

Bostadsbolagets årsredovisning 2009



Bostads
bolaget

Innehåll

Bostadsbolagets årsredovisning 2009

Inom Bostadsbolaget strävar vi alltid efter att ge bästa möjliga information till både våra hyresgäster och andra intresserade. Vi ser det som en del av vårt uppdrag som allmännyttigt bostadsföretag.

I årets årsredovisning har vi därför ytterligare utvecklat beskrivningen av Bostadsbolaget, vad vi gör och vilka resultat vi har uppnått. Det du som läsare kanske främst kommer att märka är att vi i år publicerar en sammanhållen hållbarhetsredovisning som beskriver vår påverkan på miljö, samhälle och människor. Hållbarhetsfrågorna är viktiga för oss och de ingår också som en naturlig del i det uppdrag vi har fått från vår ägare Göteborgs Stad.

Vi har också utvecklat vårt sätt att beskriva bolaget i övrigt. Redan på det första uppslaget får du en översiktlig bild av Bostadsbolaget och våra distrikt. Därefter följer de sedvanliga avsnitten 2009 i sammandrag, VD-ord, ledstjärnor, vision och mål samt omvärld och marknad.

I den verksamhetsbeskrivande delen har vi valt att börja med en presentation av våra bostäder för att därefter beskriva hur vi arbetar med utvecklingen av våra tjänster. Avslutningsvis finns ett avsnitt om hur vi kombinerar allmännytta och affärsmässighet.

Jag hoppas att du som läsare ska hitta det du söker. Är det ändå något du saknar är du varmt välkommen att kontakta oss på Bostadsbolaget. Vi berättar gärna mer om bolaget och vår verksamhet.

Välkommen!

Bertil Rignäs, VD

2009 i sammandrag	1
VD har ordet	2
Utblick 2010	3
Bostadsbolagets ledstjärnor	4

Marknad och verksamhet

Omvärld och marknad	8
Fastigheter	12
Kunderbjudande	16
Affärsmässig allmännytta	18

Hållbarhetsredovisning

VD-ord	20
Information om redovisningen	20
Inledning	21
Miljöpåverkan	23
Samhällspåverkan	26
Socialt ansvar	28
Ekonomisk påverkan	30
GRI-index	31

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse	32
Innehåll ekonomisk redovisning	32
Fastigheterna	33
Fastighetsvärdering	36
Finansiering	38
Risk- och känslighetsanalys	42
Ekonomisk översikt	44
Femårsöversikt	46
Definitioner	47
Förslag till vinstdisposition	48
Resultaträkning	49
Balansräkning	50
Förändring av eget kapital	52
Kassaflödesanalys	53
Noter	54
Underskrifter	72
Revisionsberättelse	73
Granskningsrapport	74

Bolagsstyrning	75
Bostadsbolagets styrelse 2009	76
Bostadsbolagets företagsledning 2009	77
Fastighetsbestånd	78
Bostadsbolagets distrikt och områden	86

Bostadsbolaget i korthet

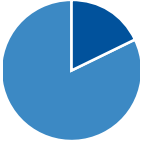
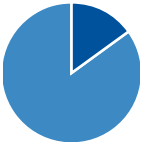
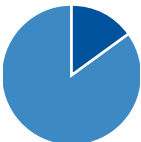
Göteborgs stads bostadsaktiebolag (Bostadsbolaget) är Göteborgs äldsta allmännyttiga bostadsbolag. Med cirka 22 700 lägenheter är Bostadsbolaget en av de största hyresvärdarna i Sverige.

Cirka 40 000 göteborgare bor i någon av bolagets lägenheter. Bostadsbolaget erbjuder attraktiva och prisvärda bostäder i hela Göteborg – från Rannebergen i nordost till Önnared i sydväst.

Hyresgästernas önskemål är en av de viktigaste utgångspunkterna för Bostadsbolagets arbete och bolaget har en stark fokusering på boendeflytande. Samtidigt bidrar Bostadsbolaget till en ständig utveckling av Göteborg för och med dess medborgare.

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden som i sin tur ägs av Göteborgs Stad.

Distrikt	
	Centrala Hisingen 4 273 lägenheter
	Centrala Stan 4 183 lägenheter
	Nordost 2 941 lägenheter
	Nordvästra Hisingen 3 677 lägenheter
	Väster 3 936 lägenheter
	Öster 3 642 lägenheter

Stadsdelar och områden	Typ av bebyggelse	Typ av lägenheter	Andel av hyresintäkter
Stadsdelarna Lundby, Backa och Tuve-Säve. Områdena Eriksberg, Lindholmen, Backadalen, Brunnbo, Ramberget, Kvillebäcken, Kyrkbyn, Slätta Damm och Tuve.	Här finns bostäder i såväl äldre bebyggelse som i nybyggda fastigheter på Stapelbädden i Västra Eriksberg. Utbyggnaden i Eriksberg pågår och kommer att fortsätta de närmaste åren. På Lindholmen finns företagets enda kooperativa hyresrätter.	Backadalen och Ramberget har små men yteffektiva lägenheter med låg hyresnivå som lockar den yngre kundgruppen. Inom distriktets varierande bestånd finns lägenheter för alla behov.	 18 procent
Stadsdelarna Centrum och Linnéstaden. Områdena Guldheden, Landala, Vasastan, Kungshöjd, Västra Nordstan, Öster om Heden, Haga och kvarteret Spejaren vid Slottsskogen.	I Haga och Vasastan finns fastigheter som är mer än 100 år gamla, några av dem byggnadsminnesförklarade. I Haga finns även relativt nya bostäder. Guldheden präglas av 1950-talsbebyggelse, men där finns också Johannesörten med nybyggda moderna lägenheter.	Distrikt Centrala Stan har hela skalan av bostäder. Från små till stora lägenheter i såväl äldre som helt nya fastigheter.	 23 procent
Stadsdelarna Lärjedalen och Gunnared. Områdena Hammarkullen, Sandeslätt och Rannebergen.	Alla bostäder har nära till vacker och skiftande natur. De allmänna kommunikationerna är goda. Framför allt Hammarkullen är ett mångkulturellt område med ett blomstrande föreningsliv. Hammarkullerkafealen är välkänd. Andelen unga är stor i hela distriktet.	Distriktet präglas av stora sammanhållna bostadsområden från 1960- och 1970-talen. I Sandeslätt, i närheten av Hammarkullen, är fastigheterna lägre och byggda i tegel.	 11 procent
Stadsdelarna Biskopsgården och Torslanda. Områdena Södra och Norra Biskopsgården, Länsmansgården, Svartedalen, Amhult Trädgårdsstad och Östra Ängshagen.	Södra Biskopsgården byggdes i slutet av 1950 och är kulturhistoriskt intressant. Norra Biskopsgården präglas av kulturell mångfald, men även av arbetslöshet. Bostadsbolaget samarbetar med många andra aktörer för att öka tryggheten och boendekvaliteten i området.	I Nordvästra Hisingen finns allt från små lägenheter i 1950-talshus till större nybyggda lägenheter i radhus i naturnära områden.	 15 procent
Stadsdelarna Majorna, Frölunda och Tynnered. Områdena Järnbrott, Västra Järnbrott, Kungsladugård, Majorna, Majviken, Tynnered och Önnered.	Merparten av distriktets lägenheter är från mitten av 1900-talet. I Majorna finns även äldre landshövdingehus. För att bidra till en större variation i upplåtelseformer har ett antal hyresgäster i Tynnered under senare år erbjudits att överta sina fastigheter och bilda bostadsrättsföreningar. Totalt har 366 lägenheter blivit bostadsrätter.	I distriktet finns många två- och trerumslägenheter samt ett antal fyror. Däremot inte så många små eller mycket stora lägenheter.	 18 procent
Stadsdelarna Kortedala och Härlanda. Områdena Kortedala, Torpa, Östra Torpa och Robertshöjd.	De flesta fastigheterna i distriktet är från 1940- och 1950-talen. Torpa är Bostadsbolagets allra första bostadsområde. Det var ett av de första områdena i Sverige som planerades enligt den tidens nya tankar för stadsplanering – en så kallad grannskapsenhet.	Merparten av lägenheterna är anpassade efter hur 1940- och 1950-talens familjer såg ut och har en tyngdpunkt på två- och treor.	 15 procent

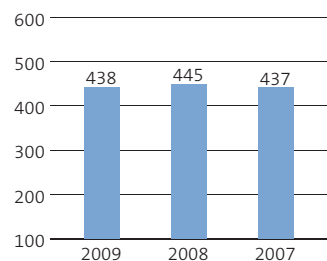
2009 i sammandrag

- Hyresförhandlingarna för 2009 resulterade i en hyreshöjning på årsbasis på 2,75 procent i snitt.
- Under året har Bostadsbolaget fortsatt att bedriva verksamhetsutvecklingsprojekt. 2008 hette projektet Uppgången och 2009 kallades det för Framgången. Under 2009 omfattade projektet tre delprojekt som behandlade kundservice, långsiktig hållbarhet och framtidens boende. Det var ett projekt som ökade alla medarbetares delaktighet i bolagets utveckling.
- 2009 har samtliga av Bostadsbolagets kunder fått besök av någon av företagets medarbetare. Besöket innebar att hyresgästerna fick en miljökasse samt rabatterade erbjudanden till olika evenemang och aktiviteter i Göteborg.
- Nybyggnationen på Stapelbädden fortsatte. Etapp två blev klar under 2009 med totalt 105 lägenheter, varav 68 lägenheter inflyttades 2009. Etapp tre med ytterligare 163 lägenheter pågår och beräknas vara inflyttade vid årsskiftet 2010/2011.
- Nybyggnadsprojektet Akterhuset – som också ligger vid Stapelbädden – pågår med sina 80 lägenheter varav 62 beräknas vara inflyttningsklara under 2010.
- Under året har Bostadsbolaget underhållit sina fastigheter för 330 miljoner kronor. Bostadsbolaget har också investerat 167 miljoner i befintliga fastigheter. Totalt sett har Bostadsbolaget genomfört förbättringar i sina fastigheter med en halv miljard kronor. Investeringar i nybyggnation och markförvärv uppgick till 167 miljoner kronor.
- Projektet Snyggt har lett till att fler hyresgäster i Bostadsbolaget fått tryggare och vackrare utemiljöer. Projektet fortsätter till och med 2012.
- Boendekonceptet Next Step Living – där hyresgästerna mot en viss ersättning kan få en högre service och tillgång till gemensamma lokaler – har utvecklats och kommer att införas i 300 lägenheter i Majviken under 2010.

	2009	2008	2007
Hysesintäkter, Mkr	1 380	1 320	1 290
Driftöverskott, Mkr	438	445	437
Resultat efter finansnetto, Mkr	4	40	44
Soliditet, procent	18,8	19,2	19,4
NBI	67	68	65
Medetal anställda	266	269	278
Antal lägenheter	22 652	22 579	22 504
Investeringar	334	517	400

Överskott för fortsatt utveckling

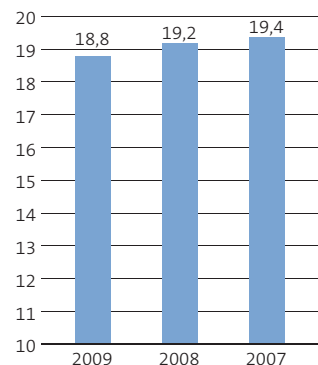
Driftöverskott (Mkr)



Bostadsbolaget genererar stabila överskott. Dessa återinvesteras till största delen i verksamheten och kommer därmed hyresgästerna tillgodo.

Stark finansiell ställning

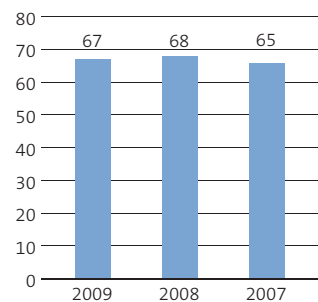
Soliditet (%)



Soliditeten är ett mått på Bostadsbolagets finansiella ställning. Finansiell styrka innebär handlingsfrihet och gör det möjligt för Bostadsbolaget att utveckla fastighetsbeståndet.

Nöjda hyresgäster

NBI (%)



Bostadsbolaget har de mest nöjda hyresgästerna i Framtidenkoncernen. Bolagets NBI (Nöjd Boendeindex) ligger på fortsatt höga nivåer.

VD Bertil Rignäs

Framgångsrikt år för Bostadsbolaget

Under 2009 har Bostadsbolaget levt med konsekvenserna av finanskrisen som startade hösten 2008. Trots den oro och osäkerhet som den medförde på många olika håll kan företaget nu blicka tillbaka på ett mycket framgångsrikt år – för företaget, hyresgästerna och medarbetarna.

– I början av året fanns det en osäkerhet i hur mycket pengar vi skulle kunna avsätta till underhåll och investeringar i befintliga fastigheter. Problemet låg i bedömningen av hur mycket likvida medel vi skulle ha tillgängliga, allt beroende på lånesituationen på marknaden. Frågan löstes under våren och jag känner stor tillfredsställelse i att vi kunnat satsa en halv miljard i underhåll och investeringar i våra befintliga fastigheter. Det var nödvändigt för att behålla fastigheternas värde och det var också efterlängtat av våra hyresgäster.

På grund av låga räntor och koncernens beslut att Bostadsbolaget ska redovisa ett nollresultat kommer Bostadsbolaget även under 2010 att ha ett förstärkt underhåll.

– Det innebär att vi kommer att underhålla våra fastigheter mer än tidigare år. De största enskilda projekten är renovering av låghusen i Södra Biskopsgården, fasader i Hammarkullen och olika badrumsrenoveringsprojekt. Vi kommer också att lägga stora medel på tak, fasader och fönster.

– Trots en negativ inflation ser vi att bygg- och taxekostnaderna kommer att öka 2010. Vi kommer att fortsätta arbeta med att effektivisera den dagliga driften och administrationen i olika projekt under 2010.

– Ett ledord i vår förvaltning och utveckling är lyhördhet och samverkan med våra hyresgäster. Och det fungerar, understryker Bertil Rignäs. I vår årliga kundenkät får vi svar från så många av våra hyresgäster att det ger oss statistiskt säkerställda underlag för att kunna dra slutsatser kring våra satsningar. Vi kan se vad hyresgästerna anser om service ur olika aspekter och även vad de anser om sitt boende i stort. Resultaten ligger till grund för utvecklingsarbete såväl på företagsnivå som nedbrutet på de



enskilda bostadsområdena. Som VD är jag väldigt stolt över de mycket höga betyg som hyresgästerna ger oss år efter år.

Den största tillgången och nyckeln till framgång för ett serviceföretag som Bostadsbolaget är medarbetarna.

– Att vi strukturerat bedrivit vårt utvecklingsarbete med mycket stor delaktighet från alla medarbetare uppskattas, det ser vi i medarbetarmätningen där betygen stiger kraftigt.

– Många medarbetare arbetar nära hyresgästerna och arbetar med inflytande och delaktighet på det lokala planet, berättar Bertil Rignäs. Olika former av dialogmöten, kring enskilda utvecklingsfrågor eller kring boendet i stort, ligger till grund för anpassning av vår dagliga service. Det är oerhört viktigt att varje område får utvecklas utifrån sina förutsättningar och de behov och önskemål som hyresgästerna framför.

Finanskrisen har medfört en osäkerhet kring lån, räntor och prisutveckling på villor och bostadsrätter.

– Det arbete som vi tidigare bedrivit med att erbjuda ett antal hyresgäster att överta sina fastigheter och bilda bostadsrätter för att skapa en variation i upplåtelseformer i områden där hyresrätten är kraftigt dominerande har därmed avstannat tills dess marknaden vänder.

Under året har Bostadsbolaget fortsatt bygga nya bostäder på Västra Eriksberg och även startat ett nytt projekt med 80 lägenheter.

– Nya bostäder behövs i Göteborg och vi har många nya projektidéer som vi hoppas få möjlighet att gå vidare med, säger Bertil Rignäs. Det är en lång process att starta nya byggprojekt, men med en god samverkan mellan alla stadens aktörer tror jag att vi ska kunna fortsätta tillföra nya bostäder i god takt. Särskilt positivt tycker jag det är att vi i den tredje etappen i vårt nya område Stapelbädden har avsatt 35 små lägenheter till unga människor mellan 18 och 29 som inte idag har något eget hyreskontrakt.

Även om 2009 i stort varit ett positivt år för Bostadsbolaget så finns det moln som förmörkar bilden.

– De oroligheter bland ungdomar som lett till bränder och skadegörelse i vissa områden i Göteborg och där även våra bostadsområden drabbats, är mycket beklagliga. Dels för den frustration som det ger uttryck för, dels för den oro och otrygghet som det medför för de som bor i de områden som utsatts. Det finns också en ekonomisk del i det hela som drabbar både hyresgästerna direkt och oss som bolag och därmed belastar det på sikt också hyresgästerna indirekt.

– Det finns en mycket god samverkan med andra aktörer i alla våra områden. Tillsammans arbetar vi för att komma tillrätta med problemen. Men det har fått oss att fundera på vad vi kan göra på ett tidigare stadium. Finns det något vi kan erbjuda i boendet som skapar en ökad trygghet och stabilitet, främst för våra ungdomar?

Med start i januari 2010 startar Bostadsbolaget ett arbete för att bli det barnvänligaste bostadsföretaget.

– Vi gör redan mycket idag, och vi ser många andra som gör goda insatser. Men ingenstans ser vi barnens delaktighet och inflytande på ett tidigt stadium, innan problem uppstår. Därför kommer vi att genomföra en enkätundersökning bland barn och ungdomar samt starta ungdomsgrupper i alla våra distrikt för att skapa en dialog med dem som det faktiskt berör.

– Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett stort och långtgående ansvar även för sociala frågor. Men vi ser också en ren affärsnytta genom att öka trygghet, förlänga kvarboende och minska klotter och skadegörelse, vilket gagnar alla.

– Jag är mycket stolt över att vårt resultat för 2009 ligger i nivå med det resultat som vi hade prognostiserat, trots den ekonomiska turbulensen som varit under året. Att ha kontroll över vår ekonomi är en förutsättning för att bedriva en effektiv fastighetsförvaltning.

Utblick 2010

- Fortsatt satsning på att skapa möjliga nybyggnadsprojekt. Bostadsbolaget är proaktivt i projekt vi tror kan komma igång under året för att kunna utnyttja det för oss och hyresrätten gynnsamma konjunkturläget.
- Under 2010 beräknar vi färdigställa 225 nya lägenheter inom Stapelbädden etapp 3 och Akterhuset.
- Förbättrad kundservice och tillgänglighet, exempelvis genom förändring av telefontider samt ny hemsida.
- Arbetet för att bli det bästa bostadsföretaget för barn startar.
- Konkreta insatser för långsiktig hållbarhet på alla plan.
- Investeringarna är beräknade att uppgå till drygt 500 miljoner kronor.
- Fortsatt förstärkt underhåll med fokus på klimatskärmar som tak, fönster och fasader samt badrumsrenoveringar.
- Fortsatt effektivisering av den dagliga driften och administrationen.
- Det ekonomiska resultatet efter finansnetto för 2010 är budgeterat till knappt 5 miljoner kronor och ligger därmed i linje med koncernens finansiella strategi.

Bostadsbolagets ledstjärnor

Bostadsbolaget utgår från den koncerngemensamma affärsidé som formuleras av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Utifrån affärsidén har Bostadsbolaget utarbetat vision, värderingar och mål för verksamheten. I detta arbete är kommunens prioriterade mål en viktig faktor. För att nå målen arbetar Bostadsbolaget efter fyra strategier. Målen följs upp genom ett balanserat styrkort.

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.

Vision

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

Värderingar

Vår gemensamma värdegrund har arbetats fram av samtliga medarbetare.



Att utmana

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



Engagemang, respekt och omtänksamhet

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



Långsiktighet

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



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.



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 samarbetspartners.

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.

Hur Bostadsbolaget arbetar i enlighet med de fyra strategierna beskrivs längre fram i denna årsredovisning.

De tre första strategierna utvecklas på sidorna 12-19, medan den fjärde strategin täcks in av hållbarhetsredovisningen på sidorna 20-31.

Balanserad styrning av verksamheten

Bostadsbolaget följer upp verksamheten utifrån ett balanserat styrkort.

Målen i alla de fyra perspektiven i styrkortet ska uppfyllas för att de övergripande målen ska anses ha nåtts. Med styrkortet som instrument vägs hyresgästernas och medarbetarnas åsikter samman med ekonomi och miljöfrågor.

Hyresgäster

Varje år genomför Bostadsbolaget en omfattande kundenkät bland hyresgästerna. 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 flera underliggande betyg kan Bostadsbolaget mäta hyresgästernas uppfattning om faktorer som utemiljö, städning och trygghet i området.

Medarbetare

Medarbetarnas delaktighet och nöjdhet lägger grund för ett gott resultat. I den årliga medarbetarenkäten mäts engagemang och nöjdhet hos medarbetarna i Nöjd Medarbetarindex (NMI).

Dessutom speglas kompetens och hur väl rustade de är för sitt uppdrag. Bostadsbolaget strävar efter att hålla sjukfrånvaron på en låg nivå och även detta mäts i medarbetarperspektivet.

Verksamhet

Perspektivet omfattar den av punkterna i ägardirektivet som handlar om hyresgästernas möjlighet till inflytande över sin boendemiljö.

Ekonomi

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.

Bostadsbolagets styrkort

Hyresgästperspektivet	Mål 2009	Utfall 2009	Utfall 2008
NBI (Nöjd BoendeIndex)	69	67	68
Fastighetsägarbetyg	71	70	70
Rent och snyggt	74	74	72

Verksamhetsperspektivet	Mål 2009	Utfall 2009	Utfall 2008
Inflytande	67	67	66

Medarbetarperspektivet	Mål 2009	Utfall 2009	Utfall 2008
NMI (Nöjd MedarbetarIndex)	73	78	69
Sjukfrånvaro, %	5,7	4,5	6,9

Ekonomiperspektivet	Prognos 3 2009	Utfall 2009	Utfall 2008
Fastighetsresultat*, Mkr	559	562	592
Resultat efter finansnetto, Mkr	1	4	40
Planerat underhåll, kr/m ²	126	126	191

*exklusive tidigare lagd underhåll

Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2009

Göteborgarnas behov

Den ekologiska dimensionen:

Miljön i Göteborg ska förbättras genom att resande med kollektivtrafik och cykel ska öka i förhållande till biltrafiken

Den ekonomiska dimensionen:

Människor har behov av att kunna försörja sig själva och forma sina liv, därför ska försörjningsstödet och arbetslösheten minska

Många göteborgare söker bostad, därför ska det byggas 2 000 nya bostäder under 2009

Den sociala dimensionen:

Unga människor behöver en bra kunskapsgrund, därför ska andelen elever med godkända betyg öka

Äldre göteborgare har ett behov av mänsklig samvaro, därför ska äldres möjligheter att vistas ute och delta i sociala aktiviteter öka

Många människor med psykiska funktionsnedsättningar saknar idag arbete och bostad, därför ska antalet fullvärdiga bostäder och möjligheten till meningsfull sysselsättning öka

Göteborgarna vill ha en ren och trygg stad, därför ska nedskräpningen i Göteborg minska

Bostadsbolagets åtgärder

Cyklar finns på alla arbetsplatser för att kunna utnyttjas vid tjänste- och arbetsresor. Miljöbil finns för tjänsteresor för att minska trafiken med eget fordon. Medarbetarna kan använda mobiltelefonen för att köpa biljett vid tjänsteresor med kollektivtrafik. Det finns också spårvagnskort för personalen att låna vid arbetsresor. För att effektivisera och minska biltrafiken har bilpooler för hyresgäster startats i flera områden och fler är på gång. Dessa kan även användas för tjänsteresor i distrikten.

Många ungdomar har fått möjlighet till feriearbete hos Bostadsbolaget; 60 barn till hyresgäster, 19 barn till anställda samt 32 ungdomar som sökt sommarjobb via Göteborgs Stad. Därutöver har bolaget bedrivit sysselsättningsprojekt i samarbete med olika stadsdelsnämnder.

Ett samarbete med daglig verksamhet för ungdomar med psykiska funktionshinder har pågått i kommunen under hela året. Bostadsbolaget tillhandahåller lokal för den så kallade Utegruppen. Cirka 30 ungdomar har beretts arbete i samarbete med Park och Natur och ungdomsprojekt. Utöver detta har bolaget haft 32 säsongsanställda samt fyra brandinformatörer.

Under året har 68 lägenheter färdigställts på Stapelbädden på Västra Eriksberg. Byggnation av ytterligare 163 lägenheter pågår på Stapelbädden etapp 3.

Nybyggnationen av Akterhuset omfattar 80 lägenheter. Lokaler har omvandlats till sex nya lägenheter. Två lägenheter i Majviken har ombildats till en stor lägenhet.

Vi erbjuder tre läsläsningslokaler i områden där många familjer är trångbodda. I Hammarkullen ges de stora familjer som så önskar möjlighet att skapa ytterligare ett avskilt rum med hjälp av skjutdörrar.

Ett koncept för livsstilsboende, Next Step Living, erbjuds boende i Majorna. Gemenskap är en nyckelfaktor i detta boende.

Snyggt-projektet där de boende ges inflytande över utemiljön i sitt område har fortsatt.

Ett särskilt seniorboende har skapats i Södra Biskopsgården i samverkan med stadsdelsförvaltning och Hyresgästföreningen. Seniorboende finns även i Hammarkullen.

Bostadsbolaget har ett nära samarbete med Fastighetskontoret och har tillhandahållit den överenskomna kvoten om elva lägenheter. Utegruppen (för psykiskt funktionsnedsatta ungdomar) får sysselsättning i distrikt Öster.

Snyggt-projektet, vilket innebär att skapa en vackrare, renare och tryggare utemiljö i bolagets bostadsområden fortsatte. Även utomhusbelysningen har förstärkts i vissa områden. Bostadsbolaget deltar i ett projekt för både yngre och äldre kvinnor i Biskopsgården med syfte att öka tryggheten och vidta åtgärder för detta.



Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2009

Göteborg Stads verksamheter

Organisationsutveckling

Medarbetarnas engagemang som det kommer till uttryck i NMI ska öka

Bostadsbolagets åtgärder

Bostadsbolagets NMI ökade från 69 till 78, en ökning med nio enheter.

Jämställdhetsarbete

För att kunna omsätta kunskap till handling ska förvaltnings- och bolagsledningars samt övriga chefers och nyckelpersoners kunskaper i genusfrågor öka

Bostadsbolaget har deltagit i den koncerngemensamma utbildningen i mångfald och jämställdhetsarbete.

Miljöarbete

Eleffektiviteten ska öka

Bostadsbolaget har omkring 1 600 lägenheter där hushållsel ingår i hyran. Företaget har påbörjat arbetet med att införa separat debitering av hushållselen i Svartedalen. Ambitionen är att införa fördelningsmätning så att alla hyror hos Bostadsbolaget är exklusive hushållsel och att hushållselen debiteras separat.

Fortsatt kvalitetssäkring och utveckling av åtgärder som modernisering av styr- och övervakningssystem liksom energisparplaner kommer att vara verktyg i arbetet för att minska energianvändningen.

Arbetet med att nå upp till koncernens mål att all fastighetsel ska komma från förnyelsebara energikällor fortsätter. Redan idag är all el så kallad grön el.

BoVist-projektet, som bland annat innebär en ökad medvetenhet hos hyresgäster om deras klimatpåverkan, utvärderas.

Miljöarbete

Förbrukningen av fossila bränslen ska minska

Bostadsbolaget använder inga fossila bränslen, all uppvärmning sker med fjärrvärme. Beträffande fordonsparken så är företagets policy att alla fordon ska vara miljöfordon. Det sker en successiv utfasning av övriga fordon.

Personal

Sjukfrånvaron ska minska

Sjukfrånvaron minskar stadigt. Utfall för 2009 var 4,5 procent. Mål för 2009 var 5,7.

Bostadsbolaget inledde under året ett arbete med hälsodiplomerings av hela företaget. Denna fastställdes i början av 2010. Under året har olika friskvårdsaktiviteter, "pröva på-aktiviteter" och kostföreläsningar genomförts.

Personal

Ofrivilliga deltids- och timanställningar ska inte förekomma

Det förekommer inte i Bostadsbolaget.

Personal

Rekryteringar till kommunens verksamheter på alla nivåer ska bidra till en bättre spegling av befolkningsstrukturen i Göteborg

Vid rekrytering ska Bostadsbolaget arbeta för att främja de olika mångfalderna som finns och för att få en jämnare fördelning mellan män och kvinnor på arbetsplatsen. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera personer som kan öka mångfalden samt att uppmuntra dessa personer att söka lediga tjänster. Dock är alltid kompetensen den mest avgörande faktorn vid rekrytering.



Omvärld och marknad

Stark ställning på stabil marknad

2009 inleddes med stor osäkerhet om konjunktorens utveckling. Mot slutet av året ser läget betydligt ljusare ut – både lokalt och globalt. Krisen har dock lett till att hyresrätten har stärkt sin ställning. Detta gynnar Bostadsbolaget som är en av de största aktörerna på marknaden.

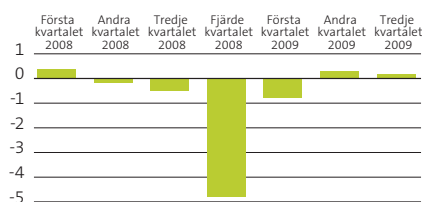
2009 började med en ekonomi i fritt fall. Det var första gången efter andra världskriget som BNP minskade globalt. Stora samordnade insatser gjordes för att hålla ekonomin igång. Centralbanker världen över sänkte räntorna till nivåer nära noll. De satte också in stora stimulanser genom köp av värdepapper och ökade lånemöjligheter för bankerna för att stimulera kreditgivningen. Samtidigt genomfördes också stora finanspolitiska stimulanser.

Finanskrisen har vänt till återhämtning

Det är nu tydligt att åtgärderna har börjat ge effekt. Ekonomiska indikatorer har under senare delen av 2009 åter börjat visa på tillväxt. BNP, som minskade kraftigt under 2008 och början av 2009, förväntas öka i måttlig takt under 2010 och 2011. Kina spelar stor roll för den ekonomiska återhämtningen, inte minst på råvarumarknaden.

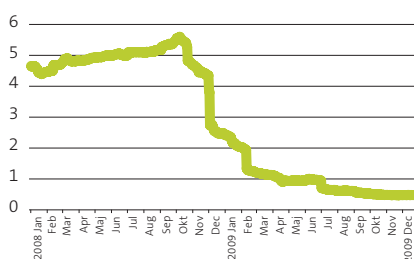
Stimulanserna förväntas successivt minska under 2010. Likaså är det troligt att de första höjningarna av styrräntorna kommer under året. Det finns en oro för att den positiva utvecklingen ska brytas

Svensk ekonomi återhämtar sig (Volymförändring, BNP)



Efter den kraftiga ekonomiska nedgången i slutet av 2008 och början av 2009 förbättrades svensk ekonomi successivt under de tre sista kvartalen 2009.

Historiskt låga räntor (3 mån STIBOR %)



Räntorna har under det senaste året legat på historiskt låga nivåer, vilket bidragit till en relativt stabil bostadsmarknad.

när stimulanserna tas tillbaka. Centralbankerna är därför mycket försiktiga med signaler om räntehöjningar.

En effekt av de kraftiga stimulanserna är ökade budgetunderskott i hela västvärlden, vilket minskar utrymmet för ytterligare stimulanser. Budgetunderskott leder till stort utbud av statsobligationer och därmed risk för stigande långa räntor. Det finns därför risk att konjunkturuppgången blir svag.

De finansiella marknaderna har återhämtat sig under senare delen av 2009. Lånekostnader är dock fortfarande höga och bankernas utlåningskapacitet begränsad. Bankernas återhållsamhet är en naturlig följd av krisen och understöds av hårdare regleringar. Detta kan bli en återhållande faktor för företagens investeringar.

Svenska bostadsmarknaden överlevde krisen

Svensk industri drabbades hårt av den ekonomiska nedgången. Sverige är mycket exportberoende. Under början av 2009 fortsatte den våg av varsel och uppsägningar som inleddes året innan. Under senare delen av 2009 har varsel och uppsägningar minskat kraftigt. Arbetslösheten förväntas nu bli lägre och börja minska tidigare än prognoserna visat. Utlandsberoende har vänts till en fördel när krisen övergått till återhämtning och Sverige får draghjälp av utländsk efterfrågan.

Riksbanken har under året sänkt styrräntan till 0,25 procent. Svensk finanspolitik har varit den mest expansiva i hela västvärlden, räknat i andel av BNP. Detta har kunnat göras då de offentliga finanserna är i gott skick.

Övriga delar av svensk ekonomi har därför klarat krisen väl. Konsumtionen har hållits uppe av stimulanserna. Priserna på småhus och bostadsrätter har ökat kraftigt under året. Hushållens skulder har också ökat, vilket bidragit till att hålla uppe efterfrågan. Skuldsättningen kan vara en



risk på sikt då det ökar hushållens räntekostnader när räntan återgår till normal nivå.

Huspriser och skuldsättning förklaras främst av de låga räntorna. Hyresmarknaden har inte visat någon svaghet. 1990-talets fastighetskris har inneburit ett lågt byggande de senaste 20 åren, vilket gör att något överskott inte finns. Befolkningsökning och en stor generation unga vuxna skapar stor efterfrågan på boende, inte minst hyresrätter.

Västsverige pustar ut

Det stora beroendet av fordonsindustrin innebar att lågkonjunkturen slog extra hårt mot Västsverige under hösten 2008. Stora varsel lades 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. Efter en kraftig nedgång finns nu tecken på en stigande orderingång och ökande produktion. Övriga näringsgrenar har klarat krisen väl. Den utveckling mot större differentiering av näringslivet som pågår med stark satsning på utbildning, turism med mera har gjort Västsverige mindre sårbart.

Turistnäringen spelar en allt större roll för Göteborg. Kronans svaga utveckling har inneburit en stimulans för turismen som haft ett mycket starkt år 2009.

Bostadsmarknaden i Göteborg

Befolkningstillväxten fortsätter att vara stark i Göteborg. Invånarantalet ökade under 2009 med omkring 7 000 personer till följd av födelseöverskott och inflyttning. Göteborg har nu ökat med 50 000 invånare på 15 år.

Arbetslösheten har ökat det senaste året. Många av de stora verkstadsföretagen har sagt upp personal i stor omfattning. För många av Bostadsbolagets hyresgäster har

detta inneburit en kärvare ekonomi.

Byggandet har minskat som en följd av krisen. Främst är det produktion av bostadsrätter som skjutits på framtiden. Entreprenadpriserna har därför anpassats neråt efter några år med kraftigt stigande priser.

Under 2009 minskade antalet hyresrätter med 140, vilket beror på att ombildningarna till bostadsrätt var något fler än nyproduktionen av hyresrätter. Under året har det byggts 1 440 nya bostäder i Göteborg, varav 330 hyresrätter. Under samma period har 470 hyresrätter ombildats till bostadsrätter.

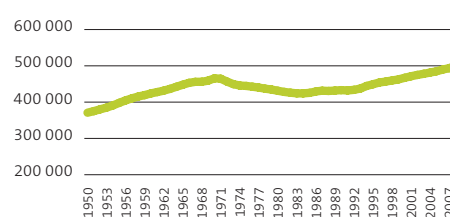
Bostadsbolaget färdigställde 73 nya bostäder under året. Av dessa producerades 68 på Stapelbädden etapp 2. Ytterligare 163 lägenheter i etapp 3 kommer att färdigställas under 2010, liksom 80 lägenheter i Akterhuset på Eriksbergsområdet.

Efterfrågan på bostäder var fortsatt stark under året. Vakansgraden för hyreslägenheter är mycket låg i hela Göteborgsområdet. På grund av låga räntor har priserna på bostadsrätter och småhus under året ökat. Bostadsbolaget hade vid årsskiftet 19 (19) vakanta lägenheter vilket är mindre än 0,1 procent (0,1). Företagets omsättning av lägenheter (av- och omflyttning) är 13,8 procent (13,6). Den låga omsättningen av hyresgäster speglar den starka hyresmarknaden i Göteborg. Kraftig befolkningsökning och höga priser på bostadsrätter och småhus gör att vi kan förvänta oss en fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter.

Värdeutvecklingen på fastigheter

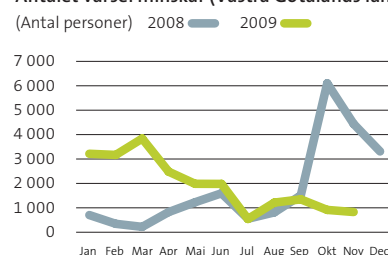
Värdeutvecklingen på bostadsmarknaden i Göteborg var positiv under 2009. Antalet transaktioner på hyresmarknaden var dock få, vilket gör marknadsprisutvecklingen svårbedömd. Fonder med såväl svenska som utländska placerare, som tidigare har

Allt fler göteborgare (Antal invånare)



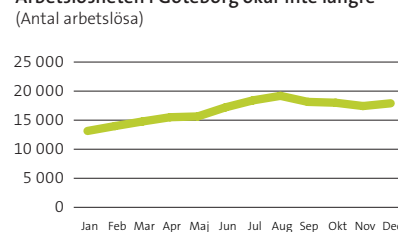
Göteborg har under senare år haft en kraftig befolkningsökning. I absoluta tal är det bara Stockholm som växer mer i hela Sverige. Det innebär att efterfrågan på bostäder ökar stadigt.

Antalet varsel minskar (Västra Götalands län)



Efter den dramatiska ökningen av antalet varsel under hösten 2008 vände utvecklingen under 2009.

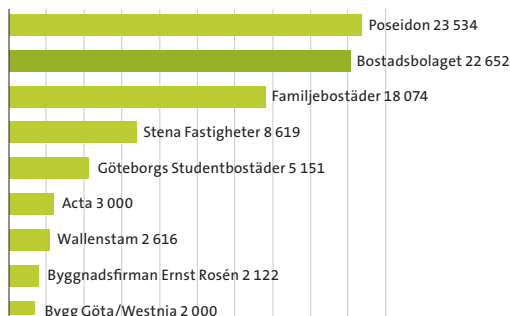
Arbetslösheten i Göteborg ökar inte längre



Arbetslösheten i Göteborg ökade fram till augusti 2009. Därefter har ökningen avstannat och trenden är nu snarare svagt nedåtgående.

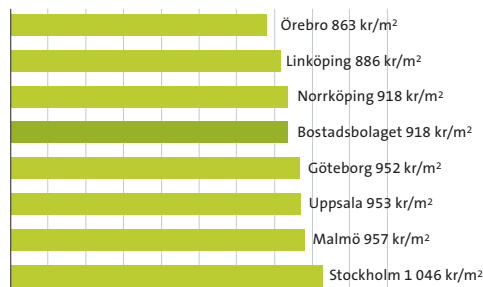


Göteborgs näst största hyresvärd (Antal lägenheter)



Bostadsbolaget är Göteborgs näst största hyresvärd. Framtidenkoncernens bolag är tillsammans den dominerande aktören på marknaden för hyreslägenheter.

Prisvärda hyresrätter i Göteborg (Hyra per m²)



Göteborg har idag de lägsta genomsnittshyrorna av Sveriges tre största städer. Bostadsbolaget har dessutom lägre hyror än genomsnittet i Göteborg.

varit stora köpare av bostadsfastigheter, minskade sin aktivitet kraftigt.

Direktavkastningskraven, som 2008 drevs upp av den stora osäkerhet som rådde, har sänkts som en följd av stabilare ekonomiska utsikter. Särskilt märks det i centrala lägen där bostadsrättsmarknaden har återhämtat sig. Värdeökningen i Bostadsbolagets fastighetsbestånd var 8 procent 2009.

Konkurrenterna

Bostadsbolaget hade 22 652 lägenheter vid årsskiftet. Det innebär att bolaget är Göteborgs näst största bostadsföretag. Företaget har 9 procent av Göteborgs bostadsmarknad och närmare 17 procent av alla hyresrätter i Göteborg. Bostadsbolaget är tillsammans med övriga företag i Framtidenkoncernen den 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, Göteborgs studentbostäder, Acta och Wallenstam.

Goda kundbetyg är viktiga för att bedöma om företagets arbete ger positiva effekter. Bostadsbolagets fastighets-

ägarbetyg låg i 2009 års mätning fortsatt på 70, vilket är bäst i koncernen. Bolaget står därmed väl rustat att möta eventuella förändringar av marknadssituationen.

Prisvärt boende

Under 2009 steg hyrorna för bostäder med i snitt 2,75 procent i Bostadsbolaget. Den genomsnittliga hyresnivån i Bostadsbolagets bestånd var under 2009 lägre än den genomsnittliga hyran på marknaden.

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 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

Den 13 november 2009 kom finansdepartementets promemoria "Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – överväganden och förslag".

Enligt förslaget ska de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen bedriva verksamheten på affärsmässiga grunder och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav. Detta innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen och förbudet mot vinstsyfte i kommunallagen.

Promemorian säger uttryckligen att ett företag kan förena ett aktivt samhällsansvar med både god företagssed och ett affärsmässigt perspektiv. Det innebär att den svenska modellen med allmännyttiga kommunala bostadsföretag som tillhandahåller hyreslägenheter till alla typer av hushåll kan kvarstå samtidigt som nödvändiga anpassningar görs till EU-rätten.

Enligt den bedömning som görs av SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) ger regeringens förslag goda förutsättningar för att etablera ett regelverk som är långsiktigt hållbart, har ett brett stöd och inte strider mot EU-rätten.

Förslaget är vid denna årsberättelses framtagande på remiss. Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och lagen om ändring i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar föreslås träda i kraft den 1 januari 2011.





Bildradiogatan, Gamla Järnbrott

Fastigheter

Bostadsbolaget har lägenheter för ett modernt boende

I ett allmännyttigt bostadsföretag som Bostadsbolaget, som verkat sedan 1945, finns en stor spridning på fastigheternas ålder och typ. Leif Andersson är chef för Fastighetsutveckling på Bostadsbolaget och ansvarig för underhåll och nybyggnation.



Vad ser du som er största utmaning?

– Underhållet är viktigt. I våra tidigt byggda fastigheter är standarden ofta låg och delar av husen är så slitna att de behöver en ordentlig upprustning. De krav vi har på våra bostäder ser annorlunda ut än när husen en gång byggdes. Det handlar om att kunna leva upp till hyresgästernas krav och önskemål, men också om insatser för att bevara fastigheternas värde.

Vilka underhållsinsatser har varit de viktigaste under 2009?

– Ett stort projekt är ombyggnaden av Södra Biskopsgården, ett omvandlingsprogram som kommer att fortsätta i ytterligare några år. Vi bevarar den omtyckta 1950-talsmiljön exteriört men bygger om lägenheterna till modern standard, bland annat med helt nya kök och badrum.

– Fasaderna på Hammarkullens miljonprogramshus var i behov av renovering och dessutom mycket oekonomiska ur energisynpunkt. Nu pågår arbetet med att tilläggsisolera och klä fasaderna med nya skivor. Samtidigt får ett trettiotal familjer större lägenhetsyta genom att den inbyggda balkongen införlivas med lägenheten och en ny balkong hängs på utsidan av fasaden. Dessa insatser kommer att ge området ett helt nytt och mer tilltalande utseende.

Är det bara i de stora ytterområdena ni gör insatser?

– Nej, vi har flera viktiga projekt med fokus på klimatskal i form av tak och fasader samt på förnyelse av badrum, som anpassas till modern standard. Vi bygger om badrum i Brunnsbo, Östra Torpa och Guldheden. Behovet är stort också i andra områden byggda på 1950- och 1960-talen.

– I samband med badrumsupprustning erbjuder vi en standardhöjning, som är mycket populär bland hyresgästerna, trots den hyreshöjning det medför.

– Vårt stora bestånd av fastigheter från 1950-talet har fasader med stora fuktproblem. Det innebär samtidigt dålig värmeisolering. På Syster Estrids gata i Guldheden har vi påbörjat renoveringen med tilläggsisolering och ett nytt ventilerat ytskikt. Det gör att värmeanvändningen minskat med cirka 30 procent samtidigt som vi blev av med fuktproblemen. Det innebär givetvis en betydligt förbättrad boendekomfort för hyresgästerna.

Ett fastighetsbestånd i ständig utveckling

År	Färdigställda nybyggda lägenheter	Förvärvade lägenheter	Sålda lägenheter	Ombyggda lokaler/lägenheter	Antal lägenheter vid årets slut
2007	22	-	-181	2	22 504
2008	136	54	-114	-1	22 579
2009	68	-	-	5	22 652

– Liknande problem finns i Kyrkbyn. Men där har processen avstannat något på grund av en diskussion med Stadsbyggnadskontoret kring materialval och tilläggsisolering. Diskussionen har sin grund i bevarandefrågor.

Hur har arbetet påverkats av den ekonomiska utvecklingen?

– Finanskrisen gjorde att det i början av året fanns en stor osäkerhet om hur mycket pengar vi skulle ha tillgång till för underhåll och investeringar. Nu har vi fått godkänt att under de kommande åren disponera överskottet från vår verksamhet till ett utökat underhåll. Trots de inledande månadernas osäkerhet kunde vi under 2009 genomföra underhållsåtgärder för omkring 330 miljoner kronor och vi har dessutom investerat 167 miljoner kronor i våra befintliga fastigheter.

Klimat- och miljöfrågorna bör ha en viktig plats på agendan för ett fastighetsbolag eftersom branschen står för omkring 40 procent av all värmeanvändning. Hur arbetar ni med detta?

– När vi rustar upp våra äldre byggnader ingår det också att successivt byta ut och uppgradera styrutrustning för att kunna reglera och optimera värmen i fastigheterna. Genom ny teknik och webb-baserade styrprogram kan vi styra våra apparaturer på distans. Genom automatisk mätvärdesinsamling får vi snabbt och enkelt tillgång till förbrukningsvärden och statistik. Vi räknar med att bli klara med hela fastighetsbeståndet sommaren 2010.

Ytterligare beskrivning av arbetet med miljöeffektivisering finns i hållbarhetsredovisningen på sidorna 20-31.

I Göteborg finns det ett stort behov av nya bostäder, på vilket sätt arbetar ni för att tillgodose det behovet?

– Vi har som mål att bygga 200–300 nya lägenheter per år. Just nu pågår byggnation cirka 240 lägenheter i områdena Stapelbädden och Akterhuset på Västra Eriksberg.

Nybyggnation lockar hyresgäster som vill bo modernt och bekvämt. Standarden på lägenheterna står sig bra i konkurrensen med bostadsrätterna i grannskapet och hyresgästerna uppskattar särskilt de ljusa luftiga rummen och de väl tilltagna balkongerna med utblick mot vattnet.

Stora satsningar på underhåll och investeringar i befintliga fastigheter

År	Investering (Mkr)	Planerat underhåll (Mkr)
2007	255	316
2008	244	285
2009	167	330



I Södra Biskopsgården har Bostadsbolaget bevarat den omtyckta 1950-talsmiljön exteriört men bygger om lägenheterna till modern standard, bland annat med helt nya kök och badrum



Torpa var Bostadsbolagets första område i naturskön omgivning.



Torpa, Guldheden och Kortedala – enkla men yteffektiva och välplanerade områden.



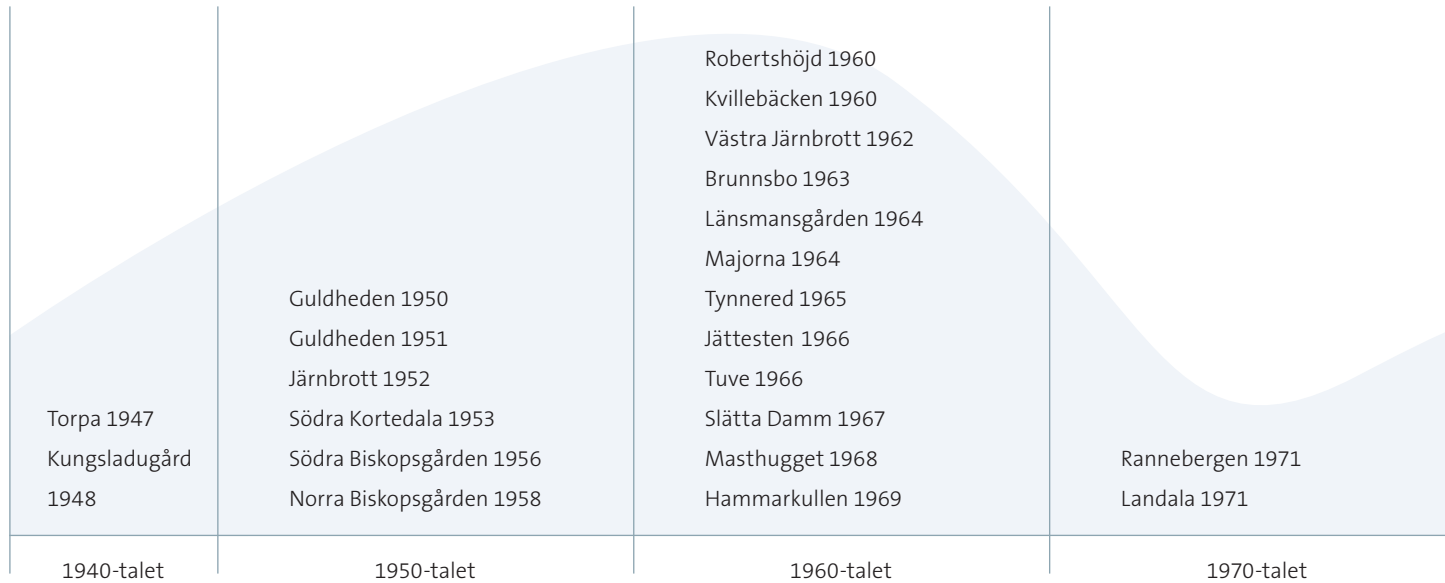
Kortedala var mycket attraktivt när det var nytt och är fortfarande efterfrågat tack vare en god hyresnivå.



Norumshöjd i Tuve byggdes 1966. Området hade tappat i status och popularitet men efter ett genomgripande ombyggnadsprojekt 2001-2005 har Tuve återtagit sin status som ett populärt område på Hisingen.



Miljonprogramsområden byggdes främst i Hammarkullen och Rannebergen, men även i Landala



Har ni planer på att bygga i andra delar av Göteborg?

– Idag har vi lägenheter över hela Göteborg utom i några få stadsdelar där det finns relativt få hyresrätter; Kärra, Örgryte, Askim och Älvsborg. Vi har dock projektidéer för dessa områden och hoppas på snart kunna erbjuda hyresrätter även där, eftersom det ligger i vårt uppdrag att tillgodose en bredd av upplåtelseformer.

– Under 2009 har vi fokuserat på västra Göteborg där andelen hyresrätter är mycket liten. Vi har tagit fram och ansökt om markanvisning för åtta projekt motsvarande totalt omkring 3 800 nya bostäder varav vi själva vill bygga cirka 2 700 lägenheter.

Ni har, jämfört med andra allmännyttiga bolag i Göteborg, en hög medelålder på era fastigheter. Arbetar ni på andra sätt än genom nybyggnation på förändring i åldersstrukturen?

– Vår fastighetsstruktur förändras genom att vi bygger nytt, men också om vi köper eller säljer fastigheter. Under 2009 har vi inte genomfört någon försäljning. Det gjorde vi däremot 2008 då vi sålde två fastigheter till de boende i Tynnered för

ombildning till bostadsrätter. Det ingår i vårt uppdrag att bidra till en variation i upplåtelseformer.

– Givetvis innebär alla våra underhålls- och investeringsinsatser i de befintliga fastigheterna också att vårt fastighetsbestånd moderniseras.

Ser du andra utmaningar inför framtiden?

– Att utveckla och bygga bostäder är ett långsiktigt arbete. Fastigheterna ska stå i många år och genom flera generationer. Olika människor har olika behov och behoven förändras också över tiden. På 1970-talet fick fastighetsägarna bidrag för att slå ihop små lägenheter till större och idag hade de lägenheterna behövts. Vi är glada över att fortfarande ha en stor andel smålägenheter som väl kan matcha ungdomars behov och betalningsförmåga. Vi har också avsatt 35 av våra nybyggda lägenheter på Stapelbädden till projektet Ungahem för ungdomar mellan 18 och 29 år.

– Samtidigt som enpersonshushållens andel ökar är det dock även brist på lägenheter som kan passa stora barnfamiljer. En möjlighet att tillgodose det behovet är att vi, när vi bygger om lokaler till lägenheter, passar på att göra större lägenheter.



När Öster om Heden byggdes 1989 hade Bostadsbolaget, med några få undantag, inte byggt nytt på många år. Det centrala bostadsområdet som präglar den östra sidan av Heden innehåller närmare 500 lägenheter.



Ekohuset på Lindholmen är byggt i samma stil som hundra år gamla lands-hövdingehus. Det fyra våningar höga huset med 13 lägenheter är special-utformat för hyresgäster som vill bo ekologiskt.



Med Maskinkajen ville Bostadsbolaget bevara Eriksbergs långa historia. Samtidigt var målet att skapa en modern stadsdel med tydliga områden. Resultatet blev tre unika kvarter, alla med egen karaktär.



Byggnation pågår av den tredje och sista etappen på Stapelbäddsområdet på Västra Eriksberg. I denna etapp bygger Bostadsbolaget ett så kallat passivhus. Inflyttning sker under 2010.



Akterhuset, på platån vid Västra Eriksberg, byggs som ett lågenergihus. Huset kommer att omfatta 80 lägenheter, från 1 till 4 rum och kök, som beräknas vara inflyttningsklara under 2010 och 2011.

Västra Nordstan 1981
Önnered 1983
Haga 1985
Heden 1989
Majorna 1989

Lindholmen 1993

Eriksberg 2001
Amhult 2003
Guldheden 2005
Stapelbädden etapp 1, 2008
Stapelbädden etapp 2, 2009

Stapelbädden etapp 3, 2010
Akterhuset 2010

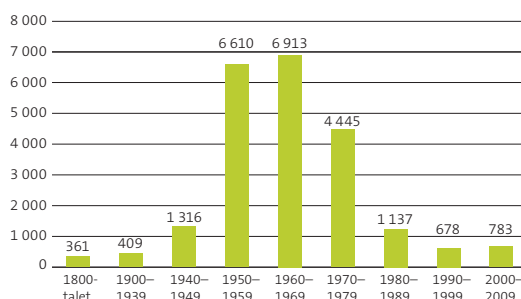
1980-talet

1990-talet

2000-talet

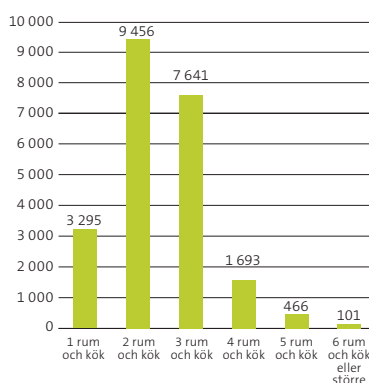
2010-talet

Från 1800-tal till 2000-tal
(Antal lägenheter per byggår)



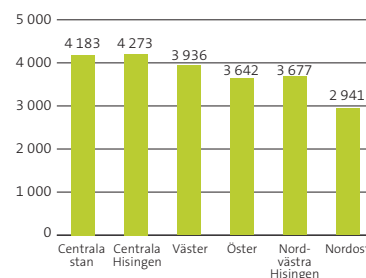
Bostadsbolagets äldsta fastighet ligger i Västra Nordstan och byggdes år 1800. Det senaste tillskottet finns på Stapelbädden i Eriksberg.

Från studentlyta till 6-rummare
(Antal lägenheter per rum och kök)



Bostadsbolaget erbjuder lägenheter för alla behov. Från studentlyna med kokvrå till 6-rummaren för den stora barnfamiljen.

Från Rannebergen till Önnered
(Antal lägenheter/distrikt)



Bostadsbolaget erbjuder attraktiva och prisvärda bostäder i hela Göteborg – från Rannebergen i nordost till Önnered i sydväst.

Kunderbjudande

Bostadsbolaget utvecklar framtidens boende

Bostadsbolaget är i framkant och driver på utvecklingen av allmännyttan. Allt utvecklingsarbete sker i dialog med hyresgästerna, en förutsättning för framgång. Den årliga kundundersökningen visar att våra hyresgäster är nöjda med sitt boende. Och ju längre man bott hos bolaget, desto bättre trivs man. Det är ett kvitto på att Bostadsbolaget är på rätt väg.

Bostadsbolagets långsiktiga mål är att alltid ha ett attraktivt bostadsbestånd för alla målgrupper. Företagets utvecklingsarbete har varit så framgångsrikt att samtliga områden idag har kundbetyg som ligger över snittet i Framtidenkoncernen.

Att utveckla allmännyttan innebär såväl förbättrad och utvecklad service som utveckling av olika boendeformer.

Kundenkäten ger kunskap

Resultatet i den årliga kundundersökningen är ett viktigt arbetsredskap för samtliga medarbetare vid sidan av den input som dialogmöten och andra hyresgästkontakter ger.

Det mest positiva i kundundersökningen är att Bostadsbolaget behåller sin topplacering inom Framtidenkoncernen när det gäller Fastighetsägarbetyget, vilket är ett mått på hur hyresgästerna upplever Bostadsbolaget som fastighetsägare och kvaliteten på den service bolaget ger sina kunder.

Nöjd BoendelIndex (NBI), som är ett totalbetyg på hela boendemiljön, sjönk däremot något från 2008, men ligger kvar på en mycket hög nivå. NBI omfattar inte bara betyg på det egna boendet utan hyresgästen betygsätter också sådant som kollektivtrafik samt kommersiell och offentlig service.

Kundundersökningen genomförs varje år tillsammans med de andra bolagen inom Framtidenkoncernen. 2009 var det elfte året i rad som 12 000 postala enkäter skickades ut, alltså till fler än hälften av bolagets omkring 22 700 lägenheter. Svarsfrekvensen var lika hög som föregående år, 64 procent.

Förbättrat inflytande

Delbetyget för hyresgästernas inflytande över sitt boende är också i topp i koncernen och visar en stigande tendens. Ett förbättringsområde är dock att hyresgäster som är födda utomlands ger Bostadsbolaget ett något lägre betyg än de som är födda i Sverige. Skillnaden har emellertid minskat sedan föregående år. Bostadsbolaget arbetar också för ytterligare förbättring genom bland annat förbättrad service och fortsatt dialog.

I mars 2010 lanseras Bostadsbolagets

nya hemsida med möjlighet till ännu bättre service när det passar hyresgästen. Detta, i kombination med utökade personliga möten, ger förutsättningar för att alla kundgrupper ska kunna få sitt service- och informationsbehov tillgodosett.

En av Bostadsbolagets styrkor är att bolaget har en stor andel av sin personal placerad i bostadsområdena, nära hyresgästerna. Inom varje område anpassas formerna för hyresgästkontakt och dialog till områdets och hyresgästernas förutsättningar och önskemål. Det ligger till grund för områdets fortsatta utveckling.

Det är med flexibilitet och lyhördhet Bostadsbolaget kan behålla kundnöjdheten på en hög nivå. Under 2009 har bolaget bedrivit ett utvecklingsprojekt med syfte att förbättra kundservice utifrån hyresgästernas perspektiv. Arbetet har innefattat intervjuer, enkäter samt fokusgrupper med hyresgäster och kommer att leda till ett flertal konkreta förändringar och förbättringar, bland annat av telefontider och tillgänglighet under början av 2010.



Hammarkullen

Trygga vackra utemiljöer

2009 års enkätresultat visar glädjande att våra hyresgäster känner sig trygga i sitt boende och att de inte ser några större problem med stölder och skadegörelse. Kundenkäten genomfördes våren 2009 och Bostadsbolaget strävar efter att med trygghetsarbete och säkerhetsåtgärder i områdena kunna behålla en hög nivå även 2010, trots de oroligheter som drabbat flera bostadsområden under den senare halvan av året.

En vacker, ren utemiljö ger inte bara ökad trygghet utan också ett ökat allmänt välbefinnande. Därför är det extra glädjande att de senaste årens arbete med renare och snyggare utemiljöer gett tydliga resultat. Betyget är kraftigt stigande och ligger klart högst i koncernen.

Boendekoncept för alla behov

I samverkan med företaget Next Step Group har Bostadsbolaget utvecklat ett koncept för livsstilsboende; Next Step Living. Det som startade som en tanke kring seniorboende blev, i dialog med den

tilltänkta målgruppen, i stället ett koncept som fokuserar på önskemål om samvaro och gemenskap, service och aktiviteter. Ett koncept som passar fler än seniorer.

Under 2009 presenterades konceptet för hyresgästerna i 300 lägenheter i Majorna. Efter en omröstning, där en majoritet av de boende valde att omvandla fastigheten till ett Next Step Living-hus, påbörjas ombyggnad i början av 2010. Hjärtat i huset utgörs av den gemensamma loungen. En anställd aktivitetskoordinator kommer att planera aktiviteter i samverkan med de boende. Som boende har man också tillgång till en rad tjänster, där man själv väljer i vilken grad man vill utnyttja konceptet.

Rena seniorboenden har utvecklats i Södra Biskopsgården. I samverkan med stadsdelsförvaltningen har behoven kartlagts och tillsammans med de boende och Hyresgästföreningen har Bostadsbolaget utvecklat ett boende för gemenskap som uppfyller kraven på tillgänglighet. Även i Hammarkullen finns ett särskilt trapphus avsett för äldre.

I ett projekt har bolagets affärsutvecklare under 2009 arbetat vidare med att ta fram nya boendekoncept för olika målgrupper, bland annat barnfamiljer. Utvecklingen sker i samverkan med boende och kommer att ligga till grund för Bostadsbolagets framtida planering av bostadsområden.

Teknik i hyresgästernas tjänst

Med bättre förutsättningar att utnyttja teknik i boendet ser Bostadsbolaget stora möjligheter att kunna erbjuda förbättrad

service och helt nya tjänster. Pilotprojektet BoVist utgår från att hyresgäster ska få möjlighet att få kontroll över sin egen energianvändning och testas och utvecklas nu i större skala. BoVist innebär att hyresgästen via en skärm i lägenheten, eller i framtiden via dator eller mobiltelefon, kan följa sin användning av el, värme och vatten samt utläsa sin klimatpåverkan. På sikt innebär det också möjlighet till individuell mätning och debitering av faktisk förbrukning. Tekniken ger också möjlighet till en rad andra tjänster som överblick över kollektivtrafik, tvättstugebokning och kommunikation med sin kvartersvärd.

I samverkan med Göteborgs Stad kommer tekniken att utvärderas som plattform för att möjliggöra förlängt kvarboende för äldre i den egna lägenheten.

Framtidens bredbandsprojekt har som syfte att bygga ut ett öppet fibernät till alla koncernens bostäder och lokaler. Inom Bostadsbolaget var Kortedala det första området där fibernätet tagits i drift och projektet bedrivs nu vidare i fyra etapper. Byggnation av områdesnät och fastighetsnät inom etapp 1 har pågått under 2009 i såväl Rannebergen som Hammarkullen. Genom fibernätet ska internet, telefoni och TV förmedlas och avsikten är också att skapa möjlighet för olika fastighets- och samhällstjänster i nätet. Hela utbyggnationen beräknas vara klar före 2013.



Bostadsbolaget har nöjda hyresgäster

	2009	2008	2007
NBI (Nöjd Boendeindex)	67	68	65
Fastighetsägarbetyg	70	70	68
Inflytande	67	66	65
Trygghet	68	66	66
Stöld och skadegörelse	56	56	53

Bostadsbolaget har under senare år haft en positiv trend i Framtidenkoncernens kundenkät. NBI minskade visserligen med en enhet 2009, men alla övriga mått var antingen stabila eller ökade. Sedan 2007 har alla betyg ökat.

Affärsmässighet

Affärsmässig allmännytt

Bostadsbolaget är ett allmännyttigt aktiebolag. Det innebär delvis dubbla roller. Som ekonomichef har Magnus Adamsson därför ett viktigt jobb att balansera det allmännyttiga med det affärsmässiga. Här förklarar han hur det går ihop.

Vad innebär det att vara ett allmännyttigt bostadsbolag?

– Å ena sidan är vi som vilket annat aktiebolag som helst. Utöver vissa särskilda kommunala krav lever vi efter samma aktiebolagslag som alla andra aktiebolag och vi arbetar efter samma skattelagstiftning och redovisningsregler. Å andra sidan har vi en särskild uppgift att värna om göteborgaren. Dels finns det mål som kommunfullmäktige fastslagit. Det kan till exempel handla om att bygga nya bostäder eller minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Dels har vi som allmännyttigt bostadsföretag krav på att skapa bra och trygga bostäder för våra hyresgäster. Det innebär att vi engagerar oss i olika frågor såsom hur torgen i närheten av fastigheterna fungerar, att bidra till bättre utomhusbelysning eller att vi gör extrainsatser i vissa utsatta bostadsområden. Ett exempel på det senare är att vi erbjuder läsläsningsslokaler i Norra Biskopsgården.

Vad kostar detta Bostadsbolaget?

– Det beror på hur man ser det. Det som i det korta perspektivet ser ut som en kostnad är ofta en investering på lite längre sikt. Trivs våra hyresgäster stannar de kvar längre. Varje flytt innebär både direkta och indirekta kostnader. Långsiktigt är de indirekta kostnaderna störst. Hög omsättning på lägenheterna leder ofta till minskad stabilitet och ökad social oro i områdena. Det leder i sin tur till otrygghet, nedskräpning och skadegörelse som också kostar pengar.

Men är inte detta kommunens uppdrag?

– Till viss del är det givetvis det. Och vi samarbetar ofta nära med Stadsdelsförvaltningarna. Samtidigt har alla vi som finns i ett område ett särskilt ansvar för den gemensamma närmiljön.

Vad menar ni med affärsmässighet?

– Det viktigaste är att vi ständigt strävar efter att säkra våra fastigheters långsiktiga värde. Men också att vi i varje beslut tänker affärsmässigt. Det kan till exempel vara att vi endast

handlar av de leverantörer som vi har avtal med för att få lägsta inköpspris. Det kan också handla om att samordna inköp så att vi får mängdrabatter. Det är också viktigt att tänka till innan vi gör ett inköp så att vi verkligen gör det som bäst passar vår verksamhet.

– Genom att ständigt föra dessa diskussioner bland alla medarbetare är jag övertygad om att vi får lägre driftskostnader. Det är oerhört viktigt för bolaget. På så sätt får vi ännu mer pengar över till att underhålla våra fastigheter.

Har du något konkret exempel på hur ni arbetar?

– Det viktiga är inställningen att vi alltid kan bli bättre. Därför har vi bestämt att vi alltid ska ha några särskilda förbättringsprojekt igång. Under 2009 utvärderade vi till exempel vår städorganisation. Genom dialog med berörd personal hittade vi nya sätt att arbeta, vilket kommer att minska våra driftkostnader. Under 2010 kommer vi att arbeta med bland annat energisparåtgärder och effektivare inköp.

Var i organisationen ligger ansvaret?

– Vi har en decentraliserad organisation. Med det följer ett decentraliserat resultatansvar. Varje distrikt och stödfunktion har ett ekonomiskt ansvar. På respektive distrikt har till exempel också kvartersvärdarna ett ekonomiskt ansvar för sina fastigheter. För att på ett enkelt och effektivt sätt kunna följa upp och analysera sitt resultat krävs att vi har tillförlitliga uppföljningsverktyg. Under 2009 införde vi ett nytt budget- och prognosverktyg samt ett datasystem för ekonomisk uppföljning och analys.

Hur sker uppföljningen?

– Varje månad görs ett månadsbokslut som kommenteras av respektive ansvarig. Genom en ständig dialog om det ekonomiska resultatet med tydliga nyckeltal skapar vi en förståelse för de ekonomiska förutsättningarna, vilket ökar bolagets affärsmässighet.

”En positiv effekt av detta är att vi kommer att ha ett datoriserat system för felanmälan där hyresgästen själv kan registrera sitt fel och sedan följa upp statusen på sitt ärende.”

Vad har ni för verktyg för att följa upp verksamhet och resultat?

– Att ha effektiva och lätthanterliga IT-system som stödjer vår dagliga verksamhet är oerhört viktigt för vår verksamhet. I framtiden kommer mer och mer av våra kundkontakter att ske via internet. Därför kommer vi under 2010 att få en ny hemsida och ett nytt fastighetssystem där vi hanterar alla våra lägenheter och hyresgäster.

Hur påverkar detta era hyresgäster?

– En positiv effekt av detta är att vi kommer att ha ett datoriserat system för felanmälan där hyresgästen själv kan registrera sitt fel och sedan följa upp statusen på sitt ärende. Detta kommer också att underlätta arbetet för våra kvartersvärdar som på ett mycket enklare sätt kommer att ha kontroll på de felanmälningar som just den kvartersvärden ansvarar för. Genom systemet kan vi också få fram statistik över vilka fel vi har i våra fastigheter och om vi ser att det är mycket likartade fel i samma trappuppgång så kan vi till exempel åtgärda alla dåliga element redan innan det har kommit en felanmälan från grannen. Detta skapar positiva effekter för hyresgästen och som hyresvärd kan vi dessutom förhoppningsvis undvika skador.



Hållbarhetsredovisning

Hållbarhet, en del av uppdraget

Frågor kring långsiktig hållbarhet har länge varit prioriterade frågor inom Bostadsbolaget. Vi har därför under senare år tagit ett alltmer samlat grepp om detta område för att tydligare sätta mål för och kommunicera vårt arbete med frågor kring miljö, etik och socialt ansvarstagande.

Redan för ett år sedan kompletterade vi vår miljödel i årsredovisningen med ett avsnitt om samhällsansvar. I år tar vi steget fullt ut och publicerar en heltäckande hållbarhetsredovisning.

Vi har också integrerat miljöfrågorna i vår verksamhetsplan för att understryka vikten av dessa frågor och säkerställa att de ständigt finns på agendan.

Ännu är vi dock långtifrån färdiga. Både redovisningen och det dagliga arbetet kan utvecklas ytterligare. Under året inledde vi till exempel ett arbete med att utarbeta och samla nyckeltal på hållbarhetsområdet. Vi för också diskussioner om hur vi kan utveckla kraven på våra leverantörer och samarbetspartners. Målet är att vår verksamhet ska bedrivas med så liten påverkan på miljö och klimat som möjligt.

I denna hållbarhetsredovisning berättar vi om hur vi arbetar med hållbarhetsfrågorna, vilka som är de viktigaste områdena för oss som bolag och vilka resultat vi har nått. Även om vi som sagt inte är färdiga med arbetet, så känns det ändå bra när jag på detta sätt kan se den samlade bilden. Bostadsbolaget är ett ansvarstagande företag och vi gör mycket som bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle. Att se det på detta sätt stärker den gemensamma företagsandan samtidigt som det inspirerar oss till att arbeta vidare och hitta nya idéer på förbättringar.



Bostadsbolaget är en organisation med många kompetenta och engagerade medarbetare. Det gör att jag har stora förväntningar på vad vi tillsammans kan åstadkomma när vi fortsätter vårt strukturerade och målmedvetna arbete.

Göteborg i januari 2010

Bertil Rignäs,
VD

Information om redovisningen

Hållbarhetsfrågorna är viktiga för Bostadsbolaget. Som allmännyttigt bostadsbolag har företaget en speciell roll och ett särskilt ansvar gentemot både hyresgäster och det omgivande samhället. Ägaren Göteborgs Stad har formulerat Bostadsbolagets och de andra kommunala bostadsföretagens uppdrag genom ägardirektivet:

- 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.

Detta uppdrag genomsyrar allt arbete inom Bostadsbolaget. Som fastighetsbolag är också miljöfrågorna av central betydelse, liksom arbetet med att utveckla företagets medarbetare. I denna hållbarhetsredovisning beskrivs därför Bostadsbolagets arbete inom områdena miljöpåverkan, samhällsansvar och ansvar för bolagets medarbetare (socialt ansvar). Dessutom beskrivs Bostadsbolagets ekonomiska påverkan på samhällsekonomin.

Hållbarhetsredovisningen avser helåret 2009 och är den första i sitt slag i Bostadsbolagets historia. I framtiden avses hållbarhetsredovisningen att lämnas årligen. Mycket av den information som återfinns i redovisningen har dock tidigare publicerats under skilda avsnitt i företagets årsredovisning. Det innebär att det finns goda möjligheter till jämförelser över tid. Redovisningen avser hela företaget.

Frågor angående Bostadsbolagets hållbarhetsredovisning besvaras av informationsavdelningen på telefon 031 -731 50 00.

Inledning

Ansvar för miljö, samhälle och medarbetare

Bostadsbolaget äger och förvaltar hyresfastigheter. Det innebär att företaget påverkar människor, miljö och det omgivande samhället på flera olika sätt. Företaget har definierat tre områden av särskild betydelse för hållbarhetsfrågorna – miljöpåverkan, samhällsansvar och socialt ansvar, det vill säga bolagets förhållande till sina medarbetare.

De områden som Bostadsbolaget har definierat för sitt hållbarhetsarbete går också i linje med de tre dimensioner som Göteborgs stad har angett i sina prioriterade mål. Den ekologiska dimensionen berör miljöpåverkan, medan den ekonomiska och den sociala dimensionen sammanfaller med Bostadsbolagets samhällspåverkan. Göteborgs stad anger också mål för personalfrågor – det vill säga det som i denna hållbarhetsredovisning kallas socialt ansvar.

Viktiga faktorer avseende hållbarhet

Bostadsbolagets påverkan på **miljön** sker främst genom den energi som används för uppvärmning och elförsörjning i bolagets fastigheter. Även vattenförbrukning innebär betydande påverkan på miljön. Därtill finns begränsad påverkan i form av avfalls-

hantering, materialval, användningen av transporter och maskiner samt åtgärder för inomhus- respektive utomhusmiljö.

Bostadsbolaget mäter sin miljöpåverkan främst genom att mäta och följa upp användningen av fjärrvärme, el och vatten.

Samhällsansvar är en viktig fråga för Bostadsbolaget i egenskap av allmännyttigt bostadsbolag. Företaget har som uppgift att bidra till utvecklingen av Göteborg, att ta ett definierat ansvar för bostadsförsörjningen i staden samt att skapa förutsättningar för de boende att utveckla sin egen välfärd. Bostadsbolaget bedriver särskilda utvecklingsprojekt i två utsatta bostadsområden – Hammarkullen och Norra Biskopsgården. Dessa projekt och Bostadsbolagets övriga arbete bedrivs ofta i nära samarbete med lokala offentliga och kommersiella aktörer. Ett exempel på samhällsansvar är att Bostadsbolaget varje år erbjuder unga människor möjlighet till sommarjobb. Bostadsbolaget arbetar bland annat också för att öka tryggheten i områdena samt att motverka segregation.

Bostadsbolagets förhållande till sina **medarbetare** följs upp genom den årliga medarbetarundersökningen där resultaten

redovisas i form av Nöjd MedarbetarIndex (NMI), sjukfrånvaro och personalomsättning. Företaget arbetar också aktivt med frågor om jämställdhet och mångfald. Bostadsbolaget bedriver endast verksamhet inom Göteborgs kommun.

Styrning och ledning

Bostadsbolagets verksamhet styrs utifrån ett balanserat styrkort där mål sätts inom fyra perspektiv – Hyresgästperspektivet, Medarbetarperspektivet, Verksamhetsperspektivet och Ekonomiperspektivet. För att Bostadsbolaget ska anses nå sina mål ska samtliga mål inom respektive perspektiv vara uppfyllda.

Miljöfrågorna återfinns i huvudsak i Verksamhetsperspektivet och medarbetarfrågorna i Medarbetarperspektivet. Frågor om samhällsansvar återfinns främst inom Hyresgästperspektivet, men i viss mån även i Verksamhetsperspektivet.

De mest centrala målen inom de olika områdena framgår av redogörelsen på följande sidor. Måluppfyllelsen följs upp kontinuerligt och ingår i Bostadsbolagets verksamhetsplanering. Till grund för denna planering finns en verksamhetsplan som antas av styrelsen i november varje år.



Hammarkullen



Bildradiogatan, Järnbrott

Styrelsen fattar också beslut om de policydokument som styr hållbarhetsarbetet:

- Miljöplan
- Miljöpolicy
- Inköbspolicy
- Klotterpolicy
- Sponsringspolicy
- Informationspolicy

Organisatoriskt ligger ansvaret för miljöfrågorna i linjeorganisationen. Dessutom finns en central miljösamordnare som aktivt övervakar området. Arbetsmiljöansvaret är delegerat i avtal med respektive personalansvarig chef.

Arbetsmiljöpolicy och riktlinjer

Det övergripande målet för arbetsmiljöarbetet vid Bostadsbolaget är att samtliga anställda har säkra och trivsamma arbeten. Detta innebär att de anställda inte ska drabbas av ohälsa eller olycksfall i arbetet. Dessutom ska arbetsuppgifterna vara varierande, ge möjlighet till gemenskap och samarbete samt ge möjlighet till utveckling och ansvar. Vid uppkommen sjukdom eller arbetsnedsättning ska målet vara att hjälpa de anställda tillbaka i arbete så fort som möjligt.

Personalchefen ansvarar för att arbetsmiljöriktlinjer finns tillgängliga.

Frågor som gäller samhällsansvar är integrerade i Bostadsbolagets dagliga verksamhet. Undantaget utgörs av de två utvecklingsprojekten i Hammarkullen och Norra Biskopsgården där det finns särskilda projektorganisationer.

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 säkerhetsarbetet samt checklistor och beskrivning av säkerhetsorganisationen med ansvar och befogenheter.

Bostadsbolagets miljödatas innefattar riktlinjer för att identifiera och förebygga miljörisiker.

Ansvaret för säkerhetsarbetet vilar på linjeorganisationen. Det innebär att man som chef i Bostadsbolaget är 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.

Bostadsbolaget var vid upprättandet av denna hållbarhetsredovisning inte inblandat i några tvister eller rättsprocesser med koppling till hållbarhetsfrågorna.

Certifieringar

Bostadsbolaget har ett miljöledningssystem som är certifierat i enlighet med ISO 14001. Bolaget är även EMAS-registrerat.

I januari 2010 blev Bostadsbolaget hälsodiplomerat. Coachen i arbetet var Korpen och det var också de som svarade för diplomeringsen. Hälsodiplomeringsen är en metod att utveckla det hälsofrämjande arbetet inom bolaget.

EMAS. EU:s 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.



Medlemskap och anslutningar

Bostadsbolaget är medlem i FN:s initiativ för mänskliga rättigheter – Global Compact. Det innebär att bolaget formellt erkänner FN:s tio principer och förbinder sig att varje år offentliggöra på vilket sätt man arbetar för att förbättra villkoren inom mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och motverka korruption.

Bostadsbolaget är också medlem i CSR (Corporate Social Responsibility) Västsverige.

Ständigt pågående intressentdialog

Bostadsbolagets främsta intressentgrupper är hyresgästerna, finansörer, medarbetarna och bolagets ägare. Med dessa för bolaget en strukturerad dialog både genom personliga möten och enkäter eller skriftlig rapportering.

Därtill för Bostadsbolaget en ständig dialog främst med aktörer i de områden där företaget äger fastigheter. Inom ramen för utvecklingsprojekten samarbetar Bostadsbolaget med stadsdelsförvaltningar, skolor, näringsidkare, andra hyresvärdar, Hyresgästföreningen och ordningsmakten.

Den strukturerade dialogen med hyresgästerna sker genom bland annat möten i bostadsområdena. Större förändrings- och förbättringsprojekt sker alltid i dialog med de boende. Bostadsbolaget har vid olika tillfällen också genomfört personliga besök hos sina kunder. I samtliga distrikt sker så kallade dialogmöten för att ytterligare förbättra servicen till hyresgästerna.

Hyresgästerna får en gång om året svara på den koncerngemensamma kundenkäten.

Med medarbetarna genomförs årliga utvecklingssamtal. Utifrån dessa utformas individuella utvecklingsplaner. Dessutom deltar samtliga medarbetare i den årliga medarbetarenkäten.

Miljöpåverkan

Bostadsbolaget tar ansvar för miljön

Bostadsbolagets verksamhet påverkar miljön på olika sätt. Företagets miljöarbete styrs av den miljöplan som ingår i den övergripande verksamhetsplanen. Miljöplanen är indelad i två huvudområden. Det ena fokuserar på de områden där Bostadsbolagets miljöpåverkan är störst och där företaget har formulerat företagsövergripande mål. Det andra området innefattar frågor där Bostadsbolaget har stor direkt eller indirekt påverkan på miljön, men där det är svårt att sätta mätbara mål.

Till det första området hör förbrukning av energi (fjärrvärme och el) samt vatten. Det andra området består av avfall, materialval, användningen av transporter och maskiner samt åtgärder för inomhus- respektive utomhusmiljö. Alla mätare för fjärrvärme, fastighetsel och vatten läses av automatiskt och uppgifterna ligger till grund för såväl budgetarbete som uppföljningar.

En viktig del i Bostadsmiljöarbete är också att hjälpa hyresgästerna att göra kloka miljöval.

De nationella miljömålen

Bostadsbolaget bedömer att företaget har stor påverkan på sju av de 16 områden som omfattas av de nationella miljömålen. Dessa sju områden är:

- Giftfri miljö
- God bebyggd miljö
- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Bara naturlig försurning
- Ingen övergödning
- Skyddande ozonskikt

Hur Bostadsbolaget lever upp till de nationella målen framgår under respektive rubrik på de följande sidorna.

Energi

Störst miljöpåverkan har Bostadsbolaget när det gäller energianvändning som

består av två delar - värme och el. Värmen består av fjärrvärme för uppvärmning av bostäder och lokaler samt tappvarmvatten. Elanvändningen avser endast fastighetsel och där inkluderas inte hyresgästernas elanvändning, annat än i enstaka undantagsfall. Det nationella miljömål som främst berörs är *Begränsad klimatpåverkan*.

Bostadsbolaget fortsatte under 2009 den framgångsrika energisparprocess som påbörjades för tio år sedan och som bland annat har lett till att de årliga utsläppen av koldioxid minskat med 10 000 ton, motsvarande 60 procent, sedan 1999.

Uppvärmningen av fastigheterna sker med fjärrvärme som till stor del använder spillvärme från industrin. Målet är att minska fjärrvärmeanvändningen med 6,3 procent fram till 2012. Detta görs bland annat genom att djupanalysera varje byggnads värmeanvändning.

Under 2009 fortsatte också datorise-



Brunnsbo

ringen av tekniska installationer. Detta innebär en större möjlighet att reglera effekten i bolagets undercentraler, vilket medför energibesparingar.

Den graddagsjusterade värmeanvändningen (inklusive tappvarmvatten) minskade under 2009 med 1,6 procent till 154,7 kWh/m², vilket var något över det uppsatta målet på 148,5 kWh/m². Att målet inte nåddes berodde bland annat på extra värmebehov i samband med utdrivning av fukt i ett par äldre fasader i bland annat Guldheden, fönsterbyten i Rannebergen under vintertid samt ett behov av att höja temperaturen på varmvattnet i vissa områden i väntan på ombyggnad av dessa varmvattensystem.

Bostadsbolaget påbörjade under året bygget av ett passivhus på Stapelbädden, det vill säga ett hus som värms upp med hjälp av människorna och hushållsmaskinerna i det. Detta är en del i att uppnå målen i Bygga Bo-dialogen, som Bostadsbolaget deltar i sedan våren 2007.

Elanvändningen utgörs i första hand av fastighetsel, det vill säga den el som inte är kopplad till lägenheterna. I ett fåtal områden ingår dock elen i hyran, vilket påverkar

Bostadsbolagets elanvändning.

Under 2009 var elanvändningen oförändrad (21,1 kWh/m²) jämfört med året innan, vilket innebär att den låg något över målet på 19,7 kWh/m².

Bostadsbolaget arbetar ständigt för att minska elanvändningen. Detta görs bland annat genom att välja energibesparande armaturer och vitvaror samt närvarostyrning av belysning. För att minska klimatpåverkan använder Bostadsbolaget också bara Bra Miljöval-märkt el.

Ett sätt att minska elförbrukningen är också att helt och hållet gå över till individuell mätning i samtliga lägenheter. Som ett första steg mot detta påbörjade Bostadsbolaget under 2009 arbetet med att övergå till fördelningselmätning i Svartedalen, ett av de få områden där el idag ingår i hyran. Den kollektiva elmätningen kommer på sikt att försvinna.

Bostadsbolaget slutförde under året arbetet med energideklarationer i samtliga byggnader.

Vatten

Vattenanvändning orsakar miljöpåverkan i form av de utsläpp av skadliga föroreningar

som vattenrening och avlopp orsakar. Det miljömål som berörs är främst *Bara naturlig försurning*.

Bostadsbolaget och dess hyresgäster förbrukade 2009 cirka 2,5 miljoner m³ vatten, varav 35 till 40 procent utgjordes av tappvarmvatten. Förbrukningen motsvarar 1,7 m³/m², vilket var en ökning jämfört med 2008 då förbrukningen var 1,68 m³/m². Målet för 2009 låg på 1,67 m³/m².

I ett pilotprojektet inom ramen för BoVist har Bostadsbolaget kunnat notera att en ökad kännedom om den egna energianvändningen innebär att hyresgästerna även minskar sin användning av kallvatten. Under 2009 förbereddes också individuell debitering av varmvatten i några fastigheter.

Avfall

Bostadsbolaget genererar visst avfall från den egna verksamheten. Den största mängden står dock hyresgästerna för. Avfallsfrågorna är kopplade till miljöarbetet på flera olika sätt. Om avfallet inte tas om hand på rätt sätt kan skadliga ämnen läcka ut i miljön. Avfallsmängden är också ett mått på resursförbrukningen.



Hängmattan

Minskar avfallet, så minskar också resursanvändningen, energianvändningen och den skadliga påverkan på miljön. Det nationella miljömål som berörs är främst *Giftfri miljö*.

99,5 procent av Bostadsbolagets hyresgäster hade vid utgången av 2009 möjlighet till kompostering. Dessutom fortsatte arbetet med att förbättra möjligheten till sopsortering i fler områden. Idag kan de flesta av hyresgästerna sortera batterier, glödlampor, lågenergilampor och småelektronik. Bostadsbolaget intensifierade också arbetet med att informera hyresgästerna kring sopsortering.

Än så länge är det svårt att mäta hur avfallsmängden utvecklas. Detta förutsätter att den entreprenör som ansvarar för avfallshanteringen inför viktbaserade taxor. Därmed skulle bolaget få ett mått på mängden avfall fördelat på olika fraktioner.

Materialval

Valet av material har anknytning till de nationella miljömålen *Giftfri miljö*, *God bebyggd miljö* och *Skyddande ozonskikt*.

Bostadsbolaget omfattas av de regler som gäller vid inköp inom ramen för Göteborgs Stads kommunavtal, vilka miljögranskas av det kommunala upphandlingsbolaget. Dessutom finns det instruktioner i Bostadsbolagets eget miljöledningssystem. Bolagets inköpsfunktion arbetar också aktivt för att välja varor och tjänster som är bra ur miljösynpunkt, bland annat genom att leverantörer och entreprenörer måste besvara bolagets miljöbilaga. Efterlevnaden kontrolleras genom före-

tagsbesök och revisioner.

Bostadsbolaget arbetar enligt projektet *Avgifta Byggnadens* avvecklingslista som utarbetats av fastighetsbranschen. Bolagets egna lista omfattar knappt 70 tillåtna produkter. Under 2009 fortsatte Bostadsbolaget utfasningen av farliga ämnen. Företaget genomförde också utbildningar och informationsinsatser om praktisk kemikaliehantering i samtliga distrikt. Dessutom genomfördes två revisioner av miljöarbetet hos bolagets entreprenörer och leverantörer.

Inomhusmiljö

För hyresgästerna är inomhusmiljön lika viktig som den yttre miljön. Inomhusmiljön berör det nationella miljömålet *God bebyggd miljö*.

I den egna bostaden omges man av textilier, tapeter, plaster och andra material som på olika sätt kan påverka hälsa och välbefinnande. Ventilation, temperatur och buller påverkar också inomhusmiljön.

Den största frågan gällande inomhusmiljön är förekomsten av radon i husgrunder och i intilliggande berg. Radonet avger strålning som till år 2020 inte får överstiga 200 becquerel. Bostadsbolaget genomförde under 2009 mätningar i 1 400 lägenheter och vidtog åtgärder i ett antal byggnader för att minska strålningen. Mätningarna utfördes tillsammans med Miljöförvaltningen.

Utomhusmiljö

Bostadsbolaget använder inte några kemiska bekämpningsmedel i arbetet med den yttre miljön. Därmed bidrar man till att leva upp till det nationella miljömålet

Giftfri miljö. Företaget minskar också transporter genom att använda egen kompost eller organiska gödselmedel och att ha en maskinpark som är miljöanpassad. Utomhusbelysningen planeras för att bidra till minskad energianvändning samtidigt som miljön upplevs som trygg.

Transporter och arbetsmaskiner

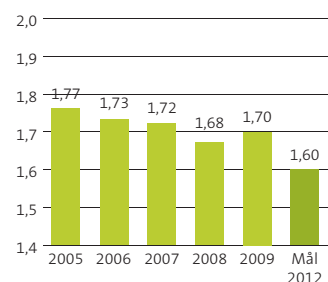
Transporter är förknippat med miljöpåverkan i form av framför allt utsläpp av koldioxid och försurande ämnen, vilka påverkar de nationella miljömålen *Frisk luft*, *Bara naturlig försurning* och *Ingen övergödning*.

Bostadsbolagets transporter sker dels med egna fordon och arbetsmaskiner, dels genom externa transportörer. De egna fordonen och arbetsmaskinerna lever upp till Göteborgs Stads stränga miljökrav.

Vid inköp av transporttjänster ställer Bostadsbolaget tydliga miljökrav. För kortare transporter tillhandahåller Bostadsbolaget cyklar och buss- och spårvagnskort för att underlätta för medarbetarna att göra miljövänliga val. Längre tjänsteresor sker huvudsakligen med tåg. Arbetet går nu vidare för att skapa goda möjligheter även för hyresgästerna till miljömässigt kloka val.

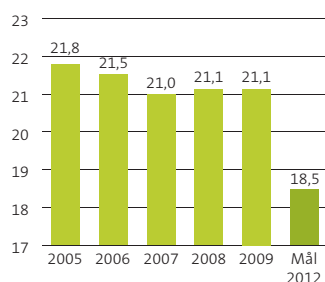
Under 2009 fortsatte Bostadsbolaget satsningen på utbildningar i eco-driving (sparsam körning enligt Vägverkets kriterier) för medarbetare som kör mycket i tjänsten. Företaget inledde också ett arbete för att se över möjligheten att utveckla bil- och cykelpooler för hyresgästerna. Idag finns inom Bostadsbolaget tre bilpooler för hyresgäster.

Vattenanvändning (m³/m²)



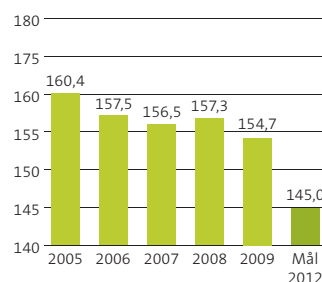
Elanvändning (kWh/m²)

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



Energianvändning för uppvärmning fjärrvärme (kWh/m²)

(Graddagsjusterad användning)



Graddagsjustering: För att kunna jämföra energianvändningen är 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.

Samhällspåverkan

Bostadsbolaget bidrar till Göteborgs utveckling

Bostadsbolaget tar ett långtgående socialt ansvar i de områden företaget verkar. Dessutom har bolaget genom Göteborgs Stads ägardirektiv (se sidan 20) ett tydligt samhällsansvar vad gäller att bidra till Göteborgs utveckling, erbjuda hyresgäster långtgående inflytande och ge förutsättningar för hyresgästerna att utveckla sin egen välfärd.

Flera av Göteborgs Stads prioriterade mål (se sidan 6) har också tydlig koppling till Bostadsbolagets verksamhet. Utöver de mål som berör miljö och medarbetare anger kommunen mål inom följande områden som berör Bostadsbolaget:

- Försörjningsstöd och arbetslöshet ska minska
- Det ska byggas 2 000 nya bostäder per år
- Andelen elever med godkända betyg ska öka
- Äldres möjligheter att vistas ute och delta i det sociala livet ska öka
- Antalet fullvärdiga bostäder och möjligheten till meningsfull sysselsättning för människor med psykiska funktionsnedsättningar ska öka
- Nedskräpningen ska minska
- Rekryteringen till kommunens verksamheter ska bidra till en bättre spegling av befolkningsstrukturen i Göteborg

Utvecklingsområden

Det mest omfattande samhällsansvaret tar Bostadsbolaget i de två områden som företaget identifierat som utvecklingsområden, det vill säga Hammarkullen och Norra Biskopsgården.

Detta är områden där hyresgästerna riskerar utanförskap på grund av bland annat arbetslöshet. Dessutom förekommer problem med trångboddhet, språksvårigheter och kriminalitet. Bostadsbolaget gör därför extra insatser för att skapa en trygg och positiv boendemiljö. Företaget är också delaktigt i projekt för att skapa sysselsättning eller på annat sätt förbättra livssituationen för hyresgästerna.

Bostadsbolaget arbetar både med mänskliga och rent tekniska frågor. En fortsatt positiv utveckling kräver uthållighet och långsiktighet varför fortsatt utvecklingsarbete är nödvändigt innan arbets-

sättet kan ingå i traditionell förvaltning.

I Norra Biskopsgården är Bostadsbolaget med i den så kallade Bo Bra-processen som startade 1993. De andra deltagarna är Stadsdelsförvaltningen i Biskopsgården, Bostads AB Poseidon, Newsec, CenterPlan AB/Bovista, Göteborgs Lokaler och Göteborgs stads stadsbyggnadskontor.

Målet för Bo Bra-processen är att skapa en attraktiv stadsdel och att de som bor i Biskopsgården ska känna stolthet över sin stadsdel, känna sig delaktiga och vilja bo kvar. Bland de åtgärder som vidtagits återfinns aktiviteter för fler bostäder, ökad sysselsättning, meningsfull fritid för barn och ungdomar, ökad trygghet samt stöd till föreningslivet.

Insatserna har ännu inte gett fullt resultat, men både NBI och trygghetsbetygen har stabiliserat sig, om än på relativt låga nivåer i förhållande till övriga områden. Hammarkullens trygghetsbetyg har under de senaste två åren legat på 58, jämfört med 52 några år tidigare. Norra Biskopsgårdens trygghetsbetyg låg 2009 på 44, vilket innebar en liten minskning från 2008 års resultat på 45. Det övergripande NBI-resultatet låg 2009 på 62 i Hammarkullen och 55 i Norra Biskopsgården. I båda fallen handlar det om en minskning med en enhet sedan 2008. På ett par års sikt innebär dock resultaten en stabilisering eller till och med en svag ökning.

Åtgärder mot trångboddhet

Trångboddhet är för många ett bekymmer i sig. Dessutom försvårar det till exempel läxläsning för barn och ungdomar. Problemet är störst i socialt redan utsatta områden.

I Hammarkullen inledde Bostadsbolaget 2008 ett arbete för att i samverkan med de boende kunna erbjuda ett 30-tal större och mer flexibla lägenheter. Det handlar både om att öka lägenhetsytan genom att

göra om inbyggda balkonger till rum och att skapa nya rum genom att sätta upp skärmväggar inne i lägenheterna.

I Biskopsgården erbjuder Bostadsbolaget tre lokaler för läxläsning för barn i trångboddna familjer. Arrangemanget sker i samarbete med hyresgästerna.

Hållbar stadsutveckling

Tillväxt Biskopsgården är ett EU-projekt inom Hållbar stadsutveckling med medel från det regionala strukturfondsprogrammet för stärkt konkurrenskraft och sysselsättning. Det är ett flerårigt samarbete, där näringslivet, offentlig och ideell sektor och Biskopsgårdens invånare är inblandade. I projektet Tillväxt Biskopsgården kan vi som partner aktivt samarbeta för att genomföra de behov och önskemål våra boende i Norra Biskopsgården har uttryckt under lång tid.

Sysselsättning

Bostadsbolaget deltog under 2009 i flera sysselsättningsprojekt. Totalt hade Bostadsbolaget cirka 180 personer tillfälligt anställda under sommaren. Därmed bidrog bolaget till att ett stort antal människor fick arbetslivserfarenhet, vilket är ett viktigt steg in på arbetsmarknaden.

Via Göteborgs Stad tog Bostadsbolaget emot 32 ungdomar för sommarjobb. I ett eget sysselsättningsprojekt fick dessutom 60 barn till hyresgäster samt 19 barn till anställda sommarjobb. Utöver detta bedrev Bostadsbolaget sysselsättningsprojekt tillsammans med olika stadsdelsförvaltningar. I Biskopsgården arbetstränade ett antal ungdomar med försörjningsstöd i miljöteamet Äpplet som drivs gemensamt av Bostadsbolaget, Poseidon och Stadsdelsförvaltningen. Ungdomarna har bland annat arbetat med utvändiga fastighetsskötsel, städning av torg

samt montering och flyttning av möbler.

Tillsammans med Park- och Naturförvaltningens ungdomsprojekt har ytterligare cirka 30 ungdomar fått arbete. Dessutom har Bostadsbolaget haft fyra anställda brandinformatörer. Projektet pågår i tre år och drivs tillsammans med systerföretagen inom Framtidenkoncernen och vänder sig till tidigare långtidsarbetslösa människor, främst kvinnor med invandrarbakgrund.

Inom ramen för projektet Värskapet samverkade Bostadsbolaget med systerföretagen i Framtidenkoncernen samt Göteborg & Co för att ge 200 ungdomar mellan 16 och 25 år möjlighet att arbeta som volontärer under Göteborgs Kulturkalas. Därmed fick de också nyttig erfarenhet och kontakt med arbetslivet. Deltagarna rekryterades från bostadsföretagens samtliga bostadsområden. I projektet ingick också utbildning. Målsättningen är att det ska vara en långsiktig satsning.

Ytterligare ett exempel på sysselsättningsprojekt är Backa BASE (Bostad-Arbeta-Skola-Egenvärde) som syftar till att ge ungdomar mellan 18 och 25 år med försörjningsstöd arbete och på sikt egen bostad. Projektet är en del av Ung & Trygg i Göteborg och drivs av Bostadsbolaget, Poseidon, Familjebostäder, Stena Fastigheter och Stadsdelsförvaltningen i Backa. Backa BASE har plats för nio ungdomar som praktiserar inom fastighetsskötsel eller på förskolor och äldreboenden.

Bostadsbolaget erbjuder också ett antal trainee- och praktikplatser för studerande på yrkesskolor. Bolaget har kontinuerligt 10-15 praktikanter i organisationen.

Motverka boendesegregation

Segregation kan ta sig olika uttryck och mätas på många sätt. Det kan handla om etnisk segregation, ensidig koncentration av bara en boendeform eller segregation efter ålder.

I områden med få eller inga bostadsrätter kan Bostadsbolaget därför erbjuda hyresgäster i utvalda fastigheter att köpa ut sina lägenheter och bilda bostadsrättsföreningar. Under 2009 skedde inga sådana ombildningar, främst beroende på konjunkturläget.

Bostadsbolaget arbetar också för att det ska finnas kommersiell service och arbets-tillfällen i utsatta områden. I Hammarkullen

deltar Bostadsbolaget tillsammans med ett stort antal andra aktörer i projektet Urbameco. Projektet syftar till ekonomisk och social tillväxt kring torg i yttre stadsdelar och ingår i ett europeiskt samarbete mellan ett tiotal städer.

Ett annat sätt att motverka segregation är att göra det möjligt för äldre människor att bo kvar i sitt område. I Majorna har Bostadsbolaget tagit fram ett koncept för livsstilsboende, Next Step Living. Dessutom har bolaget medverkat till att skapa särskilda seniorboenden i Södra Biskopsgården och Hammarkullen.

Främja ett tryggare boende

En viktig faktor för boende i alla områden är att de ska kunna känna sig trygga i sin närmiljö. Bostadsbolaget arbetar därför på olika sätt för att förbättra tryggheten. Det handlar om alltifrån att det ska vara rent, snyggt och klotterfritt till att förbättra utomhusbelysningen.

Bostadsbolaget deltar i projektet Ung & Trygg i Göteborg som är ett strategiskt samarbete för att förhindra att ungdomar i riskzonen hamnar i kriminalitet, missbruk och utanförskap. Bland de andra deltagarna återfinns övriga kommunala bostadsbolag, stadsdelsförvaltningar, utbildningsförvaltningen, den sociala resursförvaltningen samt polis och åklagarmyndigheten. Bolaget deltar även i andra trygghetsarbeten och tillhandahåller bland annat lokaler för nattvandrare.

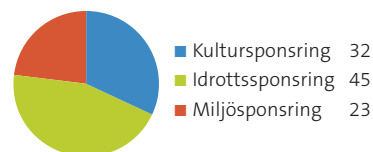
Ett annat exempel på trygghetsarbete är pilotprojekt – Våga fråga – där personal på centrala Hisingen fått utbildning i att upptäcka och hantera våld mot kvinnor i hemmet. Utbildningen ingår i ett samarbete med övriga fastighetsägare på centrala Hisingen.

I 2009 års kundundersökning förbättrades Bostadsbolagets trygghetsbetyg med två enheter till 68. Även betyget för rent och snyggt ökade till 74. Sedan 2005 har betyget för rent och snyggt stigit med sju enheter.

Stöd till föreningslivet

Föreningslivet spelar stor roll för den sociala miljön i bostadsområdena och bidrar till att skapa mening i tillvaron för många ungdomar. Bostadsbolaget prioriterar därför sponsring av lokala föreningar, främst idrottsföreningar, som bedriver bra verk-

Bostadsbolaget stödjer föreningslivet (fördelning %)



Bostadsbolaget vill vara en aktiv partner till det lokala föreningslivet. Företagets sponsringsåtagande innefattar även stöd till verksamheter som främjar ett långsiktigt hållbart samhälle.

samhet i Bostadsbolagets områden.

Många av föreningarna delar ut Bostadsbolagets pris Go Kompis – ett pris för gott kamratskap – varje år.

Bostadsbolaget sponsrar också utställningen Leve Klotet som syftar till att sprida information om hållbarhetsfrågorna i samband med Göteborgs Kulturkalas.

Konsten har alltid haft sin självklara plats i Bostadsbolagets områden. Idag har bolaget en stor samling konstverk till glädje för alla göteborgare. Delar av fastighetsbeståndet är också i sig själva ett kulturarv, vissa är till och med byggnadsminnesmärkta.

Många gånger ingår kulturaktiviteter i de olika friskvårdssatsningar som genomförs både lokalt och gemensamt i bolaget. Distrikt Öster har exempelvis på medarbetarnas egen begäran fortsatt den tydliga satsning på kultur i olika former som man startade för några år sedan. Hittills har medarbetarna tagit del av opera, teater, måleri, litteratur och mycket annat.

Övriga insatser

Bostadsbolaget samarbetar med Göteborgs Stads Fastighetskontor om sociala och medicinska förturer till människor som av olika skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Tack vare detta samarbete har 81 lägenheter förmedlats. Genom så kallade sidoavtal har ytterligare åtta lägenheter förmedlats till frivilligorganisationer såsom Hassela, Stadsmissionen med flera.

Bostadsbolaget tillhandahåller också en lokal åt en kommunal daglig verksamhet för ungdomar med psykiska funktionshinder. Ungdomarna har deltagit i Bostadsbolagets arbete med utemiljön.

Socialt ansvar

Bostadsbolaget har nöjda medarbetare

Bostadsbolaget fick 2009 ett starkt kvitto på sina insatser för att vara en attraktiv och utvecklande arbetsgivare. Nöjd Medarbetarindex ökade med nio enheter till 78. Det är andra året i rad som NMI ökar och visar att långsiktigt arbete lönar sig för både bolag och medarbetare.

Att ha nöjda medarbetare är ett av Göteborgs Stads prioriterade mål. Bostadsbolaget har som ambition att vara, och att bli betraktad som, en attraktiv arbetsgivare. Bostadsbolagets medarbetare ska ges möjlighet att utvecklas i takt med sina förutsättningar och företagets behov.

Bostadsbolaget mäter medarbetarnas trivsel på arbetet i form av Nöjd Medarbetarindex. Under 2009 ökade NMI från 69 till 78. Den stora ökningen är ett resultat av ett målmedvetet arbete.

En bidragande orsak till det förbättrade

resultatet är det förändringsarbete som påbörjades 2007 och som fortsatt under 2008 och 2009. I detta arbete har delaktighet varit ett nyckelord.

Bostadsbolaget ska vara en arbetsplats där alla känner att de kan växa och utvecklas. Vi ska arbeta och ta till oss ett främjande förhållningssätt, det vill säga hur ska det vara när det är som bäst. Ingen ska hamna vid sidan om, utan alla ska vara delaktiga i företagets utveckling. Bostadsbolaget har formulerat det som att "det är allas ansvar att se till att alla är med".

Satsning på friskvård

Ett annat av Göteborgs Stads prioriterade mål är att sjukfrånvaron ska minska. Låg sjukfrånvaro är ett kvitto på en bra arbetsmiljö och en arbetsplats som ger människor möjlighet att utvecklas.

Bostadsbolaget arbetar aktivt och målmedvetet för att minska sjukfrånvaron. I det förebyggande arbetet ingår bland annat uppmuntran av friskvård i form av ett friskvårdsbidrag samt möjlighet att ägna en betald arbetstimme i veckan åt friskvårdsaktiviteter.



Bildradiogatan, Järnbrott

Medarbetarna ges också chans att prova på olika friskvårdsaktiviteter i Bostadsbolagets regi. Under 2009 genomfördes "pröva på-aktiviteter" i form av bland annat kurser i dans och klättring. Utöver de direkta effekterna innebär dessa kurser att medarbetare från olika delar av bolaget ges möjlighet att träffas, vilket i sig bidrar positivt till stämningen. Andra exempel på friskvård är stegtävlingar och olika aktiviteter som genomförts på distriktsnivå såsom hälsofrukostar med dietist och cykeltur till Onsala.

Minskad sjukfrånvaro

Bostadsbolaget följer upp och analyserar all sjukfrånvaro för att kunna erbjuda medarbetaren rätt insatser. Framför allt följs upprepade korttidsfrånvaro upp för att minska risken för längre frånvaro.

Bostadsbolaget påbörjade och genomförde under 2009 också ett arbete med att bli hälsodiplomerade. Korpen coachade i arbetet mot diplomeringsen och var också de som godkände hälsoarbetet och diplomerade. Hälsodiplomering är en metod att utveckla det hälsofrämjande arbetet inom bolaget. Tonvikten ligger på ett hälsoarbete med fokus på arbetsgruppers olika behov. Att vara en hälsodiplomerad arbetsplats vittnar om ett förankrat hälsoarbete där företaget såväl internt som externt visar att man satsar på medarbetarnas hälsa. I januari 2010 erhöll Bostadsbolaget sin hälsodiplomering.

Sammantaget ledde hälsoarbetet till att sjukfrånvaron under året sjönk till 4,5 procent från 6,9 procent året innan.

En lärande organisation

En central del i de enskilda medarbetarnas utveckling är ett ständigt pågående arbete med kompetensutveckling. Den individuella kompetensutvecklingen tar sin utgångs-

punkt i de årliga utvecklingssamtalen samt i individuella och gemensamma mål. Resultatet blir individuella utvecklingsplaner.

Därutöver genomför Bostadsbolaget ett antal centrala utbildningsinsatser. Under 2009 genomfördes till exempel andra steget i en gemensam utbildning av alla miljövärdar. Företagets förvaltare har också genomgått en fortsättning på en tidigare utbildning i arbetsrätt.

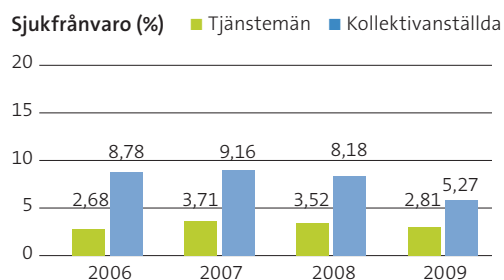
Ytterligare en form av kompetensutveckling är det koncerngemensamma ledarprogrammet där vi lärt oss att arbeta enligt främjandeprincipen, ett metodiskt tankesätt om hur det ska vara när det är som bäst. Det ska vara en naturlig del i det dagliga arbetet hos alla medarbetare, att arbeta enligt det främjande förhållnings-sättet.

Ett av kommunens prioriterade mål är att ledningens kunskaper i genusfrågor ska öka, och programmet har innehållit utbildning på detta område.

Ledarskapsutveckling handlar också om att långsiktigt säkerställa ledarförsörjningen inom bolaget. Detta sker bland annat genom att identifiera tänkbara ledare bland medarbetarna.

Totalt uppgick de särredovisade kostnaderna för utbildning till 1,5 miljoner kronor under 2009.

Kraftigt minskad sjukfrånvaro



Bostadsbolaget är ett av de få fastighetsföretag som har anställd städpersonal. Denna arbetsgrupps sjukfrånvaro har minskat från 15,75% (2006) till 8,73% (2009).

Jämställdhet och mångfald

Bostadsbolaget strävar efter att tillvarata varje medarbetares kompetens och kvalitet. Det görs bäst genom att alla medarbetare ges samma chanser, oavsett kön, ålder, sexuell läggning eller etnisk härkomst. Det finns också en övertygelse inom företaget att blandade arbetsgrupper och team är bättre för både utveckling och trivsel.

I samband med rekrytering är alltid kompetensen avgörande, men Bostadsbolaget beaktar givetvis kommunens mål att bolaget vid rekrytering ska bidra till en bättre spegling av befolkningsstrukturen i Göteborg.

Bostadsbolaget har ett jämställdhetsråd bestående av representanter för företaget och de fackliga organisationerna. Rådet träffas två gånger per år för att följa upp den årliga handlingsplan som upprättats.

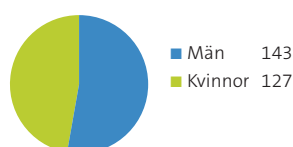
Ett annat sätt att främja jämställdhet är att ge föräldrar möjlighet att kombinera arbete och föräldraskap. Bostadsbolaget tillämpar flexitid och företaget månår om kontakten med arbetsplatsen under längre ledigheter.

Twister och annat

Bostadsbolaget var under 2009 inte inblandat i några rättsliga tvister förenade med arbetsförhållanden eller liknande frågor.

Tillsammans för hyresgästernas bästa

Fördelning kvinnor och män



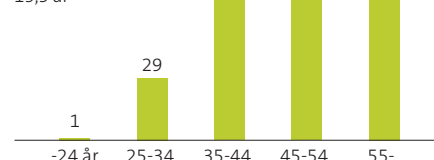
Antal tillsvidareanställda vid årets slut: 270 personer

Andel tjänstemän och kollektivanställda



Åldersstruktur (Antal)

Medelåldern är 47,7 år
Medelanställningstid 15,3 år



Ekonomisk påverkan

Stora bidrag till samhället

Bostadsbolagets verksamhet påverkar samhället på många olika sätt. Ett sätt att mäta detta är att se hur stor Bostadsbolagets ekonomiska effekt är på samhället.

Som allmännyttigt bolag är Bostadsbolaget helt självfinansierat. Bolaget erhåller inget ekonomiskt stöd från Göteborgs Stad och dess invånare. De vinster som genereras återinvesteras till största del i verksamheten.

Skatter och obligatoriska avgifter

Bostadsbolaget bidrar direkt och indirekt till stat, kommun och landsting. De största bidragen lämnas i form av olika typer av skatter som bolaget och dess medarbetare betalar. Under 2009 var de största posterna följande:

Skatter och avgifter	Mkr
Bolagsskatt	2
Fastighetskatt	33
Löneskatter och sociala avgifter	37
Inbetald inkomstskatt för medarbetare	25
Skatt på inköpta tjänster (elskatt m.m.)	11
Uttagsskatt	12

Stöd till organisationer, föreningar och projekt

En annan form av ekonomisk påverkan är de stöd som Bostadsbolaget betalar ut till organisationer och föreningar samt till projekt som Bostadsbolaget stödjer.



GRI-index

Bostadsbolaget har under 2009 valt att för första gången redovisa sitt hållbarhetsarbete i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiative) riktlinjer enligt nivå C. Definitionerna av redovisningens innehåll utgår från de frågor som internt bedömts som prioriterade.

Data och information som presenteras har samlats in under 2009 och rapporten omfattar samtliga fastigheter som ägs och förvaltas av Bostadsbolaget.

I de fall där det krävs kvantitativa mått på hållbarhetsarbetet och där Bostadsbolaget redovisar sådana anses dessa vara redovisade. I de fall redovisningen är mer kvalitativ har dessa ansetts delvis redovisade. Eftersom Bostadsbolaget enbart bedriver verksamhet i Göteborgs kommun i Sverige har frågor kopplade till mänskliga rättigheter bedömts som icke relevanta.

Nedanstående tabell innehåller samtliga kärnindikatorer samt de tilläggsindikatorer som Bostadsbolaget bedömt som relevanta.

GRI-REFERENSER	REDO-VISNING	HÄN-VISNING	GRI-REFERENSER	REDO-VISNING	HÄN-VISNING
1. Strategi och analys			EN, Miljömässiga indikatorer		
1.1 VD:n har ordet	R	2-3, 20	EN1 (K) Materialanvändning	R	25
1.2 Påverkan av, och risker och möjligheter med hållbar utveckling	R	42-43	EN2 (K) Användning av återvunnet material (procentandel)	RE	-
2. Organisationsprofil			EN3 (K) Direkt energiförbrukning	R	23-25
2.1 Organisationens namn	R	32	EN4 (K) Indirekt energiförbrukning	RE	-
2.2 Huvudsakliga produkter, tjänster och varumärken	R	Flikens insida, 21	EN5 (T) Energispar	R	23-25
2.3 Organisationsstruktur	R	75	EN6 (T) Initiativ för energieffektiva produkter och tillämpning	R	23-25
2.4 Huvudkontorets säte	R	Baksida	EN7 (T) Initiativ och resultat för att minska indirekt energiförbrukning	R	23-25
2.5 Länder som organisationen verkar i	R	21	EN8 (K) Vattenanvändning och vattenkällor	R	24-25
2.6 Ägarförhållanden	R	Flikens insida	EN11 (K) Verksamhet i områden med rik biologisk mångfald	ER	-
2.7 Marknader	R	Flikens insida	EN12 (K) Påverkan på den biologiska mångfalden	ER	-
2.8 Organisationens storlek	R	29	EN16 (K) Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser	RD	23-25
2.9 Betydande organisatoriska förändringar under redovisningsperioden	ER	-	EN17 (K) Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser	RD	23-25
2.10 Utmärkelser som organisationen har erhållit under redovisningsperioden	R	29	EN18 (T) Initiativ och resultat för att minska utsläpp av växthusgaser	R	23-25
3. Redovisningens profil och omfattning			EN19 (K) Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen	RD	25
3.1 Redovisningsperiod	R	20	EN20 (K) Utsläpp av NOx, SOx och andra ämnen	RE	-
3.2 Tidpunkt för senaste redovisning	R	20	EN 21 (K) Utsläpp till vatten	RE	-
3.3 Redovisningsfrekvens	R	20	EN22 (K) Avfallsvikt och hantering	RD	24-25
3.4 Kontaktpersoner	R	20	EN23 (K) Väsentligt spill	RE	-
3.5 Process för att ta fram redovisningens innehåll	R	21-22	EN26 (K) Initiativ och resultat för att minska miljöpåverkan av produkter	R	23-25
3.6 Redovisningens omfattning	R	21	EN27 (K) Andel återvunna produkter	RE	-
3.7 Särskilda begränsningar i redovisningen	RE	-	EN28 (K) Betydande böter samt sanktioner till följd av miljöbrott	R	22
3.8 Utgångspunkter för redovisning som kan påverka jämförbarheten	R	20	EN29 (T) Miljöpåverkan av transporter	RD	25
3.9 Grunder för antaganden och beräkningar	RE	-	LA. Anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
3.10 Förklaring till förändring av tidigare angiven information	ER	-	LA1 (K) Personalstyrka	R	28-29, 71
3.11 Betydande förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder	ER	-	LA2 (K) Antal anställda och personalsättning	R	28-29, 71
3.12 GRI-index	R	31	LA3 (T) Förmåner till heltidsanställda	R	28-29, 58-59
3.13 Extern granskning	RE	-	LA4 (K) Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal	R	28-29
4. Styrning, åtaganden och engagemang			LA5 (K) Informationsgivning vid verksamhetsförändringar	RE	-
4.1 Struktur för bolagsstyrning	R	75	LA7 (K) Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall	RD	28-29
4.2 Styrelseordförandens ställning i organisationen	RE	-	LA8 (K) Åtgärder för att anställa anställda vid sjukdom	R	28-29
4.3 Antal oberoende, ej verkställande styrelseledamöter	ER	-	LA10 (K) Antal utbildningstimmar per medarbetare	RE	-
4.4 Möjligheter att lämna rekommendationer till styrelsen	RE	-	LA11 (T) Program för kompetensutveckling	R	28-29
4.5 Koppling av styrelsens och VD:s ersättning samt organisationens prestation	ER	-	LA12 (T) Andel medarbetare med regelbundna utvecklingssamtal	R	28-29
4.6 Processer för styrelsen att undvika intressekonflikter	ER	-	LA13 (K) Mångfaldsindikatorer för styrelse, ledning och medarbetare	R	28-29
4.7 Styrelsens kompetens kring ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter	RE	-	LA14 (K) Lönekvot mellan kvinnor och män per yrkeskategori	RE	-
4.8 Organisationens riktlinjer och principer	R	4-6, 21-22	HR. Resultatindikatorer för mänskliga rättigheter		
4.9 Styrelsens rutiner för att utvärdera organisationens hållbarhetsarbete	RE	-	HR1 (K) Investeringsbeslut med beaktande av mänskliga rättigheter	ER	-
4.10 Processer för att utvärdera styrelsens arbete, särskilt avseende hållbarhet	RE	-	HR2 (K) Leverantörer som granskas avseende mänskliga rättigheter	RE	-
4.11 Organisationens tillämpning av försiktighetsprincipen	RE	-	HR4 (K) Antal fall av diskriminering och åtgärder	R	29
4.12 Externa riktlinjer som organisationen följer	R	22, 54	HR5 (K) Verksamhet där föreningsfrihet/kollektivavtal kan riskeras	ER	-
4.13 Medlemskap i organisationer	R	22	HR6 (K) Verksamhet där barnarbete kan förekomma och åtgärder	ER	-
4.14 Organisationens intressenter	R	22	HR7 (K) Verksamhet där tvångsarbete kan förekomma och åtgärder	ER	-
4.15 Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	R	22	SO. Indikatorer för resultat avseende samhällsfrågor		
4.16 Typ av dialog med intressenter	R	22	SO1 (K) Program som hanterar organisationens påverkan på samhället	R	26-27
4.17 Frågeställningar som har framkommit i dialog med intressenter	RE	-	SO2 (K) Affärsområden som har bedömts avseende risker/korruption	RE	-
5 Hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer			SO3 (K) Medarbetare som utbildats i organisationens korruptionsriktlinjer	RE	-
EC. Ekonomiska indikatorer			SO4 (K) Vidtagna åtgärder vid fall av korruption	RE	-
EC1 (K) Direkt ekonomiskt värde	R	30	SO5 (K) Politiska ställningstaganden och deltagande i lobbying	RE	-
EC2 (K) Ekonomiska konsekvenser till följd av klimatförändringar	RE	-	SO8 (K) Böter eller sanktioner pga agerande mot gällande lagar och regleringar	R	22
EC3 (K) Pensioner och andra förmånsplaner	R	65, 58-59	PR. Resultatindikatorer för produktansvar		
EC4 (K) Ekonomiskt stöd från offentliga organ	R	71	PR1 (K) Faser i produktens livscykel där hälsa och säkerhet utvärderas	RD	25
EC6 (K) Riktlinjer kring lokala leverantörer	ER	-	PR3 (K) Typ av produktinformation och andel produkter med informationskrav	RE	-
EC7 (K) Riktlinjer kring lokala anställningar	ER	-	PR6 (K) Program och anslutning till riktlinjer avseende marknadskommunikation	RE	-
EC8 (K) Utveckling av samhällets infrastruktur och utbud	R	26-27	PR9 (K) Ekonomiska påföljder av överträdelser avseende produkter	RE	-
FÖRKLARING FÖRKORTNINGAR – UPPFYLLANDEGRAD ENLIGT GRI			FÖRKORTNINGAR – ÖVRIGT		
(R) Rapporteras, (RD) Rapporteras Delvis, (RE) Rapporteras Ej, (ER) Ej Relevant			(K) indikerar Kärnindikatorer, (T) indikerar Tilläggsindikatorer		

Innehåll ekonomisk redovisning

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs stads bostadsaktiebolag, orgnr 556046-8562, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2009.

Allmänt om Bostadsbolaget och ägarförhållanden

Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Bostadsbolaget, är Göteborgs äldsta allmännyttiga bostadsbolag. Bolaget äger och förvaltar omkring 22 700 lägenheter i Göteborg och är en av stadens, och Sveriges, största hyresvärdar.

Som dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, helägt av Göteborgs Stad, arbetar Bostadsbolaget utifrån ägarens syfte med de allmännyttiga bostadsföretagen, och utgår i vår verksamhet från Göteborgs Stads prioriterade mål.

Bostadsbolagets vision grundar sig i detta uppdrag, att vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige. Genom att tillhandahålla goda bostäder bidrar Bostadsbolaget till utvecklingen av Göteborg.

Väsentliga händelser

Nybyggnationen av Stapelbädden, etapp två, blev klar under 2009 med totalt 105 lägenheter, varav 68 inflyttades 2009. Etapp tre med ytterligare 163 lägenheter pågår och beräknas vara inflyttade vid årsskiftet 2010/2011.

Nybyggnadsprojektet Akterhuset – som också ligger vid Stapelbädden – pågår med sina 80 lägenheter varav 62 beräknas vara inflyttningsklara under 2010. Under året har Bostadsbolaget underhållit sina fastigheter för 330 miljoner kronor. Bostadsbolaget har också investerat 167 miljoner i befintliga fastigheter. Totalt sett har Bostadsbolaget förbättrat sina fastigheter med en halv miljard kronor.

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

Fastigheterna	33
Fastighetsvärdering	36
Finansiering	38
Risk- och känslighetsanalys	42
Ekonomisk översikt	44
Femårsöversikt	46
Definitioner	47
Förslag till vinstdisposition	48
Resultaträkning	49
Balansräkning	50
Förändring av eget kapital	52
Kassaflödesanalys	53
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	54
Not 2 Hyresintäkter	56
Not 3 Förvaltningsintäkter	56
Not 4 Driftkostnader	57
Not 5 Arvode till valda revisionsbyråer	57
Not 6 Centrala kostnader	57
Not 7 Övriga rörelseintäkter	57
Not 8 Övriga rörelsekostnader	58
Not 9 Ersättning till styrelse, VD och övrig personal	58
Not 10 Av- och nedskrivningar	59
Not 11 Resultat från finansiella poster	60
Not 12 Skatt på årets resultat	60
Not 13 Utdelning	61
Not 14 Övriga immateriella anläggningstillgångar	61
Not 15 Förvaltningsfastigheter	61
Not 16 Inventarier	63
Not 17 Pågående ny- och ombyggnationer	64
Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav	64
Not 19 Andra långfristiga fordringar	64
Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64
Not 21 Obeskattade reserver	64
Not 22 Avsättning för pensioner	65
Not 23 Avsättning för uppskjuten skatt	65
Not 24 Finansiella skulder	65
Not 25 Finansiell riskhantering	66
Not 26 Skulders förfallotid	69
Not 27 Skulder till kreditinstitut	69
Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69
Not 29 Ställda säkerheter	69
Not 30 Ansvarsförbindelser	70
Not 31 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	70
Not 32 Erlagd ränta	70
Not 33 Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital	70
Not 34 Outnyttjade kreditlöften	70
Not 35 Nettolåneskuld	70
Not 36 Upplysningar om närstående och koncerninterna transaktioner	71
Not 37 Medelantal anställda, könsfördelning samt sjukfrånvaro	71
Not 38 Händelser efter balansdagen	72
Underskrifter	72
Revisionsberättelse	73
Granskningsrapport	74

Fastigheterna

Bostäder

Bostadsbolaget hade den 31 december 2009 totalt 22 652 (22 579) lägenheter, en ökning med 73 lägenheter jämfört med föregående år. Den sammanlagda ytan för bostäder uppgick till 1 400 206 kvadratmeter (1 395 370), vilket motsvarar en nettoökning på 4 836 kvadratmeter. Under året nyproducerades 68 lägenheter med en bostadsyta på 4 635 kvadratmeter på Stapelbädden. Utöver detta tillskapades fem lägenheter genom ombyggnader av lokaler.

Lokaler

Lokaler integrerade i fastighetsbeståndet ingår med en yta om 98 328 kvadratmeter (97 521), vilket är 807 kvadratmeter mer än föregående år. Förändringen består av köpta lokaler om 521 kvadratmeter och

nybyggnation av 118 kvadratmeter. Resterande förändring beror på lokaler som ändrats mellan allmänna lokaler och uthyrningsbara. Av bolagets lokalyta förvaltades 69 562 kvadratmeter (69 993) vid årets utgång av systerbolaget Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

Hyresutveckling

Hyresförhandlingarna för 2009 avslutades under januari 2009. Hyran för bostäder höjdes med i snitt 2,75 procent. Genomsnittshyran per kvadratmeter för bostäder var under året 934 kronor med en spridning från 722 kronor i Kortedala till 1 630 kronor på Maskinkajen. I A-lägen var den genomsnittliga hyran 1 030 kronor, jämfört med 799 kronor i C-lägen.

Hyresbortfall, av- och omflyttning

Hyresbortfallet i form av vakanser och rabatter uppgick till totalt 31 miljoner kronor (37). Under 2009 har hyresbortfallet för lägenheter minskat med 6 miljoner kronor vilket främst beror på minskade marknadsrabatter. Lokaler och fordonsplatser har samma hyresbortfall som föregående år. Av det totala hyresbortfallet berodde 1 miljon kronor (1) på vakanta lägenheter. Avflyttningarna är oförändrade och uppgick till 10,2 procent (10,2) medan omflyttningarna ökat marginellt till 3,7 procent (3,4).

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick 2009 till 587 miljoner kronor (569) vilket motsvarar 392 kronor per kvadratmeter (382). Driftkost-



Kyrkbyn

naderna ökade med 18 miljoner kronor jämfört med föregående år. Ökningen berodde främst på taxebundna kostnader som steg med 14 miljoner kronor.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Bostadsbolagets totala investering i fastighetsbeståndet uppgick under 2009 till 334 miljoner kronor (517). Dessutom har företags fastigheter underhållits för 330 miljoner kronor (285). Under 2009 uppgick investeringar i nybyggnation till 149 miljoner kronor och investeringar i befintligt fastighetsbestånd till 167 miljoner kronor. I januari 2009 förvärvade Bostadsbolaget ett färdigt byggprojekt, Akterhuset till ett pris av 15 miljoner kronor. I december förvärvades en fastighet för eget bruk för 3 miljoner kronor.

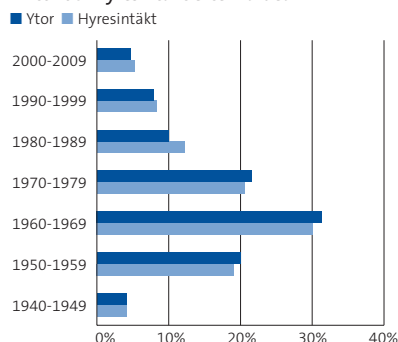
Större enskilda nybyggnationsprojekt under 2009 har varit Stapelbädden etapp 2 och etapp 3 där det under 2009 investerats 134 miljoner kronor. Etapp 2 har slutförts och etapp 3 pågår. Hela projektet inklusive etapp 1, omfattar totalt cirka 380 lägenheter och slutförs under 2010. Det andra större nybyggnadsprojektet är Akterhuset där investeringen under 2009 varit 31 miljoner kronor utöver markförvärvet. Resterande 2 miljoner kronor för nybyggnation, avser initialinvesteringar för större investeringsprojekt.

Fastigheternas bokförda värde

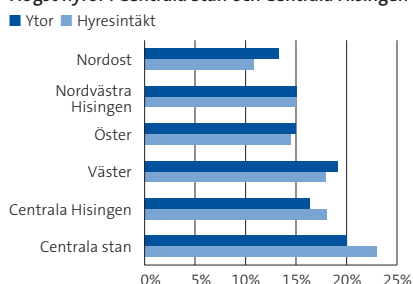
Det bokförda värdet på fastigheterna, inklusive pågående investeringar, uppgick den 31 december 2009 till 6 968 miljoner kronor (6 859), varav 663 miljoner kronor

(648) 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 finns i samband med beskrivningen av koncernens fastighetsvärdering på sidan 37. Den totala hyresintäkten exklusive parkeringsintäkter uppgick under året till 1 358 miljoner kronor (1 305). 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 2010.

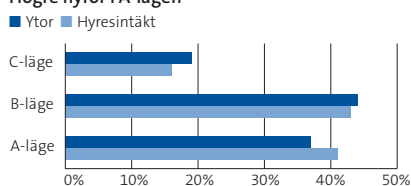
Högre hyror i moderna hus
– Ytor och hyresintäkt efter värdeår



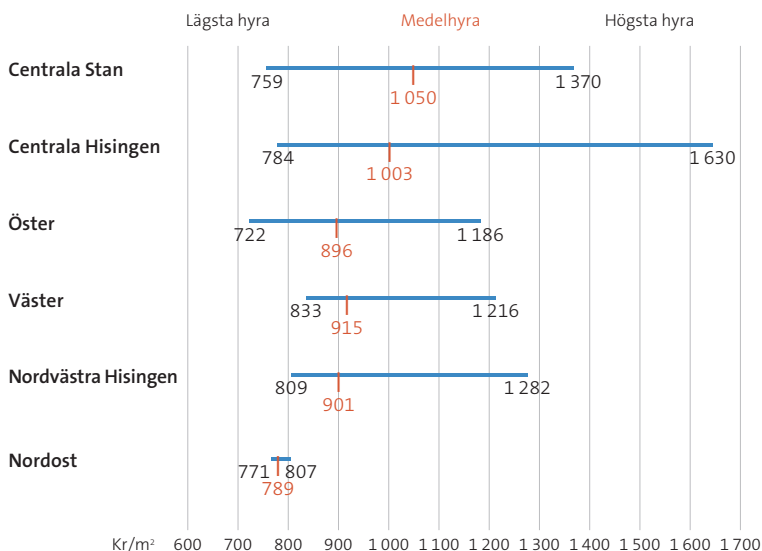
Centrala stan är största distriktet.
Högst hyror i Centrala Stan och Centrala Hisingen



Största andelen av beståndet i B-lägen.
Högre hyror i A-lägen



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 tids-epok. Den stora spännvidden i Centrala Hisingen beror på att distriktet omfattar nybyggda bostäder på Eriksberg.



Guldheden

Fastighetsvärdering

Bostadsbolaget genomför varje år individuella värderingar av fastigheterna. Värderingarna sker internt. Ett representativt urval av fastighetsbeståndet lämnas för externvärdering för att kvalitetssäkra den interna värderingen.

Den interna värderingsmodellen är gemensam för hela Framtidenkoncernen och baseras huvudsakligen på antaganden som görs av externa värderingsinstitut.

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 tio

år samt ett beräknat restvärde för år elva. Till detta kommer ett beräknat nuvärde av eventuella räntebidrag.

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



Haga nygata, Haga

drift- och underhållskostnader på längre sikt samt fastighetsskatt. 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.

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, Styrso samt Tynnered.

C-läge: Bergsjön, Gunnared, Lärjedalen samt Norra Biskopsgården. Var i Göteborg områdena är belägna framgår av kartan på sidan 86.

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 ny- respektive ombyggnadsår.

Förändrade förutsättningar 2009

För årets värdering har den framtida prisutvecklingen, mätt enligt konsumentprisindex (KPI), antagits bli 2 procent per år. Även hyrorna bedöms följa den långsiktiga kostnadsutvecklingen, det vill säga 2 procent per år.

De normaliserade drift- och underhållskostnaderna har ökat med 2,2 procent i genomsnitt. 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 2009.

Drift- och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnaderna baseras på ett standardkostnadssystem, vilket tar hänsyn till fastigheternas ålder och läge. Kostnaderna bedöms vara högst i äldre fastigheter 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 419 kronor per kvadratmeter, med en lägsta kostnad på 310 kronor per kvadratmeter i Haga och en högsta på 518 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 3,75 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 2,85 till 3,76 procentenheter tillämpats.

Kalkylräntan för bostäder varierar mellan 5,75 och 9,5 procent. För de kvarvarande räntebidragen har en nuvärdesberäkning skett baserad på ett antagande om en framtida subventionsränta på 3,25 procent med en diskontering med samma kalkylränta som tillämpas för nuvärdesberäkning av framtida driftnetton. Kalkylräntan beräknas genom att den förväntade långsiktiga inflationen om två procent läggs på direktavkastningskravet för respektive marknadsläge.

Fastigheternas värde

Enligt ovanstående modell uppgår avkastningsvärdet på Bostadsbolagets fastighetsbestånd till 15 201 miljoner kronor (14 020), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde (exklusive uppskjuten skatt) med 8 231 miljoner kronor. Jämfört med året före innebär årets värdering en ökning av avkastningsvärdet med 1 181 miljoner kronor, eller 8 procent.

Förändringar i värdet förklaras av investeringar med 334 miljoner kronor samt övrig värdeökning med 847 miljoner kronor. Övrig värdeförändring är till stor del hänförlig till lägre avkastningskrav.

Det justerade egna kapitalet, där hänsyn tas till övervärden i fastigheterna och uppskjuten skatt, uppgick den 31 december till 7 391 miljoner kronor (6 610). Detta innebär en justerad soliditet på 48,4 procent (46,8).



Finansiering

Den ekonomiska utvecklingen under 2009

2009 års inledning präglades helt av den ekonomiska krisen. Världen har aldrig tidigare sett ett så kraftigt och samordnat fall i BNP, global handel och industriproduktion. Tillverkningsindustrin och råvaruproduktionen drabbades hårdast. Svenska industriföretag reagerade mycket snabbt på den försämrade orderingången och stora varsel om uppsägningar gjordes under årets första månader. Det mycket snabba fallet i ekonomin gjorde dock att botten nåddes snabbt och under sommaren kom de första tecknen på att en återhämtning var på väg. Ekonomin började åter växa under senare delen av 2009, men den höga arbetslösheten förväntas dröja kvar under flera år.

Centralbanken världen över sänkte styrräntan till nivåer nära noll. Riksbankens styrränta sänktes från 2 procent till 0,25 procent och på motsvarande sätt sänkte ECB styrräntan från 2,5 procent till 1 procent. Även regeringar genomförde kraftiga stimulanser av ekonomin. Tillväxten förväntas vara positiv under 2010 och 2011. Trots detta förväntas centralbankerna fortsätta föra en mycket expansiv penningpolitik. Riksbankens prognos är att första höjningen av styrräntan kommer först i slutet av 2010.

De långa räntorna föll med konjunkturen i början på året och handlades sedan stadigt på historiskt låga nivåer. Centralbankerna tillförde likviditet på marknaden vilket bidrog till att hålla de långa räntorna låga.

Inflationen föll till följd av sänkta räntekostnader men den underliggande inflationstakten, räntor borträknat, ligger nära Riksbankens mål på 2 procent varför den oro som funnits för deflation minskat. Priserna på råvaror, främst olja och metaller har återhämtat sig från de lägsta nivåerna.

Kinas ökade ekonomiska betydelse och stora infrastrukturprojekt håller efterfrågan på råvaror uppe.

Som följd av krisen och förväntade kreditförluster minskade bankernas utlåningsmöjlighet. Kreditåstramningen var omfattande under årets början. Med förbättrade ekonomiska utsikter och kraftig stimulans från centralbankerna har kreditmarknaden åter börjat fungera normalt. För företag är det dock fortfarande mycket dyrare att låna idag än för ett par år sedan. Detta innebär en fördyrning för företagen, inte minst för de företag som önskar investera.

Utlåningen till hushåll har expanderat kraftigt. Fortsätter denna utveckling kan det innebära att en "bubbla" byggs upp på den svenska fastighetsmarknaden. Detta kan vara en anledning för Riksbanken att höja räntan.

Trots en stark finansiell ställning och låg belåningsgrad har även Bostadsbolagets upplåningsmarginaler ökat. De högre marginaler som krisen tvingat fram kommer att belasta bolaget under flera år framöver.

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 kapitalmarknaden sker dock en betydande samordning och samverkan inom koncernen.

Bostadsbolagets finansverksamhet sker inom ramen för den finanspolicy som bolagets styrelse fastställt. Finanspolicyn ansluter nära till den koncerngemensamma finanspolicyen, och fastlägger befogenheter och ansvar vid hantering av bolagets finansiella positioner. Finanspolicyn revideras årligen. Finanspolicyn 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 43.

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

Finansnetto

Bostadsbolagets finansnetto uppgick 2009 till -174 miljoner kronor (-211). Minskningen beror på lägre låneräntor. I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor, räntebidrag med 3 miljoner (2), kostnader för pensionsskuld med -4 miljoner (-5) samt stängningsresultat för derivatransaktioner och förtidslösta lån med -4 miljon (+1). Bolagets kostnadsräntor har minskats med 3 miljoner (5) avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick under året till 3,65 procent (4,63). Om hänsyn tas till erhållna räntebidrag var finansieringskostnaden 3,59 procent (4,58).

Kreditportfölj

För att begränsa refinansieringsrisken eftersträvas en diversifiering av finansieringskällor och en jämn förfallostruktur för kreditportföljen. För att uppnå detta påbörjades under 2009 ett koncerngemensamt arbete för att få tillgång till kapitalmarknaden. Ett första steg togs i september då Framtidenkoncernen åsattes ett kreditbetyg av ratinginstitutet Standard & Poors, A+. Detta ger möjlighet för koncernen att upprätta kapitalmarknadsprogram för finansiering.

Bolagets lån uppgick den 31 december 2009 till 4 803 miljoner, en ökning med 53 miljoner under året. Av bolagets lån utgörs 4 150 miljoner av andelar i koncerngemensamma banklån, medan 653 miljoner har



Amhult

lånats i svenska banker och kreditinstitut. Med undantag av en rörelse kredit på 61 miljoner har samtliga lån säkerställts genom pantbrev i ett representativt urval av fastigheter ur bolagets fastighetsbestånd. Framtidenkoncernen tog under hösten 2009 ett lån på 2 700 miljoner kronor med förfall 2014 som ersättning för det obligationslån som förföll i september 2009. Bostadsbolagets andel av detta lån är 1 000 miljoner kronor. Utöver detta har Bostadsbolaget tagit upp ett 5-årigt lån på 300 miljoner kronor för att finansiera pågående nybyggnation.

Den genomsnittliga återbetalningstiden för bolagets lån var vid årets utgång 2,9 år (2,5).

Kreditportföljens förfallostruktur 2009-12-31

År	Kreditförfall och amorteringar (Mkr)	Procentandel
2010	442	9
2011	961	20
2012	1 000	21
2013	1 100	23
2014	1 300	27
Summa	4 803	100

Räntexponering

Framtidenkoncernens styrning av ränterisk utgår från begreppet nettoexponering, varmed avses nettot av de tillgångs- och skuldbelopp som i framtiden ska få ny räntebestämning. Den genomsnittliga löptiden för räntexponeringen, 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 12-månadersperioden. Den 31 december 2009 var den genomsnittliga löptiden för bolagets räntexponering 1,9 år (1,7) med 31 procent (32) av exponeringen inom närmaste 12-månadersperioden. Räntebindningstiden har under året varierat mellan 1,6 och 1,9 år.

Följande tabell visar nettoexponeringen 2010–2019, den genomsnittliga nominella räntesatsen i exponeringen, samt agion.

Räntexponering netto, genomsnittlig räntesats och agio 2009-12-31

År	Belopp, Mkr	Ränta, %	Agio, Mkr*
2010:1	1 982	2,48	-2,8
2010:2	-725	0,66	-0,2
2010:3	1 225	2,22	0
2010:4	-1 000	1,52	0
2011	1 771	2,13	0,5
2012	400	5,29	0,6
2013	400	4,55	0,8
2014	300	2,83	0,5
2015	150	3,51	0,4
2016	-	-	0,2
2017	100	3,99	-
2018	150	3,91	-
2019	50	3,49	-
Totalt	4 803	3,31	-0

*) 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 ränteoptioner. Optionsutfärdande kräver medgivande av moderbolaget i koncernen.

Den 31 december 2009 var det nominella bruttobeloppet av utestående derivat 6 000 miljoner kronor (5 600), fördelat på ränteswappar 3 650 miljoner kronor (4 450), FRA-kontrakt 2 050 miljoner kronor (950) och CAP-kontrakt 300 miljoner kronor (200). Ränteswappar på nominellt 100 miljoner kronor har tecknats i kombination med utfärdade ränteoptioner. 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. Outnyttjade krediter och kreditlöften med minst tre månaders återstående löptid uppgick den 31 december 2009 till 499 miljoner (253).

Marknadsvärdering av finansiella instrument

Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var per den 31 december 2009 enligt denna värderingsmetod 4 802 miljoner (4 758), vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 4 803 miljoner (4 750).

Marknadsvärdet understeg således det nominella värdet med 1 miljon. Vid motsvarande värdering den 31 december 2008 översteg marknadsvärdet det nominella värdet med 8 miljoner.

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, swaptioner och strukturerade swappar) motsvaras av aktuellt återköpspris på värderingsdagen.

Nominella belopp netto och marknadsvärde för derivatportföljen 2009-12-31, mkr

Kontraktstyp	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Ränteswappar	-3 100	-104
FRA-kontrakt	-2 050	-4
CAP-kontrakt	-300	0
Totalt	-5 450	-108

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 275 miljoner kronor.



Maskinkajen

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

De rörelserelaterade riskerna är relaterade till Bostadsbolagets rörelse och fastighetsinnehav. 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 2009 års hyror träffade Bostadsbolaget en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att hyrorna i snitt skulle öka med 2,75 procent.

För 2010 har ingen överenskommelse om hyreshöjning ännu 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 för lägenheter var vid årsskiftet 0,1 procent (0,1), vilket nästan helt utesluter möjligheter att öka intäkterna genom ytterligare minskad vakansgrad.

Av- och omflyttning

Andelen av- och omflyttningar var något högre jämfört med föregående år och uppgick 2009 till 13,8 procent (13,6). 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 inflyttande även i dessa områden. Därmed minskar även av- och omflyttningen, liksom Bostadsbolagets kostnader.

Driftkostnader

Kassaflöde och värdering påverkas starkt av driftkostnaderna, som under 2009 uppgick till 587 miljoner kronor (569). Ökningen uppgår till 18 miljoner kronor varav kostnadsökningen för taxor motsvarar 14 miljoner kronor. Resterande avvikelse på 4 miljoner kronor består av olika kostnadsökningar/minskningar i den löpande verksamheten. Procentuellt ökade driftkostnaderna med 3,2 procent jämfört med föregående år. Exkluderat ökningen av taxekostnader har driftkostnaderna ökat med 1,2 procent jämfört med föregående år. Genom bolagets långsiktiga arbete med affärsmässighet, strategisk fastighetsutveckling och teknikförbättring

sker en ständig utveckling mot alltmer effektiv resursanvändning.

Underhållskostnader och investeringar

Underhållskostnaderna består av planerade underhållsåtgärder medan reparationer redovisas som driftkostnader. Underhållskostnaderna uppgick 2009 till 330 miljoner kronor (285). Investeringar i förvärv uppgick till 18 miljoner kronor medan investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt nyproduktion uppgick till 316 miljoner kronor (488).

Framtida underhållsbehov

I takt med att fastigheterna blir allt äldre kommer ökade underhållsinsatser att krävas. Bostadsbolaget har identifierat ett stort underhållsbehov de kommande åren. För att kunna öka underhållstakten av våra fastigheter krävs att bolaget frigör mer medel från driften till underhåll. I vårt måldokument 2012 har vi planerat att öka vårt planerade underhåll med 10 miljoner kronor per år. Detta kan vi bara göra genom att vi fortsatt bedriver en effektiv fastighetsförvaltning.

I vårt moderbolag - Förvaltnings AB Framtidens - affärsplan för 2010 är målsättningen att koncernen under en femårsperiod kan redovisa ett resultat efter finansnetto på noll kronor. Anledningen till detta är att koncernen har en hög justerad soliditet. Med de förutsättningarna kommer



Förändring	Effekt på Bostadsbolagets avkastningsvärde, %	Effekt på Bostadsbolagets resultat, Mkr
Hyrer +1%	+1,9	+14,4
Långsiktiga vakanser +1%	- 1,7	-
Drift- och underhåll +1%	-0,8	-
Kalkylränta och direktavkastningskrav +1%	- 16,8	-

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet 2009-12-31, Mkr				
Ränte- antagande	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
	Nominellt värde	Marknads- värde	Nominellt värde	Marknads- värde
Räntenivå 2009-12-31	-4 803	-4 802	-5 450	-108
Ränta +1%	-4 803	-4 795	-5 450	-29
Ränta -1%	-4 803	-4 810	-5 450	-191

Bostadsbolaget även under kommande år att kunna lägga väsentliga belopp på utökat planerat underhåll.

Finansiella risker

Fastighetsbolag har i allmänhet stora skulder. Det innebär att de finansiella riskerna är stora. De finansiella riskerna utgörs framför allt av ränte-, refinansierings-, motparts-, valuta-, och administrativa risker. Finanspolicyns 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 upplåningen både tidsmässigt och på olika lånemarknader. För att bredda lånemöjligheterna påbörjades under 2009 ett koncerngemensamt arbete för att få tillgång till kapitalmarknaden. Ett första steg togs i

september då Framtidenkoncernen åsattes ett kreditbetyg av ratinginstitutet Standard & Poors, A+. Detta ger möjlighet för koncernen att upprätta kapitalmarknadsprogram för finansiering.

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.

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 valuta-swap, 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

standardsystem som bedöms vara av hög kvalitet.

Känslighetsanalys

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer bolagets finansnetto att utvecklas enligt tabell. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2009 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela räntekurvan.

Mkr	2009	2010	2011	2012
Räntenivå 2009-12-31	-174	154	-146	-159
Ränta upp 1%		-174	-176	-195
Ränta ner 1%		-133	-117	-122

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De marknadsvärden som redovisats för kredit-/respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor 2009-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkningar även skett med räntor en procentenhet högre respektive lägre.



Ekonomisk översikt

Bolagets resultat

Resultat efter finansiella poster uppgick 2009 till 4 miljoner kronor jämfört med 40 miljoner kronor 2008. Justerat för under året återförda tidigare års nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick bolagets resultat efter finansnetto 2009 till 1 miljon kronor jämfört med 42 miljoner kronor 2008. Förvaltnings AB Framtiden – Bostadsbolagets moderbolag – har beslutat att öka underhållstakten av bolagets fastigheter ytterligare, vilket innebär att bolagets helårsresultat 2009 efter finansiella poster ska uppgå till minst 1 miljon kronor. 2009 uppgick kostnaderna för underhåll till 330 miljoner kronor, vilket är en ökning med 45 miljoner kronor jämfört med föregående år.

Förändringar i fastighetsbeståndet

På Stapelbädden pågår två större nybyggnadsprojekt, Akterhuset och Stapelbädden etapp 3. Under 2009 har 68 lägenheter nyproducerats och 5 lägenheter har tillkommit genom ombyggnader av lokaler.

Uthyrning

Uthyrningssituationen fortsatte under 2009 att vara god. Vid årets slut var 19 lägenheter (19) vakanta. Detta motsvarar en vakansgrad på 0,1 procent (0,1). De vakanta lägenheterna fanns i huvudsak på nordvästra Hisingen och i nordöstra

Göteborg. Vakansgraden för lokaler uppgick till 10,3 procent (11,9).

Hyresintäkter

För 2009 års hyror har Bostadsbolaget träffat en överenskommelse med Hyresgästföreningen, vilket innebar att hyrorna i snitt ökade med 2,75 procent. Hyresökningen för lokaler med förhandlingsklausul uppgick till 4,7 procent. För 2010 har ingen överenskommelse om hyreshöjning ännu träffats.

Hyresintäkterna uppgick totalt till 1 380 miljoner kronor vilket är en ökning med 60 miljoner kronor jämfört med föregående år. Hyresintäkterna för lägenheter har ökat med 55 miljoner kronor, Hyresintäkterna för lokaler har ökat med 3 miljoner kronor och hyresintäkterna för parkering ökade med 2 miljoner kronor, totalt 60 miljoner kronor

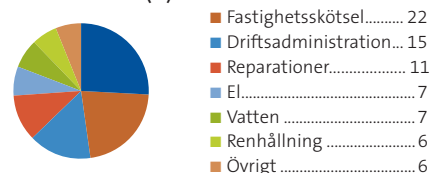
Intäkterna för lägenheter har ökat med 55 miljoner kronor varav 34 miljoner kronor är hänförligt till generella hyresökningar. 15 miljoner kronor är hänförligt till tillkommande förvaltningsobjekt, framför allt Stapelbädden. Hyresrabatterna minskade med 6 miljoner kronor vilket beror på att bolaget har övergått till behovsstyrt underhåll, där motsvarande belopp istället läggs på underhåll av fastigheterna. På grund av fastighetsförsäljning 2008 i

Tynnered till två nybildade bostadsrättsföreningar har hyresintäkterna minskat med 3 miljoner kronor. Övriga hyresökningar, till exempel på grund av ombyggnation och tillval, har ökat med 3 miljoner kronor.

Förvaltningsintäkter

Förvaltningsintäkter omfattas av andra intäkter än hyra. Förvaltningsintäkterna uppgick till 8 miljoner kronor (10) och har minskat med 2 miljoner kronor jämfört med föregående år vilket beror på minskade erhållna leverantörsrabatter samt minskad övrig försäljning.

Driftkostnader (%)



Drift- och administrationskostnader

Drift- och administrationskostnader uppgick till 587 miljoner kronor (569). I posten driftadministration ingår lönekostnader, lokalkostnader och administration för bolagets distriktskontor och delar av huvudkontoret.

Driftkostnaderna ökade med 18 miljoner kronor (3,2 procent) jämfört med

Intäkter	2009 (Mkr)	2008 (Mkr)	Avvikelse 2009/2008 (Mkr)
Lägenheter, brutto	1 285	1 236	48
Hyresbortfall	-14	-21	6
Lägenheter, netto	1 271	1 216	55
Lokaler, brutto	72	69	3
Hyresbortfall	-9	-9	0
Lokaler, netto	63	60	3
Fordonsplatser, brutto	54	51	3
Hyresbortfall	-7	-7	-1
Fordonsplatser, netto	46	44	2
Summa hyresintäkter	1 380	1 320	60
Förvaltningsintäkter	8	11	-2
Summa intäkter	1 388	1 330	58

Drift-kostnader	2009 (Mkr)	2008 (Mkr)	Avvikelse 2009/2008 (Mkr)	2009 (Kr/m²)	2008 (Kr/m²)	Avvikelse 2009/2008 (Kr/m²)
Värme	149	142	7	100	95	5
El	42	40	2	28	27	1
Vatten	39	35	4	26	24	2
Renhållning	35	34	1	23	23	0
Summa taxe-kostnader	265	251	14	177	169	8
Fastighets-skötsel	129	130	-1	86	87	-1
Reparationer	66	60	6	44	40	4
Drift-administration	89	88	1	60	59	1
Övrigt	38	40	-2	25	27	-2
Summa övriga kostnader	322	318	4	215	213	2
Summa	587	569	18	392	382	10

föregående år. Kostnadsökningen för taxor uppgår till 14 miljoner kronor (5,7 procent) jämfört med föregående år och övriga driftskostnader har ökat med 4 miljoner kronor vilket motsvarar 1,2 procent jämfört med föregående år se diagram och not 4.

Bolagets kostnader för sponsring uppgick 2009 till 0,5 miljoner kronor (0,6).

Centrala kostnader

I posten centrala kostnader ingår kostnader för styrelse, VD och strategisk ledningspersonal, revisionskostnader samt fakturerade koncerngemensamma kostnader med mera. Kostnaderna uppgick till 25 miljoner kronor (34). Minskningen beror främst på minskade kostnader för marknadsföring och konferenser, 7 miljoner kronor. Föregående år hade bolaget företagsövergripande marknadsaktiviteter av engångskaraktär som uppgick till cirka 7 miljoner kronor. Lönerelaterade kostnader minskade med 3 miljoner kronor jämfört med föregående år. Koncerngemensamma kostnader har ökat med 1 miljon kronor.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för flerbostadshus är 0,4 procent av taxeringsvärdet. Den begränsningsregel som infördes 2008 innebär att den maximala fastighetsskatten under 2009 begränsas till 1 272 (1 200) kronor per lägenhet. Uppräkningen av begränsningsbeloppet är den viktigaste orsaken till att fastighetsskatten totalt inklusive lokaler och mark har ökat till 33 (31) miljoner kronor.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgick under 2009 till 330 miljoner kronor (285), vilket motsvarar 220 kronor per kvadratmeter

(191). Under 2009 har bolaget ökat underhållet med 45 miljoner kronor. Med anledning av att Bostadsbolagets moderbolag har beslutat att sänka vinstkravet för resultat efter finansiella poster till ett nollresultat har underhållstakten av bolagets fastigheter kunnat ökas.

Avskrivningar och nedskrivningar

Bolagets avskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgår för 2009 till 237 miljoner kronor (227). Under 2009 har tidigare gjorda nedskrivningar återförts med 3 miljoner kronor (1). Inget nedskrivningsbehov av fastigheter föreligger 2009. Föregående år gjordes nedskrivningar med 3 miljoner kronor.

Planenliga avskrivningar har ökat med 15 miljoner kronor jämfört med föregående år med anledning av färdigställda investeringar i befintliga fastigheter och tillkommande förvaltningsobjekt.

Driftöverskott

Driftöverskottet för 2009 uppgick till 438 miljoner kronor vilket är en minskning jämfört med 2008 med 7 miljoner kronor. Det minskade driftöverskottet beror på ökade driftkostnader 18 miljoner kronor, ökade underhållskostnader 45 miljoner kronor och ökade kostnader för fastighetsskatt 2 miljoner kronor, totalt 65 miljoner kronor. Intäkterna har ökat med 58 miljoner kronor jämfört med föregående år.

Skattesituation

Årets skattekostnad består dels av beräknad skatt på koncernbidrag vilket redovisas som kapitalöverföring inom fritt eget kapital på -3 miljoner kronor (-4), dels inkomstskatt på -2 miljoner kronor (-14) och dels uppskjuten skatt på 5 miljoner

kronor (24). Den 31 december 2009 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till -374 miljoner kronor (- 379).

Investeringar i fastighetsbeståndet

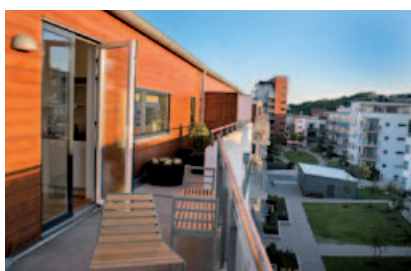
Bostadsbolagets totala investeringar i fastighetsbeståndet uppgick under 2009 till 334 miljoner kronor (517). Under 2009 uppgick investeringar i nybyggnation till 149 miljoner kronor och investeringar i befintligt fastighetsbestånd till 167 miljoner kronor. Under 2009 har bolaget förvärvat en fastighet för eget bruk till ett totalt värde på 3 miljoner kronor, varav mark 1 miljon kronor. Mark har totalt förvärvats för 16 miljoner kronor.

Eget kapital och soliditet

Eget kapital uppgick den 31 december 2009 till 1 282 miljoner kronor (1 293) och soliditeten uppgick till 18,8 procent (19,2).

Framtida utveckling

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende 2010 års hyror har inte avslutats. Under 2010 beräknas minst 228 lägenheter färdigställas. Resultat efter finansnetto för 2010 förväntas att uppgå till 5 miljoner kronor före eventuella nedskrivningar eller återförda nedskrivningar på fastigheterna. I detta resultat ingår totalt underhåll med 327 miljoner kronor, vilket motsvarar 217 kr/kvm.



Femårsöversikt (belopp i Mkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Resultaträkning					
Hysesintäkter	1 380	1 320	1 290	1 268	1 260
Driftkostnader	-587	-569	-581	-569	-556
Underhållskostnader	-330	-285	-316	-225	-212
Fastighetsskatt	-33	-31	-37	-44	-42
Driftöverskott	438	445	362	437	459
Av – och nedskrivningar i förvaltningen	-237	-227	-216	-192	-102
Centrala kostnader, inklusive avskrivningar	-25	-34	-29	-29	-33
Finansnetto	-174	-211	-191	-177	-192
Resultat efter finansiella poster	4	40	44	79	132
Balansräkning					
Fastigheter	6 597	6 468	6 181	6 172	6 115
Övriga anläggningstillgångar	399	418	413	252	268
Omsättningstillgångar	36	65	79	68	270
Eget kapital	1 282	1 293	1 242	1 201	1 260
Obeskattade reserver	59	54	70	94	93
Avsättningar	466	472	496	487	477
Låneskulder (räntebärande)	4 803	4 750	4 472	4 373	4 514
Rörelseskulder (ej räntebärande)	422	382	393	336	308
Fastigheter					
Taxeringsvärde	12 248	12 222	12 253	8 559	8 444
Lägenhetsyta m² tusental	1 400	1 395	1 390	1 402	1 407
Lokalyta m² tusental	98	98	97	98	99
Lägenheter antal	22 652	22 579	22 504	22 661	22 723
Parkeringsplatser antal	14 955	14 566	15 369	15 197	16 565
Fastighetsinvesteringar, varav mark	334 16	517 1	400 -	224 -	364 28
Avkastningsvärde	15 201	14 020	15 546	14 135	12 677
Finansiering					
Soliditet %	18,8	19,2	19,4	19,6	20,0
Justerad soliditet %	48,4	46,8	48,9	48,1	45,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,2	2,3	2,5	2,2
Skuldsättningsgrad, ggr	3,7	3,7	3,6	3,6	3,6
Räntebidrag	3	2	3	6	6
Räntebidrag kr/kvm	2	2	2	5	4
Genomsnittlig finansieringskostnad (exkl räntebidrag) %	3,6	4,6	4,4	4,1	4,5
Genomsnittlig finansieringskostnad (inkl räntebidrag) %	3,6	4,6	4,3	3,9	4,3
Kassaflöde, exkl investeringar	242	268	260	272	235
Lönsamhet					
Direktavkastning exklusive räntebidrag %	6,7	7,0	6,3	7,3	7,8
Direktavkastning inklusive räntebidrag %	6,7	7,1	6,4	7,4	7,9
Avkastning på totalt kapital %	2,6	3,8	3,7	4,0	5,2
Avkastning på eget kapital %	0,3	3,2	3,6	6,4	11,3
Personal					
Medeltalet anställda	266	269	278	301	308
Sjukfrånvaro %	4,5	6,9	7,1	6,4	7,8
Förvaltning					
Medelhyra lägenheter brutto kr/kvm	918	887	866	852	844
Hyresbortfall lägenheter kr/kvm	-6	-6	-5	-11	-5
Medelhyra lokaler brutto kr/kvm	736	712	676	658	654
Hyresbortfall lokaler kr/kvm	-92	-95	-74	-62	-65
Driftkostnader kr/kvm	392	382	389	379	371
Underhållskostnader kr/kvm	220	191	212	150	141
Centrala kostnader inkl avskrivningar kr/kvm	17	23	19	19	22
Driftöverskott kr/kvm	292	298	243	291	306
Vakansgrad lägenheter %	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2
Vakansgrad lokaler %	10,3	11,9	11,9	5,1	9,9
Styrkort					
NBI, NöjdBoendeIndex	67	68	65	66	65
NMI, NöjdMedarbetarIndex	78	69	63	70	69
Inflytande	67	66	65	65	63
Fastighetsresultat, (exkl tidigare lagt underhåll)	562	592	603	519	494

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. 2005–2007-års siffror är beräknade med då gällande procentsats 72 procent.

Justerad soliditet i %:

Redovisat eget kapital plus 73,7 procent av obeskattade reserver plus 73,7 procent av bedömt övervärde i förhållande till balansomslutning plus bedömt övervärde. 2005–2007-års siffror är beräknade med då gällande procentsats 72 procent.

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.



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	1 196 821 804
Lämnat koncernbidrag netto efter skatt	-9 035 620
Årets förlust	-282 792
Summa	1 187 503 392

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

Utdelning till aktieägare	0
I ny räkning balanseras	1 187 503 392
Summa	1 187 503 392

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

Resultaträkning

	Not	2009	2008
Hysesintäkter	2	1 379 516	1 319 514
Förvaltningsintäkter	3	8 275	10 596
Summa intäkter		1 387 791	1 330 110
<i>Kostnader för fastighetsförvaltningen</i>			
Driftkostnader	4, 9	-587 002	-569 060
Underhållskostnader		-329 877	-285 214
Fastighetsskatt		-33 064	-31 138
Driftöverskott		437 848	444 698
Av – och nedskrivningar i förvaltningen	10	-237 450	-227 330
Bruttoresultat		200 398	217 368
Centrala kostnader	5, 6, 9	-24 892	-33 553
Övriga rörelseintäkter	7	2 349	67 232
Övriga rörelsekostnader	8	-50	-91
Rörelseresultat		177 805	250 956
Finansnetto	11	-173 553	-210 555
Resultat efter finansiella poster		4 252	40 401
Förändring av periodiseringsfond		-2 672	16 973
Avskrivningar utöver plan		-1 951	-1 427
Skatt på årets resultat	12	88	6 195
Årets resultat	13	- 283	62 142

Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	14	2 434	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		2 434	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	6 597 387	6 467 877
Inventarier	16	19 646	23 050
Pågående ny- och ombyggnationer	17	371 048	390 911
Summa materiella anläggningstillgångar		6 988 081	6 881 838
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	560	560
Andra långfristiga fordringar	19	4 678	3 558
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 238	4 118
Summa anläggningstillgångar		6 995 753	6 885 956
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 641	5 119
Fordringar hos koncernföretag		464	537
Skattefordran		12 022	34 298
Övriga fordringar		2 188	539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	18 466	23 567
Summa kortfristiga fordringar		35 781	64 060
Kassa och bank		387	1 165
Summa omsättningstillgångar		36 168	65 225
SUMMA TILLGÅNGAR		7 031 921	6 951 181

Balansräkning (forts)

	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (400 000 aktier med kvotvärde á 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		1 187 786	1 136 632
Årets resultat		-283	62 142
Summa fritt eget kapital		1 187 503	1 198 774
Summa eget kapital		1 281 503	1 292 774
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfond	21	53 374	50 702
Avskrivningar utöver plan		5 317	3 366
Summa obeskattade reserver		58 691	54 068
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för pensioner FPG/PRI	22	92 472	93 257
Avsättning för uppskjuten skatt	23	373 690	379 113
Summa avsättningar		466 162	472 370
<i>Låneskulder (räntebärande)</i>			
Skulder till kreditinstitut	24, 25, 26 27	653 382	899 557
Skulder till koncernföretag		4 150 000	3 850 000
Summa låneskulder (räntebärande)		4 803 382	4 749 557
<i>Rörelseskulder (ej räntebärande)</i>			
Leverantörsskulder	26	163 495	153 134
Skulder till koncernföretag		15 896	17 162
Övriga skulder		3 358	3 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	239 434	208 644
Summa rörelseskulder (ej räntebärande)		422 183	382 412
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		7 031 921	6 951 181
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	29	5 072 476	4 772 476
Ansvarsförbindelser	30	6 950	7 007

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans 2008-01-01	40 000	54 000	1 148 303	1 242 303
Lämnat koncernbidrag			-13 360	-13 360
Skatteeffekt koncernbidrag			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
Ingående balans 2009-01-01	40 000	54 000	1 198 774	1 292 774
Lämnat koncernbidrag			- 12 260	-12 260
Skatteeffekt koncernbidrag			3 224	3 224
Utdelning			-1 952	-1 952
Årets resultat			-283	-283
Utgående balans 2009-12-31	40 000	54 000	1 187 503	1 281 503

Koncernbidrag har skett i enlighet med principerna i Not 1.

Kassaflödesanalys

	Not	2009	2008
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		177 805	250 956
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	31	237 612	162 612
Erhållen ränta		2 140	3 209
Erlagd ränta	32	-169 966	-202 709
Erhållna räntebidrag		2 840	2 312
Betald skatt		-14 132	-27 142
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	33	236 299 43 187	189 238 -51 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten		279 486	138 146
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar		-336 670	-483 521
Försäljning av byggnader/markanläggningar och mark		-	83 927
Erhållna investeringsbidrag		24 924	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-6 111	-4 589
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		200	148
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-317 657	-404 035
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Ökning/minskning långfristig fordran		-1 120	-621
Upptagna lån		1 300 000	1 162 726
Amortering långfristiga skulder		-1 246 175	-885 312
Utdelning		-1 952	-2 052
Koncernbidrag		-13 360	-8 860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		37 393	265 881
ÅRETS KASSAFLÖDE		-778	-8
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		1 165	1 173
Förändring av likvida medel		-778	-8
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		387	1 165
Outnyttjade kreditlöften	34	498 808	252 633
Summa disponibla likvida medel		499 195	253 798
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	35		
Nettolåneskuld vid årets ingång		4 841 649	4 563 299
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		53 825	277 414
Minskning/ökning av avsättningar		-785	928
Minskning/ökning av likvida medel		778	8
Nettolåneskuld vid årets utgång		4 895 467	4 841 649

Noter

Not 1 Redovisnings och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer nr 1-29 och akutgruppens uttalanden nr 1-3, 8-41, 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 innehåller i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten samt uppskrivningar och med avdrag för planerliga 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 ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning.

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt 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 ska 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%

Hyresgäst Anpassningar 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 enligt rådet för finansiell rapportering UFR2. 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 RR 9 Inkomstskatter 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

	2009	2008
Bostäder	1 270 578	1 215 778
Lokaler	62 868	59 815
Övrigt	46 070	43 921
Summa hyresintäkter	1 379 516	1 319 514

Av bolagets kontraktsporfölj per 2009-12-31 är 97,1 (97,1)% uppsägningsbara inom ett år, 2,7 (2,7)% senare än ett år men inom 5 år och 0,2 (0,2)% senare än 5 år. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser.

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2009	2008
Förvaltningsuppdrag	1 721	2 213
Ersättning från hyresgäster	3 081	3 756
Övrigt	3 473	4 627
Summa förvaltningsintäkter	8 275	10 596

Noter

Not 4 Driftkostnader	2009	2008
Värme	149 169	141 865
El och gas	42 516	40 115
Vatten och avlopp	38 862	35 116
Renhållning	35 177	34 372
Fastighetsskötsel	129 377	130 139
Reparationer	65 934	59 999
Driftadministration	89 228	87 872
Övriga driftkostnader	36 739	39 582
Summa driftkostnader	587 002	569 060

Not 5 Arvode till valda revisionsbyråer	2009	2008
Arvode till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsarvode	536	391
Konsultarvode	13	-
Summa arvode	549	391

Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevisorer med 219 (97).

Not 6 Centrala kostnader	2009	2008
Centrala kostnader	18 088	27 679
Koncerngemensamma kostnader	6 610	5 527
Avskrivningar	194	347
Summa centrala kostnader	24 892	33 553

Not 7 Övriga rörelseintäkter	2009	2008
Provisionsintäkter	137	153
Resultat vid försäljning av inventarier	83	-
Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter	-	65 156
Övriga intäkter	2 129	1 923
Summa övriga rörelseintäkter	2 349	67 232

Noter

Not 8 Övriga rörelsekostnader	2009	2008
Utrangering och försäljning av inventarier	50	91
Summa övriga rörelsekostnader	50	91

Not 9 Ersättning till styrelse, VD och övrig personal	2009	2008
<i>Löner och ersättningar</i>		
Styrelseledamöter och VD*	1 409	1 412
Övriga anställda	88 184	85 782
Summa löner och ersättningar	89 593	87 194
<i>Pensionskostnader</i>		
Styrelseledamöter och VD*	333	333
Övriga anställda	10 596	15 038
Summa pensionskostnader	10 929	15 371
Övriga sociala kostnader	26 423	20 882
Summa personalkostnader	126 945	123 447

Inga tantiem eller liknande har lämnats.

*Inklusive styrelsesuppleanter.

Principer för ersättning till styrelse och verkställande direktör

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut.

Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode.

Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension.

Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsens presidie i samråd med Göteborgs Stad.

Ersättningar och övriga förmåner under 2009

	Grundlön/styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelseordförande	68	-	-	68
Övriga styrelseledamöter	120	-	-	120
Styrelsesuppleanter	29	-	-	29
Verkställande direktör	1 133	59	333	1 525
Övriga ledande befattningshavare	6 850	181	1 207	8 238
Totalt	8 200	240	1 540	9 980

Noter

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

Övriga förmåner avser bil- och kostförmån.

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

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

Bolagets verkställande direktör 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

	2009	2008
<i>Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>		
Markanläggningar	-8 626	-6 495
Byggnader	-224 796	-210 194
Investering annans fastighet	-269	-202
Inventarier	-7 122	-8 508
<i>Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>		
Byggnader	-	-2 480
<i>Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>		
Byggnader	3 363	549
Summa av -och nedskrivningar i förvaltningen	-237 450	- 227 330
<i>Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader</i>	-194	-347
Summa av- och nedskrivningar	-237 644	-227 677

Noter

Not 11 Resultat från finansiella poster

	2009	2008
<i>Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</i>		
<i>Övriga ränteintäkter</i>		
Räntor koncernföretag	43	49
Räntor	1 779	3 242
	1 822	3 291
<i>Räntebidrag</i>	2 693	2 414
Summa avseende tillgångar	4 515	5 705
<i>Finansiella poster avseende skulder</i>		
<i>Räntekostnader</i>		
Räntekostnader koncernföretag	-72 038	-147 607
Räntor	-106 030	-68 653
Summa avseende skulder	-178 068	-216 260
FINANSNETTO	-173 553	-210 555

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 3,57 (4,60)%.

Not 12 Skatt på årets resultat

	2009	2008
Aktuell skatt för året	-2 111	-14 432
Aktuell skatt avseende koncernbidrag	-3 224	-3 741
Uppskjuten skattekostnad (-) /-intäkt (+) (se not 23)	5 423	24 368
	88	6 195

Skillnaden mellan beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats 26,3% och redovisad skatt består av följande komponenter:

Redovisat resultat före skatt	4 252	40 401
Skatt enligt gällande skattesats	-1 118	-11 313
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	129	275
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	38	197
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-156	-307
Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond	-277	-568
Justering av bokfört till skattemässigt avskrivningsunderlag fastighet	-	-2 242
Justering avseende tidigare år	1 472	-4 353
Skatteintäkt på grund av sänkt skattesats	-	24 506
Redovisad skatt	88	6 195

Noter

Not 13 Utdelning

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag år 2009 får som högst uppgå till 4,10% av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket får dock inte överstiga företagets resultat för räkenskapsåret 2009. Begränsningen regleras i förordning (2003:348) om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag. På årsstämman 2010-03-11 kommer ingen utdelning att föreslås. Utdelning avseende 2008 uppgick till 1 952 tkr.

Not 14 Övriga immateriella anläggningstillgångar	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Inköp	2 031	-
Omklassificering	403	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 434	-

Den immateriella anläggningstillgången avser investering i fastighetssystem.

Not 15 Förvaltningsfastigheter	2009-12-31	2008-12-31
Förvaltningsfastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar.		
Avkastningsvärde (Mkr)		
Ingående värde 1 januari	14 020	15 546
Investeringar	334	517
Övrig värdeökning/minskning	847	-2 043
Utgående värde 31 december	15 201	14 020

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.

Hyrorna antas långsiktigt 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 310 (332) kronor per kvadratmeter och 518 (486) kronor per kvadratmeter. 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 3,75 (4,00)% och 7,50 (7,50)%. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,85-3,76 (2,25-2,75)%. Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut.

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 1 387 (1 326) miljoner kronor. Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter uppgår till 949 (884) miljoner kronor. Direkta kostnader avseende förvaltningsfastigheter som inte har genererat hyresintäkter uppgår till 1 (1) miljon kronor. Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 222 (311) miljoner kronor, och tillkommande utgifter avseende förvaltningsfastigheter uppgår till 94 (177) miljoner kronor.

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 10 003 (9 312) miljoner kronor.

Noter

Not 15 Förvaltningsfastigheter (forts)	2009-12-31	2008-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	530 619	532 878
Inköp	15 641	-
Försäljning	-	-3 568
Förändring koncernstruktur	-	1 309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	546 260	530 619
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	663 195	647 554
Taxeringsvärden	3 979 692	3 950 757
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	162 213	118 944
Försäljning	-	-365
Omklassificeringar	22 931	39 161
Förändring koncernstruktur	-	4 473
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 144	162 213
Ingående avskrivningar	-32 678	-23 034
Försäljningar	-	74
Förändring koncernstruktur	-	-3 223
Årets avskrivningar	- 8 626	-6 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 304	-32 678
Utgående planenligt restvärde	143 840	129 535
Bredbandsnät		
Ingående anskaffningsvärden	7 162	7 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 162	7 162
Ingående avskrivningar	-389	-31
Årets avskrivningar	-358	-358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-747	-389
Utgående planenligt restvärde	6 415	6 773

Noter

Not 15 Förvaltningsfastigheter (forts)	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	7 618 225	7 158 147
Inköp	2 194	-
Försäljningar	-	-35 089
Omklassificeringar	319 072	455 519
Förändring koncernstruktur	-	39 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 939 491	7 618 225
Ingående nedskrivningar	-24 615	-22 853
Återförda nedskrivningar	4 031	718
Årets nedskrivning	-	-2 480
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 584	-24 615
Ingående avskrivningar	-2 766 533	-2 603 731
Försäljningar	-	20 177
Förändring koncernstruktur	-	-12 719
Årets avskrivningar	-185 537	-170 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 952 070	-2 766 533
Ingående uppskrivningar	856 938	896 885
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-39 838	-39 947
Utgående ackumulerade uppskrivningar	817 100	856 938
Utgående planenligt restvärde	5 783 937	5 684 015
Taxeringsvärden	8 268 618	8 271 233
I anskaffningsvärdet ingår aktiverad ränta ackumulerad från och med 1997 med	22 551	17 528
Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	6 597 387	6 467 877

Not 16 Inventarier	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 125	92 552
Inköp	4 080	4 589
Försäljningar/utrangeringar	-12 209	-3 932
Omklassificeringar	-	-84
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 996	93 125
Ingående avskrivningar	-70 075	-64 913
Försäljningar/utrangeringar	12 041	3 693
Årets avskrivningar	-7 316	-8 855
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 350	-70 075
Utgående planenligt restvärde	19 646	23 050

Av årets avskrivningar -7 316 (-8 855) avser -194 (-347) centrala kostnader.

Noter

Not 17 Pågående ny- och ombyggnationer	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	390 911	381 679
Under året nedlagda kostnader	324 500	487 715
Under året genomförda omklassificeringar	-344 363	-478 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 048	390 911
Utgående planenligt restvärde	371 048	390 911

I anskaffningsvärdet ingår aktiverad ränta ackumulerad från och med 2008 med

	3 726	5 876
--	-------	-------

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	560	530
Inköp/Nyutlåning	-	30
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	560	560

Not 19 Andra långfristiga fordringar	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 558	2 967
Inköp/Nyutlåning	1 178	965
Försäljningar/Amorteringar	-58	-374
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 678	3 558

Långfristig fordran avseende hyresgäst Anpassningar av lokaler redovisas här med 228 (285), övriga poster avser Husbyggnadsvaror 3 162 (2 084) och Fritidsstiftelsen 1 288 (1 189).

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda hyreskostnader, koncernföretag	8	12
Förutbetalda försäkringspremier	411	3 440
Förutbetalda PRI kostnader	2 731	2 580
Upplupna ränteintäkter, övriga	-	318
Upplupna räntebidrag	225	372
Förutbetalda kostnader, koncernföretag	2 049	1 851
Förutbetalda kostnader, övriga	13 042	14 994
Summa	18 466	23 567

Not 21 Obeskattade reserver	2009-12-31	2008-12-31
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	17 171
Periodiseringsfond, Tax 10	2 672	-
Ackumulerade avskrivningar över plan	5 317	3 366
Summa obeskattade reserver	58 691	54 068

Noter

Not 22 Avsättning för pensioner

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående balans	93 257	92 329
Värdeförändring	-785	928
Utgående balans	92 472	93 257

Not 23 Avsättning för uppskjuten skatt

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Skillnad mellan redovisat värde och skattemässigt värde</i>		
Byggnader, mark och markanläggningar	-376 072	-378 803
Finansiella instrument	154	-310
Övriga temporära skillnader	2 228	-
Summa uppskjuten skatteskuld	-373 690	-379 113

Not 24 Finansiella skulder

Räntebärande skulder

	2009		2008	
MSEK	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Skulder till kreditinstitut	653	653	900	899
Skulder till koncernföretag	4 150	4 149	3 850	3 859
Totalt	4 803	4 802	4 750	4 758

Bolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2009 en genomsnittlig återbetalningstid på 2,9 (2,5) år. Genomsnittlig effektiv räntesats i kreditportföljen uppgick till 1,08 (3,08)%.

Kreditportföljens förfallostruktur 2009-12-31

	Kreditförfall och amorteringar, Mkr	Andel, %
2010	442	9
2011	961	20
2012	1 000	21
2013	1 100	23
2014	1 300	27
Summa	4 803	100

Noter

Not 25 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

Framtidenkoncernens styrning av ränterisk utgår från begreppet nettoexponering, varmed avses nettot av de tillgångs- och skuldbelopp som i framtiden ska 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 ska vara mellan 1,6 och 2,6 år. Högst 33% av exponeringen får infalla under den närmaste tolv månadersperioden. Den 31 december 2009 var den genomsnittliga löptiden för bolagets nettoexponering 1,9 (1,7) år med 31 (32)% av exponeringen inom närmaste tolv månadersperioden. Räntebindningstiden har under året varierat mellan 1,6 och 1,9 år.

Nedanstående tabell visar nettoexponeringen 2010-2019, den genomsnittliga nominella räntesatsen i exponeringen, samt agio/disagio. Det sistnämnda avser effekterna av ej resultförlåda, förutbetalda optionspremier, kostnader vid upptagande av lån och stängningsresultat för derivataffärer och förtidslösta lån.

Nettoexponering avseende lån, placeringar och derivatinstrument, 2009-12-31

	Belopp, Mkr	Ränta, %	Agio/disagio, Mkr
2010:1	1 982	2,48	-2,8
2010:2	-725	0,66	-0,2
2010:3	1 225	2,22	0
2010:4	-1 000	1,52	0
2011	1 771	2,13	0,5
2012	400	5,29	0,6
2013	400	4,55	0,8
2014	300	2,83	0,5
2015	150	3,51	0,4
2016	-	-	0,2
2017	100	3,99	-
2018	150	3,91	-
2019	50	3,49	-
Totalt	4 803	3,31	-0

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

Noter

Not 25 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 ska vara i svenska kronor. Vid placering eller upplåning i annan valuta än svenska kronor ska valutarisken elimineras genom valutaderivatkontrakt. Tillåtna instrument är valutaswap, valutatermin eller valutaoption.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelse inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Finanspolicyn anger, att för att garantera god betalningsberedskap, ska outnyttjade kreditfaciliteter finnas i tillräcklig omfattning. Bolagets likvida tillgångar uppgick till 0 (1) miljoner kronor vid utgången av 2009. Kreditlöften och outnyttjade krediter med minst tre månaders återstående löptid uppgick den 31 december till 499 (253) miljoner kronor.

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 ska 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 2009 till 0 (0) miljoner kronor inklusive upplupna räntor. För en enskild motpart uppgick högsta nettofordran till 0 (0) miljoner kronor. Vid beräkningen har så kallade 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 standardsystem som bedöms vara av hög kvalitet.

Finansnetto

Bolagets finansnetto uppgick år 2009 till -174 (-211) miljoner kronor. I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor, räntebidrag med 3 (2) miljoner kronor, kostnader för pensionsskuld med -4 (-5) miljoner kronor samt periodiserade stängningsresultat för derivatransaktioner och förtidslösta lån med -4 (1) miljoner kronor. Bolagets kostnadsräntor har minskats med 3 (5) miljoner kronor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden. Bolagets genomsnittliga finansieringskostnad uppgick under 2009 till 3,65 (4,63)%. Om hänsyn tas till erhållna räntebidrag uppgick finansieringskostnaden till 3,59 (4,58)%.

Marknadsvärde finansiella instrument

Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en generell, genomsnittlig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var per den 31 december 2009 enligt denna värderingsmetod 4 802 (4 758) miljoner kronor, vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 4 803 (4 750) miljoner kronor. Marknadsvärdet understeg således det nominella värdet med 1 miljoner kronor. Vid motsvarande värdering den 31 december 2008 översteg marknadsvärdet det nominella värdet med 8 miljoner kronor. 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 25 Finansiell riskhantering (forts)

Nominella belopp netto och marknadsvärde för derivatportföljen, 2009-12-31

MSEK	Nominellt belopp, netto	Marknadsvärde
Ränteswappar, nettofordran/-skuld	-3 100	-104
FRA-kontrakt, nettofordran/-skuld	-2 050	-4
CAP-kontrakt, nettofordran/-skuld	-300	0
Totalt	-5 450	-108

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 275 miljoner kronor.

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 2009 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela räntekurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2010 – 2012, Mkr

	2009	2010	2011	2012
Räntenivå 2009-12-31	-174	-154	-146	-159
Ränta +1%		-174	-176	-195
Ränta -1%		-133	-117	-122

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De marknadsvärden som redovisats för kredit- /respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2009-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkningar av marknadsvärdet skett med en förändring av marknadsräntorna på en procentenhet.

Kredit- och derivatportföljers räntekänslighet 2009-12-31, Mkr

Ränteantagande	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2009-12-31	-4 803	-4 802	-5 450	-108
Ränta + 1%	-4 803	-4 795	-5 450	-29
Ränta -1%	-4 803	-4 810	-5 450	-191

Noter

Not 26 Skulders förfallotid

	Inom ett år	Senare än ett år men inom fem år	Senare än fem år
<i>Låneskulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	294 845	358 537	-
Skulder till koncernföretag	-	4 150 000	-
<i>Rörelseskulder</i>			
Leverantörsskuld	163 495	-	-
Skulder till koncernföretag	15 896	-	-
Övriga skulder	3 358	-	-
Skulder till Göteborgs Stad	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239 434	-	-
Summa	717 028	4 508 537	-

Not 27 Skulder till kreditinstitut

	2009-12-31	2008-12-31
Checkräkningskrediter	181 192	427 367
Övriga lån	472 190	472 190
Summa	653 382	899 557
Beviljat belopp, checkkredit	680 000	680 000

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	54 195	48 964
Upplupna sociala avgifter	8 186	10 503
Upplupna personalkostnader	11 239	12 625
Upplupna kostnader, underhåll	12 678	3 355
Upplupna kostnader el, värme och liknande	43 434	32 002
Balanserad ränta derivatinstrument	1 640	851
Förutbetalda hyresintäkter	98 683	91 132
Övriga poster	9 379	9 212
Summa	239 434	208 644

Not 29 Ställda säkerheter

	2009-12-31	2008-12-31
För egna skulder:		
Avseende skulder till kreditinstitut - Fastighetsinteckningar	922 146	922 146
Avseende skulder till koncernföretag - Fastighetsinteckningar	4 150 330	3 850 330
Summa ställda säkerheter	5 072 476	4 772 476
Säkerheter i eget förvar	1 659 300	1 521 626

Noter

Not 30 Ansvarsförbindelser	2009-12-31	2008-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	1 849	1 865
Ansvarsförbindelse Fastigo	1 826	1 867
Uppskov stämpelskatt fastighetsköp	2 414	2 414
Garantiförbindelser	861	861
Summa ansvarsförbindelser	6 950	7 007

Not 31 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2009	2008
Avskrivningar	241 007	225 746
Nedskrivningar avseende materiella anläggningstillgångar	-	2 480
Återföringar avseende materiella anläggningstillgångar	-3 363	-549
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-32	-65 065
Summa justeringar	237 612	162 612

Not 32 Erlagd ränta	2009	2008
Erlagd ränta löpande verksamheten	-169 966	-202 709
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	2 872	5 095
Summa erlagd ränta	-167 094	-197 614

Not 33 Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital	2009	2008
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristig fordran	32 543	6 852
Ökning(+)/minskning(-) av avsättningar	-785	928
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	11 429	-58 872
Summa förändring i rörelsekapital	43 187	-51 092

Not 34 Outnyttjade kreditlöften	2009	2008
Outnyttjad checkräkningskredit	498 808	252 633
Summa outnyttjade kreditlöften	498 808	252 633

Not 35 Nettolåneskuld

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

Noter

Not 36 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 %	2009	2008
Bolag inom Framtidenkoncernen	0%	0%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	2%	2%
Kostnader till andra koncernföretag %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2%	3%
Göteborgs Stads nämnder och bolag	21%	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 37 Medelantalet anställda, könsfördelning samt sjukfrånvaro

Medelantal anställda	2009	2008	
Kvinnor	124	125	
Män	142	144	
	266	269	
Företagsledningens könsfördelning	2009 Män	2009 Kvinnor	2009 Totalt
Styrelse, inkl suppleanter	4	6	10
VD, övriga ledande befattningshavare	8	4	12
Totalt	12	10	22
	2008 Män	2008 Kvinnor	2008 Totalt
Styrelse , inkl suppleanter	3	7	10
VD, övriga ledande befattningshavare	9	4	13
Totalt	12	11	23
Sjukfrånvaro			
Procent	2009	2008	
Totalt	4,5	6,9	
Sjukfrånvaro 60 dagar eller mer	56,0	65,8	
Kvinnor	5,7	8,9	
Män	3,5	5,3	
29 år eller yngre	3,4	5,3	
30-49 år	4,2	7,1	
50 år eller äldre	5,2	7,1	

Noter

Not 38 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 9 februari 2010 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs stads bostadsaktiebolag den 11 mars 2010.

Göteborg den 9 februari 2010

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 2009 har avgivits den 9 februari 2010.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 9 februari 2010.

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 2009. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 32-72.

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 rätt visande 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 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Göteborg stads bostadsaktiebolag
Organisationsnummer 556046-8562

Vi har granskat bolagets verksamhet under 2009. 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 skötts 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 2010-02-09

Annbrith Svensson
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Bolagsstyrning

Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Bostadsbolaget, äger och förvaltar cirka 22 700 lägenheter i Göteborg och är en av stadens största hyresvärdar.

Ingår i Framtidenkoncernen

Som dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, helägt av Göteborgs Stad, arbetar Bostadsbolaget utifrån ägarens syfte med de allmännyttiga bostadsföretagen och utgår i sin 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 12 mars 2009. 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 kommunfullmäk-

tige. 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 följande sida.

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 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. Dessa utsetts av kommunfullmäktige.

Den ekonomiska revisionen genomförs av Öhrlings Pricewaterhouse Coopers med Bror Frid som huvudansvarig. Revisorerna utses formellt av årsstämman för en tid av fyra år. Nuvarande mandatperiod inleddes 2007 och nyval sker således 2011.

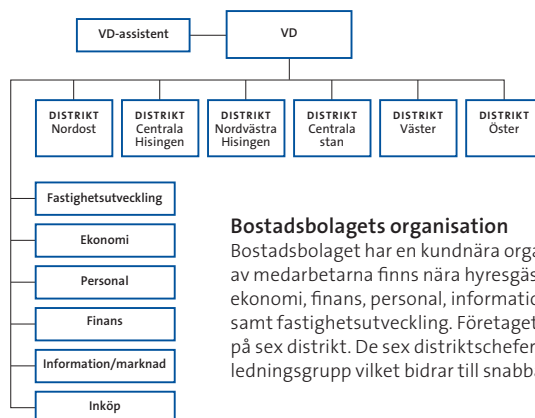
Lekmannarevisionens syfte är att bedöma huruvida bolagets verksamhet är ändamålsenlig och ekonomiskt tillfredställande, att räkenskaperna är rättvisande samt att den interna kontrollen är tillräcklig. Revisionens uppdrag och arbetsformer regleras genom kommunallagen, aktiebolagslagen och Göteborgs Stads 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 2009 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 57.

Huvudpunkterna på styrelsens möten 2009 har varit:

Mars	Årsstämma, konstituerande möte
April	Styrelsekonferens
Maj	Studiebesök, arbetsmöte
Aug	Styrelsekonferens
Okt	Delårsrapport jan-aug 2009
Nov	Verksamhetsplan 2010, Budget 2010, policydokument
Dec	Policydokument
Feb -10	Bokslut 2009

Charlotta Ståhlberg har sedan årsstämman 2008 tjänstgjort som styrelsens sekreterare.



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 ingår i företagets ledningsgrupp vilket bidrar till snabba och korta beslutsvägar.



Bakre raden från vänster:
Thomas Martinsson, Peter Ekman, Birgitta Simonsson, Ulla Y Gustafsson, Shahla Alamshahi, Ulla Berg, Stefan Jerklöv, Thomas Gustavsson och Patrik Gladh.
Främre raden från vänster: Lennart Sandberg, Margita Björklund, Bertil Rignäs, Anna Johansson och Daniel Wahlström. (Maj Holmström saknas på bilden).

Bostadsbolagets styrelse 2009

LEDAMÖTER

Ordförande:

Anna Johansson (s). Född 1971, invald 1999
Huvudsaklig sysselsättning: Ersättare i kommunstyrelsen samt
Ledamot av kommunfullmäktige

Vice ordförande:

Margita Björklund (fp). Född 1945, invald 2003
Huvudsaklig sysselsättning: Seniorrådgivare
Övriga styrelseuppdrag: Vice ordförande i Otterhällans
Kulturminnesförening, Stiftelsen Gren-Broberg, Universitetets
Jubileumsfond samt Styrelseledamot i Stampen AB,
Friskis & Svettis Göteborg, Frisk Service AB, Göteborgs Barnhus och
Botaniska Trädgårdens Vänner

Lennart Sandberg (s). Född 1940, invald 1983
Huvudsaklig sysselsättning: Pensionär, f.d. metallarbetare
Övriga styrelseuppdrag: Inga

Birgitta Simonsson (m). Född 1958, invald 2004
Huvudsaklig sysselsättning: Marknadsekonom
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i SDN Biskopsgården

Ulla Y Gustafsson (s). Född 1947, invald 2007
Huvudsaklig sysselsättning: Utredningssekreterare Folkvandervården
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i fastighetsnämnden
Västra Götalandsregionen, Andra vice ordförande regionfullmäktige
Västra Götalandsregionen

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 kommunstyrelsen
Övriga uppdrag: Ersättare i kommunfullmäktige, Ledamot i Män för
Jämställdhet, Ordförande Föräldrakooperativet Hagabarn

SUPPLEANTER

Patrick Gladh (s). Född 1972, invald 2007
Huvudsaklig sysselsättning: Gymnasieinspektör
Övriga styrelseuppdrag: 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: Trafikrådgivare
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i GREFAB, Ersättare i Valnämnden

Sekreterare: Charlotta Ståhlberg

Arbetsstagarrepresentanter:

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

Verkställande direktör: Bertil Rignäs, Född 1956

REVISORER

Ekonomiska revisorer: Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Huvudansvarig **Bror Frid**

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



Bakre raden från vänster:

Leif Andersson, Ulf Westerlund, Magnus Adamsson, Inger-Lena Bennman, Elisabeth Carlsson, Leif Johansson, Jan Wigartz och Magnus Redenheim.

Främre raden från vänster: Johan Wilck, Lizz Wiklund, Bertil Rignäs, Elisabet Sandberg-S och Thomas Magnusson.

Bostadsbolagets företagsledning 2009

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

Jan Wigartz, finanschef

Född 1955, anställd 1997

E-post: jan.wigartz@bostadsbolaget.se

Telefon 031-731 50 32

Magnus Redenheim, distriktschef Centrala Hisingen

Född 1968, anställd 1988

E-post: magnus.redenheim@bostadsbolaget.se

Telefon 031-731 59 55

Elisabet Sandberg-Selindh, 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

Fastighetsbestånd 2009-12-31

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	4 533	788
Rannebergen	ANGERED 81:3	Fjällviolen 5	1974	5 681	16	91	22 057	4 479	787
Rannebergen	ANGERED 82:12	Fjällhavren 2	1973	3 661	1	59	14 324	2 935	787
Rannebergen	ANGERED 82:13	Fjällhavren 5	1973	5 019	0	80	19 477	3 944	786
Rannebergen	ANGERED 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3 984	0	60	15 442	3 182	799
Rannebergen	ANGERED 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5 227	0	79	20 287	4 141	792
Rannebergen	ANGERED 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3 956	27	59	15 445	3 155	795
Rannebergen	ANGERED 82:2	Fjällglimmen 8	1973	0	948	0	0	2 301	0
Rannebergen	ANGERED 82:21	Fjällnejliken 4	1973	5 787	22	87	22 528	4 607	795
Rannebergen	ANGERED 82:22	Fjällnejliken 1	1972	4 563	0	69	17 706	3 652	800
Rannebergen	ANGERED 82:23	Fjällsippan 4	1972	4 550	0	68	17 696	3 614	794
Rannebergen	ANGERED 82:24	Fjällsippan 1	1972	4 563	120	69	17 761	3 650	796
Rannebergen	ANGERED 82:25	Fjällsyran 4	1973	4 273	0	68	16 471	3 358	786
Rannebergen	ANGERED 82:26	Fjällsyran 1	1973	4 281	0	69	16 478	3 383	790
Rannebergen	ANGERED 82:27	Fjällveronikan 4	1973	5 787	18	87	22 524	4 616	796
Rannebergen	ANGERED 82:28	Fjällveronikan 1	1973	3 957	0	59	15 414	3 129	791
Rannebergen	ANGERED 82:29	Fjällveronikan 9	1975	0	313	0	0	147	0
Rannebergen	ANGERED 82:3	Fjällbinkan 8	1975	3 411	191	56	13 355	2 776	786
Rannebergen	ANGERED 82:4	Fjällbinkan 5	1975	3 751	25	63	14 482	2 928	778
Rannebergen	ANGERED 82:5	Fjällbinkan 2	1975	4 523	0	75	17 738	3 553	786
Rannebergen	ANGERED 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4 019	0	64	15 665	3 144	782
Rannebergen	ANGERED 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5 965	17	96	23 686	4 802	785
Rannebergen	ANGERED 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4 485	0	68	17 643	3 568	795
Rannebergen	ANGERED 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5 477	1	82	21 652	4 377	789
Summa				102 675	1 699	1 600	400 105	83 973	
Lärjedalen									
Hammarkullen	HJÄLLBO 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10 128	1 284	142	42 467	8 716	771
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	0	622	0	2 330	1 070	0
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:11	Hammarkulletorget 36	1970	5 007	1	69	19 875	3 940	776
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4 904	0	71	19 184	3 817	778
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4 793	0	69	18 694	3 716	775
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	4 338	786
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4 630	0	80	18 362	3 621	782
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5 758	0	83	22 878	4 469	776
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5 894	0	82	23 345	4 633	786
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4 425	0	61	17 593	3 452	780
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5 804	0	84	23 115	4 532	781
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:2	Sandeslätt 39	1969	3 393	20	50	12 586	2 720	799
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:3	Sandeslätt 44	1969	4 197	0	60	15 613	3 354	799
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:4	Sandeslätt 51	1970	5 465	0	78	21 240	4 371	800
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:5	Sandeslätt 1	1970	3 970	0	58	15 426	3 188	803
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:6	Sandeslätt 8	1970	4 064	0	57	15 705	3 229	794
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:7	Sandeslätt 15	1970	4 580	12	64	17 732	3 680	802
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:8	Sandeslätt 23	1970	4 455	257	65	18 010	3 673	803
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:9	Sandeslätt 30	1970	4 998	0	75	19 461	4 032	807
Summa				91 917	2 531	1 341	365 585	74 722	

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	1 830	827
Södra Kortedala	KORTEDALA 11:1	Kalendervägen 17	1954	2 115	41	36	13 411	1 783	827
Södra Kortedala	KORTEDALA 12:1	Kalendervägen 6	1954	7 614	0	140	49 200	6 668	853
Södra Kortedala	KORTEDALA 12:4	Tusenårgatan 28	1979	1 231	72	21	9 866	1 282	967
Södra Kortedala	KORTEDALA 13:1	Kalendervägen 16	1954	5 710	1	105	37 400	4 978	856
Södra Kortedala	KORTEDALA 13:2	Tusenårgatan 2	1974	8 412	374	149	60 560	7 848	891
Södra Kortedala	KORTEDALA 14:2	Tusenårgatan 18	1979	1 581	29	27	11 858	1 472	903
Södra Kortedala	KORTEDALA 15:2	Tusenårgatan 7	1979	1 794	52	26	13 634	1 737	911
Södra Kortedala	KORTEDALA 16:3	Tusenårgatan 17	1986	2 227	123	36	17 882	2 263	955
Södra Kortedala	KORTEDALA 19:2	Hundraårgatan 5	1993	2 500	189	44	21 620	2 527	963
Södra Kortedala	KORTEDALA 23:1	Hundraårgatan 8	1992	3 757	57	66	32 561	3 899	1006
Södra Kortedala	KORTEDALA 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4 372	87	65	35 594	4 277	960
Södra Kortedala	KORTEDALA 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13 890	122	231	112 887	14 081	983
Södra Kortedala	KORTEDALA 25:2	Halvsekelsgatan 2	1990	3 365	193	54	27 232	3 309	944
Södra Kortedala	KORTEDALA 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	0	1 955	0	0	1 394	0
Södra Kortedala	KORTEDALA 27:3	Gregorianska Gatan 1	1955	4 024	412	78	28 345	3 880	867
Södra Kortedala	KORTEDALA 28:1	Gregorianska Gatan 31	1955	5 167	0	96	34 001	4 525	855
Södra Kortedala	KORTEDALA 29:2	Gregorianska Gatan 6	1955	3 838	0	72	25 331	3 463	855
Södra Kortedala	KORTEDALA 30:1	Gregorianska Gatan 63	1955	2 163	113	42	14 092	1 954	872
Södra Kortedala	KORTEDALA 31:2	Gregorianska Gatan 77	1955	5 878	0	114	38 121	5 215	866
Södra Kortedala	KORTEDALA 31:3	Julianska gatan 10	1956	11 269	3	165	73 200	9 763	857
Södra Kortedala	KORTEDALA 31:4	Skottårsgatan 2	1955	2 564	80	49	17 066	2 328	867
Södra Kortedala	KORTEDALA 5:1	Kalendervägen 2	1983	1 065	1 271	10	12 943	1 564	722
Södra Kortedala	KORTEDALA 6:1	Kalendervägen 1	1953	2 726	99	48	17 815	2 361	834
Södra Kortedala	KORTEDALA 8:1	Kalendervägen 29	1965	7 077	242	120	49 982	6 540	862
Södra Kortedala	KORTEDALA 9:1	Månadsgatan 10	1953	4 929	69	90	32 274	4 240	842
Summa				111 400	5 676	1 920	800 237	105 180	
Härlanda									
Torpa	SÄVENÄS 64:1	Kaggeledsgatan 39	1956	395	658	6	7 736	873	1186
Torpa	SÄVENÄS 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3 787	643	81	34 959	3 927	910
Torpa	SÄVENÄS 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4 110	0	78	33 610	3 662	891
Torpa	SÄVENÄS 66:1	Uddeholmsgatan 3A	1947	3 870	103	72	33 007	3 609	885
Torpa	SÄVENÄS 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6 384	46	120	52 505	5 850	890
Torpa	SÄVENÄS 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2 754	276	54	23 942	2 770	903
Torpa	SÄVENÄS 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1 224	24	24	10 057	1 107	894
Torpa	SÄVENÄS 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5 186	0	70	44 083	5 295	946
Torpa	SÄVENÄS 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12 030	0	170	102 000	10 857	902
Torpa	SÄVENÄS 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5 759	0	65	47 800	5 022	872
Torpa	SÄVENÄS 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8 588	421	105	72 636	7 722	877
Torpa	SÄVENÄS 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5 061	43	96	41 305	4 674	890
Torpa	SÄVENÄS 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1 869	358	36	16 636	2 059	891
Torpa	SÄVENÄS 74:1	Långedsgatan 1A	1948	1 836	0	36	15 000	1 647	897
Björkekärr	SÄVENÄS 131:3	Träkilsgatan 2	1960	0	0	0	238	372	0
Björkekärr	SÄVENÄS 58:1	Träkilsgatan 53	1960	9 314	59	148	78 692	8 484	898
Björkekärr	SÄVENÄS 58:2	Träkilsgatan 3	1960	11 852	191	209	104 037	11 372	918
Björkekärr	SÄVENÄS 58:3	Spåntorget 3	1961	8 041	620	136	71 020	8 025	907
Björkekärr	SÄVENÄS 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12 742	407	216	110 475	12 100	903
Summa				104 802	3 849	1 722	899 738	99 428	

<i>Primärområde, se karta</i>	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	1 917	0
Landala	LANDALA 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7 915	12 261	198	111 557	18 004	1236
Landala	LANDALA 10:21	Kapellgången 3	1973	4 679	144	80	62 947	5 150	1053
Landala	LANDALA 10:22	Landalagången 8	1973	5 609	848	91	78 830	6 538	1018
Landala	LANDALA 10:23	Landalagången 11	1973	5 648	209	92	71 493	5 694	994
Landala	LANDALA 10:24	Landalagången 5	1973	4 253	55	68	54 759	4 256	989
Landala	LANDALA 12:16	Landalabergen 4	1971	2 755	153	45	35 425	2 771	956
Landala	LANDALA 12:17	Landalabergen 6	1971	2 720	91	45	34 702	2 697	960
Landala	LANDALA 12:18	Landalabergen 8	1971	3 916	478	59	51 581	4 136	950
Landala	LANDALA 12:23	Landalabergen 35	1972	3 327	0	67	42 400	3 306	994
Landala	LANDALA 12:24	Landalabergen 22	1972	3 740	0	60	46 600	3 592	961
Landala	LANDALA 12:25	Landalabergen 20	1971	2 578	0	40	32 200	2 467	957
Landala	LANDALA 12:26	Landalabergen 31	1972	4 140	0	80	47 400	4 099	990
Landala	LANDALA 12:27	Landalabergen 28	1971	3 994	0	60	48 800	3 798	951
Landala	LANDALA 12:28	Landalabergen 17	1971	3 994	0	60	49 800	3 790	949
Landala	LANDALA 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	0	16	17 200	1 346	1070
Landala	LANDALA 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1 255	63	27	17 000	1 413	1077
Landala	LANDALA 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9	0	1 013	1055
Guldheden	GULDHEDEN 28:1	Doktor Bondesons Gata 1	1976	7 561	223	213	98 449	9 437	1202
Guldheden	GULDHEDEN 30:1	Doktor Bondesons Gata 2	1992	1 715	1 131	33	30 491	3 313	928
Guldheden	GULDHEDEN 31:1	Doktor Fries Torg 1	1992	1 208	861	12	18 148	1 941	844
Guldheden	GULDHEDEN 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	25 383	2 227	939
Guldheden	GULDHEDEN 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11 605	11	228	127 063	11 160	961
Guldheden	GULDHEDEN 48:3	Syster Estrids Gata 2	1957	2 209	0	30	25 800	2 459	834
Guldheden	GULDHEDEN 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1950	1 620	53	30	17 819	1 542	920
Guldheden	GULDHEDEN 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1950	1 628	0	24	16 938	1 432	864
Guldheden	GULDHEDEN 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1950	1 628	22	24	16 743	1 432	858
Guldheden	GULDHEDEN 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6 438	822	120	71 802	6 515	912
Guldheden	GULDHEDEN 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4 063	138	72	44 497	4 192	967
Guldheden	GULDHEDEN 54:4	Doktor Wengbergs Gata 8	2005	5 813	0	66	103 031	8 535	1370
Guldheden	GULDHEDEN 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1951	9 631	528	185	105 623	9 494	926
Guldheden	GULDHEDEN 56:1	Syster Emmas Gata 1	1951	1 836	0	36	20 312	1 972	1053
Guldheden	GULDHEDEN 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3 366	134	66	38 173	3 367	970
Guldheden	GULDHEDEN 57:5	Doktor Westrings Gata 14A	1982	1 811	471	23	19 866	2 327	1176
Vasastaden	VASASTADEN 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	41	9	10 531	831	1025
Vasastaden	VASASTADEN 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	6 453	729	802
Vasastaden	VASASTADEN 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	12 203	925	759
Vasastaden	VASASTADEN 15:13	Viktoriagatan 20	1982	1 070	314	15	16 919	1 435	1001
Vasastaden	VASASTADEN 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3 285	399	32	48 985	3 827	1018
Vasastaden	VASASTADEN 19:1	Engelbrektsgatan 3	1980	1 408	127	19	19 389	1 526	1000
Vasastaden	VASASTADEN 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1 259	99	16	16 421	1 258	950
Vasastaden	VASASTADEN 7:14	Viktoriagatan 10	1980	789	243	9	12 333	1 069	948
Vasastaden	VASASTADEN 7:3	Storgatan 15	1986	861	140	11	13 158	1 074	1069
Vasastaden	VASASTADEN 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1 278	493	16	20 452	1 811	963
Vasastaden	VASASTADEN 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	28 421	2 276	1170
Vasastaden	VASASTADEN 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1 673	110	21	23 808	1 886	1023
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	30 106	2 556	1103
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A	1970	1 118	37	13	13 517	988	874
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A	1970	1 225	0	13	14 600	1 077	879
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	11 855	938	964

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 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1 240	230	15	18 341	1 528	988
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 43:11	Kungsgatan 5	1960	2 436	1 181	35	36 828	3 180	894
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5 568	658	74	84 870	7 255	1095
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 24:12	Kronhusgatan 10	1985	665	163	9	10 260	855	1041
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3 563	100	49	50 729	4 132	1108
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3 471	528	48	51 716	4 543	1097
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	209	26	22 200	1 905	1101
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2 658	118	41	35 040	2 731	993
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 28:4	Kronhusgatan 2B	1982	799	182	12	12 621	1 015	1125
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 29:1	Övre Spannmålgatan 2A	1970	1 112	30	15	13 594	1 030	906
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	10 693	847	888
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	953	72	16	12 170	958	945
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 30:1	Mätaregatan 1	1984	2 886	0	34	40 000	3 266	1095
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1 609	52	19	21 618	1 659	997
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	9 748	791	859
Heden	HEDEN 22:12	Engelbrektsgatan 36	1989	16 996	1 568	221	264 534	21 707	1169
Heden	HEDEN 22:13	Bohusgatan 3	1991	20 280	1 048	270	314 800	25 407	1187
Summa				215 131	28 937	3 463	2 902 539	254 345	
Linnéstaden									
Masthugget	OLIVEDAL 27:12	Jungmansgatan 39	1968	6 701	1 031	103	80 424	7 525	927
Haga	HAGA 19:16	Pilgatan 1	1983	9 063	530	117	129 452	10 636	1108
Haga	HAGA 2:1	Mellangatan 2A	1962	1 666	742	14	24 921	2 633	1134
Haga	HAGA 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	1 825	577	19	28 123	2 474	961
Haga	HAGA 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1 244	177	14	15 535	1 282	908
Haga	HAGA 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	16 000	1 499	919
Haga	HAGA 20:19	Husargatan 31	1985	6 572	284	86	95 950	7 774	1143
Haga	HAGA 20:20	Husargatan 43	1984	1 041	139	19	12 378	1 168	942
Haga	HAGA 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	12 579	1 157	1032
Haga	HAGA 23:10	Pilgatan 22	1989	0	5	0	16 400	1 995	0
Haga	HAGA 23:22	Husargatan 22	1988	3 914	389	53	60 805	4 996	1163
Haga	HAGA 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	7 468	656	1219
Haga	HAGA 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	7 009	653	1118
Haga	HAGA 24:15	Haga Nygata 25A	1986	425	740	8	10 980	1 101	1144
Haga	HAGA 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	14 389	1 249	1180
Haga	HAGA 24:3	Haga Nygata 27C	1987	943	482	12	16 443	1 598	1071
Haga	HAGA 24:7	Husargatan 23	1989	2 203	51	32	34 054	2 766	1228
Haga	HAGA 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1 362	431	25	21 252	2 251	1150
Haga	HAGA 25:19	Pilgatan 4	1986	8 030	345	104	116 036	9 393	1127
Haga	HAGA 5:10	Haga Nygata 10	1981	4 979	869	69	72 662	5 770	943
Summa				53 384	8 000	720	792 860	68 578	
Majorna									
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 58:13	Svalebogatan 41	1948	2 358	369	43	26 829	2 364	906
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1 617	32	30	17 393	1 520	907
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3 657	0	68	38 705	3 486	909
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1 962	21	36	21 039	1 783	904
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2 172	675	37	25 936	2 432	905
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1 908	0	36	20 200	1 805	909
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3 339	45	61	35 199	3 124	905
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6 495	180	120	68 335	6 253	907
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1 617	21	30	17 065	1 477	908

Primärområde, se karta	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/kvm
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1 086	0	19	11 308	1 039	909
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1 935	158	36	20 708	1 881	913
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1 299	0	24	13 600	1 207	908
Majorna	MAJORNA 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	9 869	952	1056
Majorna	MAJORNA 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6 851	469	89	89 556	7 717	1067
Majorna	MAJORNA 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10 432	305	141	134 573	11 545	1077
Majorna	MAJORNA 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10 864	1 039	148	147 571	12 711	1082
Majorna	MAJORNA 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9 867	828	116	129 327	11 099	1047
Majorna	MAJORNA 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1 391	21	30 610	4 408	1216
Majorna	MAJORNA 213:14	Betzengsgatan 1	1971	7 391	2 416	62	99 587	9 903	876
Majorna	MAJORNA 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8 118	1 464	177	94 775	8 679	926
Majorna	MAJORNA 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6 073	1 084	125	74 408	6 903	985
Summa				90 663	10 774	1 429	1 126 593	102 290	
Frölunda									
Tofta	JÄRNBROTT 133:10	Norra Dragspelsgatan 16	1963	3 428	49	50	29 700	3 083	859
Tofta	JÄRNBROTT 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4 112	39	60	35 800	3 619	854
Tofta	JÄRNBROTT 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4 112	74	60	35 800	3 657	853
Tofta	JÄRNBROTT 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4 112	39	60	35 800	3 598	854
Tofta	JÄRNBROTT 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4 112	101	60	36 106	3 663	855
Tofta	JÄRNBROTT 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4 147	71	60	35 632	3 637	838
Tofta	JÄRNBROTT 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3 802	39	55	32 800	3 350	840
Tofta	JÄRNBROTT 134:1	Norra Dragspelsgatan 9	1962	5 454	0	83	48 600	4 803	881
Tofta	JÄRNBROTT 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3 774	1	55	32 800	3 209	849
Tofta	JÄRNBROTT 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3 774	0	55	32 800	3 207	850
Tofta	JÄRNBROTT 134:14	Pianogatan 18	1963	6 974	51	109	61 641	6 177	884
Tofta	JÄRNBROTT 134:15	Pianogatan 74	1968	3 125	12	43	27 613	2 730	872
Tofta	JÄRNBROTT 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4 117	39	60	35 641	3 512	849
Tofta	JÄRNBROTT 134:20	Pianogatan 50	1962	5 311	20	83	47 223	4 698	884
Tofta	JÄRNBROTT 134:3	Norra Dragspelsgatan 1	1962	5 373	40	82	47 479	4 743	880
Tofta	JÄRNBROTT 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4 117	0	60	35 600	3 494	849
Tofta	JÄRNBROTT 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3 427	60	50	29 995	2 977	855
Tofta	JÄRNBROTT 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3 427	0	50	30 000	2 933	856
Tofta	JÄRNBROTT 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3 427	49	50	30 055	2 956	856
Tofta	JÄRNBROTT 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3 427	56	50	29 925	2 969	855
Tofta	JÄRNBROTT 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3 427	39	50	30 000	2 948	855
Järnbrott	JÄRNBROTT 12:2	Kondensatorsgratan 3	1986	4 645	95	85	46 127	4 753	963
Järnbrott	JÄRNBROTT 13:1	Relägratan 8	1953	1 755	58	27	15 324	1 557	855
Järnbrott	JÄRNBROTT 14:2	Relägratan 1	1952	3 300	72	60	29 672	3 372	902
Järnbrott	JÄRNBROTT 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3 810	176	66	38 515	4 031	999
Järnbrott	JÄRNBROTT 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2 080	0	32	18 050	1 934	874
Järnbrott	JÄRNBROTT 19:2	Antenngratan 7	1953	218	2 225	7	11 210	1 791	1006
Järnbrott	JÄRNBROTT 20:1	Antenngratan 10	1954	384	817	12	7 008	1 083	978
Järnbrott	JÄRNBROTT 3:1	Bildradiogatan 14	1963	3 496	212	57	32 441	3 503	944
Järnbrott	JÄRNBROTT 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4 524	181	84	51 369	5 336	1140
Järnbrott	JÄRNBROTT 8:2	Modulatorsgatan 1	1990	3 629	69	62	38 974	4 106	1095
Summa				114 823	4 686	1 777	1 049 700	107 428	

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	8 557	833
Ängås	JÄRNBROTT 164:15	Briljantgatan 51	1967	6 171	353	83	53 896	5 493	857
Ängås	JÄRNBROTT 164:17	Briljantgatan 66	1967	4 294	24	58	37 269	3 706	848
Ängås	JÄRNBROTT 164:19	Topasgatan 13A	1967	0	179	0	2 326	133	0
Ängås	JÄRNBROTT 164:20	Topasgatan 4	1966	0	1 061	0	4 795	1 697	0
Ängås	JÄRNBROTT 164:3	Topasgatan 53	1966	5 558	8	75	46 409	4 682	842
Ängås	JÄRNBROTT 164:4	Topasgatan 5	1966	4 500	1 712	62	45 759	5 103	842
Ängås	JÄRNBROTT 164:5	Topasgatan 14	1967	6 650	91	94	55 316	5 643	845
Ängås	JÄRNBROTT 164:6	Topasgatan 27	1966	6 368	56	90	53 279	5 427	849
Ängås	JÄRNBROTT 164:7	Topasgatan 40	1966	3 268	269	45	29 091	2 868	840
Ängås	JÄRNBROTT 164:8	Topasgatan 49	1965	4 029	128	59	35 607	3 503	849
Önnered	ÖNNERED 102:1	Önnereds Byväg 2	1983	2 068	0	40	23 120	1 977	951
Summa				53 148	3 926	730	475 656	48 788	
Torslanda									
Amhult	AMHULT 2:94	Olenas Lycka 1	2003	3 315	24	42	44 336	4 199	1193
Amhult	AMHULT 2:95	Benjamins Lycka 1	2003	5 984	47	76	84 632	7 412	1198
Amhult	AMHULT 2:96	Amhults Uppegård 1	2003	8 930	71	112	95 348	11 014	1183
Amhult	AMHULT 2:97	Mörängens Lycka 1	2003	5 435	24	70	58 362	6 852	1191
Östra Änghagen	TORSLANDA 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1 960	0	30	23 075	2 682	1282
Summa				25 624	165	330	305 753	32 158	
Biskopsgården									
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:10	Dimvädersgatan 19	1958	8 798	845	128	47 252	7 867	811
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:11	Godvädersgatan 25	1959	12 679	332	184	66 186	10 608	809
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11 108	431	172	56 542	9 359	826
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8 373	863	128	45 543	7 848	822
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12 797	261	196	65 400	10 894	827
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10 485	149	163	53 505	8 961	828
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8 231	160	121	41 814	6 873	812
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9 089	516	147	48 999	8 261	850
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4 691	3	63	24 000	3 944	817
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2 564	0	35	13 205	2 097	818
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8 017	0	117	41 000	6 634	827
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4 890	0	75	28 085	4 455	834
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1 565	128	24	8 376	1 401	833
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5 141	0	77	26 713	4 273	831
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4 108	0	63	21 400	3 428	835
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3 477	52	49	18 121	2 896	822
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3 316	130	49	17 673	2 838	828
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2 571	0	37	13 213	2 109	820
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2 939	0	43	15 072	2 410	820
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2 564	0	35	13 205	2 098	818
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:4	Blidvädersgatan 63	1957	2 508	1 542	36	18 649	3 091	969
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:5	Blidvädersgatan 57	1957	2 508	531	36	12 786	2 832	969
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:6	Blidvädersgatan 49A	1958	3 901	70	66	19 957	3 799	924
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:7	Blidvädersgatan 41A	1957	3 901	198	66	20 064	3 358	818
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:8	Blidvädersgatan 33A	1956	4 554	214	78	23 625	3 979	819
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:1	Vårvädersgatan 1	1956	5 287	152	109	28 355	5 456	983
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:2	Vårvädersgatan 5	1956	5 286	73	109	27 894	5 394	979
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:3	Vårvädersgatan 9	1956	5 287	109	109	28 530	5 364	976

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	2 662	974
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:5	Vårvädersgatan 15	1957	5 099	72	105	26 843	5 162	974
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:6	Vårvädersgatan 19	1957	4 008	61	83	20 982	4 033	976
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 29:6	Blidvädersgatan 7	1957	3 847	158	66	19 876	3 385	820
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 29:7	Blidvädersgatan 13	1957	4 281	210	78	22 167	3 808	827
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 29:8	Blidvädersgatan 21	1957	5 241	128	90	26 927	4 537	818
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 5:1	Långströmsgatan 3	1967	0	170	0	3 710	1 123	0
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 5:2	Långströmsgatan 5	1967	2 034	192	71	12 750	2 266	1051
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 5:3	Långströmsgatan 9	1967	2 111	0	74	12 838	2 216	1050
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 6:3	Långströmsgatan 11	1966	2 111	0	74	12 638	2 219	1051
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 6:4	Långströmsgatan 13	1967	2 111	0	74	12 638	2 215	1049
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 6:5	Långströmsgatan 15	1967	1 829	0	62	10 885	1 897	1037
Summa				195 973	7 774	3 347	1 041 398	178 048	
Lundby									
Brämaregården	LINDHOLMEN 12:1	Arbetaregatan 6	1993	3 435	0	40	49 400	2 698	785
Brämaregården	LINDHOLMEN 15:1	Arbetaregatan 5	1993	1 752	0	20	25 400	1 376	785
Brämaregården	LINDHOLMEN 15:3	Släggaregatan 6 A	1994	569	0	8	2 559	536	942
Brämaregården	LINDHOLMEN 16:1	Släggaregatan 1 A	1992	1 507	0	21	20 800	1 352	897
Brämaregården	LINDHOLMEN 19:1	Plåtslagaregatan 7	1995	172	0	2	3 056	169	834
Brämaregården	LINDHOLMEN 19:2	Gjutaregatan 8	1995	240	0	7	3 734	256	1068
Brämaregården	LINDHOLMEN 735:333	Lindholsvägen 10	1929	0	291	0	1 921	69	0
Brämaregården	LINDHOLMEN 735:39	Gjutaregatan 10	1995	243	0	3	3 718	209	861
Brämaregården	LINDHOLMEN 735:487	Förmansgatan 1 A	1991	968	0	13	13 338	859	887
Brämaregården	LINDHOLMEN 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	842	0	13	13 387	1 111	1320
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1 044	45	14	6 689	849	784
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 29:2	Stataregatan 2	1985	1 271	108	23	10 692	1 337	996
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1 479	140	27	12 480	1 526	978
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1 049	183	21	9 435	1 198	1012
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1 358	222	26	11 960	1 500	966
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1 089	47	21	8 674	1 064	948
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:4	Östra Keillersgatan 4A	1986	1 071	14	21	8 973	1 090	1010
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 6:10	Västra Andersgårdsg 7 A	1946	4 257	360	90	29 072	3 922	873
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	5 055	600	942
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2 465	384	43	19 528	2 496	921
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	0	16	4 446	574	859
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:10	Västra Andersgårdsg 12	1982	2 057	0	57	23 113	2 528	1229
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:11	Västra Andersgårdsg 10	1972	2 015	0	70	17 633	2 369	1176
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:12	Västra Andersgårdsg 6	1972	2 015	156	70	17 526	2 476	1177
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2 015	0	70	17 118	2 365	1174
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:14	Västra Andersgårdsg 2	1972	4 275	0	151	36 400	5 112	1196
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	0	1 115	0	4 261	658	0
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:16	Gropegårdsgatan 1 A	1972	5 210	0	185	45 200	6 180	1186
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	0	0	0	0	484	0
Kvillebäcken	KVILLEBÄCKEN 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5 773	35	161	38 488	5 122	853
Slätta Damm	TOLERED 147:3	Arvid lindmansgatan 11	1967	2 362	2 655	45	29 349	4 301	904
Sannegården	KYRKBYN 156:2	Inärogatan 17A	1987	1 816	0	32	14 673	1 778	960
Sannegården	KYRKBYN 27:13	Inärogatan 19A	1986	1 816	0	32	14 574	1 762	959
Sannegården	KYRKBYN 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4 146	173	78	27 776	3 660	852
Sannegården	KYRKBYN 89:7	Kyrkbytorget 1	1955	1 410	2 253	54	25 934	3 749	1362
Sannegården	KYRKBYN 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3 661	932	90	30 380	4 286	927
Sannegården	KYRKBYN 93:2	Eketrägatan 5	1952	6 024	0	119	40 000	5 429	892

Primärområde, se karta	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/kvm
Sannegården	KYRKBYN 94:2	Inärogatan 6	1951	1 101	63	19	9 201	1 281	863
Sannegården	KYRKBYN 95:1	Eketrägatan 3	1952	4 642	1 399	87	32 108	5 235	864
Sannegården	KYRKBYN 96:1	Eketrägatan 10A	1955	2 236	105	54	15 784	2 155	925
Sannegården	KYRKBYN 96:2	Eketrägatan 4	1952	5 853	583	111	40 403	5 381	860
Sannegården	SANNEGÅRDEN 28:28	Manövergången 2	2001	4 259	72	46	74 355	6 370	1291
Sannegården	SANNEGÅRDEN 28:30	Maskinkajen 13	2001	7 251	504	76	144 604	12 983	1613
Sannegården	SANNEGÅRDEN 55:1	Styrfarten 1	2005	0	0	0	44 468	0	0
Sannegården	SANNEGÅRDEN 56:1	Ostindiefararen 26	2005	7 058	118	105	31 522	11 550	1478
Sannegården	SANNEGÅRDEN 57:1	Ostindiefararen 48	2005	8 545	113	121	54 429	15 074	1630
Sannegården	SANNEGÅRDEN 74:1	Ostindiefararen	1929	0	0	0	24 165	0	0
Summa				111 626	12 149	2 272	1 117 781	137 080	
Tuve-Säve									
Tuve	TUVE 10:140	Norumshöjd 45	1967	4 194	5	56	27 609	3 621	863
Tuve	TUVE 10:141	Norumshöjd 1	1966	2 377	0	31	15 553	2 079	858
Tuve	TUVE 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	0	32	15 933	2 115	866
Tuve	TUVE 10:143	Glöstorpsvägen1A	1966	0	263	0	2 361	934	0
Tuve	TUVE 10:144	Norumshöjd 9	1966	2 443	0	32	15 886	2 095	857
Tuve	TUVE 10:145	Norumshöjd 13	1967	2 443	10	32	15 910	2 110	862
Tuve	TUVE 10:146	Norumshöjd 17	1968	3 795	327	50	25 876	3 510	859
Tuve	TUVE 9:61	Norumshöjd 52	1967	17 375	151	227	118 847	15 132	862
Tuve	TUVE 9:63	Norumshöjd 78	1968	4 124	1	56	26 834	3 620	864
Tuve	TUVE 9:64	Norumshöjd 24	1967	12 547	79	169	82 209	10 868	862
Tuve	TUVE 9:65	Norumshöjd 85	1967	12 447	78	157	85 156	10 847	856
Summa				64 189	913	842	432 174	56 930	
Backa									
Brunnsbo	BACKA 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2 483	31	37	17 205	2 231	895
Brunnsbo	BACKA 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8 553	340	129	60 722	8 503	965
Brunnsbo	BACKA 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5 700	691	88	41 983	6 029	950
Brunnsbo	BACKA 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5 714	445	96	41 308	5 900	976
Brunnsbo	BACKA 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6 008	0	100	42 000	5 445	906
Brunnsbo	BACKA 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5 451	5	90	37 809	4 933	905
Brunnsbo	BACKA 7:3	Kåserigatan 6	1965	6 422	43	112	47 029	6 304	975
Brunnsbo	BACKA 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5 700	62	88	39 605	5 466	950
Brunnsbo	BACKA 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 618	60	32	18 374	2 489	922
Brunnsbo	BACKA 7:6	Kåserigatan 3	1965	2 618	59	32	18 223	2 452	920
Brunnsbo	BACKA 7:8	Kåserigatan 4	1965	2 618	59	32	18 070	2 463	924
Brunnsbo	BACKA 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 618	11	32	18 024	2 425	924
Brunnsbo	BACKA 866:578	Humoreskgatan 1	1966	0	413	0	4 052	817	0
Skälltorp	BACKA 104:2	Lisa Sass Gata 10	1971	0	2 851	0	2 039	562	0
Skälltorp	BACKA 104:3	Lisa Sass Gata 18	1971	2 867	538	101	27 432	4 029	1197
Skälltorp	BACKA 104:4	Lisa Sass Gata 16	1976	2 740	710	94	26 473	3 765	1176
Skälltorp	BACKA 104:5	Lisa Sass Gata 14	1971	2 740	785	96	23 400	4 242	1196
Summa				64 851	7 103	1 159	483 748	68 055	
	999990100	Parkeringsfast. distrikt 1		0	0	0	14 596	2 842	0
	999990200	Parkeringsfast. distrikt 2		0	0	0	4 363	2 466	0
	999990300	Parkeringsfast. distrikt 3		0	0	0	7 877	3 492	0
	999990400	Parkeringsfast. distrikt 4		0	0	0	8 377	3 962	0
	999990500	Parkeringsfast. distrikt 5		0	0	0	15 283	3 386	0
	999990700	Parkeringsfast. distrikt 7		0	150	0	3 947	2 068	
TOTAL SUMMA				1 400 206	98 328	22 652	12 248 310	1 435 219	

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	348 lägenheter
Kvillebäcken	161 lägenheter
Kyrkbyn	676 lägenheter
Lindholmen	67 lägenheter
Lindholmens boförening	60 lägenheter
Ramberget	603 lägenheter
Rambergsskogen	312 lägenheter
Slätta Damm	45 lägenheter
Tuve	842 lägenheter

● Väster

Högsbo	540 lägenheter
Järnbrott	492 lägenheter
Majorna	525 lägenheter
Majviken	364 lägenheter
Tynnered	690 lägenheter
Västra Järnbrott	1 285 lägenheter
Önneredshagen	40 lägenheter

● Centrala stan

Guldheden	948 lägenheter
Guldhedscentrum 1	45 lägenheter
Guldhedscentrum 2	213 lägenheter
Haga	617 lägenheter
Kungshöjd	117 lägenheter
Landala 1	1 045 lägenheter
Landala 2	52 lägenheter
Spejaren	103 lägenheter
Västra Nordstaden	368 lägenheter
Vasastan	184 lägenheter
Öster om Heden	491 lägenheter

● Öster

Kortedala	1 920 lägenheter
Robertshöjd	709 lägenheter
Torpa	603 lägenheter
Östra Torpa	410 lägenheter

● Nordost

Hammarkullen	1341 lägenheter
Rannebergen	1 600 lägenheter





Gunnared

Rannebergen

Kärre-
Rödbo

Tuve-Säve

Lärjedalen

Hammarkullen

Bergsjön

Backa

Backadalen

Kortedala

Kortedala

Länsmansgården

Slätta Damm

Norra Biskopsgården

Kvillebäcken

Brunnsbo

Biskopsgården

Svartedalen

Lundby

Brämaregården

Ramberg-
staden

Ramberget

Västra
Nordstaden

Torpa/Östra Torpa

Robertshöjd

Södra
Biskopsgården

Kyrkbyn

Lindholmen

Öster om Heden

Härlanda

Eriksberg

Kungshöjd

Centrum

Majorna

Haga

Vasastan

Örgryte

Majorna

Linnéstaden

Landala

Guldheden

Guldhedscentrum

Kungsladugård

Spejaren

Älvsborg

Högsbo

Frölunda

Järnbrott

Tynnered

Västra Järnbrott

Önneredshagen

Tynnered

Askim



Rannebergen



Norumshöjd, Tuve.



**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