningarna samt Nöjd Boendeindex (NBI) som speglar den totala upplevelsen av boendet. I ett stort antal underliggande betyg kan vi mäta hyresgästernas uppfattning om satsningar på faktorer som utemiljö, städning och trygghet i området.

Medarbetarperspektivet

- Medarbetarnas delaktighet och nöjdhet är grundläggande för ett gott resultat. I den årliga medarbetar-enkäten mäts engagemang och nöjdhet hos medarbetarna i Nöjd Medarbetarindex (NMI). Dessutom speglas kompetens och hur väl rustade de är för sitt uppdrag. Att hålla sjukfrånvaron på en låg nivå är av största vikt, både ur individens och företagets synvinkel, och även detta mäts i medarbetarperspektivet.

Verksamhetsperspektivet

- Perspektivet innefattar frågor som berör miljö och energi samt den av punkterna i ägardirektivet som handlar om hyresgästernas möjlighet till inflytande över sin boendemiljö.

Ekonomiperspektivet

- I ekonomiperspektivet återspeglas effekten av företagets åtgärder i de övriga perspektiven, företagets ekonomi och fastigheternas värdeutveckling på lång sikt. Åtgärder för att nå de mål som sätts i detta perspektiv genomförs i ett eller flera av de övriga.



Bostadsbolaget har de mest nöjda hyresgästerna

I vår vision, som formulerades för några år sedan tillsammans med alla medarbetare, slår vi fast att vi vill bli den ledande hyresvärden i Göteborg. I ett avseende nådde vi dit redan under 2008, då våra hyresgäster gav oss det högsta kundbetyget i Framtidenkoncernen i den årliga kundenkäten.

Fastighetsägarbetyget beskriver hur väl vi och våra bostäder uppfyller hyresgästernas krav och önskemål. Detta betyg steg med två enheter 2008. I det så kallade Nöjd Boendeindex utgör fastighetsägarbetyget en del, men även hur nöjda hyresgästerna är med sitt boende som helhet. Inte bara bostadens beskaffenhet utan även faktorer som närhet till kollektivtrafik och annan service med mera bedöms. Index steg tre enheter mellan 2007 och 2008 och den positiva trenden håller därmed i sig.

Alla de sex distrikten i Bostadsbolaget ligger över snittbetyget i koncernen. Företagets västra distrikt låg dessutom allra högst bland koncernens alla distrikt med det historiskt höga fastighetsägarbetyget 74.

Det är positivt att hyresgästerna så tydligt visat att de uppskattar våra satsningar och inte minst det arbete som i vardagen bedrivs av många engagerade medarbetare.

Trygghet och säkerhet värderas

Den upplevda tryggheten i våra områden har ökat och hyresgästerna är i år nöjda med att stölder och skadegörelse minskat. Att vi satsar på att det ska vara rent och snyggt bidrar också till känslan av trygghet i området. Det stigande betyget är resultatet bland annat av att vi i ett flerårigt projekt utvecklar utemiljöerna. En grundläggande faktor i det arbetet är samverkan med hyresgästerna i området.

Nära kontakt med hyresgästen

För Bostadsbolaget är det av största vikt att skapa förutsättningar för dialog mellan hyresgäster och vår personal. Det ska vara enkelt att komma i kontakt med oss och vägen mellan samtliga medarbetare och kunderna ska vara så kort som möjligt. Begreppet Kund 100%, som vi införde för några år sedan, har blivit inarbetat och sitter nu i ryggraden hos alla medarbetare.

I en gemensam aktivitet besökte samtliga medarbetare, såväl fastighetspersonal som medarbetare med administrativa tjänster, under mars månad hyresgästerna i samtliga våra drygt 22 500 lägenheter. Vi nådde personligen 15 000 hyresgäster. Syftet var dels att få kompletterande information utöver vår årliga kundenkät, dels att sprida viktig miljöinformation. Det blev en mycket uppskattad aktivitet, såväl internt som externt.

Information för god kundvård

Den lokala förvaltningspersonalen utgör en viktig del i kommunikationen med våra hyresgäster. Företagets organisation underlättar för hyresgäster att komma i kontakt med den lokala personalen via telefon eller personliga besök på våra lokala Boservice-kontor.

Hyresgästerna ger oss ett högt betyg för kundvården. Det finns dock en skillnad

Styrkort

Hyresgästperspektivet berör företagets dagliga relation till hyresgästerna.

	Mål 2008	Utfall 2008	Utfall 2007
NBI (Nöjd BoendeIndex)	69	68	65
Fastighetsägarbetyg	71	70	68
Rent och snyggt	74	72	70

Hyresgästperspektivet 2008 i korthet

- Miljöinriktad kundaktivitet med besök hos samtliga hyresgäster.
- Utvecklingsarbete med inriktning mot nya boendeformer.
- Utveckling av seniorboende i samverkan med hyresgäster och Hyresgästföreningen.
- Ett stort antal lokala aktiviteter och initiativ som dialogmöten, trivselaktiviteter med mera.
- Arbeta för trygghet och säkerhet i samverkan med exempelvis Ung och Trygg, stadsdelsförvaltningar och Lugna Gatan.
- Kundenkät till mer än hälften av Bostadsbolagets hyresgäster.

mellan svenskfödda och utlandsfödda hyresgäster där de utlandsfödda inte är lika nöjda. Det pekar på vikten av att vi fortsätter arbetet med att utveckla kommunikationskanaler anpassade efter individens behov.

Hyresgästtidningen Trivas utges fyra gånger per år i sex lokala editioner. I kundenkäten får tidningen mycket höga betyg av de omkring 8 av 10 som uppger att de läser tidningen. Den innehåller både övergripande information och lokal information för respektive distrikt.

Utvecklingsområden

I områden där många hyresgäster riskerar utanförskap, exempelvis på grund av arbetslöshet, har vi extra fokus på att skapa en trygg och positiv boendemiljö. Vi är delaktiga i projekt som kan bidra till att skapa sysselsättning eller på annat sätt förbättra livssituationen för våra hyresgäster.

De extra insatser som vi gjort och fortsätter med i Hammarkullen och Norra Biskopsgården har lett till att trivsel och trygghet ökat och att kundbetygen stigit till höga nivåer. För en fortsatt positiv utveckling är det av högsta vikt att tydligt arbeta mot trångboddhet och språksvårigheter liksom mot kriminalitet i området.

I miljonprogramsområdet Hammarkullen påbörjades under året ett förnyelsearbete. Det innefattar dels nya fasader och förbättrad isolering men också en anpassning av lägenheter utifrån de boendes önskemål. I utvecklingsarbetet har boende bjudits in till dialog och utifrån krav och önskemål erbjuds ett antal hyresgäster större och mer flexibla lägenheter, bättre anpassade



Rannebergen

för de stora familjer som bor i området.

Att vi har höga nivåer i kundbetygen även i utvecklingsområdena visar att vi lyckas i strävan mot hög attraktivitet i samtliga våra bostadsområden.

Utblick 2009

I den lågkonjunktur vi befinner oss framstår hyresrätten som alltmer attraktiv. Den står sig väl i konkurrensen med både bostadsrätter och villor. En av våra utmaningar är att utveckla boendeformer

som efterfrågas av nya och växande målgrupper.

Vi bedriver bland annat ett utvecklingsarbete för att kunna erbjuda livsstilsboende för seniorer. Vi ser också över möjligheten att utveckla boendekoncept för ensamhushåll, en stor och växande andel av bostadsmarknaden. ■

Medarbetarstyrd verksamhetsutveckling höjde motivationen

2007 startade ett arbete med att identifiera förbättringsområden i syfte att nå företagets långsiktiga mål. Förbättringsförslagen kom från medarbetarna, som under 2008 i projektform utvecklade och konkretiserat genomförandet.

I Projekt Uppgången har medarbetare visat såväl kreativitet som stort engagemang i att driva verksamhetsutvecklingsfrågor. De ursprungliga förslagen på förbättringar var samtliga medarbetare delaktiga i att ta fram. En grupp på omkring 50 medarbetare, fördelade på elva delprojekt, har därefter utvecklat förslag till hur förbättringar skulle kunna genomföras.

Dessa förslag har till viss del kunnat införas redan under 2008. De innebär allt från effektivare administrativa rutiner till en tydligare process för att uppnå ökad brandsäkerhet i trapphus och entréer.

Arbetet med ständiga förbättringar kommer att fortsätta under 2009 då resultaten från flera delprojekt finslipas för att kunna införas samtidigt som ytterligare förbättringar identifieras.

Medarbetarindex steg

Det tapp i Nöjd Medarbetarindex (NMI) som skedde mellan 2006 och 2007, troligen som en följd av en omfattande omorganisering, har nästan helt återtagits och ligger återigen på en hög nivå, 69. Det innebär att vi inte nådde riktigt ända fram till målet på 73, men att betyget på ett år gått upp hela sex enheter tyder på att med-

arbetarna anser att företaget är på rätt spår och att man är villiga att vara delaktiga i det fortsatta utvecklingsarbetet.

Under året har stor kraft lagts vid analys av resultatet liksom åtgärder för att skapa ökad motivation hos medarbetarna.

Internkommunikation och inflytande

Samtliga medarbetare har god insyn i företagets verksamhet genom en mängd olika kanaler. I koncernens ledarutvecklingsprogram läggs stor vikt vid kommunikationens betydelse och cheferna betraktas som den viktigaste kommunikationskanalen. Utöver detta utnyttjas ett flertal informationskanaler som ett omfattande intranät, personaltidning, VD-brev, utvecklingssamtal och regelbundna arbetsplatsträffar.

Medarbetarna är delaktiga i att ta fram årliga verksamhetsplaner och påverkar därmed sin egen arbetssituation.

Sjukfrånvaro, friskvård och arbetsmiljö

Sjukfrånvaron går sakta neråt, från 7,1 procent 2007 till 6,9 procent 2008.

Vi arbetar hela tiden aktivt för att uppmärksamma personer med upprepade korttidsfrånvaro som i sin tur kan leda till lång-

tidsfrånvaro. Ett verktyg för detta är att rehabiliteringssamtal införts redan efter fem frånvarotillfällen under ett år.

Alla medarbetare i företaget ges sedan många år möjlighet att utöva friskvård en timme i veckan på arbetstid.

Dessutom har alla medarbetare, också sedan flera år, tillgång till träning utöver friskvårdstimmen till en subventionerad kostnad.

Personalen har också möjlighet att delta i attraktiva fritidsaktiviteter genom företagets personalstiftelse, som uppmuntrar till att pröva på olika former av fysisk aktivitet.

Under året har vi påbörjat ett arbete för att bli hälsodiplomerade, en metod att utveckla det hälsofrämjande arbetet inom bolaget. Tonvikten ligger på ett hälsoarbete med fokus på arbetsgruppers olika behov. Målet är att hälsofrågor ska vara en strategi bland övriga personalfrågor. Syftet är att öka medvetenheten om vikten av att satsa på sin hälsa och att långsiktigt skapa förutsättningar för att sänka sjukfrånvaron.

Regelbundna riskinventeringar genomförs för att säkerställa en trygg och säker arbetsmiljö.

Kompetensutveckling

Kundarbetet är i fokus och samtliga kvartersvärdar har därför fått möjlighet att genomgå en serviceutbildning med inriktning på kundkontakter.

Hälften av alla miljövärdar har gått en utbildning i att planera, prioritera, utföra och kontrollera sitt arbete – kallat PPUK. Utbildningen har haft fokus på praktiska moment hämtade från det ordinarie arbetet.

Alla förvaltare har genomgått en intern utbildning i praktisk arbetsrätt.

Samtliga lokalvårdare har fått erbjudande om att gå utbildning i hygienstädning.

Företagets ledare deltar i det koncerngemensamma ledarutvecklingsprogram-

Styrkort

Medarbetarperspektivet anger mål och riktlinjer för hur Bostadsbolaget tillvaratar och utvecklar medarbetarna.

	Mål 2008	Utfall 2008	Utfall 2007
NMI (Nöjd Medarbetarindex)	73	69	63
Sjukfrånvaro, procent	5,7	6,9	7,1

Medarbetarperspektivet 2008 i korthet

- Projekt Uppgången där medarbetare själva identifierat och genomfört verksamhetsförbättringar.
- Koncerngemensam ledarutbildning fortsätter.
- Vidareutbildning för kvartersvärdar i kundservice.
- Utbildning för miljövärdar i att planera, prioritera, kontrollera och utföra sitt arbete. Utbildning i sparsam körning.
- Utbildning för lokalvårdare i hygienstädning.



met för ett främjande ledarskap. Detta program avslutas hösten 2009.

Jämställdhet och mångfald

Grunden i vår personalpolitik är att tillvarata och utveckla varje medarbetares

kompetens och kvalitet. Det är vår uppfattning att en jämnare könsfördelning i alla arbetsgrupper, yrkesroller och arbetsledande befattningar påverkar trivsel och arbetsklimat.

Vi anser också att ökad mångfald på

samma sätt bidrar. En etniskt blandad arbetsgrupp berikar och lägger grund för ett positivt arbetsklimat.

I jämställdhetsrådet deltar representanter från företaget och de fackliga organisationerna. Rådet träffas två gånger om året för att stämma av och följa upp vad som hänt i den överenskomna handlingsplanen. Huvudområden i handlingsplanen är de områden som JämO fastställt.

Exempel på mätbara mål för 2009 är att föräldralediga ska få en ökad delaktighet genom regelbunden information under sin frånvaro samt utvecklingssamtal före och efter ledigheten.

Det koncerngemensamma ledarprogrammet innehåller utbildning i både mångfalds- och genusfrågor. Dessutom har all personal deltagit i ett jämställdhetsseminarium.

Sysselsättning

I vårt uppdrag ingår att öka möjligheten för människor att själva kunna bidra till sin försörjning. I ett koncerngemensamt sysselsättningsprojekt har vi projektanställt fyra brandinformatörer, tidigare arbetslösa personer med invandrarbakgrund, för att sprida kunskap om brandfrågor till våra hyresgäster och därmed öka tryggheten.

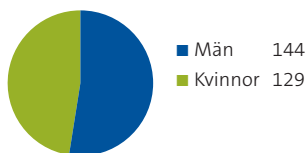
Utöver detta har vi skapat meningsfull sysselsättning för ännu fler ungdomar under sommarlovet, bland annat i projekt i samarbete med olika stadsdelsförvaltningar.

Utblick inför 2009

Under året startar hälsoarbetet med långsiktigt fokus på diplomering.

I en fortsättning på projekt Uppgången kommer vi att bedriva verksamhetsutvecklingsprojekt med stor delaktighet från medarbetare. ■

Fördelning kvinnor och män

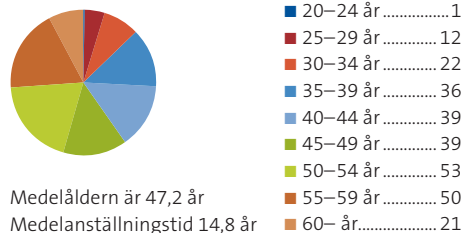


Antal tillsvidareanställda vid årets slut: 273 personer

Andel tjänstemän och kollektivanställda



Åldersstruktur (Antal)



Hyresgästerna ska ha inflytande över boende och miljö

I detta perspektiv redovisar vi och analyserar hyresgästernas inflytande liksom verksamhetens påverkan på miljön. Miljöredovisningen finns som tidigare i en separat del i detta kapitel, och har i år utökats med hållbarhet och ansvarsfullt företagande i ett vidare perspektiv.



Ett grundläggande mål för de kommunala bostadsbolagen är att ge hyresgästerna en långtgående möjlighet att påverka såväl boendet som den omgivande miljön. Det är därför glädjande att se att det betyg Bostadsbolagets hyresgäster sätter på inflytandet är stigande i den årliga kundenkäten.

Lokalt inflytande

I många avseenden kan vi och våra hyresgäster dra fördelar av att vi är ett stort fastighetsbolag som ingår i Sveriges största bostadskoncern. Det är dock viktigt att varje satsning vi gör i våra områden har sin utgångspunkt i hyresgästernas önskemål och engagemang. Organisationen är uppbyggd för att kunna anpassa verksamheten i varje bostadsområde utifrån de lokala förutsättningarna.

Det kan handla om att lägga upp en lokal handlingsplan för förbättring av boendemiljön, trivselaktiviteter eller

samarbete med referensgrupper av hyresgäster och den lokala hyresgästföreningen kring utveckling av nya boendeformer.

Anpassad dialog

I vårt arbete, med inriktningen Kund 100%, utvecklar vi ständigt nya modeller för dialog med våra hyresgäster. Vi inbjuder på den lokala nivån till ett stort antal dialog-, informations- och bomöten.

I områden med många invandrare där språksvårigheter kan vara ett hinder för kommunikation och inflytande, har vi bland annat anpassat öppettider i våra Boservicekontor. Det ger ökade möjligheter till personliga samtal då skriftlig information kan vara svår att ta till sig för den som har ett annat modersmål.

Fler och fler uppskattar att kunna komma i kontakt med sin hyresvärd på de tider som man själv önskar. Ett arbete med att utveckla en ny hemsida med utökade funktioner påbörjades under året. Fler kontakt-

möjligheter kommer att leda till ökade möjligheter till inflytande och kommunikation.

Teknik i hållbarhetens tjänst

I femton lägenheter har vi under året bedrivit ett pilotprojekt där hyresgästerna kunnat följa sin energianvändning och klimatpåverkan genom en digital skärm i lägenheten. Det är glädjande att hyresgästerna bara genom att bli medvetna om sin påverkan på miljön sänker användning av vatten och el.

Nästa steg blir att utöka projektet till ett hundratal lägenheter där incitamentet att agera miljövänligt blir än starkare då vi för första gången kommer att debitera verklig förbrukning av tappvarmvatten på varje lägenhet. Detta är samtidigt en rättvisefråga när varje enskild hyresgäst, precis som sedan länge gällt för elen, har möjlighet att påverka både kostnad och sin miljöpåverkan. ■

Styrkort

Verksamhetsperspektivet omfattar frågor som berör hyresgästernas möjlighet till inflytande samt företagets påverkan på miljön.

	Mål 2008	Utfall 2008	Utfall 2007
Inflytande	66	66	65
Miljöindex*	240	247,3	249,5

*) Ju lägre värde desto bättre.
Se tabell s 17.

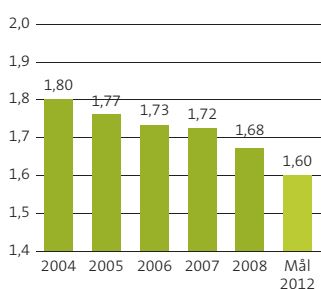
Verksamhetsperspektivet 2008 i korthet

- Medlemskap i FN:s Global Compact.
- BoVist-projektet där hyresgäster kan följa den egna energianvändningen liksom miljöpåverkan.
- Utveckling av mötesformer för ökad dialog med hyresgäster.
- Hyresgästernas betyg på vårt miljöarbete är kvar på en hög nivå.
- Utbildning av medarbetare i sparsam körning.
- Energioptimering för minskad klimatpåverkan.
- Fler hyresgäster ges möjlighet till avfallssortering.



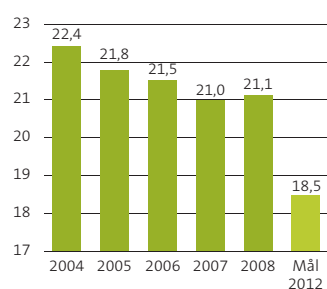
Miljöindex		Mål 2008	Utfall 2008	Utfall 2007
Fjärrvärme	Antal kWh/m ² (graddagsjusterad)	153,0	157,3	156,5
Avvikelse	Antal avvikelser från avvecklingslistan/antalet projekt	0	0	0
Restavfall	5,3 x 10 kg/m ³ används tills viktbaserad taxa införs	53	53	53
Inomhusmiljö	100 minus andel hyresgäster som är nöjda med inomhusklimatet	38	37	40
Summa		240	247,3	249,5

Vattenanvändning (m³/m²)



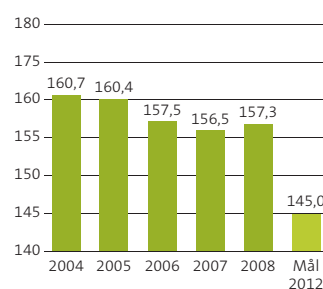
Elanvändning (kWh/m²)

(Fastighetsel och verksamhetsel)
Verksamhetsel utgör cirka 8% av den totala elanvändning.



Energianvändning för uppvärmning fjärrvärme (kWh/m²)

(Graddagsjusterad användning)



Graddagsjustering:
För att kunna jämföra energianvändningen år från år och mellan olika företag måste man ta hänsyn till om det varit varmare eller kallare än normalt. Siffrorna justeras för temperaturskillnader med hjälp av SMHI:s graddagar och normalår. Vid år som avviker extremt från normalåret kan graddagsjusteringen bli missvisande.

Miljöansvar och samhällsansvar

Bostadsbolaget är EMAS-registrerade och diplomerade enligt ISO 14001 och har presenterat miljöredovisningar i flera år. I årets redovisning har vi valt att utveckla denna redovisning till att omfatta samhällsansvar och på vilket sätt vi arbetar för förbättringar även på detta område.

Medlemmar i FN:s Global Compact

Vid årsskiftet 2008/2009 blev Bostadsbolaget godkända som medlemmar i FN:s initiativ för mänskliga rättigheter – Global Compact. Det innebär att vi formellt erkänner FN:s tio principer och förbinder oss att varje år offentliggöra på vilket sätt vi arbetar för att förbättra villkoren inom mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och motverka korruption enligt dessa principer.

Detta är en självklar strävan mot ökad transparens, väl i överensstämmelse med de gemensamma värderingar som är alla medarbetares ledstjärnor i den dagliga verksamheten.

Hållbar utveckling

Med en långsiktig fastighetsförvaltning säkerställer vi fastigheternas värde över tiden med bibehållen attraktivitet. I lång-

siktighet inkluderar vi såväl ekonomiska som miljömässiga faktorer liksom ett ansvarsfullt förhållningssätt gentemot alla våra intressenter.

Ett arbete pågår för att ytterligare utveckla och än mer integrera hållbarhetsfrågorna i företagets strategiska planering. I ett första steg har miljöplanen för 2009 inarbetats i Bostadsbolagets övergripande verksamhetsplan.

De nationella miljömålen

Bostadsbolaget har stor påverkan på områden som omfattas av sju av de nationella miljömålen. Under Mål och resultat 2008, på nästa sida beskriver vi hur Bostadsbolaget arbetar för att driva utvecklingen i linje med dessa sju nationella miljömål. På övriga mål är påverkan liten, försumbar eller indirekt.

EMAS. EUs miljöstyrnings- och miljörevisionsordning. EMAS står för Eco Management and Audit Scheme.

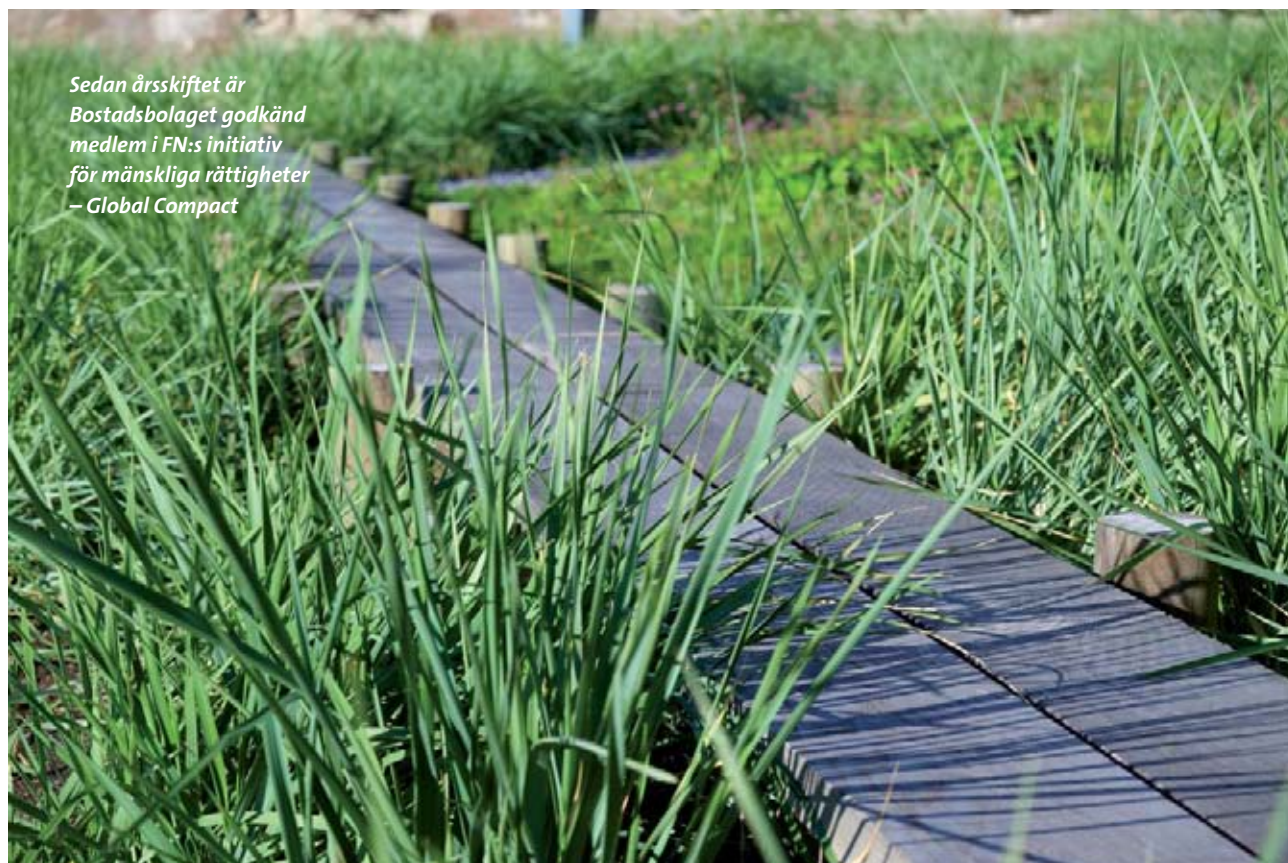


ISO 14001. En internationell miljöstyrningsstandard som tagits fram av International Organisation for Standardisation.



FN:s Global Compact.

Ett initiativ i syfte att göra företag uppmärksamma på och ta ett aktivt ansvar för tio internationellt erkända principer inom fyra områden: mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption.



Stapelbädden

Mål och resultat 2008

Miljö

Utomhusmiljö

Vi har valt bort kemiska bekämpningsmedel mot ogräs och väljer i stället egen kompost eller organiska gödningsmedel för att styra mot det nationella miljömålet *Giftfri miljö*. Det leder till minskade transporter samt minskade utsläpp till luften liksom en minskad energianvändning.

Vår maskinpark är miljöanpassad.

Inomhusmiljö

Vi arbetar för det nationella miljömålet *God bebyggd miljö* när vi kartlägger och minskar radon, fukt och mögel samt buller.

Radonmätningar har genomförts i samtliga av Bostadsbolagets marklägenheter och lokaler samt i ett ytterligare antal lägenheter som valts ut via stickprov i samråd med Miljöförvaltningen. Vi har genomfört pilotåtgärder i tre byggnader i syfte att utvärdera effekten. Utfallet av dessa åtgärder kommer att mätas under mätsäsongen 1 oktober 2008–30 april 2009.

Transporter och arbetsmaskiner

I Göteborgs Stad ställs långtgående miljökrav på fordon och arbetsmaskiner som upphandlas. Med några enstaka undantag uppfyller Bostadsbolagets maskinpark dessa miljökrav.

Vid transporter används stora mängder av fossila bränslen. Detta har stor påverkan på miljömålen *Begränsad klimatpåverkan* samt *Frisk luft, Bara naturlig försurning* och *Ingen övergödning*.

Val av bränsle, fordons- och maskintyper, avgasrening samt utbildning kan minska utsläppen till luft. Bostadsbolaget har genomfört utbildning i så kallad sparsam körning för miljövårdare, som är den yrkeskategori som i stor utsträckning använder arbetsmaskiner. Det fåtal medarbetare som kör mycket i tjänsten har också fått erbjudande om denna utbildning.

Energi

Den allra största energianvändningen utgörs av uppvärmning och el, vilket påverkar det nationella miljömålet *Begränsad klimatpåverkan* genom förbränning av fossila bränslen för el- och värmeproduktion.



Somnus – ett pilotprojekt i Guldheden för torrkonservering av hyresgästernas biologiska avfall.

Uppvärmningen av Bostadsbolagets hus sker med fjärrvärme som i stora delar använder spillvärme från industrin.

Under 2008 har vi färdigställt datoriseringen av våra fjärrvärmecentraler i samtliga byggnader.

Värmeanvändningen ska enligt våra besparingsmål minska med 7,7 procent (graddagsjusterat) fram till 2012. Som ett verktyg i detta effektiviseringsarbete djupanalyseras varje byggnads värmeanvändning.

Den graddagsjusterade värmeanvändningen 2008 uppgick till 157,3 kWh/m² vilket överstiger 2007 års värden med 0,5 procent. Målet för 2008 var 150,0 kWh/m².

Under året har vi genomfört ombyggnader, fönsterbyten och renovering av fasader som krävt att vi höjt temperaturen i vissa områden.

I flera av våra äldre områden har vi fått fukt i fasaderna, vilket även det kräver att vi höjer temperaturen för att undvika fuktproblem.

Detta är några orsaker till att vi ökat vår energianvändning under året.

Elanvändningen uppgår till 21,1 kWh/m², alltså något över målet på 20,5 kWh/m².

Elen utgörs primärt av fastighetsel. Några orsaker till att vi inte uppnådde målet är att vi har några områden med kollektivt mätt hyresgäst där vi inte har möjlighet att påverka elanvändningen. Vi har i vissa områden dessutom ökat belysningsmängden för att förbättra trivsel och trygghet.

Åtgärder för att minska energianvändningen sker genom att välja energibesparande armaturer och vitvaror samt närvarostyrning av belysning.

Bostadsbolaget använder endast Bra miljöval-märkt el i hela företaget.

Energideklarationer har utförts och är helt klara för 375 av Bostadsbolagets totalt 645 byggnader. De kvarvarande kräver ytterligare utredning men kommer att bli helt klara i början av 2009.

Effektivisering

Från och med 2008 kan alla mätare av el, fjärrvärme och vatten läsas av på distans.

Vatten

En låg vattenanvändning innebär bättreushållning med naturresurser och minskade utsläpp av skadliga föroreningar som vatten-

rening och avlopp förorsakar. Mängden vatten som används påverkas dels av den utrustning Bostadsbolaget väljer, dels av antalet personer som bor i varje lägenhet. Dessutom ökar vattenanvändningen om det krävs bevattning av gräsmattor och planteringar.

Vattenanvändningen 2008 uppgår till 1,68 m³/m² vilket är positivt då målet låg på 1,72 m³/m².

Mellan 35 och 40 procent av vattnet utgörs av tappvarmvatten.

Avfall

Merparten av Bostadsbolagets hyresgäster har möjlighet att sortera matavfall, restavfall, farligt avfall och grovsopor.

Arbetet med att förbättra möjligheten för våra hyresgäster att källsortera fortsätter och ytterligare ett flertal miljöhus har byggts och tagits i drift 2008. Samtidigt förbättras närmiljön när sopnedkast stängs och den tunga trafiken inne i området minskar.

En testanläggning – Somnus – togs i drift på Guldheden 2007 för att testa en unik metod för torrkonservering av matavfall. Anläggningen har drivits framgångsrikt under hela 2008. Hyresgästerna har i en enkät visat sig mycket positiva till metoden och den kommer nu att utvärderas ytterligare. Metoden innebär bland annat kraftigt minskade transporter och rest-



produkten blir mera energirik än vanlig kompost. Den kan användas för framställning av biogas.

Materialval

Samtliga varor som köps genom kommunavtal miljögranskas av Göteborgs Stads Upphandlings AB. I vårt eget miljöledningssystem finns instruktioner om hur varor ska köpas in. En aktiv inköpsfunktion driver på arbetet med att välja varor och tjänster som är bra från miljösynpunkt. Leverantörer och entreprenörer måste vid varje direktupphandling besvara Bostadsbolagets miljöbilaga. Efterlevnad kontrolleras genom företagsbesök.

Bostadsbolaget arbetar enligt projektet *Avgifta Byggandets* avvecklingslista som

utarbetats av stora aktörer inom bygg- och fastighetsbranschen. Den utgör ett viktigt steg i arbetet för att nå miljömålen *Giftfri miljö* och *God bebyggd miljö*.

Bostadsbolagets egen kemikalielista omfattar knappt 70 tillåtna produkter.

Hyresgästers miljöpåverkan och vår miljöprofilering

Hyresgästerna har en betydande miljöpåverkan genom sin resursanvändning. En stor del i detta utgör avfallshantering.

Via olika kanaler förser vi våra hyresgäster med miljöinformation som kan underlätta miljömässigt kloka val.

Samtliga hyresgäster har under året fått personligt överlämnad miljöinformation tillsammans med miljövänliga produkter.

Under året har också ett femtiotal hyresgäster fått miljöutbildning på Ekocentrum.

I Norra Biskopsgården genomfördes en skräpsamlartävling med barn och ungdomar i området.

Miljöindex

Företagen inom Förvaltnings AB Framtiden har sedan 2005 rapporterat sitt miljöindex. Genom detta index kan man få en snabb bild av hur bolagens totala miljöarbete utvecklas. Ju lägre värde desto bättre. Hur miljöindex räknas fram beskrivs i tabellen på sidan 17. ■

Arbetsvillkor



Det är av största vikt för såväl företag som individ att vi har ett gott arbetsklimat. Medarbetarperspektivet beskrivs närmare på sidorna 14-15 men sammanfattas även här nedan.

Nöjda medarbetare

Bostadsbolaget har ett högt medarbetarbetyg i den årliga mätningen. Betyget 69 är högt för ett bolag med närmare 300 medarbetare, men ett mål på lite längre sikt är att nå 76 till år 2012.

Hälsocertifiering

Under året har vi påbörjat arbetet med att hälsocertifiera verksamheten. Syftet är att skapa ökad medvetenhet om vikten av att

satsa på sin hälsa och innefattar arbete med olika hälsoinsatser och handlingsplaner.

Friskvård

Samtliga medarbetare har sedan flera år tillgång till en timmes friskvård på betald arbetstid. Alla har också tillgång till subventionerad träning.

Medarbetarstyrd verksamhetsutveckling

Samtliga medarbetare är varje år delaktiga i att ta fram verksamhetsplaner för kommande år. Under 2008 har medarbetare i ett projekt kallat Uppgången identifierat förbättringsområden och föreslagit förbättringar, som i många fall sedan genomförts. ■



Samhällsansvar

Bostadsbolagets verksamhet vilar på en grund av samhällsansvar. Det ligger i allmännyttans uppdrag och ägarens – Göteborgs Stad – mål med verksamheten. Nedan beskriver vi några av de åtgärder vi genomfört under 2008 för att skapa ett bättre samhällsklimat i Göteborg.

Motverka boendesegregation

I enlighet med ägarens önskemål har vi erbjudit hyresgäster i Tynnered, där hyresrätten dominerar, att överta sina fastigheter och bilda bostadsrättsföreningar. Till och med 2008 har 366 lägenheter av totalt omkring 1 000 ombildats. Målet är att omkring hälften ombildas i syfte att skapa ett stabilt område med en blandning av upplåtelseformer.

Alla områden ska vara trygga och attraktiva

Vi tillåter inget område att gå ner sig och riskera att minska i attraktivitet och därmed trygghet. En rad åtgärder vidtas för att skapa stabilitet och trygghet.

Fler vägar mot ett hållbart samhälle

- Många människor utanför den vanliga bostadsmarknaden behöver stöd för att kunna få tillgång till en värdig bostad. Genom ett samarbetsavtal med Fastighetskontoret i Göteborgs Stad

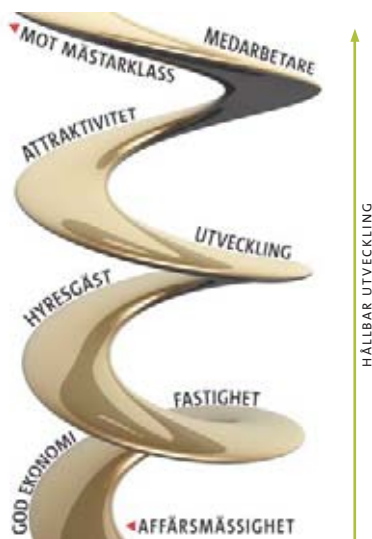
lämnade vi 101 lägenheter till sociala och medicinska förturer 2008.

- En brand kan få förödande konsekvenser. Med start 2008 driver Bostadsbolaget tillsammans med systerföretagen i Framtidenkoncernen ett projekt med brandinformatörer. Samtliga hyresgäster kommer att få besök av dessa brandinformatörer under de tre år projektet pågår. Det är även ett sysselsättningsprojekt, då informatörerna är tidigare långtidsarbetslösa personer, mestadels kvinnor, med invandrarbakgrund.
- Idrottslivet är viktigt för många ungdomar och en god väg att skapa mening i tillvaron. Vi prioriterar därför sponsring av lokala föreningar, främst idrottsföreningar, som bedriver ett gott arbete i våra bostadsområden. Många av föreningarna delar ut Bostadsbolagets pris Go Kompis – ett pris för gott kamratskap – varje år.
- Hammarkullen är ett område med många trångbodda familjer. Under 2008 påbörjade vi ett arbete för att i samverkan med de boende kunna erbjuda ett trettiotal större och mer flexibla lägenheter i Hammarkullen.
- Vi deltar tillsammans med samtliga aktörer i Hammarkullen i ett stort socialt projekt – Urbameco. Det behandlar ekonomisk och social tillväxt kring torg i yttre stadsdelar och ingår i ett europeiskt samarbete med ett tiotal städer.
- I ett pilotprojekt – kallat Våga fråga – har personal på Centrala Hisingen fått utbildning i att upptäcka och hantera våld mot kvinnor i hemmet.
- Vi deltar i Backa BASE – ett sysselsättningsprojekt som ska ge ungdomar arbete och på sikt egen bostad.
- Inventering har gjorts av alla lokaler för att kunna påbörja åtgärder för tillgänglighet för funktionshindrade för alla lokalhyresgäster 2009. Klart 2010.
- Vi erbjuder läsläsning för barn i trångbodda familjer en lokal i Norra Biskopsgården i samarbete med hyresgästerna.
- Vi genomför trygghetsarbete i samarbete med Ung och Trygg, Lugna gatan, stadsdelsförvaltningar, Fastighetsägarna Centrala Hisingen, lokala BRÅ (Brottsförebyggande rådet) och flera andra aktörer.
- Vi har tagit emot tolv unga praktikanter i ett samarbete med SDF Biskopsgården vilket har inneburit en betydligt lugnare sommar i stadsdelen. ■

Ekonomi

Bostadsbolagets förvaltar sina fastigheter utifrån ett långsiktigt perspektiv för att säkerställa värdet över tiden med bibehållen attraktivitet. En utmaning är att sträva mot att samtliga medarbetare agerar affärsmässigt i vardagen. Vi vill göra våra hyresgäster nöjda både på kort och lång sikt på mest kostnadseffektiva sätt. ■

Långsiktig fastighetsförvaltning



Uthyrning av lägenheter

Uthyrningsverksamheten styrs av uthyrningspolicyn som fastställts av Bostadsbolagets styrelse. Alla som söker bostad ges likvärdiga förutsättningar oavsett härkomst, bakgrund, inkomstslag eller andra omständigheter.

- Omkring en tredjedel av lägenheter som blir lediga erbjuds till våra egna hyresgäster.
- Övriga lägenheter – omkring 1400 under 2008 – annonseras ut via Boplatss Göteborg. Boplatss Göteborg är en marknadsplats som samögs av hyresvärdar i Göteborg samt Göteborgs Stad. Bostadsbolagets ägarandel är 10 procent.
- Två tredjedelar av lägenheterna under 2008 gick till personer upp till 30 år. 115 av dem via den särskilda inom koncerngemensamma Ungahemsatsningen som erbjuder mindre lägenheter till unga vuxna i Göteborg mellan 18 och 29 år som inte studerar på högskola eller redan har ett kontrakt.
- I ett särskilt samarbete med Göteborgs Stad Fastighetskontor ges sociala och medicinska förturer till människor som av olika skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. 2008 fick 101 förtur. Ett resultat som Göteborgs Stad anser vara positivt då det är svårt att i förväg uppskatta kommande års behov. ■



Krisberedskap och säkerhet

Bostadsbolaget omfattas av Göteborgs Stads säkerhetspolicy. Policyn utgör en miniminivå för säkerhetsarbetet inom kommunens alla förvaltningar och bolag och omfattar anställda, entreprenörer, inhyrd personal, konsulter och leverantörer. Utifrån policyn har Bostadsbolaget tagit fram ett eget program för säkerhetsarbetet.

En webbaserad säkerhetshandbok finns tillgänglig för alla anställda. Denna innefattar alla gemensamma rutiner och riktlinjer inom säkerhetsområdet samt checklistor och beskrivning av säkerhetsorganisationen med ansvar och befogenheter.

Bostadsbolagets miljödatabas innehåller riktlinjer för att identi-

fiera och förebygga miljörisker.

Ansaret för säkerhetsarbetet vilar på linjeorganisationen. Det innebär att som chef i Bostadsbolaget är man ansvarig för det löpande riskhanterings- och säkerhetsarbetet i verksamheten.

Säkerhetssamordnaren ansvarar för att samordna säkerhetsarbetet, vilket innebär att stödja verksamheten och skapa struktur för det fortsatta arbetet.

Inom koncernen finns en gemensam Krishanteringsplan. Den ger direktiv, stöd och vägledning för Bostadsbolagets planering.

Bostadsbolaget har en fastställd organisation för stadens krisledningssystem, KSG. ■

Utblick 2009

Hållbar fastighetsutveckling innebär ett långsiktigt arbete och merparten av de projekt vi driver eller deltar i fortsätter under 2009.

Tillväxt Biskopsgården

Ett nytt stort projekt som startar under året är EU-projektet Tillväxt Biskopsgården 2009–2011 tillsammans med ett flertal andra aktörer. Flera insatser ska samverka för att höja attraktiviteten i stadsdelen Biskopsgården. Projektet utgår från synsättet att en hållbar utveckling innefattar människa, miljö och ekonomi.



FN Global Compact

Under året kommer vi att arbeta målinriktat och ta tillvara det värde som vårt medlemskap i FN Global Compact innebär genom att lära av övriga medlemsföretag och deras erfarenheter för långsiktig hållbarhet ur alla perspektiv. ■

Fastigheterna

Bostäder

Bostadsbolaget hade den 31 december 2008 totalt 22 579 (22 504) lägenheter, en ökning med 75 lägenheter jämfört med föregående år. Den sammanlagda ytan för bostäder uppgick till 1 395 370 kvadratmeter (1 390 490), vilket motsvarar en nettoökning på 4 880 kvadratmeter.

Under året har 136 lägenheter med en bostadsyta på 9 561 kvadratmeter nyproducerats på Stapelbädden. I Hammarkullen har två mindre lägenheter slagits samman till en stor.

I april 2008 förvärvade Bostadsbolaget sju fastigheter med 54 lägenheter med en total bostadsyta på 3 687 kvadratmeter. Fastigheterna köptes från Egnahemsbolaget och är belägna på Lindholmen.

I juni 2008 sålde bolaget fastigheterna Järnbrott 164:13 och Järnbrott 164:16 till bostadsrättsföreningarna Briljanthöjden och Övre Briljantgatan. Fastigheterna omfattade totalt 114 lägenheter med en total bostadsyta på 8 251 kvadratmeter.

Lokaler

Lokaler integrerade i fastighetsbeståndet ingår med en yta om 97 521 kvadratmeter (96 893), vilket är 628 kvadratmeter mer än föregående år. Förändringen består av försålda lokaler med en yta om 230 kvadratmeter, köpta lokaler om 290 kvadratmeter och nybyggnation av 113 kvadratmeter. Resterande förändring hänför sig till lokaler som ändrats mellan allmänna lokaler och uthyrningsbara.



Av bolagets lokalyta förvaltades 69 993 kvadratmeter (69 531) vid årets utgång av systerbolaget Förvaltnings AB Göteborgs-lokaler.

Hyresutveckling

Hyresförhandlingarna för 2008 avslutades under mars 2008. Hyran för bostäder

höjdes med i snitt 1,9 procent, med en differentiering mellan 1,35-2,7 procent.

Genomsnittshyran per kvadratmeter för bostäder var under året 915 kronor med en spridning från 705 kronor i Kortedala till 1 606 kronor på Maskinkajen. I A-lägen var den genomsnittliga hyran 1 011 kronor, jämfört med 781 kronor i C-lägen.

Styrkort

Ekonomiperspektivet sätter ramen för fastighetsresultat, utgifter för underhåll samt resultat efter finansnetto

	Prognos 3 2008	Utfall 2008	Utfall 2007
Fastighetsresultat*	593 Mkr	592 Mkr	603 Mkr
Resultat efter finansnetto	41 Mkr	40 Mkr	44 Mkr
Planerat underhåll	191 kr/m ²	191 kr/m ²	212 kr/m ²

*) exklusive tidigarelagt underhåll.

Bostadsbolagets lägenhetsfördelning per 2008-12-31

Storlek	Antal	Procent
1 rum och kök	3 289	14%
2 rum och kök	9 421	42%
3 rum och kök	7 625	34%
4 rum och kök eller större	2 244	10%
Summa	22 579	100%

Lokalfördelning per 2008-12-31

	Yta/m ²
Ej kommersiella lokaler	27 528
Butiker	26 237
Utbildning, vård och omsorg	16 282
Kontor	14 894
Fritid, samlingslokaler	6 813
Lager	4 469
Restaurang	1 078
Övrigt	220
Summa	97 521

Hyresbortfall, av- och omflyttning

Hyresbortfallet i form av vakanser och rabatter uppgick till totalt 37 miljoner kronor (32).

Under 2008 har hyresbortfallet för lägenheter ökat med 2 miljoner kronor och lokaler med 2 miljoner kronor. Hyresbortfallet för fordonsplatser har ökat med 1 miljon kronor. Det ökade hyresbortfallet beror på avställda objekt på grund av reparation och ombyggnation samt marknadsrabatter.

Av det totala hyresbortfallet berodde 1 miljoner kronor (2) på vakanta lägenheter. Av- och omflyttningarna minskade marginellt under året och uppgick till 10,2 procent (10,4) respektive 3,4 procent (3,6).

Driftkostnader

Driftkostnaderna för 2008 uppgår till 569 miljoner kronor (581) vilket motsvarar 382 kronor per kvadratmeter (389).

Driftkostnaderna har minskat med 12 miljoner kronor jämfört med föregående år. Föregående år belastades bolaget med kostnader av engångskaraktär avseende kostnader för omorganisation för totalt 27 miljoner kronor. Justerat för detta har driftkostnaderna ökat 2008 med 15 Mkr.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Bostadsbolagets totala investering i fastighetsbeståndet uppgick under 2008 till 517 miljoner kronor (400). Dessutom har företags fastigheter underhållits för 285 miljoner kronor (316).

Under 2008 uppgick investeringar i nybyggnation till 244 miljoner kronor och investeringar i befintligt fastighetsbestånd till 244 miljoner kronor. Per den 1 april 2008 förvärvade Bostadsbolaget 54 lägenheter



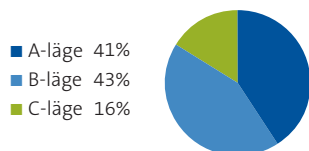
och 2 lokaler på Lindholmen för 29 miljoner kronor varav 1 miljon kronor avser förvärv av mark.

De större enskilda nybyggnationsprojekten under 2008 har varit Stapelbädden etapp 1 till 3 där det under 2008 investerats 243 miljoner kronor. Etapp 1 har slutförts,

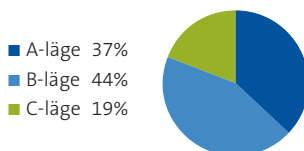
etapp 2 pågår och etapp 3 har startats under året. Hela projektet omfattar totalt cirka 380 lägenheter och slutförs under 2010. Resterande 1 miljon kronor avseende nybyggnation, avser initialinvesteringar för större investeringsprojekt.

Vid halvårsskiftet sålde bolaget fastig-

Hyresintäkter indelade efter läge

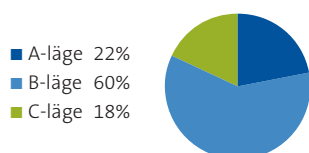


Ytor indelade efter läge

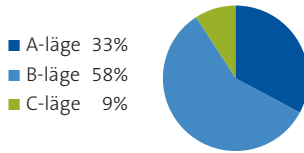


De två övre cirkelarna visar hur läget delvis påverkar hyran. Fastigheter i A-lägen har en större hyresintäkt i förhållande till ytan jämfört med fastigheter i B- och C-lägen.

Kostnader för hyresbortfall bostäder indelat efter läge



Kostnader för hyresbortfall lokaler indelat efter läge



De två nedre cirkelarna visar hur stor andel av Bostadsbolagets totala hyresbortfall som kommer från fastigheter i respektive läge. De förhållandevis större talen för fastigheter i B-lägen beror på en större andel mindre lägenheter med större omsättning. Därtill kommer hyresbortfall orsakat av avställda lägenheter i samband med reparationsprogrammet i Södra Biskopsgården.

heterna Järnbrott 164:13 och Järnbrott 164:16 till två nybildade bostadsrättsföreningar. Vid försäljningen uppstod en realisationsvinst på 65 miljoner kronor vilket redovisas som övriga rörelseintäkter.

Fastigheternas bokförda värde

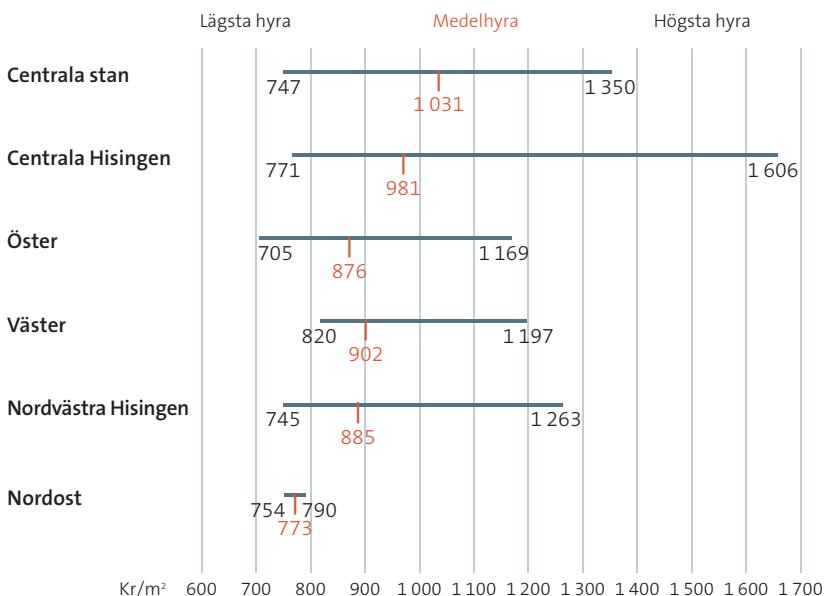
Det bokförda värdet på fastigheterna, inklusive pågående investeringar, uppgick den 31 december 2008 till 6 859 miljoner kronor (6 563), varav 648 miljoner kronor (650) utgjordes av markvärdet.

Fastighetsbeståndet har, i enlighet med koncernprinciper, klassificerats efter en geografisk marknadsuppdelning i A-, B- och C-lägen. En beskrivning av denna indelning återfinns i samband med beskrivningen av koncernens fastighetsvärdering på sidan 26.

Den totala hyresintäkten exklusive parkeringsintäkter uppgick under året till 1 305 miljoner kronor (1 274). Fördelningen av hyresintäkter och ytor på de olika delmarknaderna efter åldersfördelning för det totala beståndet beskrivs i intilliggande tabeller och diagram. Dessa baseras på bruttohyror och ytor per den 1 januari 2009.

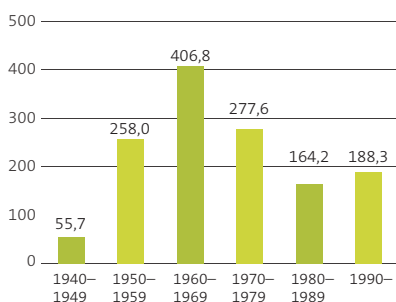


Hyresintervall per distrikt (Kr/m²)

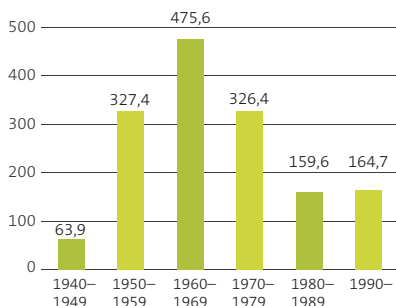


Diagrammet visar högsta och lägsta hyra samt medelhyra i Bostadsbolagets olika distrikt. Minst är skillnaderna i distrikt med enhetlig bebyggelse byggd under ungefär samma tidsepok. Den stora spännvidden i Centrala Hisingen beror på att distriktet omfattar nybyggda bostäder på Eriksberg.

Hyresintäkter indelade efter fastigheternas värdeår (Mkr)

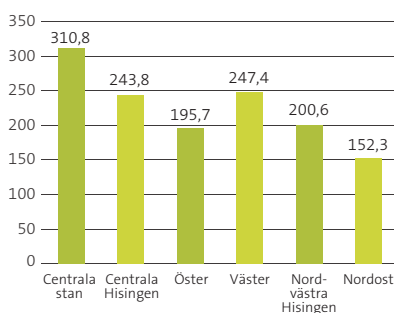


Ytor indelade efter fastigheternas värdeår (m²)

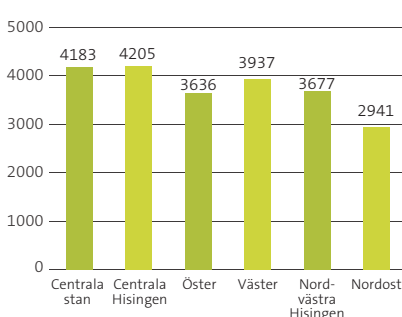


Diagrammen visar åldersstrukturen på Bostadsbolagets fastighetsbestånd. Noterbart är hur stor del som byggdes under miljonprogramets dagar. Jämförs de båda diagrammen blir det också tydligt att åldersfaktorn är av relativt liten betydelse för hyressättningen i beståndet då både ytor och intäkter följer ungefär samma fördelningskurva.

Hyresintäkter enligt kontrakt för bostäder och lokaler, fördelade på distrikt (Mkr)



Lägenheter fördelade på distrikt (Antal)



Bostadsbolaget erbjuder sina hyresgäster ett brett utbud av lägenheter över i princip hela Göteborg. Största antal lägenheter finns på Centrala Hisingen medan Centrala Stan svarar för störst andel av hyresintäkterna med 23 procent.

Fastighetsvärdering

Bostadsbolaget genomför varje år individuella värderingar av fastigheterna. Värderingarna sker i huvudsak internt, men ett representativt urval av vårt fastighetsbestånd lämnas för externvärdering.

Den interna värderingsmodellen är gemensam för hela Framtidenkoncernen och baseras huvudsakligen på antaganden som görs av externa värderingsinstitut. Den koncerngemensamma modellen inkluderar dock högre drift- och underhållskostnader samt en något högre kostnad för totalt hyresbortfall.

Syftet med värderingen är att:

- möta årsredovisningslagens krav
- beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling samt bolagets justerade soliditet
- skapa underlag i samband med koncernens finansiering
- skapa underlag för rapportering till Svenskt Fastighetsindex (SFI)

Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 10 år samt ett beräknat restvärde för år 11. Till detta kommer ett beräknat nuvärde av eventuella räntebidrag.

Kassaflödesberäkningen baseras på det kommande årets hyror, uppskattat hyresbortfall, normaliserade drift- och underhållskostnader samt verklig fastighetsskatt. För beräkningen av driftnettot under resterande delen av kalkylperioden görs därtill antaganden om inflation, hyresutveckling, långsiktigt hyresbortfall, drift och underhållskostnader på längre sikt samt fastighetsskatt.

Nedan visas A-, B- och C-lägen fördelade på stadsdelsområden:

- A-läge: Centrum, Linnéstaden, Härlanda, Örgryte, delar av Lundby samt Majorna
- B-läge: Högsbo, Kortedala, Frölunda, Backa, Lundby, Södra Biskopsgården, Tuve-Säve, Kärra-Rödbo, Torslanda, Styrsö samt Tynnered
- C-läge: Bergsjön, Gunnared, Lärjedalen samt Norra Biskopsgården.



Antagandena varierar beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder.

Marknadsläget avspeglas också i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Läge och ålder viktigt i värderingen

Marknadsläget grundar sig på en gruppering av fastigheterna i A-, B- och C-lägen med undergrupperna A1-A5, B1-B5 samt C1-C3. Indelningen speglar fastigheternas attraktivitet där A1 representerar den största hyresefterfrågan.

Var i Göteborg områdena är belägna

framgår av kartan på sidan 74-75.

Åldersbestämningen av fastigheterna är relaterad till begreppet värdeår, vilket används i fastighetstaxeringen för att spegla fastigheters åldersmässiga standard. För nybyggda och helt ombyggda fastigheter sammanfaller värdeår med nyrespektive ombyggnadsår.

Förändrade förutsättningar 2008

För årets värdering har den framtida prisutvecklingen, mätt enligt konsumentprisindex (KPI), antagits bli 2 procent per år.



Tuve

Kostnaden för hyresbortfall bedöms för 2009 till större delen bestå av rabatter.

Jämfört med föregående år har de normaliserade drift- och underhållskostnaderna ändrats med mellan 2,9-3,2 procent beroende på fastighetens läge och ålder.

De sammanlagda drift- och underhållskostnaderna beräknas öka något snabbare än inflationen. Avkastningskrav, kalkylräntor samt beräknade hyresbortfallskostnader har anpassats till de nivåer som marknaden tillämpade vid utgången av 2008.

Drift- och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnaderna baseras på ett standardkostnadssystem, vilket tar hänsyn till fastigheternas ålder och läge. Kostnaderna bedöms vara högst i äldre hus i mindre attraktiva lägen. Drift- och underhållskostnaderna för lokaler antas vara något lägre än för bostäder.

För hela beståndet har de normaliserade drift- och underhållskostnaderna antagits uppgå till i genomsnitt 410 kronor per kvadratmeter, med en lägsta kostnad på 304 kronor per kvadratmeter i Haga och en

högsta på 452 kronor i Ramberget. Till denna kostnad kommer fastighetsskatt, vilken beräknas följa utvecklingen av KPI med hänsyn taget till begränsningsregelns konstruktion.

I de fall hyressättningen är baserad på så kallade självkostnadsavtal, där hyresgästen övertar merparten av eller samtliga kostnader, har hänsyn tagits till detta. På liknande sätt har det tagits med i beräkningarna att vissa fastigheter med särskilda slag av lokalytor bedöms ha högre drift- och underhållskostnader.

Avkastningskrav och räntebidrag

Direktavkastningskravet för bostadsfastigheter i A1-läge är 4,09 procent, medan motsvarande siffra för fastigheter i C3-lägen är 7,5 procent. För andra ytor än bostadsytor har ett avkastningskrav som överstiger bostadsdelens med ett intervall mellan 2,25 till 2,50 procentenheter tillämpats.

Kalkylräntan för bostäder varierar mellan 6,0 och 9,5 procent. För de kvarvarande räntebidragen har en nuvärdesberäkning skett baserad på ett antagande om en framtida subventionsränta på 4,50 procent med en diskontering med samma kalkylränta som tillämpas för nuvärdesberäkning av framtida driftnetton.

Fastigheternas värde

Enligt ovanstående modell uppgår avkastningsvärdet på Bostadsbolagets fastighetsbestånd till 14 020 miljoner kronor (15 546), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde (exklusive uppskjuten skatt) med 7 161 miljoner kronor. Jämfört med året före innebär årets värdering en minskning av avkastningsvärdet med 1 465 miljoner kronor, eller 10 procent exklusive försäljning av två hyresfastigheter i Tynnered för 65 miljoner kronor.

Förändringar i värdet förklaras av investeringar med 517 miljoner kronor, försäljningar med 65 miljoner kronor samt övrig värdeminskning med 1 978 miljoner kronor. Övrig värdeförändring är till stor del hänförlig till högre avkastningskrav.

Det justerade egna kapitalet, där hänsyn tas till övervärden i fastigheterna och uppskjuten skatt, uppgick den 31 december till 6 610 miljoner kronor (7 434). Detta innebär en justerad soliditet på 46,8 procent (48,9). ■

Finansiering

Den ekonomiska utvecklingen under 2008

Världsekonomin står inför stora utmaningar. När bolånebubblan i USA brast, inleddes en nedåtgående spiral av fallande tillgångspriser, kreditåstramning och minskad ekonomisk tillväxt. Problemen i USA har fått följdverkningar globalt och praktiskt taget alla industriländer visar nu negativa eller kraftigt minskade tillväxttall.

Finanskrisen har lett till att regeringar och centralbanker genomfört finans- och penningpolitiska lättnader i mycket stor omfattning. I USA har FED sänkt styrräntan från 4,25 procent till nära 0 procent, den lägsta nivån någonsin. ECB har sänkt motsvarande ränta från 4 procent till 2,5 procent. Världsmarknadpriserna på olja, råvaror och livsmedel har fallit kraftigt under andra halvåret vilket medför att inflationen gått ned. Långa räntor har också fallit globalt mot bakgrund av den svaga realekonomiska utvecklingen.

Trots de räntesänkningar och stimulansåtgärder som världens regeringar vidtagit består krisen på de finansiella marknaderna. Stora värdepapper i bankernas finansiella portföljer urholkar deras utlåningskapacitet och medför stramare kreditvillkor. Interbankräntan i relation till räntan på korta statspapper nådde i oktober extremt höga nivåer, men har mot slutet av året sjunkit till ca 2 procentenheter i USA, drygt 1 procentenhet i Euroområdet och i Sverige cirka 1 procentenhet.

I Sverige har det under krisen skett en snabb och bred försämring av konjunktur och sysselsättning och flera konjunkturindikatorer ligger nu på historiskt låga nivåer. Även inflationen har fallit kraftigt under hösten. Mätt som årsförändring av KPI nådde inflationen en topp på 4,4 procent i september, men har därefter i stort sett halverats. Förtroendekrisen i det

finansiella systemet har inneburit att korta marknadsräntor visat sämre följsamhet mot ändringar i styrräntan, varför kraftigare förändringar krävs för att uppnå effekter i den reala ekonomin. Riksbanken har mot denna bakgrund efter tre höjningar tidigare under året sänkt reporäntan från 4,75 procent till 2,00 procent.

Många företag i Sverige har nu svårt att ta upp och omsätta lån och har tvingats revidera sina investeringplaner. I den kris-situation som råder har den svenska kronan visat sig sårbar och TCW-index har under året försvagats med cirka 15 procent. Svensk tillväxt väntas bli negativ under 2009 och först 2010 förutses den svenska ekonomin växa svagt.

Finansiell organisation och policy

Framtidenkoncernen har en decentraliserad finansiell organisation, där varje enskilt bolag har en egen finansfunktion och fullt ansvar för sin finansiella verksamhet. När det gäller upplåning på kapitalmarknaderna sker dock en betydande samordning och samverkan inom koncernen.

Bostadsbolagets finansverksamhet sker inom ramen för den finanspolicy som bolagets styrelse fastställt. Finanspolicyen ansluter nära till den koncerngemensamma finanspolicyen, och fastlägger befogenheter och ansvar vid hantering av bolagets finansiella positioner. Finanspolicyen revideras årligen. Finanspolicyen definierar och fastlägger ramar för de finansiella risker som bolaget är utsatt för. Beskrivning av de finansiella riskerna finns under avsnittet risk- och känslighetsanalys på sidan 30.

Rapportering av Bostadsbolagets finansiella positioner sker löpande till VD, styrelse och moderbolaget i koncernen.

Finansnetto

Bostadsbolagets finansnetto uppgick år 2008 till - 211 miljoner kronor (-191). Kostnadsökningen beror på högre låneräntor och ökad lånevolym. I finansnettot ingår

förutom kostnads- och intäktsräntor, räntebidrag med 2 miljoner kronor (3), kostnader för pensionsskuld med - 5 miljoner kronor (-4) samt stängningsresultat för derivatransaktioner och förtidslösta lån med 1 miljon kronor (-1). Bolagets kostnadsräntor har minskats med 5 miljoner kronor (3) avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick under året till 4,63 procent (4,39). Om hänsyn tas till erhållna räntebidrag var finansieringskostnaden 4,58 procent (4,32).

Kreditportfölj

Bolagets lån uppgick den 31 december 2008 till 4 750 miljoner kronor, en ökning med 278 miljoner kronor under året. Av bolagets lån utgörs 3 850 miljoner kronor av andelar i koncerngemensamma obligations- och banklån, medan 900 miljoner kronor har lånats i svenska banker och kreditinstitut. Med undantag av en rörelsekredit på 70 miljoner kronor har samtliga lån säkerställts genom pantbrev i ett representativt urval av fastigheter ur bolagets fastighetsbestånd. Framtidenkoncernen tog under hösten 2008 ett lån på 1 600 miljoner kronor med förfall 2011 som ersättning för den bryggfinansiering som togs 2007. Bostadsbolagets andel av detta lån är 750 miljoner kronor.

Den genomsnittliga återbetalningstiden för bolagets lån var vid årets utgång 2,5 år (3,4).

Kreditportföljens förfallostruktur 2008-12-31

År	Kreditförfall och amorteringar (Mkr)	Procentandel
2009	1 317	28
2010	383	8
2011	950	20
2012	1 000	21
2013	1 100	23
Summa	4750	100



Ränteexponering

Framtidenkoncernens styrning av ränterisk utgår från begreppet nettoexponering, varmed avses nettot av de tillgångs- och skuldbelopp som i framtiden ska få ny räntebestämmning. Den genomsnittliga löptiden för ränteexponeringen, liksom exponeringens fördelning tidsmässigt, har stor betydelse för Bostadsbolagets resultat. Finanspolicyn föreskriver att den genomsnittliga löptiden ska vara mellan 1,6 och 2,6 år med högst 33 procent av exponeringen infallande under närmaste tolv månadersperiod. Den 31 december 2008 var den genomsnittliga löptiden för bolagets ränteexponering 1,7 år (1,7) med 32 procent (30) av exponeringen inom närmaste tolv månadersperiod. Räntebindningstiden har under året varierat mellan 1,6 och 1,8 år.

Nedanstående tabell visar nettoexponeringen 2009–2018, den genomsnittliga nominella räntesatsen i exponeringen, samt agion.

Ränteexponering netto, genomsnittlig räntesats och agio 2008-12-31

År	Belopp, Mkr	Ränta, %	Agio, Mkr*
2009:1	1887	1,93	-6,0
2009:2	11	4,45	0,1
2009:3	500	4,58	0,1
2009:4	-900	2,10	-0,4
2010	1800	3,44	0,3
2011	300	4,34	0,7
2012	550	4,79	0,6
2013	400	4,56	0,6
2014	-	-	0,5
2015	50	3,39	0,4
2016	-	-	0,2
2017	50	5,1	-
2018	100	4,17	-
Totalt	4748	3,55	-2,9

*) Den del av betalda optionspremier, kostnader vid upptagande av lån samt stängningsresultat för derivat-affärer och förtidslösta lån som ännu inte resultatförts.

För löpande justering av ränterisken används olika typer av derivatinstrument. Tillåtna instrument är ränteswappar, ränteterminer inklusive FRA-kontrakt samt ränteooptioner. Optionsutfärdande kräver medgivande av moderbolaget i koncernen.

Den 31 december 2008 var det nominella beloppet av utestående derivat 5 600 miljoner kronor (5 100), fördelat på ränteswappar 4 450 miljoner kronor (3 800), FRA-kontrakt 950 miljoner kronor (700) och CAP-kontrakt 200 miljoner kronor (600). Ränteswappar på nominellt 200 miljoner kronor har tecknats i kombination med utfärdade ränteooptioner. Beloppet ingår i det angivna beloppet för ränteswappar ovan.

Likviditet

Kombinationen av ett stabilt kassaflöde och relativt lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. Eventuellt kassaöverskott placeras i bank eller i kortfristiga räntebärande instrument med god kreditvärdighet enligt finanspolicyn. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 1 miljon kronor (1) med maximal exponering mot en enskild motpart på 1 miljon kronor (1). Outnyttjade krediter och kreditlöften med minst 3 månaders återstående löptid uppgick den 31 december 2008 till 253 miljoner kronor (740).

Marknadsvärdering av finansiella instrument

Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en genomsnittlig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var per den 31 december 2008 enligt denna värderingsmetod 4 758 miljoner kronor (4 465), vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 4 750 miljoner kronor (4 472).

Marknadsvärdet översteg således det nominella värdet med 8 miljoner kronor.

Vid motsvarande värdering den 31 december 2007 understeg marknadsvärdet det nominella värdet med 7 miljoner kronor.

Derivatinstrument värderas enligt följande;

Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserat på noterad marknadsränta för aktuell löptid. I värdet ingår inte upplupen ränta på värderingsdagen.

FRA-kontrakt värderas genom att den avtalade räntan jämförs med den officiella marknadsnoteringen för respektive kontrakt.

Marknadsvärde för *derivat med optionsinslag* (CAP-kontrakt, swapoption och strukturerade swappar) motsvaras av aktuellt återköpspris på värderingsdagen.

Nominella belopp netto och marknadsvärde för derivatportföljen 2008-12-31, mkr

Kontraktstyp	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Ränteswappar	-2 300	-128
FRA-kontrakt	-950	-8
CAP-kontrakt	-200	0
Totalt	-3 450	-136

Volymen ränteswappar där bolaget betalar fast ränta överstiger volymen ränteswappar för vilka bolaget erhåller fast ränta. Bolaget är fasträntebetalare i swapkontrakt på nominellt 3 375 miljoner kronor, och bolaget erhåller fast ränta i swapkontrakt på nominellt 1 075 miljoner kronor. ■



Risk- och känslighetsanalys

Den sammansättning av tillgångar och skulder som kännetecknar ett fastighetsbolag innebär att bolaget exponeras för ett antal rörelserelaterade och finansiella risker.

Ett fastighetsföretag har kortsiktigt begränsade möjligheter att påverka resultatet.

Åtgärder som genomförs måste därför vara av långsiktig karaktär.

Rörelserelaterade risker

Rörelserelaterade risker är relaterade till Bostadsbolagets rörelse och fastighets-innehav. Till de faktorer som har störst potential att påverka företagets marknadsvärde och kassaflöde kan räknas hyresnivåer, vakansgrad, av- och omflyttning samt drift- och underhållskostnader.

Hyresrisk

Hyresrisken definieras som risken att den totala hyresnivån förändras och därmed även Bostadsbolagets intäkter. Generellt anses fastigheter med bostäder vara förknippade med en mindre hyresrisk än kommersiella lokaler. Hyresnivåerna avgörs av de överenskommelser som görs mellan bostadsföretagen och Hyresgästföreningen. Dessa överenskommelser baseras på kostnadsutvecklingen hos de allmännyttiga bostadsbolagen.

För 2008 års hyror har Bostadsbolaget träffat en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att hyrorna i snitt ökar med 1,9 procent.

För 2009 har en överenskommelse om hyreshöjning med 3 procent från 1:a februari träffats.

Vakansrisk

Även vakansrisken bedöms i Bostadsbolaget vara ytterst begränsad. Situationen på bostadsmarknaden i Göteborg bedöms under överskådlig framtid präglas av en stor efterfrågan på bostäder. Den låga vakansgraden är för lägenheter 0,1 procent (0,2)

per den 31 december 2008 vilket nästan helt utesluter möjligheter att öka intäkterna genom ytterligare minskad vakansgrad.

Av- och omflyttning

Andelen av- och omflyttningar är något lägre jämfört med föregående år och uppgår till 13,6 procent (14,0).

Om- och avflyttningen är störst i ytterområdena. Bostadsbolagets utvecklingsprojekt syftar dock till att öka trivsel, förbättra trygghet och säkerhet samt arbeta för ökade möjligheter till inflytande även i dessa områden. Därmed minskar även av- och omflyttningen, liksom Bostadsbolagets kostnader.

Driftkostnader

Kassaflöde och värdering påverkas starkt av driftkostnaderna, som under 2008 uppgick till 569 miljoner kronor (581). Minskningen beror på att 2007 belastades av kostnader uppgående till 27 miljoner kronor för pensionsavgångar och om-disposition av lokaler vid omorganisationen. Bortsett från dessa kostnader har driftkostnaden ökat med 15 miljoner kronor vilket motsvarar 2,7 procent. Genom bolagets långsiktiga arbete med affärs-mässighet, strategisk fastighetsutveckling och teknikförbättring sker en ständig utveckling mot alltmer effektiv resurs-användning.

Underhållskostnader och investeringar

Underhållskostnaderna består av planerade

underhållsåtgärder medan reparationer redovisas som driftkostnader. Underhållskostnaderna uppgick 2008 till 285 miljoner kronor (316). Investeringar i befintligt fastighetsbestånd uppgick till 488 miljoner kronor (400).

Framtida underhållsbehov

I takt med att fastigheterna blir allt äldre kommer ökade underhållsinsatser att krävas. Bostadsbolaget har identifierat ett stort underhållsbehov de kommande åren. I den strategiska planen för 2008-2012 har detta uppmärksammat som en riskfaktor.

Finansiella risker

För fastighetsbolag i allmänhet utgörs de finansiella riskerna framför allt av ränte-, refinansierings-, motparts-, valuta-, och administrativa risker. Finanspolycyns anvisningar syftar till att tydliggöra och kontrollera dessa risker.

Ränterisk

Ränterisk är risken att ränteförändringar påverkar bolagets resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt. Om önskad räntestruktur inte kan uppnås vid upptagande och omsättning av bolagets lån används derivatinstrument.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk är risken att lån som förfaller inte kan omsättas till rimliga villkor. Därför eftersträvas en spridning av upp-



Förändring	Effekt på Bostadsbolagets avkastningsvärde,%	Effekt på Bostadsbolagets resultat, Mkr
Hyror +1%	+1,9	14,0
Långsiktig vakans +1%	- 1,7	-
Drift- och underhåll +1%	-0,7	-
Kalkylränta och direktavkastningsränta +1%	- 15,9	-

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet 2008-12-31, Mkr

Ränte- antagande	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
	Nominellt värde	Marknads- värde	Nominellt värde	Marknads- värde
Räntenivå 2008-12-31	- 4 750	- 4 758	- 3 450	-136
Ränta +1%	- 4 750	- 4 746	- 3450	- 71
Ränta -1%	- 4 750	- 4 770	- 3450	- 206

låningen både tidsmässigt och på olika lånemarknader.

Motpartsrisk

Motpartsrisk är risken att motparten i en finansiell transaktion inte i rätt tid och med rätt belopp fullgör sina åtaganden.

Bostadsbolaget accepterar endast motparter med hög kreditvärdighet i finansiella transaktioner enligt bolagets finanspolicy. Beräknat som nettofordran per motpart, i de fall bolaget har en fordran, uppgick den samlade motpartsexponeringen i derivat-instrument den 31 december 2008 till 0 miljon kr (1) inklusive upplupna räntor. För en enskild motpart uppgick högsta nettofordran till 0 miljon kr (1). Vid beräkningen har så kallad netting tillämpats enligt gällande ISDA-avtal.

Valutarisk

Valutarisk är risken att valutakursförändringar påverkar bolagets resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt. Bolagets exponering ska uteslutande vara i svenska kronor. Vid upplåning i annan valuta än SEK ska valutarisken elimineras

genom valutaswap, valutatermin eller valutaoption.

Administrativ risk

Med administrativ risk avses risken för förluster eller felaktiga affärer till följd av interna brister i organisationen. Finansfunktionen arbetar kontinuerligt med översyn och vidareutveckling av de administrativa systemen samt de interna kontrollerna. Bolaget arbetar inom finansområdet huvudsakligen med standard-system som bedöms vara av hög kvalitet.

Känslighetsanalys

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positions-sammansättning avseende nettoexponeringen, kommer bolagets finansnetto att utvecklas enligt tabell. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2008 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela räntekurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2009– 2011

Mkr	2008	2009	2010	2011
Räntenivå 2008-12-31	-211	-197	-176	-164
Ränta upp 1%		-216	-203	-199
Ränta ner 1%		-179	-150	-129

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De marknadsvärden som redovisats för kredit-/respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor 2008-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkningar även skett med räntor en procentenhet högre respektive lägre. ■



Femårsöversikt (belopp i Mkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Resultaträkning					
Hysesintäkter	1 320	1 290	1 268	1 260	1 225
Driftkostnader	-569	-581	-569	-556	-526
Underhållskostnader	-285	-316	-225	-212	-164
Fastighetskatt	-31	-37	-44	-42	-42
Driftöverskott	445	362	437	459	501
Av – och nedskrivningar i förvaltningen	-227	-216	-192	-102	-85
Centrala kostnader, inklusive avskrivningar	-34	-29	-29	-33	-29
Finansnetto	-211	-191	-177	-192	-201
Resultat efter finansiella poster	40	44	79	132	180
Balansräkning					
Fastigheter	6 468	6 181	6 172	6 115	5 702
Övr. anläggningstillgångar	418	413	252	268	424
Omsättningstillgångar	65	79	68	270	88
Eget kapital	1 293	1 242	1 201	1 260	1 064
Obeskattade reserver	54	70	94	93	93
Avsättningar	472	496	487	477	415
Låneskulder (räntebärande)	4 750	4 472	4 373	4 514	4 327
Rörelseskulder (ej räntebärande)	382	393	336	308	315
Fastigheter					
Taxeringsvärde	12 222	12 253	8 559	8 444	8 419
Lägenhetsyta m² tusental	1 395	1 390	1 402	1 407	1 390
Lokalyta m² tusental	98	97	98	99	99
Lägenheter antal	22 579	22 504	22 661	22 723	22 540
Parkeringsplatser antal	14 566	15 369	15 197	16 565	16 565
Fastighetsinvesteringar, varav mark	517 1	400 -	224 -	364 28	419 16
Avkastningsvärde	14 020	15 546	14 135	12 677	11 753
Finansiering					
Soliditet %	19,2	19,4	19,6	20,0	18,2
Justerad soliditet %	46,8	48,9	48,1	45,3	44,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,3	2,5	2,2	2,3
Skuldsättningsgrad, ggr	3,7	3,6	3,6	3,6	4,1
Räntebidrag	2	3	6	6	3
Räntebidrag kr/kvm	2	2	5	4	2
Genomsnittlig finansieringskostnad (exkl räntebidrag) %	4,6	4,4	4,1	4,5	4,8
Genomsnittlig finansieringskostnad (inkl räntebidrag) %	4,6	4,3	3,9	4,3	4,7
Kassaflöde, exkl investeringar	268	260	272	235	266
Lönsamhet					
Direktavkastning exklusive räntebidrag %	7,0	6,3	7,3	7,8	8,9
Direktavkastning inklusive räntebidrag %	7,1	6,4	7,4	7,9	9,0
Avkastning på totalt kapital %	3,8	3,7	4,0	5,2	6,4
Avkastning på eget kapital %	3,2	3,6	6,4	11,3	17,9
Personal					
Medeltalet anställda	269	278	301	308	303
Sjukfrånvaro %	6,9	7,1	6,4	7,8	6,9
Förvaltning					
Medelhya lägenheter brutto kr/kvm	887	866	852	844	828
Hysesbortfall lägenheter kr/kvm	-6	-5	-11	-5	-4
Medelhya lokaler brutto kr/kvm	712	676	658	654	643
Hysesbortfall lokaler kr/kvm	-95	-74	-62	-65	-63
Driftkostnader kr/kvm	382	389	379	371	354
Underhållskostnader kr/kvm	191	212	150	141	111
Centrala kostnader inkl avskrivningar kr/kvm	23	19	19	22	20
Driftöverskott kr/kvm	298	243	291	306	337
Vakansgrad lägenheter %	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3
Vakansgrad lokaler %	11,9	11,9	5,1	9,9	10,8
Styrkort					
NBI, NöjdBoendeIndex	68	65	66	65	64
NMI, NöjdMedarbetarIndex	69	63	70	69	68
Inflytande	66	65	65	63	60
Fastighetsresultat, (exkl, tidigarelagt underhåll)	592	603	519	494	491

Definitioner

Fastigheter

Investeringar i fastigheter inklusive investeringsbidrag.

Lägenhetsyta/lokalyta

Uthyrningsbar yta vid årets slut.

FINANSIERING

Soliditet i %:

Redovisat eget kapital plus 73,7 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen. Föregående års siffror är beräknad med då gällande skattesatts 72%.

Justerad soliditet i %:

Redovisat eget kapital plus 73,7 procent av obeskattade reserver plus 72 procent av bedömt övervärde i förhållande till balansomslutning plus bedömt övervärde. Föregående års siffror är beräknad med då gällande skattesatts 72%.

Räntetäckningsgrad, ggr:

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader avseende företagets skulder exklusive avskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företagets skulder.

Skuldsättningsgrad:

Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Genomsnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag i %:

Räntekostnaden brutto för bolagets låneportfölj (utan hänsyn till erhållna räntebidrag) i relation till genomsnittlig lånevolym.

Genomsnittlig finansieringskostnad inklusive räntebidrag i %:

Räntekostnaden brutto för bolagets låneportfölj minskat med räntebidrag i relation till genomsnittlig lånevolym.

Kassaflöde exklusive investeringar:

Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar.

LÖNSAMHET

Direktavkastning exklusive räntebidrag i %:

Bruttoresultat exklusive avskrivningar i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna.

Direktavkastning inklusive räntebidrag i %:

Bruttoresultat exklusive avskrivningar plus räntebidrag i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna.

Avkastning på totalt kapital i %:

Resultat efter finansiella poster plus finansiella poster hänförliga till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital i %:

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

PERSONAL

Medelantalet anställda:

Totalt arbetade timmar (inklusive övertid) i förhållande till 1 600 timmar per anställd.

FÖRVALTNING

Hyresbortfall %:

Hyresbortfall i procent av bruttohyra.

Vakansgrad %:

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



Ekonomisk översikt

Bolagets resultat

Resultat efter finansiella poster uppgår 2008 till 40 miljoner kronor jämfört med 44 miljoner kronor 2007.

Justerat för under året gjorda nedskrivningar samt återförda tidigare års nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgår bolagets resultat efter finansnetto 2008 till 42 miljoner kronor jämfört med 46 miljoner kronor 2007.

Under året har bolaget avyttrat två fastigheter i Tynnered till två nybildade bostadsrättsföreningar. Realisationsvinsten uppgick till 65 miljoner kronor.

Totalt har bolaget under 2008 gjort underhållsinsatser för 285 miljoner kronor jämfört med 316 miljoner kronor 2007.

Bolagets finansnetto uppgick 2008 till 211 miljoner kronor vilket är en ökning med 20 miljoner kronor jämfört med 2007. Ökningen beror på ett genomsnittligt högre ränteläge 2008 vilket motsvarar 13 miljoner kronor samt ökade räntekostnader för en större lånevolym 7 miljoner kronor.

Uthyrning

Uthyrningssituationen fortsatte under 2008 att vara god. Vid årets slut var 19 lägenheter (42) vakanta. Detta motsvarar en vakansgrad på 0,1 procent (0,2).

De vakanta lägenheterna fanns i huvudsak på nordvästra Hisingen och i nordöstra Göteborg.

Vakansgraden för lokaler uppgick till 11,9 procent (11,9).

Intäkter

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen Region Västra Sverige för 2008 avslutades under mars 2008. Hyran för bostäder höjdes med i snitt 1,9 procent, med en differentiering mellan 1,3 och 2,7 procent. Hyresökningarna för lokaler med förhandlingsklausul uppgick till 5 procent.

Bolagets hyresintäkter (netto) uppgick

2008 till 1 320 miljoner kronor, vilket är en ökning med 30 miljoner kronor jämfört med 2007. 2008 års hyresökningar motsvarade en intäktsökning på 22 miljoner kronor, samt förändring av förvaltningsobjekt 13 miljoner kronor.

Hyresbortfallet har ökat med 5 miljoner kronor.

Övriga förvaltningsintäkter omfattas av andra intäkter än hyra. Erhållna mängdrabatter har ökat med 3 miljoner kronor och debitering hyresgäst 2 miljoner kronor.

Hyresbortfall som en följd av vakanta lägenheter, lokaler och rabatter uppgår till 37 miljoner kronor (32).

Hyresbortfallet motsvarar 2,7 procent (2,4) av hyresintäkterna. Hyresbortfallet för lägenheter och lokaler har ökat med 2 miljoner kronor vardera och fordonsplatser har ökat med 1 miljon kronor jämfört med 2007, totalt 5 miljoner kronor. Det ökade hyresbortfallet beror på avställda objekt på grund av reparation och ombyggnation samt marknadsrabatter lokaler.

Hyresbortfall Mkr	2008	2007
Lägenheter	21	19
Fordonsplatser	7	6
Lokaler	9	7
Totalt	37	32

Driftkostnader

Drift- och administrationskostnader uppgick till 569 miljoner kronor (581).

I posten driftadministration ingår lönekostnader, lokalkostnader och administration för bolagets distriktskontor och delar av huvudkontoret. I posten ingår också en avgift till Hyresgästföreningen avseende boinflytande och verksamhet uppgående till 4,6 miljoner kronor, motsvarande 204 kronor per lägenhet och år.

Driftkostnaderna har minskat med 12 miljoner kronor jämfört med föregående

år. Föregående år belastades bolaget med kostnader av engångskaraktär avseende kostnader för omorganisation för totalt 27 miljoner kronor. Kostnaderna var främst hänförliga till avtalspensioneringar samt anpassning av egna lokaler. Justerat för detta har driftkostnaderna ökat 2008 med 15 miljoner kronor. Taxerelaterade kostnader har ökat med 6 miljoner kronor och kostnader för fastighetsskötsel har ökat med 7 miljoner kronor. Resterande avvikelse består av ökade kostnader för reparationer och övriga driftkostnader med 3 miljoner kronor vilket kompenseras av lägre kostnader för driftadministration 1 miljon kronor. Bland kostnaderna för driftadministration har bolaget under 2008 kostnadsfört cirka 5 miljoner kronor som utvecklingskostnad. Som följd av omorganisationen 2007 har bolagets lönekostnader minskat med cirka 8 miljoner kronor.

Bolagets kostnader för sponsring uppgick 2008 till 0,6 miljoner kronor.

Centrala kostnader

I posten centrala kostnader ingår kostnader för styrelse, VD och strategisk ledningspersonal, revisionskostnader samt fakturerade koncerngemensamma kostnader med mera. Kostnaderna uppgick till 34 miljoner kronor (29). Ökningen jämfört med 2007 beror på företagsövergripande marknadsaktiviteter av engångskaraktär.

Fastighetsskatt

Fastighetsskattesatsen för flerbostadshus är 0,4 procent under 2007 men 2008 infördes en begränsningsregel som innebär att den maximala fastighetsskatten begränsas till 1 200 kr per lägenhet för varje fastighet. Detta har medfört att fastighetsskatten totalt inklusive lokaler och mark har minskat till 31 (37) miljoner kronor.



Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgick under 2008 till 285 miljoner kronor (316), vilket motsvarar 191 kronor per kvadratmeter (212). Under 2008 har bolaget minskat underhållet med 31 miljoner kronor. 2008 liksom tidigare år har bolaget kunnat använda delar av vinsterna från fastighetsförsäljningar till nybildade bostadsrättsföreningar till tidigarelagt underhåll. Beroende på realisationsvinstens storlek varierar kostnaderna för underhåll.

Avskrivningar och nedskrivningar

Bolagets avskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgår för 2008 till 227 miljoner kronor (216). Under 2008 har tidigare gjorda nedskrivningar reverserats med 1 miljon kronor (2). Under 2008 har tre fastigheter nedskrivits med 3 miljoner kronor (4) främst på grund av ökat avkastningskrav enligt koncernens fastighetsvärderingsmodell som speglar fastighetsmarknaden.

Planenliga avskrivningar har ökat med 13 miljoner kronor jämfört med föregående år med anledning av färdigställda investeringar i befintliga fastigheter och tillkommande förvaltningsobjekt.

Driftöverskott

Driftöverskottet för 2008 uppgår till 445 miljoner kronor vilket är en ökning jämfört med 2007 med 83 miljoner kronor. Det ökade driftöverskottet beror främst på ökade intäkter, lägre underhållskostnader och lägre driftkostnader. 2007 belastades bolagets resultat med 27 miljoner kronor i omstrukturingskostnader.

Skattesituation

Årets skattekostnad består dels av beräknad skatt på koncernbidrag vilket redovisas som kapitalöverföring inom fritt eget kapital på -4 miljoner kronor (-2), dels inkomstskatt på -14 miljoner kronor (-10) och dels uppskjuten skatt på 24 miljoner kronor (-8). Den 31 december 2008 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till -379 miljoner kronor (-403).

Investeringar i fastighetsbeståndet

Bostadsbolagets totala investering i fastighetsbeståndet uppgick under 2008 till 517 miljoner kronor (400). Under 2008 uppgick investeringar i nybyggnation till 244 miljoner kronor och investeringar i befintligt fastighetsbestånd till 244 miljoner kronor. Under 2008 förvärvade bolaget 7 fastigheter på Lindholmen för 29 miljoner kronor varav mark 1 miljon kronor.

Eget kapital och soliditet

Eget kapital uppgick den 31 december 2008 till 1 293 miljoner kronor (1 242) och soliditeten uppgick till 19,2 procent (19,4).

Framtida utveckling

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende 2009 års hyror har avslutats under januari månad 2009. Hyrorna för bostäder höjs generellt med 3,0 procent från och med 1 februari 2009.

Höjningen för lokaler med förhandlingsklausul blir 4,7 procent från 1 februari 2009.

Resultat efter finansnetto för 2009 förväntas uppgå till 79 miljoner kronor, före eventuella nedskrivningar eller återförda nedskrivningar på fastigheterna. I detta resultat ingår totalt underhåll med 231 miljoner kronor, vilket motsvarar 154 kr/kvm. ■

De största investeringsåtgärderna i befintlig fastighet har under 2008 varit följande

	Mkr
Tak, fasad och fönster	52
Installationer	50
Utemiljö	29
Investeringar i lägenheter	27
Badrum	17
Entréer	16
Balkonger	16
Ombyggnation	14
Miljöhus	13
Övrigt	10
Summa investeringar	244

De största underhållsåtgärderna i befintlig fastighet har under 2008 varit följande

	Mkr
Tak, fasad och fönster	118
Inre planerat underhåll	53
Badrum	36
Vitvaror	18
Entréer	17
Utemiljö	13
Garage och parkeringsdäck	6
Installationer	9
Övrigt	15
Summa underhåll	285

Driftkostnader

	2008		2007	
	Mkr	Kr/m ²	Mkr	Kr/m ²
Värme	142	95	140	94
El och gas	40	27	40	27
Vatten	35	24	34	23
Avtalspensioner	-	-	16	11
Omdisponering/reparation egna verksamhetslokaler	-	-	11	7
Renhållning	34	23	31	21
Fastighetsskötsel	130	87	123	82
Reparationer	60	40	59	39
Driftadministration	88	59	89	59
Övrigt	40	27	38	26
Summa	569	382	581	389





Haga

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	1 146 250 755
Lämnat koncernbidrag netto efter skatt	-9 619 200
Årets vinst	62 142 249
Summa	1 198 773 804

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

Utdelning till aktieägare	1 952 000
I ny räkning balanseras	1 196 821 804
Summa	1 198 773 804

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 19,1 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med betryggande lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

Utdelningen kommer att betalas 2009-03-20.

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

Resultaträkning

Not 1	Not	2008	2007
Hysesintäkter	2	1 319 514	1 289 825
Förvaltningsintäkter	3	10 596	5 737
Summa intäkter		1 330 110	1 295 562
<i>Kostnader för fastighetsförvaltningen</i>			
Driftkostnader	4, 9	-569 060	-580 885
Underhållskostnader		-285 214	-315 692
Fastighetsskatt		-31 138	-36 569
Driftöverskott		444 698	362 416
Av – och nedskrivningar i förvaltningen	10	-227 330	-215 743
Bruttoresultat		217 368	146 673
Centrala kostnader	5, 6, 9	-33 553	-29 027
Övriga rörelseintäkter	7	67 232	117 539
Övriga rörelsekostnader	8	-91	-168
Rörelseresultat		250 956	235 017
Finansnetto	11	-210 555	-190 943
Resultat efter finansiella poster		40 401	44 074
Förändring av periodiseringsfond		16 973	26 678
Avskrivningar utöver plan		-1 427	-1 939
Skatt på årets resultat	12	6 195	-19 767
Årets resultat	13	62 142	49 046

Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	6 467 877	6 181 302
Inventarier	15	23 050	27 639
Pågående ny- och ombyggnationer	16	390 911	381 679
Summa materiella anläggningstillgångar		6 881 838	6 590 620
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	560	530
Andra långfristiga fordringar	18	3 558	2 967
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 118	3 497
Summa anläggningstillgångar		6 885 956	6 594 117
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 119	3 585
Fordringar hos koncernföretag		537	255
Skattefordran		34 298	33 862
Övriga fordringar		539	5 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	23 567	33 997
Summa kortfristiga fordringar		64 060	77 662
Kassa och bank		1 165	1 173
Summa omsättningstillgångar		65 225	78 835
SUMMA TILLGÅNGAR		6 951 181	6 672 952

Balansräkning (forts)

	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (400 000 aktier med kvotvärde á nom. 100 kronor)		40 000	40 000
Reservfond		54 000	54 000
Summa bundet eget kapital		94 000	94 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 136 632	1 099 257
Årets resultat		62 142	49 046
Summa fritt eget kapital		1 198 774	1 148 303
Summa eget kapital		1 292 774	1 242 303
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfond	20	50 702	67 675
Avskrivningar utöver plan		3 366	1 939
Summa obeskattade reserver		54 068	69 614
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för pensioner FPG/PRI	21	93 257	92 329
Avsättning för uppskjuten skatt	22	379 113	403 481
Summa avsättningar		472 370	495 810
<i>Låneskulder (räntebärande)</i>			
Skulder till kreditinstitut	23, 24, 25	899 557	1 372 143
Skulder till koncernföretag	26	3 850 000	3 100 000
Summa låneskulder (räntebärande)		4 749 557	4 472 143
<i>Rörelseskulder (ej räntebärande)</i>			
Leverantörsskulder	25	153 134	211 935
Skulder till koncernföretag		17 162	15 235
Övriga skulder		3 472	5 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	208 644	160 487
Summa rörelseskulder (ej räntebärande)		382 412	393 082
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 951 181	6 672 952
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	28	4 772 476	4 982 146
Ansvarsförbindelser	29	7 007	5 421

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans 2007-01-01	40 000	54 000	1 107 480	1 201 480
Lämnad kapitalöverföring			-8 860	-8 860
Skatteeffekt kapitalöverföring			2 481	2 481
Utdelning			-1 844	-1 844
Årets resultat			49 046	49 046
Utgående balans 2007-12-31	40 000	54 000	1 148 303	1 242 303
Ingående balans 2008-01-01	40 000	54 000	1 148 303	1 242 303
Lämnad kapitalöverföring			-13 360	-13 360
Skatteeffekt kapitalöverföring			3 741	3 741
Utdelning			-2 052	-2 052
Årets resultat			62 142	62 142
Utgående balans 2008-12-31	40 000	54 000	1 198 774	1 292 774

Kapitalöverföring har skett i enlighet med principerna i Not 1.

Kassaflödesanalys

	Not	2008	2007
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		250 956	235 017
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	30	162 612	112 122
Erhållen ränta		3 209	2 119
Erlagd ränta	31	-202 709	-189 463
Erhållna räntebidrag		2 312	2 840
Betald skatt		-27 142	-28 764
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	32	189 238	133 871
		-51 092	1 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten		138 146	135 408
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar		-483 521	-360 481
Försäljning av byggnader/markanläggningar och mark		83 927	144 143
Erhållna investeringsbidrag		-	757
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-4 589	-8 635
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		148	124
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-404 035	-224 092
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Ökning/minskning långfristig fordran		-621	626
Upptagna lån		1 162 726	1 285 138
Amortering långfristiga skulder		-885 312	-1 185 800
Aktieägartillskott		-	6 912
Utdelning		-2 052	-1 844
Kapitalöverföring		-8 860	-16 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		265 881	88 832
ÅRETS KASSAFLÖDE		-8	148
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		1 173	1 025
Förändring av likvida medel		-8	148
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		1 165	1 173
Outnyttjade kreditlöften	33	252 633	740 047
Summa disponibla likvida medel		253 798	741 220
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	34		
Nettolåneskuld vid årets ingång		4 563 299	4 462 861
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		277 414	99 338
Minskning/ökning av avsättningar		928	1 248
Minskning/ökning av likvida medel		8	-148
Nettolåneskuld vid årets utgång		4 841 649	4 563 299

Noter

Not 1 Redovisnings och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer nr 1-29 och akutgruppens uttalanden nr 1-3, 7-41, samt i tillämpliga fall Bokföringsnämndens uttalanden. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten samt uppskrivningar och med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms som värdehöjande, i annat fall redovisas de som driftkostnader. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en intern värdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad, räntebidragssituation med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av normaliserade 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.

Inventarier och övriga anläggningstillgångar

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

Pågående ny- och ombyggnationer

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. En individuell värdering görs av varje projekt. Där det finns ett nedskrivningsbehov, görs en nedskrivning direkt till det förväntade värdet enligt värderingsmodellen. I första hand görs nedskrivningen mot den anläggningstillgång det berör. Är nedskrivningsbehovet inte upparbetat görs en avsättning för framtida beräknat nedskrivningsbehov.

Lånefinansiering

Lånefinansiering redovisas till nominellt belopp. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. Resultateffekten som uppstår vid förtidsinlösen av lån, periodiseras över kvarstående löptid på de ursprungliga lånen.

Ränta aktiveras på projekt under byggnadstiden i enlighet med den alternativa metoden. Vid beräkning av lånekostnad, som ska aktiveras, har den genomsnittliga finansieringskostnaden använts.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Fordringar

Fordringar är upptagna till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar. Kortfristiga placeringar avser värdepapper med hög likviditet, vilka lätt kan omvandlas till kassamedel. Kortfristiga placeringar värderas till anskaffningsvärde plus upplupen ränta.

Noter

Redovisning av inkomstskatter

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som skall 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 hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas, i balansräkningen, för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskotts-avdrag 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 inkluderar likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till det belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp. Resultateffekten av stängda derivatkontrakt, vars syfte har varit att säkra framtida räntenivåer, periodiseras över samma löptid som de underliggande instrumenten, alternativt över återstående löptid för respektive derivatkontrakt. Resultateffekten som

uppstår vid förtidslösen av lån, periodiseras över samma löptid som de ursprungliga lånen.

Avsättningar

En avsättning definieras som en skuld, vilken är oviss till belopp eller den tidpunkt då den skall regleras. Redovisning sker då det finns ett 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.

Leasing

Leasegivare

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

Leasetagare

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

Avskrivningar

Avskrivningarna på byggnader baseras normalt på anskaffningsvärdet och fördelas jämnt över en period på 50 år. Mindre ombyggnadsåtgärder som aktiverats skrivs av på den återstående tiden för byggnadens ursprungliga plan. Aktiverade ombyggnadsåtgärder av större omfattning medför att byggnadens avskrivningsplan omprövas. I samband med upp- och nedskrivningar har vissa byggnader fått en ny avskrivningsplan baserad på den förnyade bedömningen av ekonomisk livslängd. Procentsatsen för avskrivning av byggnader kan följaktligen variera något.

Övriga avskrivningar baseras på anskaffningsvärdet.

Noter

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet

Markanläggningar	5%
Bostäder	2%
Parkeringshus	3%
Övriga byggnader	2-5%
Inventarier	5-33%

Hyresgästanpassningar redovisas som en finansiell anläggningstillgång och skrivs av över underliggande kontrakts löptid.

Statliga stöd

Statliga stöd relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde. Bidrag relaterade till resultatet redovisas under separat rubrik i resultaträkningen. Bolaget erhåller statliga stöd i form av investeringsbidrag vid ny- och ombyggnation samt räntebidrag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas efter sin ekonomiska innebörd. Bidragen och tillskotten redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en minskning eller ökning av fritt eget kapital. Skatteeffekten av koncernbidraget redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendation om redovisning av inkomstskatter direkt mot fritt eget kapital. Som en följd av denna redovisning kommer endast den skatt som är hänförlig till resultaträkningens intäkter och kostnader att redovisas i resultaträkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt RR7. Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

Affärsområde och geografiska områden

Bolaget bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad med kunder inom samma geografiska område. Verksamheten omfattar uthyrning och förvaltning av fastigheter. Bolagets primära segment är det som redovisas i resultat- och balansräkningen. Någon sekundär indelningsgrund har inte bedömts vara aktuell.

Not 2 Hyresintäkter

	2008	2007
Bostäder	1 215 778	1 189 090
Lokaler	59 815	58 693
Övrigt	43 921	42 042
Summa hyresintäkter	1 319 514	1 289 825

Av bolagets kontraktspportfölj per 2008-12-31 är 97,1 (97,0)% uppsägningsbara inom ett år, 2,7 (2,3)% senare än ett år men inom 5 år och 0,2 (0,7)% senare än 5 år.

Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser.

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2008	2007
Förvaltningsuppdrag	2 213	1 485
Ersättning från hyresgäster	3 756	3 075
Övrigt	4 627	1 177
Summa förvaltningsintäkter	10 596	5 737

Noter

Not 4 Driftkostnader	2008	2007
Värme	141 865	139 729
El och gas	40 115	39 658
Vatten och avlopp	35 116	34 128
Renhållning	34 372	31 084
Fastighetsskötsel	130 139	122 704
Avtalspension fastighetsskötsel	-	6 041
Reparationer	59 999	59 157
Driftadministration	87 872	89 299
Avtalspension driftadministration	-	10 002
Övriga driftkostnader	39 582	49 083
Summa driftkostnader	569 060	580 885

Not 5 Arvode till valda revisionsbyråer	2008	2007
Arvode till Deloitte AB		
Revisionsarvode	-	63
Summa arvode	-	63
Arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsarvode	391	317
Summa arvode till valda revisionsbyråer	391	317

Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevisorer med 97 (121).

Not 6 Centrala kostnader	2008	2007
Centrala kostnader	27 679	21 298
Koncerngemensamma kostnader	5 527	6 086
Avtalspension centrala kostnader	-	1 250
Avskrivningar	347	393
Summa centrala kostnader	33 553	29 027

Not 7 Övriga rörelseintäkter	2008	2007
Provisionsintäkter	153	149
Resultat vid försäljning av inventarier	-	26
Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter	65 156	116 033
Övriga intäkter	1 923	1 331
Summa övriga rörelseintäkter	67 232	117 539

Noter

Not 8 Övriga rörelsekostnader	2008	2007
Utrangering och försäljning av inventarier	91	168
Summa övriga rörelsekostnader	91	168

Not 9 Ersättning till styrelse, VD och övrig personal	2008	2007
<i>Löner och ersättningar</i>		
Styrelseledamöter och VD*	1 412	1 314
Övriga anställda	85 782	84 839
Summa löner och ersättningar	87 194	86 153
<i>Pensionskostnader</i>		
Styrelseledamöter och VD*	333	406
Övriga anställda	15 038	22 758
Summa pensionskostnader	15 371	23 164
Övriga sociala kostnader	20 882	17 954
Summa personalkostnader	123 447	127 271

Inga tantiem eller liknande har lämnats.

*Inklusive styrelsesuppleanter.

Principer för ersättning till styrelse och VD

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut.

Arbetsstagarrepresentanter erhåller ej 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 styrelsens presidie i samråd med Göteborgs Stad.

Ersättningar och övriga förmåner under 2008

	Grundlön/styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	70	-	-	70
Övriga styrelseledamöter	160	-	-	160
Styrelsesuppleanter	39	-	-	39
Verkställande direktör	1 087	56	333	1 476
Övriga ledande befattningshavare	7 085	259	1 647	8 991
Totalt	8 441	315	1 980	10 736

Noter

Ersättningar och övriga förmåner under 2007

	Grundlön/styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	46	-	-	46
Övriga styrelseledamöter	120	-	-	120
Styrelsesuppleanter	30	-	-	30
Verkställande direktör	1 056	62	406	1 524
Övriga ledande befattningshavare	6 859	328	909	8 096
Totalt	8 111	390	1 315	9 816

Övriga förmåner avser bil- och kostförmån.

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 12 (13) personer.

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

Bolagets VD äger rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30 % av ordinarie lön.

Övriga befattningshavare följer den kollektivavtalade tjänstepensionen enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

Med verkställande direktören har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag vid uppsägning från företagets sida (beroende på ålder) på 18 månadslöner.

Övriga ledande befattningshavare inom bolaget har avtalade uppsägningstider på mellan sex och tolv månader.

Not 10 Av- och nedskrivningar

	2008	2007
<i>Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>		
Markanläggningar	-6 495	-5 288
Byggnader	-210 194	-198 501
Investering annans fastighet	-202	-185
Inventarier	-8 508	-9 837
<i>Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>		
Byggnader	-2 480	-3 610
<i>Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>		
Byggnader	549	1 678
Summa av -och nedskrivningar i förvaltningen	- 227 330	-215 743
<i>Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader</i>	-347	-393
Summa av- och nedskrivningar	-227 677	-216 136

Noter

Not 11 Resultat från finansiella poster	2008	2007
<i>Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</i>		
<i>Övriga ränteintäkter</i>		
Räntor koncernföretag	49	44
Räntor	3 242	2 311
	3 291	2 355
<i>Räntebidrag</i>	2 414	3 434
Summa avseende tillgångar	5 705	5 789
<i>Finansiella poster avseende skulder</i>		
<i>Räntekostnader</i>		
Räntekostnader koncernföretag	-147 607	-157 691
Räntor	-68 653	-39 041
Summa avseende skulder	-216 260	-196 732
FINANSNETTO	-210 555	-190 943

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 4,60 (4,33)%.

Not 12 Skatt på årets resultat	2008	2007
Följande komponenter ingår i bolagets skattekostnad/intäkt		
Aktuell skatt för året	-14 432	-9 517
Aktuell skatt avseende kapitalöverföring	-3 741	-2 481
Uppskjuten skattekostnad (-) /-intäkt (+) (se not 22)	24 368	-7 769
	6 195	-19 767

Skillnaden mellan beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats 28% och redovisad skatt består av följande komponenter:

Redovisat resultat före skatt	40 401	44 074
Skatt enligt gällande skattesats	-11 313	-12 341
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	275	363
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	197	166
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-307	-359
Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond	-568	-674
Justering av bokfört till skattemässigt avskrivningsunderlag fastighet	-2 242	-
Justering avseende tidigare år	-4 353	-6 922
Skatteintäkt på grund av sänkt skattesats	24 506	-
Redovisad skatt	6 195	-19 767

Den 18 december 2008 beslöt riksdagen att ändra skattesatsen från 28% till 26,3% från och med 2009.

Noter

Not 13 Utdelning

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag år 2008 får som högst uppgå till 4,88% av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket får dock inte överstiga företagets resultat för räkenskapsåret 2008.

Begränsningen regleras i förordning (2003:348) om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag.

På årsstämman 2009-03-12 kommer en utdelning att föreslås om 1 952 tkr, vilket motsvarar 4,88 % av aktiekapitalet 40 000 tkr.

Utdelning avseende 2007 uppgick till 2 052 tkr.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2008	2007
Avkastningsvärde (Mkr)		
Ingående balans 1 januari	15 546	14 135
Investeringar	517	400
Övrig värdeökning/minskning	-2 043	1 011
Utgående balans 31 december	14 020	15 546

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen och interna avkastningsvärden fastställs. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under tio år samt ett beräknat restvärde för år elva. Till detta kommer ett beräknat nuvärde av eventuella räntebidrag.

I modellen används utgående hyror och beräknat hyresbortfall för det kommande året, normaliserade drift- och underhållskostnader samt utgående fastighetsskatt. För utveckling av driftnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drift- och underhållskostnader samt utgående fastighetsskatt. Dessa antaganden varierar beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder.

Marknadsläget avspeglas även i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Bolagets värderingsmodell baseras huvudsakligen på antaganden som görs av externa värderingsinstitut.

De avvikelser som finns består av interna antaganden om högre drift- och underhållskostnader.

I den aktuella fastighetsvärderingen har, för de större bolagen, hyrorna för 2008 uppräknade med 3% använts.

Hyrorna bedöms sedan att följa den allmänna prisutvecklingen, som bedömts uppgå till 2% per år. Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och varierar mellan 332 (322) kr/kvm och 486 (446) kr/kvm. Dessa kostnader beräknas för närvarande öka med 2,25 (2,25)% per år. Till detta kommer utgående fastighetsskatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet differentieras beroende på läge och varierar mellan 4,00 (3,25)% och 7,50 (7,25)%. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,25-2,75 (2,25-2,50)%.

Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut.

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 1 326 (1 298) Mkr. Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till 884 (904) Mkr. Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som ej har genererat hyresintäkter uppgår till 1 (1) Mkr. Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 311 (198) Mkr, och tillkommande utgifter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 177 (202) Mkr.

Lagen om allmännyttiga bostadsföretag innebär vissa begränsningar i rätten att överlåta hyresfastigheter med bostäder. Vidare gäller vissa överlåtelsebegränsningar till följd av de generella föreskrifterna i lagen om förvärv av hyresfastighet med mera. Slutligen gäller begränsningar i möjligheterna att överlåta fastigheter, som pantsatts till säkerhet för upptagna lån, till följd av sedvanliga åtaganden i ingångna finansieringsavtal.

Avkastningsvärdet på pantsatta fastigheter uppgår till 9 312 (10 838) Mkr.

Noter

Not 14 Förvaltningsfastigheter (forts)	2008-12-31	2007-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	532 878	536 838
Försäljning	-3 568	-3 960
Förändring koncernstruktur	1 309	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 619	532 878
Ingående nedskrivningar	-20	-20
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20	-20
Ingående uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående planenligt restvärde	647 554	649 813
Taxeringsvärden	3 950 757	3 976 610
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	118 944	103 804
Försäljning	-365	-223
Omklassificeringar	39 161	15 363
Förändring koncernstruktur	4 473	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 213	118 944
Ingående avskrivningar	-23 034	-17 777
Försäljningar	74	31
Förändring koncernstruktur	-3 223	-
Årets avskrivningar	-6 495	-5 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 678	-23 034
Utgående planenligt restvärde	129 535	95 910
Bredbandsnät		
Ingående anskaffningsvärden	7 162	-
Omklassificeringar	-	7 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 162	7 162
Ingående avskrivningar	-31	-
Årets avskrivningar	-358	-31
Utgående ackumulerade avskrivningar	-389	-31
Utgående planenligt restvärde	6 773	7 131

Noter

Not 14 Förvaltningsfastigheter (forts)	2008-12-31	2007-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	7 158 147	6 987 491
Försäljningar	-35 089	-50 222
Omklassificeringar	455 519	220 878
Förändring koncernstruktur	39 648	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 618 225	7 158 147
Ingående nedskrivningar	-22 853	-21 187
Återförda nedskrivningar	718	1 944
Årets nedskrivning	-2 480	-3 610
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24 615	-22 853
Ingående avskrivningar	-2 603 731	-2 470 912
Försäljningar	20 177	26 264
Förändring koncernstruktur	-12 719	-
Årets avskrivningar	-170 260	-159 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 766 533	-2 603 731
Ingående uppskrivningar	896 885	936 723
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-39 947	-39 838
Utgående ackumulerade uppskrivningar	856 938	896 885
Utgående planenligt restvärde	5 684 015	5 428 448
Taxeringsvärden	8 271 233	8 275 956
I anskaffningsvärdet ingår aktiverad ränta ackumulerad från och med 1997 med	17 528	15 040
Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	6 467 877	6 181 302

Not 15 Inventarier	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 552	118 498
Inköp	4 589	8 635
Försäljningar/utrangeringar	-3 932	-42 548
Omklassificeringar	-84	7 967
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 125	92 552
Ingående avskrivningar	-64 913	-96 965
Försäljningar/utrangeringar	3 693	42 282
Årets avskrivningar	-8 855	-10 230
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 075	-64 913
Utgående planenligt restvärde	23 050	27 639

Av årets avskrivningar -8 855 (-10 230) avser -347 (-393) centrala kostnader.

Noter

Not 16 Pågående ny- och ombyggnationer	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	381 679	225 854
Under året nedlagda kostnader	487 715	400 304
Under året genomförda omklassificeringar	-478 483	-244 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 911	381 679
Utgående planenligt restvärde	390 911	381 679

I anskaffningsvärdet ingår aktiverad ränta ackumulerad från och med 2006 med

	5 876	3 269
--	-------	-------

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	530	530
Inköp/Nyutlåning	30	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	560	530

Not 18 Andra långfristiga fordringar	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 967	3 593
Inköp/Nyutlåning	965	-
Försäljningar/Amorteringar	-374	-626
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 558	2 967

Långfristig fordran avseende hyresgäst Anpassningar av lokaler redovisas här med 285 (371), övriga poster avser Husbyggnadsvaror 2 084(1 507) och Fritidsstiftelsen 1 189 (1 089).

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda hyreskostnader, koncernföretag	12	14
Förutbetalda försäkringspremier	3 440	3 412
Förutbetalda PRI kostnader	2 580	2 465
Upplupna ränteintäkter, övriga	318	236
Upplupna räntebidrag	372	474
Förutbetalda kostnader, koncernföretag	1 851	1 836
Förutbetalda kostnader, övriga	14 994	25 560
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 567	33 997

Not 20 Obeskattade reserver	2008-12-31	2007-12-31
Periodiseringsfond, Tax 03	-	34 144
Periodiseringsfond, Tax 05	11 226	11 226
Periodiseringsfond, Tax 07	11 013	11 013
Periodiseringsfond, Tax 08	11 292	11 292
Periodiseringsfond, Tax 09	17 171	-
Ackumulerade avskrivningar över plan	3 366	1 939
Summa obeskattade reserver	54 068	69 614

Noter

Not 21 Avsättning för pensioner	2008-12-31	2007-12-31
Ingående balans	92 329	91 081
Ränteberäkning	928	1 248
Utgående balans	93 257	92 329

Not 22 Avsättning för uppskjuten skatt	2008-12-31	2007-12-31
<i>Skillnad mellan redovisat värde och skattemässigt värde</i>		
Byggnader, mark och markanläggningar	-378 803	-403 758
Finansiella instrument	-310	277
Summa uppskjuten skatteskuld	-379 113	-403 481

Not 23 Finansiella skulder

Räntebärande skulder				
	2008		2007	
MSEK	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Skulder till kreditinstitut	900	899	1 372	1 372
Skulder till koncernföretag	3 850	3 859	3 100	3 093
Totalt	4 750	4 758	4 472	4 465

Bolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2008 en genomsnittlig återbetalningstid på 2,5 (3,4) år. Genomsnittlig effektiv räntesats i kreditportföljen uppgick till 3,08 (4,70)%.

Kreditportföljens förfallostruktur 2008-12-31

MSEK	Kreditförfall och amorteringar, mkr	Andel, %
2009	1 317	28
2010	383	8
2011	950	20
2012	1 000	21
2013	1 100	23
Summa	4 750	100

Noter

Not 24 Finansiell riskhantering

Framtidenkoncernen har en decentraliserad finansiell organisation, där varje enskilt bolag har en egen finansfunktion och fullt ansvar för bolagets finansiella verksamhet. Upplåning på kapitalmarknaden sker i huvudsak koncerngemensamt för att erhålla kostnadseffektiv finansiering. Respektive dotterbolag har en finanspolicy inom ramen för den koncerngemensamma finanspolicyen. Finanspolicyen fastställer befogenheter, ansvar samt ramar och riktlinjer för hanteringen av bolagets finansiella riskexponering. Rapportering av bolagets finansiella positioner sker löpande till VD, styrelse och moderbolaget i koncernen.

Ränterisk

Ränterisk avser risken att förändrade marknadsräntor påverkar bolagets resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt. Framtidenkoncernens styrning av ränterisk utgår från begreppet nettoexponering, varmed avses nettot av de tillgångs- och skuldbelopp som i framtiden skall få ny räntebestämning. Om önskad räntestruktur/räntebindningstid inte kan uppnås vid upptagande och omsättning av lån används räntederivatinstrument. Tillåtna instrument är ränteswappar, ränteterminer inklusive FRA-kontrakt samt ränteooptioner. Optionsutfärdande kräver medgivande av moderbolaget i koncernen. Den genomsnittliga löptiden för ränteexponeringen, liksom för exponeringens fördelning tidsmässigt, har stor betydelse för bolagets resultat. Finanspolicyen föreskriver att den genomsnittliga löptiden skall vara mellan 1,6 och 2,6 år. Högst 33% av exponeringen får infalla under den närmaste 12-månadersperioden. Den 31 december 2008 var den genomsnittliga löptiden för bolagets nettoexponering 1,7 (1,7) år med 32 (30)% av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod. Räntebindningstiden har under året varierat mellan 1,6 och 1,8 år.

Nedanstående tabell visar nettoexponeringen 2009-2018, den genomsnittliga nominella räntesatsen i exponeringen, samt agio/disagio. Det sistnämnda avser effekterna av ej resultatförda, förutbetalda optionspremier, kostnader vid upptagande av lån och stängningsresultat för derivataffärer och förtidslösta lån.

Nettoexponering avseende lån, placeringar och derivatinstrument, 2008-12-31

	Belopp, Mkr	Ränta, %	Agio/disagio, Mkr
2009:1	1 887	1,93	-6,0
2009:2	11	4,45	0,1
2009:3	500	4,58	0,1
2009:4	-900	2,10	-0,4
2010	1 800	3,44	0,3
2011	300	4,34	0,7
2012	550	4,79	0,6
2013	400	4,56	0,6
2014	-	-	0,5
2015	50	3,39	0,4
2016	-	-	0,2
2017	50	5,01	-
2018	100	4,17	-
Totalt	4 748	3,55	-2,9

I ovanstående tabell har på närmaste räntekonverteringsdag inkluderats såväl befintliga fasträntelån som lån till rörlig ränta.

Noter

Not 24 Finansiell riskhantering (forts)

Valutarisk

Valutarisk är risken att valutakursförändringar påverkar bolagets resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt och uppstår vid placering eller upplåning i utländsk valuta. Finanspolicyn anger att bolagets exponering skall vara i svenska kronor. Vid placering eller upplåning i annan valuta än svenska kronor skall valutarisken elimineras genom att ingå valutaderivatkontrakt. Tillåtna instrument är valutaswap, valutatermin eller valutaoption.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån skall omsättas samt att betalningsförpliktelse inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Finanspolicyn anger, för att garantera god betalningsberedskap, skall outnyttjade kreditfaciliteter finnas i tillräcklig omfattning. Bolagets likvida tillgångar uppgick till 1 (1) Mkr vid utgången av 2008. Kreditlöften och outnyttjade krediter med minst tre månaders återstående löptid uppgick den 31 december till 253 (740) Mkr.

Kredit- och motpartsrisk

Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Finanspolicyn anger att endast motparter med hög kreditvärdighet accepteras och att eventuellt kassaöverskott skall placeras i bank eller i kortfristiga räntebärande instrument enligt fastställda limiter.

Även för de avtal om derivataffärer som bolaget ingått finns en risk att motparten inte fullföljer sin del av åtagandet. För att begränsa motpartsrisken är endast motparter med god kreditvärdighet accepterade. Så kallade ISDA-avtal (nettingavtal) med motparten eftersträvas. Beräknat som nettofordran per motpart, i de fall bolaget har en fordran, uppgick den samlade motpartsexponeringen i derivatinstrument den 31 december 2008 till 0 (1) Mkr inklusive upplupna räntor. För en enskild motpart uppgick högsta nettofordran till 0 (1) Mkr. Vid beräkningen har så kallad netting tillämpats enligt gällande ISDA-avtal.

Administrativ risk

Med administrativ risk avses risken för förluster eller felaktiga affärer till följd av interna brister i organisationen. Finansfunktionen arbetar kontinuerligt med översyn och vidareutveckling av de administrativa systemen samt de interna kontrollerna. Bolaget arbetar inom finansområdet huvudsakligen med standardssystem som bedöms vara av hög kvalitet.

Finansnetto

Bolagets finansnetto uppgick år 2008 till -211 (-191) Mkr. I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor, räntebidrag med 2 (3) Mkr, kostnader för pensionsskuld med -5 (-4) Mkr samt periodiserade stängningsresultat för derivattransaktioner och förtidslösta lån med 1 (-1) Mkr. Bolagets kostnadsräntor har minskats med 5 (3) Mkr avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden.

Lånevolymen har ökat med 278 Mkr under 2008.

Bolagets genomsnittliga finansieringskostnad uppgick under 2008 till 4,63 (4,39)%. Om hänsyn tas till erhållna räntebidrag uppgick finansieringskostnaden till 4,58 (4,32)%.

Marknadsvärde finansiella instrument

Beräkningen baseras på marknadsnoteringar. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en generell, genomsnittlig kreditmarginal. Den 31 december 2008 var kreditportföljens marknadsvärde beräknat på detta sätt 4 758 Mkr, vilket kan ställas i relation till portföljens nominella belopp på 4 750 Mkr. Vid motsvarande värdering den 31 december 2007 understeg marknadsvärdet det nominella värdet med 7 Mkr.

Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserat på noterad marknadsränta för aktuell löptid. FRA-kontrakt värderas genom att den avtalade räntan jämförs med den officiella marknadsnoteringen för respektive kontrakt. Marknadsvärde för derivat med optionsinslag (CAP-kontrakt och strukturerade swappar) motsvaras av aktuellt återköpspris på värderingsdagen.

Noter

Not 24 Finansiell riskhantering (forts)

Nominella belopp netto och marknadsvärde för derivatportföljen, 2008-12-31

MSEK	Nominellt belopp, netto	Marknadsvärde
Ränteswappar, nettofordran/-skuld	-2 300	-128
FRA-kontrakt, nettofordran/-skuld	-950	-8
CAP-kontrakt, nettofordran/-skuld	-200	0
Totalt	-3 450	-136

Bolaget är fasträntebetalare i swapkontrakt på nominellt 3 375 Mkr, och bolaget erhåller fast ränta i swapkontrakt på nominellt 1 075 Mkr.

Känslighetsanalys

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen kommer bolagets finansnetto att utvecklas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2008 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela räntekurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2009–2011, Mkr

	2008	2009	2010	2011
Räntenivå 2008-12-31	-211	-197	-176	-164
Ränta +1%		-216	-203	-199
Ränta -1%		-179	-150	-129

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De marknadsvärden som redovisats för kredit- /respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2008-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkningar av marknadsvärdet skett med en förändring av marknadsräntorna på en procentenhet.

Kredit- och derivatportföljers räntekänslighet 2008-12-31, Mkr

Ränteantagande	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2008-12-31	-4 750	-4 758	-3 450	-136
Ränta + 1%	-4 750	-4 746	-3 450	-71
Ränta -1%	-4 750	-4 770	-3 450	-206

Noter

Not 25 Skulders förfallotid

	Inom ett år	Senare än ett år men inom fem år	Senare än fem år
<i>Låneskulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	316 519	583 038	-
Skulder till koncernföretag	1 000 000	2 850 000	-
<i>Rörelseskulder</i>			
Leverantörsskuld	153 134	-	-
Skulder till koncernföretag	17 162	-	-
Övriga skulder	3 472	-	-
Skulder till Göteborgs Stad			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 644	-	-
Summa skulders förfallotid	1 698 931	3 433 038	-

Not 26 Skulder till kreditinstitut

	2008-12-31	2007-12-31
Checkräkningskrediter	427 367	499 953
Övriga lån	472 190	872 190
Summa skulder till kreditinstitut	899 557	1 372 143
Beviljat belopp, checkkredit	680 000	880 000

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntekostnader	48 964	40 508
Upplupna sociala avgifter	10 503	13 668
Upplupna personalkostnader	12 625	19 608
Upplupna kostnader, underhåll	3 355	4 641
Upplupna kostnader el, värme och liknande	32 002	22 740
Balanserad ränta derivatinstrument	851	3 397
Förutbetalda hyresintäkter	91 132	46 434
Övriga poster	9 212	9 491
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 644	160 487

Not 28 Ställda säkerheter

	2008-12-31	2007-12-31
För egna skulder:		
Avseende skulder till kreditinstitut - Fastighetsinteckningar	922 146	1 882 146
Avseende skulder till koncernföretag - Fastighetsinteckningar	3 850 330	3 100 000
Summa ställda säkerheter	4 772 476	4 982 146
Säkerheter i eget förvar	1 521 626	1 362 925

Noter

Not 29 Ansvarsförbindelser	2008-12-31	2007-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	1 865	1 847
Ansvarsförbindelse Fastigo	1 867	1 947
Uppskov stämpelskatt fastighetsköp	2 414	766
Garantiförbindelser	861	861
Summa ansvarsförbindelser	7 007	5 421

Not 30 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2008	2007
Avskrivningar	225 746	214 204
Nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	2 480	3 610
Återföringar avseende materiella anläggningstillgångar	-549	-1 678
Avsättningar	-	11 234
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-65 065	- 115 248
Summa justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	162 612	112 122

Not 31 Erlagd ränta	2008	2007
Erlagd ränta löpande verksamheten	-202 709	-189 463
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	5 095	2 591
Summa erlagd ränta	-197 614	-186 872

Not 32 Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital	2008	2007
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristig fordran	6 852	-11 019
Ökning(+)/minskning(-) av avsättningar	928	1 248
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-58 872	11 308
Summa förändring i rörelsekapital	-51 092	1 537

Not 33 Outnyttjade kreditlöften	2008	2007
Outnyttjad checkräkningskredit	252 633	380 047
Andra outnyttjade kreditavtal	-	360 000
Summa outnyttjade kreditlöften	252 633	740 047

Not 34 Nettolåneskuld

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

Noter

Not 35 Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner

Moderbolag

Moderbolag i den koncern där Göteborgs stads bostadsaktiebolag är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Förvaltnings AB Framtiden, org.nr 556012-6012, med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget samt från moderbolagets ägare Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 9, har inte förekommit.

Intäkter från andra koncernföretag %	2008	2007
Bolag inom Framtidenkoncernen	0%	0%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	2%	2%
Kostnader till andra koncernföretag %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	3%	4%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	20%	20%

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

Not 36 Medelantalet anställda, könsfördelning samt sjukfrånvaro

Medelantal anställda		2008	2007
Kvinnor		125	131
Män		144	147
Totalt		269	278
Företagsledningens och styrelsens könsfördelning	2008 Män	2008 Kvinnor	2008 Totalt
Styrelse	3	7	10
VD, övriga ledande befattningshavare	9	4	13
Totalt	12	11	23
	2007 Män	2007 Kvinnor	2007 Totalt
Styrelse	3	7	10
VD, övriga ledande befattningshavare	10	4	14
Totalt	13	11	24
Sjukfrånvaro			
Procent		2008	2007
Totalt		6,9	7,1
Sjukfrånvaro 60 dagar eller mer av total sjukfrånvaro		65,8	63,9
Kvinnor		59,1	63,8
Män		40,9	36,2
Totalt		100	100
29 år eller yngre		7,4	4,6
30-49 år		48,8	46,3
50 år eller äldre		43,8	49,1
Totalt		100	100

Noter

Not 37 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 9 februari 2009 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs stads bostadsaktiebolag den 12 mars 2009.

Göteborg den 9 februari 2009

Anna Johansson
Ordförande

Margita Björklund
Vice ordförande

Lennart Sandberg

Ulla Y Gustafsson

Birgitta Simonsson

Maj Holmström

Thomas Martinsson

Bertil Rignäs
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande årsredovisningen 2008 har avgivits den 9 februari 2009.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pär Sundaeus
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 2009-02-09.

Annbrith Svensson
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Organisationsnummer 556046-8562

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Göteborgs stads bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2008. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-61.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 9 februari 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pär Sundaeus
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Göteborg stads bostadsaktiebolag

Organisationsnummer 556046-8562

Vi har granskat bolagets verksamhet under 2008. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen 10 kap. 3 §, kommunallagen och god revisionssed samt med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

Göteborg 2009-02-08

Annbrith Svensson

Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar

Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Bostadsbolagets styrelse 2008



BAKRE RADEN FRÅN VÄNSTER: Shala Alamshahi, Peter Ekman, Ulla Y Gustafsson, Ulla Berg, Maj Holmström, Lennart Sandberg, Daniel Wahlström, Birgitta Simonsson, Stefan Jerklöv och Thomas Gustavsson.

FRÄMRE RADEN FRÅN VÄNSTER: Thomas Martinsson, Margita Björklund, Bertil Rignäs, Anna Johansson och Patrick Gladh.

LEDAMÖTER

Ordförande:

Anna Johansson (s). Född 1971, invald 1999

Huvudsaklig sysselsättning: Ersättare i kommunstyrelsen samt ledamot av kommunfullmäktige

Margita Björklund, vice ordförande (fp). Född 1945, invald 2003

Huvudsaklig sysselsättning: Seniorkonsult
Övriga styrelseuppdrag: Vice ordförande i Otterhällans Kulturförening, Stiftelsen Gren-Broberg, Universitetets Jubileumsfond samt styrelseledamot i Stampen AB, Friskis & Svette Göteborg, Frisk Service AB, Göteborgs Barnhus och Bohuslöv

Lennart Sandberg (s). Född 1940, invald 1983

Huvudsaklig sysselsättning: pensionär, f.d metallarbetare
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Clase Fonden

Birgitta Simonsson (m). Född 1958, invald 2004

Huvudsaklig sysselsättning: Marknadsekonom
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Lundby-Biskopsgårdens Moderata föreningsstyrelse, ledamot i SDN Biskopsgården samt ersättare i sociala utskottet

Ulla Y Gustafsson (s). Född 1947, invald 2007

Huvudsaklig sysselsättning: Utredningssekreterare Folkvandvården
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i fastighetsnämnden VGR. Andra vice ordförande regionfullmäktige VGR

Maj Holmström (m). Född 1946, invald 2007

Huvudsaklig sysselsättning: Informatör, Moderaterna i Göteborg
Övriga styrelseuppdrag: inga

Thomas Martinsson (mp). Född 1969, invald 2008

Huvudsaklig sysselsättning: Stadssekreterare i Göteborgs kommunstyrelse
Övriga uppdrag: Ersättare i kommunfullmäktige, ledamot i Män för Jämställdhet, revisor i Föreningen HBT-festivalen Göteborg

SUPPLEANTER

Patrick Gladh (s). Född 1972, invald 2007

Huvudsaklig sysselsättning: Gymnasierector
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i samordningsförbundet Centrum
Ersättare i kommunfullmäktige

Daniel Wahlström (kd). Född 1940, invald 2003

Huvudsaklig sysselsättning: Senior Manager, marknadsfrågor
Övriga styrelseuppdrag: Inga

Shahla Alamshahi (s). Född 1953, invald 2008

Huvudsaklig sysselsättning: Trafikkonsulent
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i GREFAB, Ersättare i Valnämnden

Sekreterare: Charlotta Ståhlberg

Arbetsdagarrepresentanter:

Thomas Gustavsson (Fastighetsanställdas förbund)
Född 1949, invald 1991

Peter Ekman (Unionen). Född 1950, invald 2008

Suppleanter:

Stefan Jerklöv (Fastighetsanställdas förbund)
Född 1956, invald 1996

Ulla Berg (Unionen). Född 1953, invald 2008

Ekonomiska revisorer: Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Huvudansvarig Pär Sundaeus

Lekmannarevisorer:

Annbrith Svensson (m) lekmannarevisor sedan 2003

Torbjörn Rigemar (s) lekmannarevisor sedan 2007

Sven Andersson (m) suppleant sedan 2003

Carina Henriksson Johansson (s) suppleant sedan 2007

Verkställande direktör: Bertil Rignäs, Född 1956

Bostadsbolagets företagsledning 2008



BAKRE RADEN FRÅN VÄNSTER: Elisabet Sandberg-S, Thomas Magnusson, Leif Johansson, Leif Andersson, Lizz Wiklund och Magnus Adamsson.

FRÄMRE RADEN FRÅN VÄNSTER: Ulf Westerlund, Elisabeth Carlsson, Magnus Redenheim, Johan Wilck, Anders Nilsson, Inger-Lena Bennman och Bertil Rignäs.

Bertil Rignäs, verkställande direktör

Född 1956, anställd 2006

E-post: bertil.rignas@bostadsbolaget.se

Telefon 031-731 50 05

Magnus Adamsson, ekonomichef

Född 1961, anställd 2005

E-post: magnus.adamsson@bostadsbolaget.se

Telefon 031-731 50 30

Leif Andersson, chef fastighetsutveckling

Född 1950, anställd 1988

E-post: leif.andersson@bostadsbolaget.se

Telefon 031-731 50 08

Inger-Lena Bennman, informationschef

Född 1960, anställd 2005

E-post: inger-lena.bennman@bostadsbolaget.se

Telefon 031-731 51 70

Elisabeth Carlsson, personalchef

Född 1954, anställd 2006

E-post: elisabeth.carlsson@bostadsbolaget.se

Telefon 031-731 50 27

Leif Johansson, distriktschef Väster

Född 1950, anställd 1988

E-post: leif.johansson@bostadsbolaget.se

Telefon 031-731 57 15

Thomas Magnusson, distriktschef Centrala stan

Född 1956, anställd 1995

E-post: thomas.magnusson@bostadsbolaget.se

Telefon 031-731 51 01

Anders Nilsson, finanschef

Född 1943, anställd 1994

E-post: anders.nilsson@bostadsbolaget.se

Telefon 031-731 50 12

Magnus Redenheim, distriktschef Centrala Hisingen

Född 1968, anställd 1988

E-post: magnus.redenheim@bostadsbolaget.se

Telefon 031-731 59 55

Elisabet Sandberg-S, distriktschef Nordvästra Hisingen

Född 1955, anställd 1997

E-post: elisabet.sandberg-s@bostadsbolaget.se

Telefon 031-731 54 44

Ulf Westerlund, inköpschef

Född 1961, anställd 2001

E-post: ulf.westerlund@bostadsbolaget.se

Telefon 031-731 50 58

Lizz Wiklund, distriktschef Nordost

Född 1970, anställd 2002

E-post: lizz.wiklund@bostadsbolaget.se

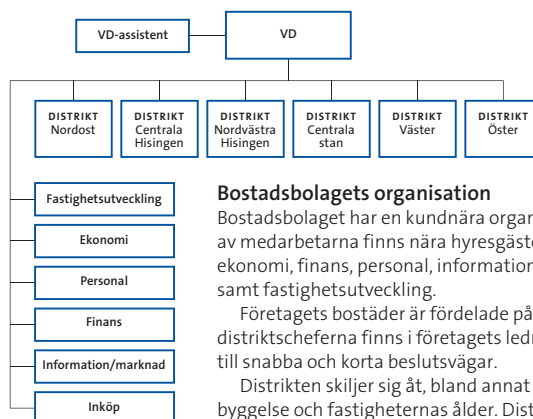
Telefon 031-731 52 45

Johan Wilck, distriktschef Öster

Född 1959, anställd 2004

E-post: johan.wilck@bostadsbolaget.se

Telefon 031-731 53 21



Bostadsbolagets organisation

Bostadsbolaget har en kundnära organisation där merparten av medarbetarna finns nära hyresgästerna. Stödfunktioner är ekonomi, finans, personal, information och marknad, inköp samt fastighetsutveckling.

Företagets bostäder är fördelade på sex distrikt. De sex distriktscheferna finns i företagets ledningsgrupp vilket bidrar till snabba och korta beslutsvägar.

Distrikten skiljer sig åt, bland annat vad gäller typ av bebyggelse och fastigheternas ålder. Distrikten beskrivs på sidan 8.

Primärområde, se karta	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/kvm
Gunnared									
Rannebergen	ANGERED 81:2	Fjällviolen 1	1974	5 754	0	92	22 274	4 454	774
Rannebergen	ANGERED 81:3	Fjällviolen 5	1974	5 681	16	91	22 057	4 408	774
Rannebergen	ANGERED 82:12	Fjällhavren 2	1973	3 661	1	59	14 324	2 892	775
Rannebergen	ANGERED 82:13	Fjällhavren 5	1973	5 019	0	80	19 477	3 878	773
Rannebergen	ANGERED 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3 984	0	60	15 442	3 124	784
Rannebergen	ANGERED 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5 227	0	79	20 287	4 074	779
Rannebergen	ANGERED 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3 956	27	59	15 445	3 105	782
Rannebergen	ANGERED 82:2	Fjällglimmen 8	1973	0	948	0	0	2 199	0
Rannebergen	ANGERED 82:21	Fjällnejlikan 4	1973	5 787	22	87	22 528	4 528	781
Rannebergen	ANGERED 82:22	Fjällnejlikan 1	1972	4 563	0	69	17 706	3 590	787
Rannebergen	ANGERED 82:23	Fjällsippa 4	1972	4 550	0	68	17 696	3 552	781
Rannebergen	ANGERED 82:24	Fjällsippa 1	1972	4 563	120	69	17 761	3 591	783
Rannebergen	ANGERED 82:25	Fjällsyra 4	1973	4 273	0	68	16 471	3 302	773
Rannebergen	ANGERED 82:26	Fjällsyra 1	1973	4 281	0	69	16 478	3 327	777
Rannebergen	ANGERED 82:27	Fjällveronika 4	1973	5 787	18	87	22 524	4 541	784
Rannebergen	ANGERED 82:28	Fjällveronika 1	1973	3 957	0	59	15 414	3 077	778
Rannebergen	ANGERED 82:29	Fjällveronika 9	1975	0	313	0	0	141	0
Rannebergen	ANGERED 82:3	Fjällbinka 8	1975	3 411	191	56	13 355	2 725	772
Rannebergen	ANGERED 82:4	Fjällbinka 5	1975	3 751	25	63	14 482	2 876	764
Rannebergen	ANGERED 82:5	Fjällbinka 2	1975	4 523	0	75	17 738	3 494	773
Rannebergen	ANGERED 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4 019	0	64	15 665	3 090	769
Rannebergen	ANGERED 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5 965	17	96	23 686	4 727	773
Rannebergen	ANGERED 82:8	Fjällgröna 4	1975	4 485	0	68	17 643	3 502	781
Rannebergen	ANGERED 82:9	Fjällgröna 7	1976	5 477	1	82	21 652	4 306	776
Summa				102 675	1 699	1 600	400 105	82 504	
Lärjedalen									
Hammarkullen	HJÄLLBO 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10 128	1 284	142	42 467	8 605	759
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	0	622	0	2 330	1 026	0
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:11	Hammarkulletorget 36	1970	5 007	1	69	19 875	3 875	763
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4 904	0	71	19 184	3 755	766
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4 793	0	69	18 694	3 645	761
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	0	334	0	210	172	0
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5 452	1	93	21 759	4 243	768
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4 630	0	80	18 362	3 555	768
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5 758	0	83	22 878	4 395	763
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5 886	0	82	23 345	4 542	772
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4 425	0	61	17 593	3 393	767
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5 804	0	84	23 115	4 461	769
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:2	Sandeslätt 39	1969	3 393	20	50	12 586	2 604	765
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:3	Sandeslätt 44	1969	4 197	0	60	15 613	3 208	764
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:4	Sandeslätt 51	1970	5 465	0	78	21 240	4 301	787
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:5	Sandeslätt 1	1970	3 970	0	58	15 426	3 138	790
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:6	Sandeslätt 8	1970	4 064	0	57	15 705	3 177	782
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:7	Sandeslätt 15	1970	4 580	12	64	17 732	3 510	765
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:8	Sandeslätt 23	1970	4 455	257	65	18 010	3 514	768
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:9	Sandeslätt 30	1970	4 998	0	75	19 461	3 861	772
Summa				91 909	2 531	1 341	365 585	72 981	

Primärområde, se karta	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/kvm
Kortedala									
Södra Kortedala	KORTEDALA 10:1	Kalendervägen 5	1953	2 131	92	36	13 362	1 777	803
Södra Kortedala	KORTEDALA 11:1	Kalendervägen 17	1954	2 115	41	36	13 411	1 730	802
Södra Kortedala	KORTEDALA 12:1	Kalendervägen 6	1954	7 614	0	140	49 200	6 462	827
Södra Kortedala	KORTEDALA 12:4	Tusenårgatan 28	1979	1 231	72	21	9 866	1 245	940
Södra Kortedala	KORTEDALA 13:1	Kalendervägen 16	1954	5 710	1	105	37 400	4 832	831
Södra Kortedala	KORTEDALA 13:2	Tusenårgatan 2	1974	8 412	374	149	60 560	7 610	864
Södra Kortedala	KORTEDALA 14:2	Tusenårgatan 18	1979	1 581	29	27	11 858	1 427	876
Södra Kortedala	KORTEDALA 15:2	Tusenårgatan 7	1979	1 794	52	26	13 634	1 688	886
Södra Kortedala	KORTEDALA 16:3	Tusenårgatan 17	1986	2 227	123	36	17 882	2 199	929
Södra Kortedala	KORTEDALA 19:2	Hundraårgatan 5	1993	2 500	189	44	21 620	2 457	937
Södra Kortedala	KORTEDALA 23:1	Hundraårgatan 8	1992	3 757	57	66	32 561	3 795	979
Södra Kortedala	KORTEDALA 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4 372	87	65	35 594	4 168	936
Södra Kortedala	KORTEDALA 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13 890	122	231	112 887	13 705	957
Södra Kortedala	KORTEDALA 25:2	Halvsekelsgatan 2	1990	3 365	193	54	27 232	3 221	919
Södra Kortedala	KORTEDALA 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	0	1 955	0	0	1 427	0
Södra Kortedala	KORTEDALA 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4 024	412	78	28 345	3 762	839
Södra Kortedala	KORTEDALA 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5 167	0	96	34 001	4 383	828
Södra Kortedala	KORTEDALA 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3 838	0	72	25 331	3 352	827
Södra Kortedala	KORTEDALA 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2 163	113	42	14 092	1 890	843
Södra Kortedala	KORTEDALA 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5 878	0	114	38 121	5 047	838
Södra Kortedala	KORTEDALA 31:3	Julianska gatan 10	1956	11 269	3	165	73 200	9 487	833
Södra Kortedala	KORTEDALA 31:4	Skottårgatan 2	1955	2 564	80	49	17 066	2 250	838
Södra Kortedala	KORTEDALA 5:1	Kalendervägen 2	1983	1 065	1 394	10	12 943	1 580	705
Södra Kortedala	KORTEDALA 6:1	Kalendervägen 1	1953	2 726	99	48	17 815	2 293	810
Södra Kortedala	KORTEDALA 8:1	Kalendervägen 29	1965	7 077	242	120	49 982	6 356	838
Södra Kortedala	KORTEDALA 9:1	Månadsgatan 10	1953	4 929	69	90	32 274	4 116	818
Summa				111 400	5 799	1 920	800 237	102 258	
Härlanda									
Torpa	SÄVENÄS 64:1	Kaggeledsgatan 39	1956	395	658	6	7 736	864	1 169
Torpa	SÄVENÄS 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3 787	744	81	34 959	3 910	896
Torpa	SÄVENÄS 65:1	Vidkärsallén 1A	1947	4 110	0	78	33 610	3 606	877
Torpa	SÄVENÄS 66:1	Uddeholmsgatan 3A	1947	3 870	103	72	33 007	3 553	872
Torpa	SÄVENÄS 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6 384	46	120	52 505	5 764	877
Torpa	SÄVENÄS 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2 754	276	54	23 942	2 730	889
Torpa	SÄVENÄS 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1 224	24	24	10 057	1 090	880
Torpa	SÄVENÄS 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5 186	0	70	44 083	5 202	932
Torpa	SÄVENÄS 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12 030	0	170	102 000	10 697	889
Torpa	SÄVENÄS 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5 759	0	65	47 800	4 948	859
Torpa	SÄVENÄS 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8 588	421	105	72 636	7 604	864
Torpa	SÄVENÄS 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5 061	43	96	41 305	4 603	877
Torpa	SÄVENÄS 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1 817	358	35	16 636	2 019	902
Torpa	SÄVENÄS 74:1	Långedsgatan 1A	1948	1 836	0	36	15 000	1 622	883
Björkekärr	SÄVENÄS 131:3	Träkilsgratan 2	1960	0	0	0	238	364	0
Björkekärr	SÄVENÄS 58:1	Träkilsgratan 53	1960	9 314	59	148	78 692	8 344	883
Björkekärr	SÄVENÄS 58:2	Träkilsgratan 3	1960	11 852	191	209	104 037	11 187	904
Björkekärr	SÄVENÄS 58:3	Spåntorget 3	1961	7 858	671	131	71 020	7 656	888
Björkekärr	SÄVENÄS 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12 742	407	216	110 475	11 906	888
Summa				104 567	4 000	1 716	899 738	97 667	

Primärområde, se karta	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/kvm
Centrum									
Landala	LANDALA 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	0	197	0	10 794	1 919	0
Landala	LANDALA 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7 915	12 225	198	111 557	17 926	1 218
Landala	LANDALA 10:21	Kapellgången 3	1973	4 679	144	80	62 947	5 074	1 037
Landala	LANDALA 10:22	Landalagången 8	1973	5 609	848	91	78 830	6 455	1 003
Landala	LANDALA 10:23	Landalagången 11	1973	5 648	209	92	71 493	5 602	977
Landala	LANDALA 10:24	Landalagången 5	1973	4 253	55	68	54 759	4 192	974
Landala	LANDALA 12:16	Landalabergen 4	1971	2 755	153	45	35 425	2 730	941
Landala	LANDALA 12:17	Landalabergen 6	1971	2 720	91	45	34 702	2 651	946
Landala	LANDALA 12:18	Landalabergen 8	1971	3 916	478	59	51 581	4 061	935
Landala	LANDALA 12:23	Landalabergen 35	1972	3 327	0	67	42 400	3 257	979
Landala	LANDALA 12:24	Landalabergen 22	1972	3 740	0	60	46 600	3 540	946
Landala	LANDALA 12:25	Landalabergen 20	1971	2 578	0	40	32 200	2 428	942
Landala	LANDALA 12:26	Landalabergen 31	1972	4 140	0	80	47 400	4 035	975
Landala	LANDALA 12:27	Landalabergen 28	1971	3 994	0	60	48 800	3 741	937
Landala	LANDALA 12:28	Landalabergen 17	1971	3 994	0	60	49 800	3 731	934
Landala	LANDALA 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	0	16	17 200	1 324	1 052
Landala	LANDALA 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1 255	63	27	17 000	1 391	1 061
Landala	LANDALA 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9	0	1 009	1 039
Guldheden	GULDHEDEN 28:1	Doktor Bondesons Gata 1	1976	7 561	218	213	98 449	9 298	1 185
Guldheden	GULDHEDEN 30:1	Doktor Bondesons Gata 2	1992	1 715	1 131	33	30 491	3 292	914
Guldheden	GULDHEDEN 31:1	Doktor Fries Torg 1	1992	1 208	861	12	18 148	1 928	831
Guldheden	GULDHEDEN 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	25 383	2 191	923
Guldheden	GULDHEDEN 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11 605	11	228	127 063	10 963	944
Guldheden	GULDHEDEN 48:3	Syster Estrids Gata 2	1957	2 209	0	30	25 800	2 416	821
Guldheden	GULDHEDEN 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1950	1 620	53	30	17 819	1 519	906
Guldheden	GULDHEDEN 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1950	1 628	0	24	16 938	1 410	851
Guldheden	GULDHEDEN 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1950	1 628	22	24	16 743	1 408	844
Guldheden	GULDHEDEN 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6 438	822	120	71 802	6 426	898
Guldheden	GULDHEDEN 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4 063	138	72	44 497	3 949	908
Guldheden	GULDHEDEN 54:4	Doktor Wengbergsgata 8	2005	5 813	0	66	103 031	8 399	1 350
Guldheden	GULDHEDEN 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1951	9 631	528	185	105 623	9 337	912
Guldheden	GULDHEDEN 56:1	Syster Emmas Gata 1	1951	1 836	0	36	20 312	1 760	938
Guldheden	GULDHEDEN 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3 366	134	66	38 173	3 314	955
Guldheden	GULDHEDEN 57:5	Doktor Westringsgata 14A	1982	1 811	471	23	19 866	2 294	1 159
Vasastaden	VASASTADEN 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	41	9	10 531	819	1 010
Vasastaden	VASASTADEN 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	6 453	759	791
Vasastaden	VASASTADEN 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	12 203	913	747
Vasastaden	VASASTADEN 15:13	Viktoriagatan 20	1982	1 070	314	15	16 919	1 417	986
Vasastaden	VASASTADEN 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3 285	399	32	48 985	3 774	1 002
Vasastaden	VASASTADEN 19:1	Engelbrektsgatan 3	1980	1 408	127	19	19 389	1 502	983
Vasastaden	VASASTADEN 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1 259	74	16	16 421	1 231	935
Vasastaden	VASASTADEN 7:14	Viktoriagatan 10	1980	789	243	9	12 333	1 057	933
Vasastaden	VASASTADEN 7:3	Storgatan 15	1986	861	140	11	13 158	1 060	1 052
Vasastaden	VASASTADEN 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1 278	493	16	20 452	1 791	949
Vasastaden	VASASTADEN 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	28 421	2 243	1 152
Vasastaden	VASASTADEN 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1 673	110	21	23 808	1 860	1 006
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	30 106	2 517	1 086
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 41:2	Hvitfeldtsgratan 3A	1970	1 118	37	13	13 517	973	861
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 41:3	Hvitfeldtsgratan 5A	1970	1 225	0	13	14 600	1 061	866

Primärområde, se karta	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/kvm
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	11 855	924	949
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1 240	230	15	18 341	1 511	973
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 43:11	Kungsgatan 5	1960	2 436	1 181	35	36 828	3 144	880
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5 568	658	74	84 870	7 157	1 077
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 24:12	Kronhusgatan 10	1985	665	163	9	10 260	844	1 026
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3 563	100	49	50 729	4 065	1 090
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3 471	528	48	51 716	4 611	1 079
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	0	26	22 200	1 736	1 083
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2 658	118	41	35 040	2 688	978
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 28:4	Kronhusgatan 2B	1982	799	182	12	12 621	1 003	1 109
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 29:1	Övre Spannmålgatan 2A	1970	1 112	30	15	13 594	1 013	892
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	10 693	835	874
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	953	0	16	12 170	886	930
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 30:1	Mätaregatan 1	1984	2 886	0	34	40 000	3 219	1 079
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1 609	52	19	21 618	1 634	981
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	9 748	778	846
Heden	HEDEN 22:12	Engelbrektsgatan 36	1989	16 996	1 568	221	264 534	21 395	1 151
Heden	HEDEN 22:13	Bohusgatan 3	1991	20 280	1 048	270	314 800	25 021	1 169
Summa				215 131	28 590	3 463	2 902 539	250 411	
Linnéstaden									
Masthugget	OLIVEDAL 27:12	Jungmansgatan 39	1968	6 701	1 031	103	80 424	7 408	912
Haga	HAGA 19:16	Pilgatan 1	1983	9 063	530	117	129 452	10 473	1 091
Haga	HAGA 2:1	Mellangatan 2A	1962	1 666	742	14	24 921	2 186	864
Haga	HAGA 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	1 825	577	19	28 123	2 453	947
Haga	HAGA 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1 244	177	14	15 535	1 265	894
Haga	HAGA 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	16 000	1 487	903
Haga	HAGA 20:19	Husargatan 31	1985	6 572	284	86	95 950	7 662	1 125
Haga	HAGA 20:20	Husargatan 43	1984	1 041	139	19	12 378	1 177	950
Haga	HAGA 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	12 579	1 145	1 017
Haga	HAGA 23:10	Pilgatan 22	1989	0	5	0	16 400	1 971	0
Haga	HAGA 23:22	Husargatan 22	1988	3 914	389	53	60 805	4 923	1 145
Haga	HAGA 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	7 468	648	1 198
Haga	HAGA 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	7 009	646	1 101
Haga	HAGA 24:15	Haga Nygata 25A	1986	425	740	8	10 980	1 098	1 127
Haga	HAGA 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	14 389	1 233	1 161
Haga	HAGA 24:3	Haga Nygata 27C	1987	943	482	12	16 443	1 578	1 055
Haga	HAGA 24:7	Husargatan 23	1989	2 203	51	32	34 054	2 723	1 208
Haga	HAGA 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1 362	431	25	21 252	2 227	1 133
Haga	HAGA 25:19	Pilgatan 4	1986	8 030	345	104	116 036	9 205	1 109
Haga	HAGA 5:10	Haga Nygata 10	1981	4 979	886	69	72 662	5 694	928
Summa				53 384	8 016	720	792 860	67 201	
Majorna									
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 58:13	Svalebogatan 41	1948	2 358	369	43	26 829	2 335	895
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1 617	32	30	17 393	1 501	896
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3 657	0	68	38 705	3 438	897
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1 962	21	36	21 039	1 760	893
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2 172	659	37	25 936	2 334	894
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1 908	0	36	20 200	1 778	896
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3 339	45	61	35 199	3 081	893
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6 495	180	120	68 335	6 168	896

Primärområde, se karta	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/kvm
Kungsladugård	KUNGLADUGÅRD 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1 617	21	30	17 065	1 459	897
Kungsladugård	KUNGLADUGÅRD 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1 086	0	19	11 308	1 023	897
Kungsladugård	KUNGLADUGÅRD 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1 935	158	36	20 708	1 859	901
Kungsladugård	KUNGLADUGÅRD 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1 299	0	24	13 600	1 190	895
Majorna	MAJORNA 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	9 869	941	1 039
Majorna	MAJORNA 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6 851	469	89	89 556	7 607	1 051
Majorna	MAJORNA 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10 432	305	141	134 573	11 368	1 061
Majorna	MAJORNA 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10 864	1 039	148	147 571	12 497	1 066
Majorna	MAJORNA 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9 867	828	116	129 327	10 922	1 031
Majorna	MAJORNA 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1 391	21	30 610	4 394	1 197
Majorna	MAJORNA 213:14	Betzengsgatan 1	1971	7 391	2 436	62	99 587	9 782	862
Majorna	MAJORNA 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8 160	1 422	178	94 775	8 560	908
Majorna	MAJORNA 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6 073	1 084	125	74 408	6 797	967
Summa				90 705	10 737	1 430	1 126 593	100 794	
Frölunda									
Tofta	JÄRNBROTT 133:10	Norra Dragspelsgatan 16	1963	3 428	49	50	29 700	3 035	846
Tofta	JÄRNBROTT 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4 112	39	60	35 800	3 561	841
Tofta	JÄRNBROTT 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4 112	74	60	35 800	3 597	841
Tofta	JÄRNBROTT 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4 112	39	60	35 800	3 542	842
Tofta	JÄRNBROTT 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4 112	101	60	36 106	3 604	842
Tofta	JÄRNBROTT 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4 147	71	60	35 632	3 577	825
Tofta	JÄRNBROTT 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3 802	39	55	32 800	3 296	827
Tofta	JÄRNBROTT 134:1	Norra Dragspelsgatan 9	1962	5 454	0	83	48 600	4 732	868
Tofta	JÄRNBROTT 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3 774	1	55	32 800	3 160	836
Tofta	JÄRNBROTT 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3 774	0	55	32 800	3 158	837
Tofta	JÄRNBROTT 134:14	Pianogatan 18	1963	6 974	51	109	61 641	6 084	870
Tofta	JÄRNBROTT 134:15	Pianogatan 74	1968	3 125	12	43	27 613	2 689	859
Tofta	JÄRNBROTT 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4 117	39	60	35 641	3 459	836
Tofta	JÄRNBROTT 134:20	Pianogatan 50	1962	5 311	20	83	47 223	4 630	871
Tofta	JÄRNBROTT 134:3	Norra Dragspelsgatan 1	1962	5 373	40	82	47 479	4 671	867
Tofta	JÄRNBROTT 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4 117	0	60	35 600	3 439	835
Tofta	JÄRNBROTT 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3 427	60	50	29 995	2 933	842
Tofta	JÄRNBROTT 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3 427	0	50	30 000	2 888	843
Tofta	JÄRNBROTT 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3 427	49	50	30 055	2 911	843
Tofta	JÄRNBROTT 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3 427	56	50	29 925	2 923	842
Tofta	JÄRNBROTT 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3 427	39	50	30 000	2 904	843
Järnbrott	JÄRNBROTT 12:2	Kondensatorsgatan 3	1986	4 645	95	85	46 127	4 684	950
Järnbrott	JÄRNBROTT 13:1	Relägatan 8	1953	1 755	58	27	15 324	1 534	843
Järnbrott	JÄRNBROTT 14:2	Relägatan 1	1952	3 300	72	60	29 672	3 315	890
Järnbrott	JÄRNBROTT 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3 810	176	66	38 515	3 975	985
Järnbrott	JÄRNBROTT 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2 080	0	32	18 050	1 907	862
Järnbrott	JÄRNBROTT 19:2	Antenngatan 7	1953	218	2 225	7	11 210	1 629	994
Järnbrott	JÄRNBROTT 20:1	Antenngatan 10	1954	384	817	12	7 008	1 141	963
Järnbrott	JÄRNBROTT 3:1	Bildradiogatan 14	1963	3 496	212	57	32 441	3 448	931
Järnbrott	JÄRNBROTT 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4 524	181	84	51 369	5 259	1 124
Järnbrott	JÄRNBROTT 8:2	Modulatorsgatan 1	1990	3 629	69	62	38 974	4 047	1 080
Summa				114 823	4 686	1 777	1 049 700	105 732	

Primärområde, se karta	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/kvm
Tynnered									
Ängås	JÄRNBROTT 164:14	Briljantgatan 37	1967	10 243	45	124	88 789	8 423	820
Ängås	JÄRNBROTT 164:15	Briljantgatan 51	1967	6 171	353	83	53 896	5 405	843
Ängås	JÄRNBROTT 164:17	Briljantgatan 66	1967	4 294	24	58	37 269	3 647	835
Ängås	JÄRNBROTT 164:19	Topasgatan 13A	1967	0	179	0	2 326	132	0
Ängås	JÄRNBROTT 164:20	Topasgatan 4	1966	0	1 061	0	4 795	1 616	0
Ängås	JÄRNBROTT 164:3	Topasgatan 53	1966	5 558	8	75	46 409	4 611	829
Ängås	JÄRNBROTT 164:4	Topasgatan 5	1966	4 500	1 742	62	45 759	5 145	830
Ängås	JÄRNBROTT 164:5	Topasgatan 14	1967	6 650	91	94	55 316	5 558	832
Ängås	JÄRNBROTT 164:6	Topasgatan 27	1966	6 368	56	90	53 279	5 345	836
Ängås	JÄRNBROTT 164:7	Topasgatan 40	1966	3 268	269	45	29 091	2 829	828
Ängås	JÄRNBROTT 164:8	Topasgatan 49	1965	4 029	128	59	35 607	3 448	836
Önnered	ÖNNERED 102:1	Önnereds Byväg 2	1983	2 068	0	40	23 120	1 947	937
Summa				53 148	3 956	730	475 656	48 106	
Torslanda									
Amhult	AMHULT 2:94	Olenas Lycka 1	2003	3 315	24	42	44 336	4 137	1 175
Amhult	AMHULT 2:95	Benjamins Lycka 1	2003	5 984	47	76	84 632	7 302	1 180
Amhult	AMHULT 2:96	Amhults Uppegård 1	2003	8 930	71	112	95 348	10 850	1 166
Amhult	AMHULT 2:97	Mörängens Lycka 1	2003	5 435	24	70	58 362	6 750	1 173
Östra Änghagen	TORSLANDA 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1 960	0	30	23 075	2 639	1 263
Summa				25 624	165	330	305 753	31 678	
Biskopsgården									
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:10	Dimvädersgatan 19	1958	8 798	324	128	45 097	7 290	796
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:11	Godvädersgatan 25	1959	12 679	332	184	66 186	10 408	795
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11 108	431	172	56 542	9 182	811
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8 373	863	128	45 543	7 696	807
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12 797	261	196	65 400	10 690	812
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10 485	149	163	53 505	8 800	812
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8 231	0	121	41 814	6 687	797
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9 089	516	147	48 999	8 114	834
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4 691	3	63	24 000	3 887	804
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2 564	0	35	13 205	2 065	806
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8 017	0	117	41 000	6 536	815
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4 890	0	75	28 085	4 018	821
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1 565	128	24	8 376	1 378	820
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5 141	0	77	26 713	4 211	819
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4 108	0	63	21 400	3 377	822
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3 477	52	49	18 121	2 851	809
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3 316	130	49	17 673	2 797	816
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2 571	0	37	13 213	2 078	808
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2 939	0	43	15 072	2 374	808
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2 564	0	35	13 205	2 067	806
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:4	Blidvädersgatan 63	1957	2 508	1 542	36	18 649	3 046	955
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:5	Blidvädersgatan 57	1957	2 508	531	36	12 786	2 792	955
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:6	Blidvädersgatan 49A	1958	3 901	70	66	19 957	3 384	819
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:7	Blidvädersgatan 41A	1957	3 901	198	66	20 064	3 306	806
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:8	Blidvädersgatan 33A	1956	4 554	214	78	23 625	3 916	807
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:1	Vårvädersgatan 1	1956	5 287	152	109	28 355	5 372	968
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:2	Vårvädersgatan 5	1956	5 286	73	109	27 894	5 310	964
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:3	Vårvädersgatan 9	1956	5 287	109	109	28 530	5 281	961

Primärområde, se karta	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/kvm
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:4	Vårvädersgatan 13	1957	2 672	26	55	13 980	2 621	960
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:5	Vårvädersgatan 15	1957	5 099	72	105	26 843	5 081	960
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:6	Vårvädersgatan 19	1957	4 008	61	83	20 982	3 971	962
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 29:6	Blidvädersgatan 7	1957	3 847	158	66	19 876	3 331	808
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 29:7	Blidvädersgatan 13	1957	4 281	210	78	22 167	3 747	815
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 29:8	Blidvädersgatan 21	1957	5 241	128	90	26 927	4 467	806
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 5:1	Långströmsgatan 3	1967	0	170	0	3 710	1 167	0
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 5:2	Långströmsgatan 5	1967	2 034	192	71	12 750	2 229	1 035
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 5:3	Långströmsgatan 9	1967	2 111	0	74	12 838	2 182	1 034
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 6:3	Långströmsgatan 11	1966	2 111	0	74	12 638	2 184	1 035
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 6:4	Långströmsgatan 13	1967	2 111	0	74	12 638	2 182	1 034
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 6:5	Långströmsgatan 15	1967	1 829	0	62	10 885	1 868	1 022
Summa				195 973	7 093	3 347	1 039 243	173 942	
Lundby									
Brämaregården	LINDHOLMEN 12:1	Arbetaregatan 6	1993	3 435	0	40	49 400	2 649	771
Brämaregården	LINDHOLMEN 15:1	Arbetaregatan 5	1993	1 752	0	20	25 400	1 351	771
Brämaregården	LINDHOLMEN 15:3	Släggaregatan 6 A	1994	569	0	8	2 559	518	911
Brämaregården	LINDHOLMEN 16:1	Släggaregatan 1 A	1992	1 507	0	21	20 800	1 308	868
Brämaregården	LINDHOLMEN 19:1	Plåtslagaregatan 7	1995	172	0	2	3 056	166	822
Brämaregården	LINDHOLMEN 19:2	Gjutaregatan 8	1995	240	0	7	3 734	252	1 052
Brämaregården	LINDHOLMEN 735:333	Lindholmsvägen 10	1929	0	291	0	1 921	69	0
Brämaregården	LINDHOLMEN 735:39	Gjutaregatan 10	1995	243	0	3	3 718	206	849
Brämaregården	LINDHOLMEN 735:487	Förmansgatan 1 A	1991	968	0	13	13 338	831	858
Brämaregården	LINDHOLMEN 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	842	0	13	13 387	1 094	1 300
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1 044	45	14	6 689	836	772
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 29:2	Stataregatan 2	1985	1 271	108	23	10 692	1 317	980
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1 479	140	27	12 480	1 501	963
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1 049	183	21	9 435	1 181	996
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1 358	222	26	11 960	1 479	952
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1 089	47	21	8 674	1 047	934
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:4	Östra keillersgatan 4A	1986	1 071	14	21	8 973	1 072	994
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 6:10	Västra Andersgårdsg 7 A	1946	4 257	360	90	29 072	3 864	859
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	5 055	591	928
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2 465	384	43	19 528	2 458	906
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	0	16	4 446	565	846
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:10	Västra Andersgårdsg 12	1982	2 057	0	57	23 113	2 490	1 210
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	0	70	17 633	2 335	1 158
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	17 526	2 441	1 159
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2 015	0	70	17 118	2 329	1 156
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2	1972	4 275	0	151	36 400	5 035	1 178
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	0	1 115	0	4 261	641	0
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:16	Gropegårdsgatan 1 A	1972	5 210	0	185	45 200	6 087	1 168
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	0	0	0	0	466	0
Kvillebäcken	KVILLEBÄCKEN 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5 773	35	161	38 488	5 040	840
Slätta Damm	TOLERED 147:3	Arvid lindmansgatan 11	1967	2 362	2 655	45	29 349	4 264	891
Sannegården	KYRKBYN 156:2	Inärogatan 17A	1987	1 816	0	32	14 673	1 751	945
Sannegården	KYRKBYN 27:13	Inärogatan 19A	1986	1 816	0	32	14 574	1 736	945
Sannegården	KYRKBYN 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4 146	173	78	27 776	3 600	839
Sannegården	KYRKBYN 89:7	Kyrkbytorget 1	1955	1 410	2 279	54	25 934	3 692	1 342
Sannegården	KYRKBYN 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3 661	985	90	30 380	4 228	913
Sannegården	KYRKBYN 93:2	Eketrägatan 5	1952	6 024	0	119	40 000	5 226	859

Primärområde, se karta	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tk	Hyres- värde Tk	Bostads- hyra kr/kvm
Sannegården	KYRKBYN 94:2	Inärogatan 6	1951	1 101	63	19	9 201	1 260	850
Sannegården	KYRKBYN 95:1	Eketrägatan 3	1952	4 642	1 399	87	32 108	5 157	851
Sannegården	KYRKBYN 96:1	Eketrägatan 10A	1955	2 236	105	54	15 784	2 122	911
Sannegården	KYRKBYN 96:2	Eketrägatan 4	1952	5 853	583	111	40 403	5 291	847
Sannegården	SANNEGÅRDEN 28:28	Manövergången 2	2001	4 259	72	46	74 355	6 282	1 272
Sannegården	SANNEGÅRDEN 28:30	Maskinkajen 13	2001	7 251	504	76	144 604	12 800	1 590
Sannegården	SANNEGÅRDEN 55:1	Styrfarten 1	2005	0	0	0	44 468	0	0
Sannegården	SANNEGÅRDEN 56:1	Ostindiefararen 26	2005	2 423	0	37	31 522	5 974	2 062
Sannegården	SANNEGÅRDEN 57:1	Ostindiefararen 48	2005	8 545	113	121	54 429	14 869	1 606
Summa				106 991	12 110	2 204	1 093 616	129 473	
Tuve-Säve									
Tuve	TUVE 10:140	Norumshöjd 45	1967	4 194	5	56	27 609	3 564	849
Tuve	TUVE 10:141	Norumshöjd 1	1966	2 377	0	31	15 553	2 047	845
Tuve	TUVE 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	0	32	15 933	2 083	853
Tuve	TUVE 10:143	Glöstorpsvägen1A	1966	0	263	0	2 361	896	0
Tuve	TUVE 10:144	Norumshöjd 9	1966	2 443	0	32	15 886	2 063	844
Tuve	TUVE 10:145	Norumshöjd 13	1967	2 443	10	32	15 910	2 078	849
Tuve	TUVE 10:146	Norumshöjd 17	1968	3 795	327	50	25 876	3 452	846
Tuve	TUVE 9:61	Norumshöjd 52	1967	17 375	151	227	118 847	14 902	849
Tuve	TUVE 9:63	Norumshöjd 78	1968	4 124	1	56	26 834	3 567	852
Tuve	TUVE 9:64	Norumshöjd 24	1967	12 547	79	169	82 209	10 704	849
Tuve	TUVE 9:65	Norumshöjd 85	1967	12 447	78	157	85 156	10 678	843
Summa				64 189	913	842	432 174	56 035	
Backa									
Brunnsbo	BACKA 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2 483	31	37	17 205	2 198	881
Brunnsbo	BACKA 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8 553	340	129	60 722	8 002	901
Brunnsbo	BACKA 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5 700	691	88	41 983	6 000	935
Brunnsbo	BACKA 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5 714	445	96	41 308	5 418	892
Brunnsbo	BACKA 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6 008	0	100	42 000	5 363	893
Brunnsbo	BACKA 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5 451	5	90	37 809	4 861	891
Brunnsbo	BACKA 7:3	Kåserigatan 6	1965	6 422	43	112	47 029	6 202	959
Brunnsbo	BACKA 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5 700	62	88	39 605	5 381	936
Brunnsbo	BACKA 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 618	60	32	18 374	2 449	908
Brunnsbo	BACKA 7:6	Kåserigatan 3	1965	2 618	59	32	18 223	2 413	905
Brunnsbo	BACKA 7:8	Kåserigatan 4	1965	2 618	59	32	18 070	2 424	910
Brunnsbo	BACKA 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 618	11	32	18 024	2 386	909
Brunnsbo	BACKA 866:578	Humoreskgatan 1	1966	0	413	0	4 052	775	0
Skälltorp	BACKA 104:2	Lisa Sass Gata 10	1971	0	2 851	0	2 039	536	0
Skälltorp	BACKA 104:3	Lisa Sass Gata 18	1971	2 867	538	101	27 432	3 967	1 179
Skälltorp	BACKA 104:4	Lisa Sass Gata 16	1976	2 740	671	94	26 473	3 587	1 158
Skälltorp	BACKA 104:5	Lisa Sass Gata 14	1971	2 740	800	96	23 400	3 228	1 178
Summa				64 851	7 079	1 159	483 748	65 188	
	999990100	Parkeringsfast. distrikt 1		0	0	0	14 596	2 794	0
	999990200	Parkeringsfast. distrikt 2		0	0	0	4 363	2 368	0
	999990300	Parkeringsfast. distrikt 3		0	0	0	7 877	3 380	0
	999990400	Parkeringsfast. distrikt 4		0	0	0	8 377	3 818	0
	999990500	Parkeringsfast. distrikt 5		0	0	0	15 283	3 205	0
	999990700	Parkeringsfast. distrikt 6		0	150	0	3 947	1 987	0
TOTAL SUMMA				1 395 370	97 521	22 579	12 221 990	1 401 523	

Bostadsbolagets distrikt och områden

● Nordvästra Hisingen

Amhult Trädgårdsstad	300 lägenheter
Länsmansgården	667 lägenheter
Norra Biskopsgården	1 239 lägenheter
Södra Biskopsgården	1 086 lägenheter
Svartedalen	355 lägenheter
Östra Änghagen	30 lägenheter

● Centrala Hisingen

Backadalen	291 lägenheter
Brunnsbo	868 lägenheter
Eriksberg	280 lägenheter
Kvillebäcken	161 lägenheter
Kyrkbyn	676 lägenheter
Lindholmen	127 lägenheter
Ramberget	603 lägenheter
Rambergssåden	312 lägenheter
Slätta Damm	45 lägenheter
Tuve	842 lägenheter

● Väster

Järnbrott	492 lägenheter
Kungsladugård	540 lägenheter
Majorna	525 lägenheter
Majviken	365 lägenheter
Tynnered	690 lägenheter
Västra Järnbrott	1 285 lägenheter
Önneredshagen	40 lägenheter

● Centrala stan

Guldheden	948 lägenheter
Guldhedscentrum	258 lägenheter
Haga	617 lägenheter
Kungshöjd	117 lägenheter
Landala	1 097 lägenheter
Spejaren	103 lägenheter
Västra Nordstaden	368 lägenheter
Vasastan	184 lägenheter
Öster om Heden	491 lägenheter

● Öster

Kortedala	1 920 lägenheter
Robertshöjd	704 lägenheter
Torpa	602 lägenheter
Östra Torpa	410 lägenheter

● Nordost

Hammarkullen	1 341 lägenheter
Rannebergen	1 600 lägenheter







Haga



**Bostads
bolaget**

Box 5044, 402 21 Göteborg. Tel 031-731 50 00. E-post info@bostadsbolaget.se

Bostadsbolaget ingår i Framtidenkoncernen, helägd av Göteborgs Stad

www.bostadsbolaget.se