

Bostadsbolagets årsredovisning 2013

Med omtanke

Bostadsbolaget värnar om människan och miljön, visar respekt och agerar långsiktigt.



**Bostads
bolaget**

Innehåll

Bostadsbolaget på en minut	1
Ledarordet	2

VERKSAMHET OCH MARKNAD

Från vision till verklighet, med omtanke	4
Erbjudandet	10
Bolagsstyrning	18

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Inledning	24
Miljöansvar	28
Socialt ansvar	32
Ekonomiskt ansvar	40
GRI-index	44

EKONOMISK REDOVISNING

Förvaltningsberättelse	46
Innehåll	47
Fastighetsbeståndet	48
Fastighetsvärdering	50
Finansiering	52
Risk- och känslighetsanalys	54
Ekonomisk översikt	56
Femårsöversikt	58
Definitioner	60
Förslag till vinstdisposition	60
Resultaträkning	61
Balansräkning	62
Förändring av eget kapital	64
Kassaflödesanalys	65
Noter	66
Revisionsberättelse	80
Granskningsrapport	81

Bostadsbolagets styrelse	82
Bostadsbolagets företagsledning	84
Fastighetsbestånd	86

Bostadsbolagets styrelseordförande och tillförordnade vd diskuterar året som gått och året som kommer. Samtalet kretsar kring hur bolagets verksamhet genomsyras av omtanke om hyresgäster, medarbetare, miljö och ekonomi.

Ledarordet · sidan 2

Omtanken om hyresgästerna och deras boende gör skillnaden. Under 2013 invigdes Bobutiken på Sten Sturegatan för att på ett smidigt sätt erbjuda hyresgästerna möjlighet att sätta sin egen prägel på sitt boende.

Bobutiken · sidan 12

Bostadsbolaget redovisar för femte året i rad sitt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiative. Med cirka 23 000 lägenheter, 40 000 hyresgäster och nästan 260 medarbetare har verksamheten stor påverkan på samhället, miljön och samhällsekonomin.

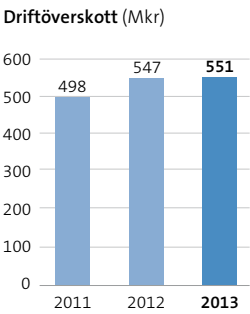
Hållbarhetsredovisning · sidan 24



På **www.bostadsbolaget.se** finns förutom en online-version av denna årsredovisning även redovisningar ända tillbaka till 2006. De ger en god bild av bolagets verksamhet och utveckling under de senaste åtta åren. Läs dem online eller spara ner dem som PDF.

Effektiv drift ger bättre fastigheter och stabil överskott

Bostadsbolaget har låga kostnader för driftadministration och genom att verksamheten hela tiden trimmas genereras ytterligare överskott. Merparten av överskottet används till utökat planerat underhåll och kommer därmed hyresgästerna tillgodo.

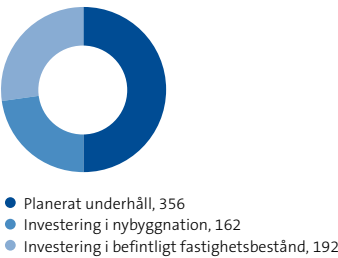


551
Mkr

Nyproduktion och förbättringar av fastigheterna

Under 2013 har flera stora ombyggnadsprojekt genomförts eller påbörjats, bland annat på Lisa Sass gata där husen är i behov av renovering och modernisering. Totalupprustningen av Södra Biskopsgården avslutades under 2013. Tidigare kommersiella lokaler har blivit nya lägenheter. Kvarteret Gräslöken med sina 92 lägenheter blir inflyttningsklart våren 2014, varmed Bostadsbolagets totalt 196 lägenheter i Kvillebäcken är klara. Framtidens öppna bredbandsnät med fiber har installerats i alla fastigheter, lägenheter och lokaler inom allmännyttan i Göteborg, med syfte att erbjuda bättre kvalitet och möjlighet att välja mellan olika tjänsteleverantörer inom internet, telefoni och tv. Under första halvåret 2014 fasas det gamla kabel-tv-nätet ut.

Underhåll och investeringar (Mkr)



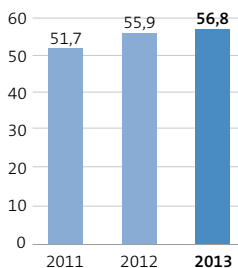
Ett år med Bostadsbolaget



Stabilt bolag med finansiell styrka

Soliditeten är ett mått på Bostadsbolagets finansiella ställning. Finansiell styrka innebär handlingsfrihet och stabilitet vilket gör det möjligt för bolaget att utveckla fastighetsbeståndet kontinuerligt. Bostadsbolaget har sedan många år en mycket hög soliditet vilket till stor del härrör sig till välskötta fastigheter i en attraktiv region.

Justerad soliditet (%)



56,8%

Tillsammans i Bostadsbolaget

De 258 medarbetarna som arbetar nära hyresgäster och fastigheter utgör stommen i verksamheten. Nöjda medarbetare stannar länge inom bolaget, vilket tydligt avspeglas i MMI (Motiverad Medarbetar Index) och medelanställningstiden som är 16 år. Bostadsbolaget ger många personer sysselsättning under sommaren; i år var det sammanlagt 157 säsongsanställda. Genom skolbesök och deltagande på mässor med mera, arbetar bolaget aktivt för att marknadsföra fastighetsbranschen som ett attraktivt yrkesval då det finns ett stort behov av nya medarbetare framöver.

Könsfördelning



● Män, 135
● Kvinnor, 123



Bostadsbolagets miljöbilar utrustades med system för elektroniska körjournaler.

I området Öster om Heden startades bolagets första trygghetsboende, med ökad gemenskap, trygghetsvärdinna och enkla säkerhetslösningar för lägenheterna.

Alla uthyrare samlades i en gemensam Bobutik, med ökad tillgänglighet och utställning för tillval.

I samarbete med Mentor Sverige besökte bolagets medarbetare en gymnasiekläss vid flera tillfällen. Det gavs tillfälle att utbyta tankar och idéer om fastighetsbranschen och få ta del av ungdomarnas perspektiv.

Utmaningen Vattentanken startade. Kampanjen syftar till att under det kommande halvåret öka hyresgästernas medvetenhet och därmed minska sin vattenanvändning.

Kortedala fyllde 60 år och det firade Bostadsbolaget genom att bjuda trogna hyresgäster på lunch på GöteborgsOperan.

Solceller monterades på en av fastigheterna på Öster om Heden för att testa tekniken och utvärdera om det är miljömässigt och ekonomiskt försvarbart att installera i större skala.

Juli

Augusti

September

Oktober

November

December

Kvarteret Mandelpotatisen i Kvillebäcken blev fullt uthyrt och klart för inflyttning. Ett av Bostadsbolagets hus dominerar stadsbilden med sina 16 våningar.

I oktober genomfördes den årliga kundaktiviteten där bolagets medarbetare besöker samtliga lägenheter. Detta år informerades det om Vattentanken och varselvästar delades ut för att öka de boendes trygghet.

Handbollsskola tillsammans med Redbergslid IK genomfördes under höstlovet.

Bostadsbolagets hyresrätter i Kvillebäcken blev certifierade för Miljöbyggnad miljöklass silver av Sweden Green Building Council.

Bostadsbolaget på en minut

Från starten 1945 med ett fåtal lägenheter, har Bostadsbolaget ökat sitt bestånd till att idag förvalta över 23 000 lägenheter. Bolaget finns representerat i stadens alla stadsdelar, och äger allt från byggnadsminnesmärkta hus till under året nyproducerade fastigheter. Bostadsbolaget äger också över tusen lokaler som hyrs ut och används för kommersiell verksamhet. Dessa förvaltas av GöteborgsLokaler.

För att utveckla allmännyttan, den egna verksamheten, bostadsområden och Göteborg samverkar Bostadsbolaget med en rad aktörer. Dagligen sker olika former av möten, inte minst mellan anställda och boende. Inom Bostadsbolaget arbetar nära 260 personer för att de cirka 40 000 hyresgästerna ska ha det bra och trivas med sitt boende. Som allmännyttigt bostadsföretag sträcker sig bolagets åtaganden ofta utanför fastighetsgränserna och syftar till att skapa ett hållbart samhälle och framtid inom affärsmässiga ramar.

Bostadsbolaget ingår i Framtidenkoncernen, helägd av Göteborgs Stad.

40 000

göteborgare bor hos Bostadsbolaget

Bedömt fastighetsvärde

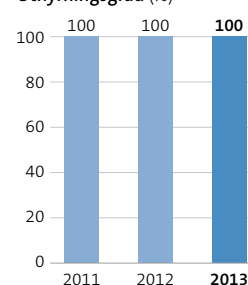
21 187 Mkr

23 162

lägenheter



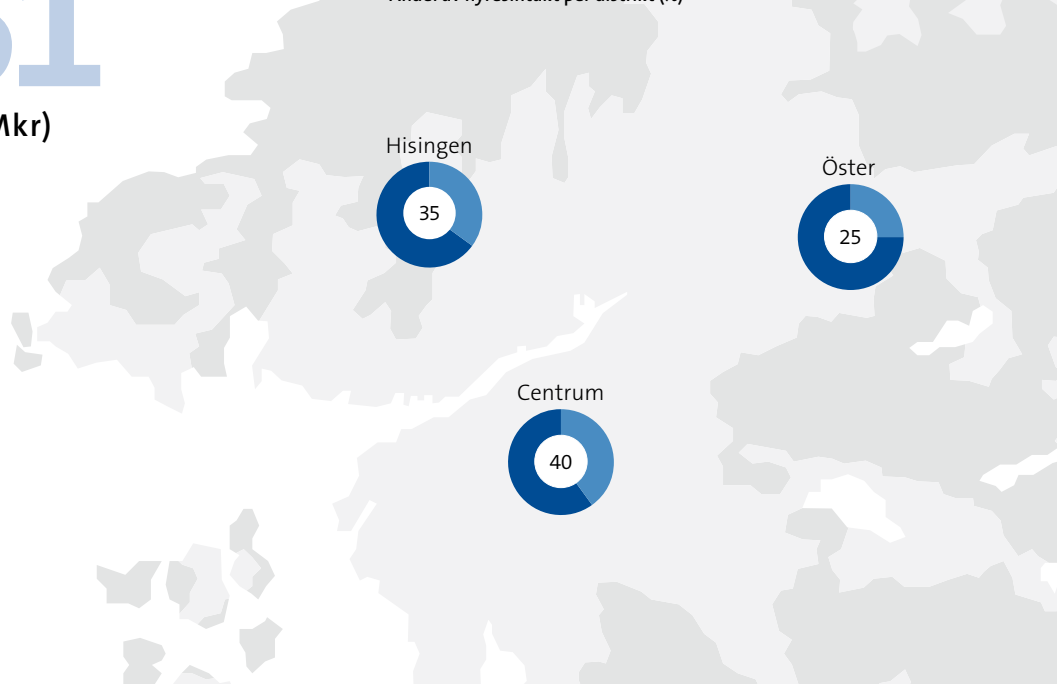
Uthyrningsgrad (%)



1 561

HYRESINTÄKTER (Mkr)

Andel av hyresintäkt per distrikt (%)



Med omtanke om vår omvärld

Bostadsbolagets enskilt viktigaste uppgift är enkel att formulera.

– Vi ska bygga mer. Vi ska bygga fler hyresrätter, säger bolagets styrelseordförande Stefan Kristiansson (MP).

Det behövs ett rejält tillskott av bostäder i Göteborg. Målet är fastslaget av Göteborgs Stad. Under mandatperioden ska det byggas 10 000 bostäder.

– Vi och våra systerbolag i Framtidenkoncernen ska bygga 600 bostäder om året. Det når vi inte nu. Viljan, kunskapen och ekonomin finns, men bristen på byggbar mark är påtaglig, säger Robert Bengtsson som är tf vd för Bostadsbolaget.

– Ändå är Bostadsbolaget det bolag som har byggt mest under överskådlig tid, men vi skulle kunna bygga mer.

Under 2013 har arbetet med att förbereda byggandet av studentlägenheter gått framåt. Projektet omfattar 1 100 lägenheter vid Masthuggstorget och Bostadsbolaget samarbetar med stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret för att hitta fungerande lösningar.

– Projektet är nytänkande och spännande. Modulbyggnaden, som ska bestå av prefabricerade lägenhetsenheter, blir fem–sex våningar hög och Bostadsbolaget utvecklar nu konceptet för att kunna söka tillfälligt bygglov och byggstarta under 2014. Det är ett exempel på hur vi utvecklar allmännyttan, säger Stefan Kristiansson.

– Detta betyder mycket för Göteborg som studentstad. Lägenheterna kommer att byggas vid Masthuggstorget, och ha ett tillfälligt bygglov, säger Robert Bengtsson.

Bygger med omtanke för miljön och ekonomin

På Hisingen deltar Bostadsbolaget i byggandet av en helt ny stadsmiljö i Kvillebäcken. Under hösten 2013 var det inflyttning i kvarteret Mandelpotatisen och våren 2014 är det inflyttning i kvarteret Gräslöken. Totalt bygger Bostadsbolaget 196 nya lägenheter i området.

– I december miljöcertifierades Mandelpotatisen enligt Miljöbyggnad miljöklass silver. Alla nya hus som Bostadsbolaget bygger har låg energiförbrukning, bra inomhusmiljö och är byggt i material som är bra för miljön. I Mandelpotatisens fall har vi dessutom bevis för det! säger Stefan Kristiansson.

– Också Gräslöken kommer att certifieras, när allt är klart.

” Vi får väldigt bra utfall på de medarbetarundersökningar vi gör. Det tror jag beror på våra friskvårdssatsningar och det faktum att medarbetarna känner delaktighet i och förståelse för arbetet.



Det senaste större projekt som Bostadsbolaget byggt, finns på Eriksberg. Där byggdes nära 700 lägenheter och det kunde göras till en låg kostnad.

– Bostadsbolaget som inte bygger tappar kompetens, och det driver upp kostnaderna. Bostadsbolaget bygger och har en effektiv organisation som har gjort bra upphandlingar, säger Robert Bengtsson.

– SABO har tagit fram möjligheter för medlemsbolagen att bygga billigt, detta med de så kallade kombohusen. Många av våra senaste projekt har kostnadsmässigt legat under nivåerna för dessa, säger Stefan Kristiansson.

Omtanke för medarbetare och kunder

Under året har Bostadsbolaget satsat på friskvård för personalen. Inför GöteborgsVarvet har bolaget hållit inspirationsföreläsningar och genomfört gemensamma träningspass där en stor andel av personalen har deltagit.

– Vi får väldigt bra utfall på de medarbetarundersökningar vi gör. Det tror jag beror på våra friskvårdssatsningar och det faktum att medarbetarna känner delaktighet i och förståelse för arbetet, säger Robert Bengtsson.

– Också kunderna ger oss högt betyg. Jämfört med andra bolag i undersökningen ligger vi riktigt bra till. Vi fortsätter att utveckla boendet genom att ge hyresgästerna stor möjlighet att anpassa lägenheten efter egna önskemål genom tillval. Dessutom ger vårt nya underhållssystem som lanseras i januari 2014 våra hyresgäster en tydlig bild kring hur de kan påverka det inre underhållet, säger Stefan Kristiansson.

– Vi vill ge våra hyresgäster stort inflytande över sitt boende. I vår nyöppnade Bobutik på Sten Sturegatan kan hyresgästerna även ta del av vårt nya tillvalssystem som lanserades i höstas och där se vilka valmöjligheter de har, säger Robert Bengtsson.

Mot 2014 med ny vd

Under senare år har Bostadsbolaget tillsammans med Göteborgs-regionen deltagit i fastighetsmässan Mipim. I november 2013 sändes Uppdrag Granskings reportage av Mipim-mässan och i programmet framkom att bolagets före vd Bertil Rignäs gjort två fel i anslutning till representation under fyra års mässdeltagande.

Med anledning av de händelser som ägde rum i anslutning till Mipim och granskningen med efterföljande mediedebatt, beslutade styrelsen att Bertil Rignäs skulle lämna rollen som vd för Bostadsbolaget. Externa revisorer har därefter granskat vd:s övriga utlägg och inte hittat andra fel utöver det som redan var känt.

– Under de sju år som Bertil Rignäs har varit vd för Bostadsbolaget har bolaget utvecklats mycket positivt. Bostadsbolaget har varit det bolag i Göteborgsregionen som har gjort mest för att lindra bostadsbristen. Bolaget har också utvecklats positivt vad gäller kund- och medarbetarundersökningar samtidigt som bolagets produktivitet ökat påtagligt. Processen att utse en ny vd som kan fortsätta utveckla Bostadsbolaget ytterligare pågår, avslutar styrelsens ordförande Stefan Kristiansson.

” Bostadsbolaget bygger och har en effektiv organisation som har gjort bra upphandlingar.



Stefan Kristiansson, styrelseordförande



Robert Bengtsson, tf vd

Från vision till verklighet, med omtanke

Tillsammans arbetar Bostadsbolagets medarbetare för att leva upp till de boendes önskemål och behov. Inom alla områden kombineras affärsmässighet med allmännyttans krav i arbetet för att utveckla verksamheten och staden.

Amhult

Omvärld och marknad

Oron på de finansiella marknaderna minskade under 2013, främst till följd av fortsatt låga styrräntor och centralbankernas stödprogram med syfte att säkerställa bank-systemet. Dock kvarstår de strukturella problemen med svaga statsfinanser och stora skillnader i konkurrenskraft i flera av euroländerna.

I euroområdet vände tillväxten försiktigt upp under året medan arbetsmarknaden var fortsatt svag, även om skillnaderna är stora mellan de olika länderna. Återhämtningen fortsatte i USA, med stigande tillväxt och en förbättrad bostadsmarknad. Arbetslösheten minskade under året, men då många amerikaner har lämnat arbetsmarknaden är det långt kvar till ett normalt kapacitetsutnyttjande. Inflationen är mycket låg i världsekonomin och några risker för kraftigt stigande inflation bedöms inte finnas inom överskådlig tid, vilket borgar för fortsatt låga räntor under kommande år.

Svag svensk tillväxt, men stark krona

Den svenska BNP-tillväxten utvecklades svagt under året. Detta beror främst på svag efterfrågan på exportmarknaderna. Svenska kronan var stark under året, med en kurs på mellan 8,30–9,05 kronor mot euron. Trots den svaga BNP-tillväxten stabiliserades arbetslösheten och i Göteborgsregionen ökade sysselsättningen med tre procent under 2013.

Riksbanken sänkte styrräntan till 0,75 procent under årets sista månad då inflationen blev mycket lägre än målet på cirka två procent. Riksbankens motiv att inte sänka räntan tidigare under året var främst oro för att stigande bostadspriser kan leda till ökad skuldsättning. De korta marknadsräntorna var låga under hela året vilket påverkade lån med kort räntebindning. De längre räntorna har också varit fortsatt låga. Den femåriga swap-räntan varierade mellan cirka 1,5 och 2,5 procent.

Positiv befolkningsutveckling i Göteborg

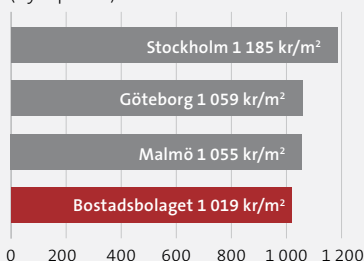
Göteborg har en fortsatt stark positiv befolkningsutveckling och antalet invånare ökade med mer än 7 000. Detta härrör sig både till ett födelseöverskott och en positiv nettoinflyttning. Den 31 december 2013 var 533 260 personer folkbokförda i Göteborg.

Varje år flyttar cirka 30 000 människor till och något färre från Göteborg. Vanligtvis har Göteborg ett svagt negativt flyttnetto gentemot andra kommuner i Västra Götaland och ett svagt positivt flyttnetto mot övriga Sverige. Det största nettotillskottet kommer från utlandet.

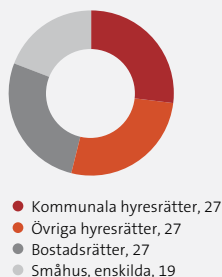
Inflyttningen från övriga landet förklaras främst av att Göteborg är en stor universitetsstad. Göteborgarnas genomsnittsalder är cirka 39 år. Ytterligare en faktor bakom den relativt låga åldern är födelseöverskottet på nästan 3 000 barn. Trots detta är andelen invånare under 18 år lägre i Göteborg än i riksgenomsnittet. Detta beror främst på att många barnfamiljer flyttar till kranskommunerna.

Sammantaget innebär detta att efterfrågan på mindre lägenheter är stor. Om Göteborg ska behålla studenterna senare i livet krävs attraktiva boendeanternativ även för unga barnfamiljer. Bostadsbolaget bidrar till detta bland annat genom kraftfulla satsningar på olika projekt för barn och unga, samtidigt som nya former för hyresrätten utvecklas för att möta framtidens krav på boende.

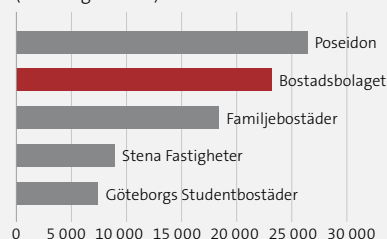
Prisvärda hyresrätter hos Bostadsbolaget
(Hyra per m²)



Bostadstyper i Göteborg (%)



Göteborgs näst största hyresvärd
(antal lägenheter)





Bostadsmarknaden i Göteborg

Efterfrågan på bostäder, framför allt hyresrätter, har varit stor även under 2013. I dagsläget finns inga vakanta hyresrätter på marknaden. Förmedling av hyreslägenheter sker som regel genom Boplats Göteborg där fastighetsägare i Göteborgsområdet kan annonsera ut lediga lägenheter. Boplats ägs av Göteborgs Stad, de tre stora bostadsbolagen i Framtidenkoncernen och Fastighetsägarna GFR.

Under 2013 annonserades totalt 8 404 lägenheter på Boplats Göteborg, vilket är cirka 500 lägenheter fler än 2012. I genomsnitt söktes varje lägenhet av 816 personer, vilket är cirka 140 färre sökande till varje lägenhet jämfört med 2012. Denna siffra varierar stort mellan olika bostadsområden.

Samtidigt ökar antalet personer som är registrerade på Boplats Göteborg. 199 135 personer var registrerade som sökande i slutet av 2013, vilket är en ökning med över 50 000 på ett år.

Bostadsbyggandet i Göteborg ökade 2013, då 2 568 nya bostäder färdigställdes jämfört med 2 110 bostäder 2012. Av årets tillskott var 90 procent nybyggda medan resterande tillkom genom ombyggnation. Nyproduktionen fördelar sig på 183 småhus, 2 039 lägenheter i flerbostadshus (1 402 bostadsrätter och 637 hyresrätter) samt 81 specialbostäder. Under 2013 har totalt 2 045 bostäder börjat byggas i Göteborg.

Framtidenkoncernens mål är att bygga minst 600 bostäder varje år. För att uppnå detta bör Bostadsbolaget årligen färdigställa 150–250 lägenheter. Under 2013 färdigställdes 115 lägenheter. 104 av dessa nyproducerades i Kvillebäcken. Övriga har producerats genom ombyggnation av lokaler.

Vakanserna är fortsatt mycket låga i Göteborgsområdet. Bostadsbolaget hade vid årsskiftet sju vakanta lägenheter vilket är mindre än 0,1 procent. Företagets omsättning av lägenheter (av- och omflyttning) är 11 procent (11,5). Den låga omsättningen är en följd av den starka hyresmarknaden i Göteborg. Kraftig befolkningsökning samt höga priser på bostadsrätter och småhus gör att bolaget kan förvänta sig en fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter.

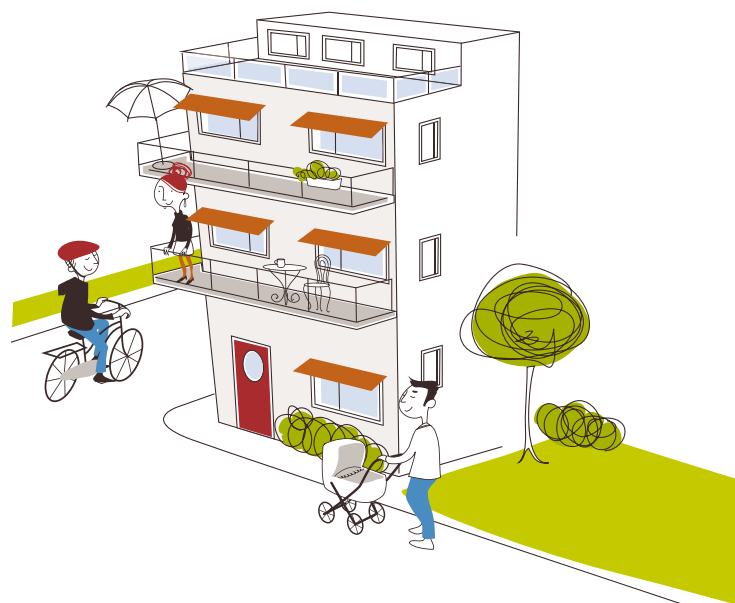
Bostadsbolagets konkurrenter

Bostadsbolaget är med 23 162 lägenheter Göteborgs näst största bostadsföretag. Tillsammans med övriga bostadsföretag inom Framtidenkoncernen är Bostadsbolaget den dominerande aktören på Göteborgsmarknaden. De största privata hyresvärdarna är Stena Fastigheter, Göteborgs Studentbostäder och Wallenstam.

Då efterfrågan är mycket hög på företagets produkter är konkurrensen om kunder ytterst liten. Den stora konkurrensen är istället om tilldelning av mark för nya byggprojekt.

Hyresrätten är attraktiv

Värdeutvecklingen på bostadsmarknaden i Göteborg var under året fortsatt positiv. Värdeökningen på Bostadsbolagets fastighetsbestånd var under samma period fem procent. Hög service-nivå och flexibilitet är några av hyresrättens konkurrensfördelar. Höga priser på bostadsrätter och småhus gör också boendeformen till ett prisvärt alternativ. Genom att satsa på att utveckla hyresrätten kan Bostadsbolaget ytterligare stärka sin konkurrenskraft. Tillgången på attraktiva hyresrätter är en mycket viktig konkurrensfördel för Bostadsbolaget och Göteborg som region.



Drivkrafter

”Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden” – så lyder Framtidenkoncernens gemensamma vision. Tillsammans med Göteborgs Stads ägarkrav och mål samt moderbolagets affärsidé ligger visionen till grund för Bostadsbolagets verksamhet.

Bostadsbolaget ska erbjuda hyresrätter och lokaler i ett attraktivt fastighetsbestånd med marknadsmässig och konkurrenskraftig hyressättning. Målet är att vara Göteborgs ledande hyresvärd: den som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige. Detta uppnås genom professionell förvaltning och hög kundnöjdhet.

Arbetet sker målinriktat och den dagliga verksamheten speglas av de kärnvärden som bolagets medarbetare tillsammans har arbetat fram: omtanke, glädje och utmana. Värderingarna omfattar alla relationer, såväl interna som externa, och speglar bolagets syn på verksamhetsutveckling och den gemensamma miljön.

Vart femte år formulerar Bostadsbolagets styrelse tillsammans med företagsledningen ett måldokument innehållande fyra övergripande verksamhetsstrategier. Strategierna utgår från områden vilka har identifierats som framgångsfaktorer. Dessa områden

tydliggör ramarna för verksamhetsplaneringen. I januari 2013 trädde de kommande årens mål och strategier i kraft:

- Vi ska ständigt öka vår affärsmässighet
- Vi ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren inom vår bransch
- Vi ska modernisera allmännyttan
- Vi ska verka för en långsiktigt hållbar fastighetsutveckling

I slutet av varje år sätts mätbara mål för nästkommande år. Målen bygger på fyra perspektiv: hyresgäster, medarbetare, verksamhet och ekonomi. Tillsammans utgör dessa verksamhetens hörnstenar och bolagets balanserade styrkort. Samtliga mål inom de fyra perspektiven måste uppfyllas för att verksamhetens övergripande mål ska anses uppnått.

Tillsammans utgör ovan beskrivna drivkrafter och ledstjärnor riktlinjer för hur verksamheten ska bedrivas. Bostadsbolagets verksamhet beskrivs på följande uppslag.



Hållbar fastighetsförvaltning

Bostadsbolaget bygger och förvaltar fastigheter med ett långsiktigt perspektiv. De hus som byggs eller förvärvas ska ägas under många år, vilket gör bolagets dagliga förvaltning till en avgörande framgångsfaktor.

Eftersom Bostadsbolaget hela tiden strävar efter att bygga nya hyresfastigheter, utvecklar bolaget ständigt sin kompetens inom nybyggnadsområdet och bidrar därmed till att skapa attraktiva boenden för göteborgarna.

Att skapa nya bostäder

Bostadsbolaget har byggt nya bostäder i stort sett hela tiden sedan bolaget bildades 1945. Hittills under 2000-talet har bolaget byggt omkring 1 500 lägenheter. Under 2014 färdigställer bolaget lägenheter i Kvillebäcken och påbörjar produktion av ett stort antal studentlägenheter. För att ett nytt bostadsområde ska kunna byggas krävs det omfattande planering och kalkylering. Processen pågår ofta under många år, och av olika anledningar leder inte alltid denna process till att spaden sätts i marken. Därför har Bostadsbolaget en stor mängd parallella projektidéer i olika skeden. Exempel på konkreta projektplaner återfinns på sidorna 16–17.

Uthyrning av bostäder

Med omkring 40 000 hyresgäster och mer än 23 000 lägenheter är det en hel del hyreskontrakt som hanteras under ett år. Bostadsbolagets uthyrare handlägger varje månad många kontrakt i samband med att hyresgäster flyttar in, byter lägenhet eller flyttar ut.

Under 2013 öppnade Bobutiken på Sten Sturegatan där bolagets uthyrare nu sitter under samma tak, för att på så sätt ge ökad tillgänglighet och service för hyresgästerna. I Bobutiken har hyres-

gästerna också möjlighet att mot en extra kostnad tidigarelägga lägenhetsunderhållet samt välja olika tillvalsprodukter. Detta görs för att hyresgästerna ska få ett större inflytande över sitt boende och därmed öka kundnyttan.

Framtidenkoncernen har sedan 2012 en gemensam policy som skapar en tydlig och transparent process för uthyrningen av lägenheter. Förändringen innebär att det nu är samma förutsättningar för alla göteborgare – oavsett om hyresgästen redan bor hos något av de allmännyttiga bostadsföretagen eller inte.

Framtidenkoncernens uthyrningspolicy anger att alla ska ha lika rätt och möjlighet att söka bostad, och målet är att skapa trivsamma och trygga områden med nöjda hyresgäster. Vid erbjudande av lägenhet beaktas affärsmässiga principer och god kundvård. För en ledig lägenhet skapas en uthyrningsprofil som baseras på hushållssammansättning, inkomst och ålder. Prioriteringsordningen till lediga lägenheter är lägenhetsprofil och registreringstid på Boplatz Göteborg, alternativt boende i nuvarande lägenhet hos Bostadsbolaget.

Boplatz Göteborg är en marknadsplats för dem som letar eller erbjuder hyresrätter. Under 2013 pågick arbetet med att utveckla ett nytt, mer transparent IT-system för uthyrningsprocessen. Systemet beräknas vara i bruk under 2014. Boplatz Göteborg ägs av Göteborgs Stad, de tre större allmännyttiga bostadsbolagen och organisationen Fastighetsägarna.

Förvaltning av 40 000 göteborgares hem

Förvaltning av bostadsfastigheter kräver en organisation med medarbetare som är medvetna om sin roll som serviceleverantör. Bostadsbolagets organisation är decentraliserad med många medarbetare som arbetar nära hyresgästerna i de olika bostadsområdena. Under året har Bostadsbolagets nya organisation satt sig och bolaget är nu indelat i tre distrikt.

På senare år har arbetet med de mjuka värdena inom fastighetsförvaltning förstärkts och servicemedvetandet hos medarbetarna är högt. Under 2013 utbildades exempelvis kvartersvärdarna för att ytterligare förbättra kontakterna med hyresgäster.

Nöjda hyresgäster och sociala insatser i områdena ger förutom en trivsammare stad en bättre ekonomi för Bostadsbolaget genom bland annat färre om- och avflyttningar. Det bidrar också till minskad skadegörelse och ett starkare varumärke.



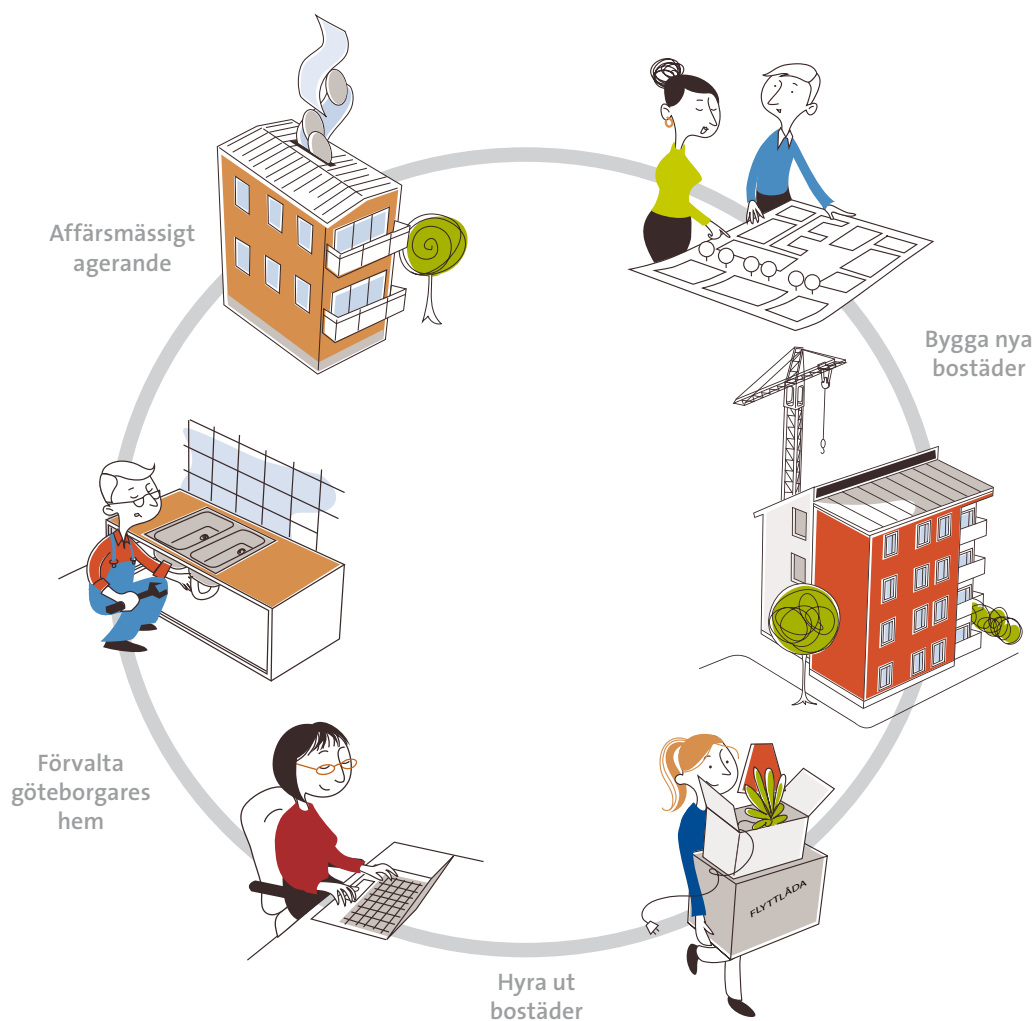
Affärsmässigt agerande

En god ekonomi är grunden för en hållbar fastighetsförvaltning. Med ekonomiska muskler kan bolaget bygga nytt, underhålla och leverera god service och mervärden till hyresgästerna. Detta ger en positiv utveckling i form av minskad om- och avflyttning samt minskad skadegörelse. Nöjdare hyresgäster är en bättre affär för Bostadsbolaget, vilket ger möjlighet till ännu fler satsningar på beståndet.

Sedan 2011 finns en lag som bland annat ställer krav på allmännyttiga bolag att agera affärsmässigt. För Bostadsbolaget och de andra bolagen i Framtidenkoncernen innebär det inte några större förändringar, då verksamheten sedan länge bedrivits i god balans mellan ekonomi, hyresgästers och medarbetares önskemål samt krav på miljöhänsyn. Bostadsbolaget har historiskt sett haft relativt låg vinst i förhållande till omsättning då det varit prioriterat

att återinvestera så mycket som möjligt i verksamheten för att förbättra beståndet. Moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden fastställer årligen bolagets avkastningskrav. Baserat på detta krav fördelas ett driftnettokrav på varje distrikt, som ska kunna bära kostnaderna relaterade till det bestånd och de hyresintäkter distriktet har.

Det är viktigt att de boendes hyror används till utgifter som ger tillbaka ett värde för hyresgästen. Förutom stora investeringar och underhåll i beståndet går intäkterna främst till driftkostnader. Värme och fastighetsskötsel utgör nära 50 procent av dessa kostnader. Energioptimering och effektivisering av verksamheten är därför ett område som är högt prioriterat av bolaget. Ett av Bostadsbolagets långsiktiga mål är ökad affärsmässighet. Konkret innebär det att bolaget fortsätter att ständigt förbättra interna processer och utbilda personal.



Erbjudandet



Bostadsbolaget strävar efter att erbjuda ett attraktivt fastighetsbestånd för alla målgrupper, såväl i hög- som lågkonjunktur. Därför har bolaget som mål att bygga 200–300 lägenheter per år och utveckla såväl servicegrad som fysisk miljö i sina bostadsområden. Kunden står i centrum och kundkontakten är nära.

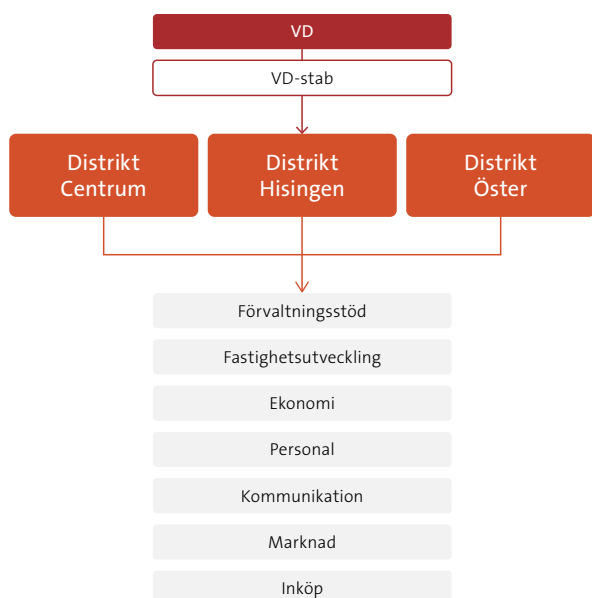
Ny organisation införd

Bostadsbolaget införde den 1 januari 2013 en ny organisation. Omorganisationen innebär att bolaget, som tidigare hade sex distrikt, nu är indelat i distrikten Centrum, Hisingen och Öster. Bostadsbolaget har en kundnära organisation där merparten av medarbetarna finns nära hyresgästerna ute i distrikten.

Varje distrikt leds av en distriktschef som har det övergripande ansvaret för distriktet och dess strategiska frågor och utveckling. I varje distrikt finns fyra förvaltare som efter omorganisationen har fått ett utökat arbetsledaransvar, genom ett samlat ansvar för alla som arbetar med förvaltning i distriktet. Omorganisationen och de nya rollerna har överlag tagits emot mycket väl av Bostadsbolagets medarbetare.

Genom den nya organisationen skapas bättre förutsättningar för ett ökat strategiskt och innovativt arbetssätt med ett större fokus på affärsutveckling och en modernare uthyrning. Genom förvaltarens utökade ansvarsområden har distriktscheferna fått bättre möjligheter att arbeta strategiskt med utvecklingsfrågor. Därutöver förstärktes vd-staben under 2013 med en strategisk affärsutvecklare.

Under 2013 har Bostadsbolagets medarbetare varit involverade i att reflektera över bästa sättet att arbeta utifrån den nya organisationen. Bland annat fick samtliga medarbetare under våren i uppdrag att fotografera vardagssituationer kopplade till bolagets kärnvärden: glädje, omtanke och utmana. Bilderna utgjorde sedan underlag till diskussioner på arbetsplatsträffar kring värderingarna, samt ställdes ut under bolagets företagsgemensamma konferens i juni. Under konferensen genomfördes grupparbeten kopplade till Bostadsbolagets långsiktiga strategier.



Nöjda kunder

I oktober genomförde Framtidenkoncernens bostadsföretag en gemensam kundundersökning för att mäta hyresgästernas nöjdhet. Svarefrekvensen var mycket hög. Hälften av Bostadsbolagets hyresgäster gavs möjlighet att besvara enkäten och av dem var det 56,2 procent som gjorde det. Vid nästa års kundundersökning kommer den andra halvan av de boende att få möjlighet att tycka till.

Bostadsbolagets hyresgäster är överlag nöjda med sin hyresvärd och bolaget står sig bra i relation till systerbolagen. Utemiljön är ett särskilt starkt område där hela 83,2 procent svarar att de är mycket eller ganska nöjda. 80,1 procent uppgav att de var nöjda med bolagets service. Även informationen till hyresgästerna fick ett bra betyg.

Områden där Bostadsbolaget har sina utmaningar gäller besökstider, trygghet – särskilt i närområde, källare och förråd – samt att de boende ska känna igen personal och entreprenörer.

Alla medarbetare har fått en resultatgenomgång varpå resultaten ska analyseras och handlingsplaner och åtgärder ska genomföras.

– Det känns väldigt bra att vi kommit igång med kundundersökningen igen. Det är oerhört viktigt för oss att veta vad våra hyresgäster tycker. Och självklart är det jättekul att vi får så bra betyg på många områden. Det peppar oss lite extra att ta tag i de områden där vi har störst förbättringspotential, säger Catarina Hagwall, marknadschef.





Trygghetsboendet Öster om Heden

I kvarteret Öster om Heden öppnades i september 2013 Bostadsbolagets första trygghetsboende. Uppdraget har Bostadsbolaget fått av Göteborgs Stad. Öster om Heden lämpade sig särskilt bra då många av de boende är över 70 år. Dessutom finns det en samlingslokal och miljön är lättillgänglig, vilka är några av de kriterier som krävs för att få kallas ett trygghetsboende. Det har också anställts en trygghetsvärd.

Dessutom erbjuds de boende en spisevakt för att minska risken för brand och i lägenheten finns ett extra handtag i badrummet. Dörröppnare har installerats på alla tunga portar.

Bobutiken

Under hösten slog Bostadsbolaget upp dörrarna till bolagets nya Bobutik på Sten Sturegatan 18, där alla uthyrare är samlade. Det är till Bobutiken hyresgäster kommer för att skriva hyreskontrakt. Hyresgästerna är också välkomna dit för att titta på vilka valmöjligheter som finns om de vill göra tillval till sin lägenhet.

Bostadsbolaget vill öka hyresgästens inflytande över sitt boende. Med tillvalskonceptet skapas möjligheter för hyresgästerna att kunna påverka sin lägenhetsstandard och att sätta en personlig prägel på sitt boende. Tillvalen har tagits fram tillsammans med Hyresgästföreningen, och hyresgästen betalar en extra månatlig kostnad under en begränsad tid. Kostnadens storlek är beroende på vilket tillval som hyresgästen har gjort. Det nya tillvalssystemet har mottagits väl av hyresgästerna och antalet beställningar överträffade alla förväntningar.



Distriktsverksamhet

Centrum

Många uppskattade kundaktiviteter

Distrikt Centrum är till bostadsytan Bostadsbolagets största distrikt och står också för största delen av bolagets hyresintäkter. Före omorganisationen i januari 2013 bestod Centrum av de två distrikten Centrala stan och Väster.

Distriktet omfattar stadsdelarna Centrum, Majorna-Linné, Västra Göteborg samt Askim-Frölunda-Högsbo. Trots att många områden ligger i stadens mest centrala delar är det som oftast inte långt till närmsta trädgård eller grönområde.

Bebyggelsen spänner över en lång tidsperiod med allt från byggnadsminnesmärkta fastigheter till bebyggelse från miljonprogrammet och moderna funkishus. En stor andel av husen byggdes på 1950- och 1960-talen.

Mycket har hänt under året. Stora och mindre projekt har påbörjats och genomförts. Bland de större projekten och ett nytt verksamhetsområde för Bostadsbolaget är starten av trygghetsboendet Öster om Heden. I kvarteret som rymmer omkring 500 lägenheter har man anpassat allmänna utrymmen och lägenheter till de krav som Göteborgs Stad ställer på ett trygghetsboende. De 50 platserna fylldes snabbt och en trygghetsvärd anställdes.

Även livsstilskonceptet Next Step Living ligger i Centrum. Där anställdes under 2013 en ny Next Step-koordinator med uppdrag att ge extra service till de boende. Konceptet har också utvidgats genom att hyresgästerna i Fredrikshamnshuset intill nu kan ansluta sig.

Bostadsbolaget försätter att underhålla sina fastigheter och Centrum är inget undantag. Bland annat har badrumsrenoveringar, fönster- och fasadarbeten utförts på flera ställen. Bostadsbolaget har också ökat antalet lägenheter i distriktet genom att bygga om ett antal lokaler till lägenheter.

Miljön är en viktig aspekt i bolagets verksamhet och något man arbetar med på många sätt. Bland annat har man tillsammans med Beepartner placerat ut en bikupa i Guldheden för att främja den biologiska mångfalden. I samma område färdigställdes ett återbruksrum där hyresgästerna kan byta möbler och andra saker de inte längre vill ha, men som ändå är användbara. På flera platser i distriktet har moderna moluckstationer ersatt de gamla sopnedkasterna.

2013 bjöd som vanligt på en rad uppskattade kundaktiviteter. Bland annat kan nämnas den numer årliga loppisen på Guldheden som åter blev en succé med många försäljare och besökare. Flera lokala torg har fyllt jämnt och tillsammans med andra parter har Bostadsbolaget uppmärksammat detta under året.



8 185

lägenheter
i distriktet Centrum

530 902

 bostadsyta, m²

55 390

 lokalyta, m²

1 088

 medelhyra, kr/m²

Andel av total uthyrningsbar yta **38%**



Hisingen

Inflyttning i miljöcertifierade Mandelpotatisen

Hisingen är till ytan Bostadsbolagets största distrikt och sträcker sig från Amhult i väster till Backadalen i Öster. Fram till omorganisationen i januari 2013 bestod distriktet av Nordvästra Hisingen och Centrala Hisingen. Här finns mycket vacker natur och strövområden så som Svarte Mosse, Slätta Damm och Flunsåsparken.

Distriktet omfattar stadsdelarna Västra Hisingen, Lundby och Norra Hisingen. Det är i detta distrikt som bolaget byggt mest under de senaste åren. Eriksberg och Kvillebäcken är två bostadsområden som vuxit fram sedan millennieskiftet och där Bostadsbolaget är en stor hyresvärd. I Eriksberg finns bland annat bolagets första, och hittills enda, helt rökfria boende.

Beståndet varierar från minilägenheter för ensamhushållet till större lägenheter för den stora familjen. Här har Bostadsbolaget hus från mitten av 1900-talet fram till nutid.

Kvillebäcken hyser Bostadsbolagets nyaste fastigheter. Inflyttning i Mandelpotatisen, det första av bolagets två kvarter i området, skedde sensommaren 2013. Byggnaden är miljöcertifierad och byggd på ett sätt som är positivt utifrån miljösynpunkt. Dessutom har hyresgästerna möjlighet att leva grönt. Det finns bilpool, det är nära till allmänna kommunikationer och många av de verksamheter som flyttar in har miljöprofil. Det andra kvarteret, Gräslöken, står inflyttningsklart våren 2014.

Liksom alltid pågår en rad projekt i distriktet. Bland annat har fasadrenoveringar och fönsterbyten utförts i flertalet områden under året. I Södra Biskopsgården slutfördes också efter fem år av omfattande arbeten ett av Bostadsbolagets största renoveringsprojekt där över 400 lägenheter har totalrenoverats. Under 2013 hade distriktet en del större bränder och vattenskador. I Norra Biskopsgården kan man dock konstatera att kameraövervakningen bidragit till lägre kostnader för bränder och vandalisering i området.

Många hyresgästaktiviteter har också arrangerats under året, alltifrån torgfiranden och områdesdagar till invigning av en ny mötesplats/lekplats vid Vårväderstorget. Tillsammans med föreningen Neutral Ungdom anställde Bostadsbolaget unga tjejer och killar som sommarvärdar för barn och ungdomar i området. Denna satsning var mycket uppskattad av såväl barnen och värdarna som andra boende i området.

8 394

lägenheter
i distriktet Hisingen

491 929 bostadsyta, m²

27 868 lokalyta, m²

1 086 medelhyra, kr/m²

Andel av total uthyrningsbar yta **34%**

Öster

Kampanj för bättre avfallshantering

I samband med omorganiseringen slogs distrikt Öster och Nord-öst ihop och bildar numer distrikt Öster. Med sina drygt 6 500 lägenheter är Öster det minsta av Bostadsbolagets tre distrikt. Det omfattar stadsdelarna Angered, Örgryte-Härlanda och Östra Göteborg.

Öster hyser Bostadsbolagets först byggda område – Torpa – som byggdes på 1940-talet. En stor del av distriktets bestånd är från 1950- och 1960-talet och är typiska för sin tid. Här finns också en stor del miljonprogramshus från 1960- och 1970-talet. Även i denna del av Göteborg har boende nära till vackra gröna omgivelningar.

Bland flera stora projekt under 2013 fanns badrumsrenoveringar i över 100 lägenheter och ombyggnation av en affärslokal som ska ge åtta nya lägenheter. Efter en längre tids diskussioner med stadsbyggnadskontoret inleddes också fasadrenoveringen av kulturhistoriskt värdefulla hus i Torpa.

Liksom i alla bostadsområden är trygghet en stor och viktig fråga i Hammarkullen där man under en kvällsvandring noterade platser och utrymmen som bör ses över ur denna synpunkt.

Distriktet drabbades av ett antal stora bränder under 2013, bland annat i en fristående tvättstuga i Hammarkullen vilken brann ner till grunden. Ingen person kom till skada.

Liksom övriga distrikt har Öster arrangerat många aktiviteter för de boende under året. Bland annat den årligt återkommande och populära loppisen i Rannebergen. Detta år fokuserade man på avfallshantering och delade bland annat ut en "avfallsloppa" och glass till barn som deltog i en sopsorteringsaktivitet. I några områden genomfördes också under året en knacka-dörr-kampanj för att prata avfallshantering och på så sätt förbättra hanteringen av sopor.

I maj varje år lever området Hammarkullen upp och sjuder av musik och dans under dagarna tre då Hammarkullekarnevalen äger rum. Bostadsbolaget var 2013 en av sponsorererna och fanns på plats med aktiviteter för hyresgäster.

6 583

lägenheter
i distriktet Öster

411 030

 bostadsyta, m²

13 911

 lokalyta, m²

929

 medelhyra, kr/m²

Andel av total uthyrningsbar yta **28%**



Torpa

Många projekt på gång

Planerade projekt

Bostadsbolaget bygger och bidrar därmed till Göteborgs utveckling. Bland projekten på planeringsstadiet finns exempelvis nyproduktion i Landala och vid Tuve Centrum – där byggstart är planerad de närmsta åren.

Egnahemsvägen

Detaljplanen för cirka 70 nya bostäder på Egnahemsvägen är nu fastställd och arbetet med att ta fram handlingar för att söka bygglov och anbudsförfrågan pågår. Detaljplanen har fördröjts flera år på grund av överklagande i alla instanser. Projektet omfattar tre hus i gränslandet mellan Landalabergen och Norra Guldheden. Byggstart beräknas ske hösten 2014.

Tuve centrum

Detaljplanen för bostäder vid Tuve centrum beräknas att bli fastställd våren 2014, om inga överklaganden sker. Bostadsbolaget avser bygga cirka 90 nya bostäder i tre punkthus. En förutsättning för att starta byggnationen är att en förskola dessförinnan flyttas och detta sker förhoppningsvis under 2014. Byggstart planeras till 2015.

Pågående projekt

Det är en lång process att bygga hus. Det är inte ovanligt att det tar mellan fem och sju år från första projektmötet till dess att hyresgästerna kan sätta nyckeln i låset. Därför är många av Bostadsbolagets projekt aktuella under flera år.

Kvarteret Gräslöken

I Göteborgs nya stadsdel Kvillebäcken kommer det inom åtta år att finnas 2 000 nya bostäder, byggda av olika byggherrar och i olika upplåtelseformer. Området har hög miljöprägel och byggs på fotgängarnas och cyklisternas villkor. Kvarteret Gräslöken med sina 92 lägenheter blir inflyttningsklart till våren 2014 varmed Bostadsbolagets alla 196 lägenheter i Kvillebäcken är klara.

Lisa Sass gata 14–18

Husen på Lisa Sass gata 14–18 i Backadalen byggdes 1971 och är i behov av renovering och modernisering. Projektet omfattar nära 300 lägenheter fördelade på tre hus. Hyresgästerna har varit ytterst delaktiga i planeringsarbetet och har tillsammans med övriga referensgrupper tagit fram en åtgärdslista. Bland annat kommer ventilation, entréer och fasader att ses över. Byggnationen har påbörjats 2013 och beräknas vara klar under första halvåret 2015.

Slutförda projekt

Under de senaste åren har Bostadsbolaget färdigställt ett antal nyproduktioner och renoveringsprojekt på olika platser i Göteborg, bland annat i Södra Biskopsgården och Kvillebäcken.

Ombyggnation av låghus i Södra Biskopsgården

I och med att den sjätte etappen av ombyggnationen av låghus i Södra Biskopsgården färdigställts under 2013 är Bostadsbolagets alla låghus i området ombyggda. Ombyggnationen som föregåtts av omfattande samverkan med hyresgästerna har inneburit att hyresgästerna har evakuerats under tiden de invändiga arbetena pågätt. Husen är fullt ut moderniserade med undantag för fasaderna som delvis återställts till ursprungligt skick i samråd med stadsbyggnadskontoret och länsantikvarien. Upprustningen har

genom dialogen med hyresgästerna och de olika inblandade aktörernas agerande förflutit mycket väl.

Kvarteret Mandelpotatisen i Kvillebäcken

Detta är det första av två kvarter som Bostadsbolaget projekterat och byggt i Kvillebäcken. Under 2013 skedde inflyttningen i kvarterets 104 lägenheter. Kvarteret liksom området i stort präglas av hållbarhetstänk och är klassat Miljöbyggnad miljöklass silver. Bolagets byggnation omfattar bland annat ett 16-våningshus och omgärdar det lilla torget i området. Huset är fullt uthyrt.

Fler exempel på planerade projekt

- Markupprustning i Länsmansgården
- Badrumsupprustning i Kyrkbyn
- Badrumsupprustning i Västra Järnbrott
- Ombyggnation av lokaler till 77 studentlägenheter i Landala
- Ombyggnation av femtiotalshus i Kortedala
- Ombyggnation av lokaler till 18 lägenheter i Högsbo



Fler exempel på pågående projekt

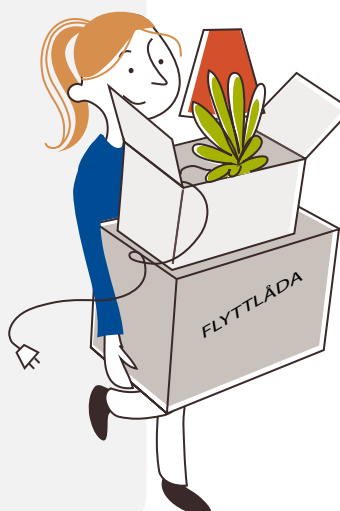
- 58 tillfälliga studentlägenheter i Brunnsbo
- Fasadupprustning i Majviken, Kyrkbyn och Torpa
- Badrumsupprustning i Guldheden och Kortedala
- Installation av IMD* i diverse områden
- Balkongrenovering på Träkilsgatan
- Fasadenovering i Högsbo

* IMD= individuell mätning och debitering av el och varmvatten



Fler exempel på avslutade projekt

- Reparation av parkeringsdäck i Svartedalen
- Renovering av parkeringshus i Guldheden
- Fasad- och fönsterrenovering på Kungsgatan
- Målningsarbeten i Rannebergen och Amhult
- Ombyggnation av hissar i Majorna
- Ombyggnation av fjärrvärmecentraler med mera i Västra Järnbrott



Bolagsstyrning

Bostadsbolaget är ett dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden. Bolagets verksamhet drivs utifrån ägarens syfte med de allmännyttiga bostadsföretagen och Göteborgs Stads prioriterade mål.

Majviken

Ansvar och styrning

Bostadsbolaget har tagit ett tydligare tag om arbetet med ansvar, styrning och kontroll under de senaste åren. Grundvärderingarna, vilka omfattar relationer mellan medarbetare, hyresgäster och omvärld har inte ändrats, men förväntningarna på öppenhet och tydlighet blir allt större. För att ge vägledning till bolagets medarbetare finns bland annat en affärsetisk policy samt stadens policydokument om riktlinjer mot muta och för representation, vilka reglerar relationer med omvärlden.

Även uppföljning och utvärdering har stärkts och den interna kontrollen är förtydligad inom hela organisationen. Under hösten har det framkommit att ett felaktigt kvitto lämnats som underlag för en representationslunch som dåvarande vd betalt via bolagets medel. I och med detta gjordes en fullständig genomgång av vd:s alla kostnader under de fyra senaste åren av en extern revisionsbyrå. Inga andra felaktigheter påträffades under denna granskning. Bolaget har även förstärkt rutiner och den interna kontrollen för representation och hanteringen av vd:s kostnader, vilket beskrivs ytterligare på nästa sida.

Intern kontroll

För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs. För att ge en rimlig försäkran om att detta fungerar finns riskhantering och internkontroll på plats.

Kontrollmiljö

Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning och vd-instruktion, attestinstruktion samt ett antal policydokument och andra styrdokument. Genom tydlig ansvarsfördelning samt kunskap och förståelse för dessa dokument, tillsammans med bolagets gemensamma värderingar, skapas förutsättningar för en god kontrollmiljö.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Att identifiera de risker som bedöms som mest väsentliga i bolagets verksamhet är av yttersta vikt. Riskbedömningen i kontrollplanen omfattar bolagets mest väsentliga processer och även omvärldsfaktorer. För ytterligare information om riskbedömning se sidorna 54–55.

I den interna kontrollplanen finns aktiviteter som syftar till att reducera identifierade risker. Dessa utvärderas och uppdateras löpande.

Uppföljning och förbättring

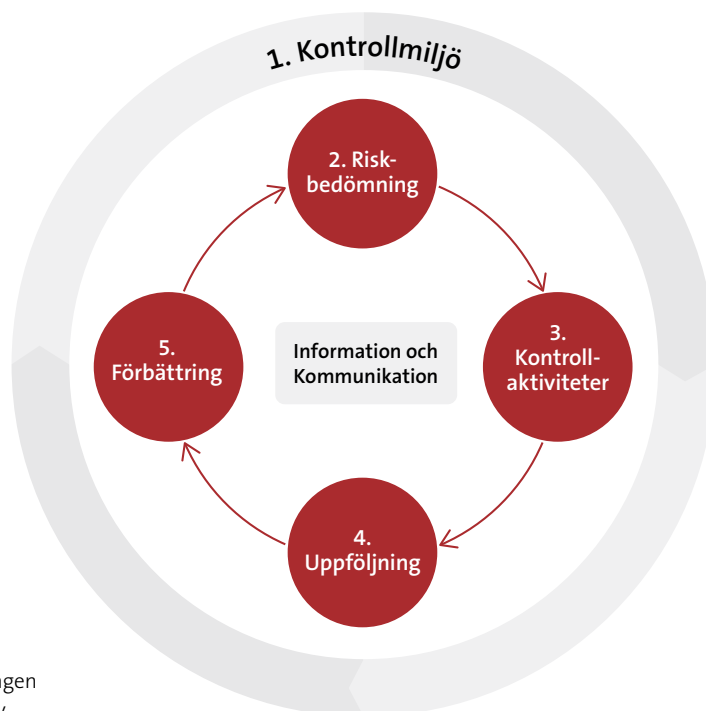
Det sker löpande uppföljning och olika tester av kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker hanteras på ett betryggande sätt.

Styrelsen utvärderar löpande information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Styrelsen gör årligen en genomgång av

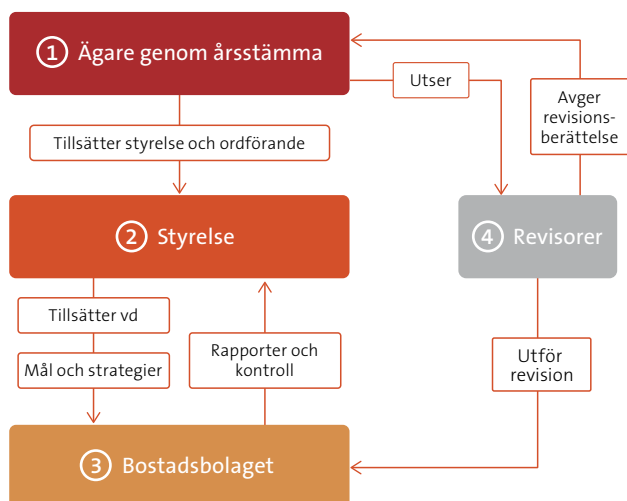
den interna kontrollplanen samt beslutar om det fortsatta arbetet. På styrelsemötet där bolagets årsbokslut godkänns deltar de externa revisorerna och lekmannarevisorerna som lämnar sina rapporter avseende årets granskning. Dessa rapporter ligger till grund för vidare utveckling av den interna kontrollen.

Information och kommunikation

Det finns riktlinjer, manualer och arbetsinstruktioner som uppdateras och kommuniceras löpande med berörda medarbetare. Även anvisningar och checklistor, tillsammans med övergripande tidsplaner, finns tillgängliga för att säkerställa att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig. Det finns vidare instruktioner för hur väsentlig information ska kommuniceras till styrelsen, företagsledning, medarbetare och övriga intressenter.



Stark styrning



Interna styrinstrument

Affärsidé, mål och strategier, ägar-direktiv, bolagsordning, styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, policydokument och kärnvärden.



Externa styrinstrument

Aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, kommunallagen, skattelagstiftning samt andra relevanta lagar och bestämmelser.

① Ägare genom årsstämma

Bostadsbolaget är ett dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden. De kommunalt ägda bostadsbolagen har ett gemensamt ägardirektiv som antagits av kommunfullmäktige. Direktivet innefattar såväl mål och motiv för bolagen som affärsidé och övergripande policy i centrala frågor.

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

Årsstämman beslutar om:

- Fastställande av balans- och resultaträkningen
- Disposition av vinst eller förlust samt utdelning
- Val av styrelseledamöter och, i förekommande fall, revisorer
- Ersättning till styrelse och revisorer
- Övriga viktiga frågor

② Styrelse

Styrelsens politiska sammansättning motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige.

Arbetstagarorganisationerna finns också representerade på styrelsemöten, utan att ingå i styrelsen. Styrelseordförande ska genom kontakter med vd följa bolagets utveckling mellan styrelsemötena samt svara för att styrelsens ledamöter löpande får den information som krävs för att kunna fullfölja uppdraget. Styrelsens sammansättning redovisas på sidorna 82–83.

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

Göteborgarna påverkar indirekt styrelsens sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år. Mellan valen kan kommuninvånarna komma i kontakt med styrelseledamöterna antingen genom Bostadsbolagets växel eller via ledamöternas respektive partiorganisation.

För information om ersättningar se not 5.

③ Vd och företagsledning

Vd leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen fastställda vd-instruktionen samt utifrån lagar och förordningar som reglerar verksamheten. Vd är föredragande i styrelsen, men ingår inte som ledamot, och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. Vd ansvarar även för att beslut som fattats av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning.

Som stöd för vd sammanträder företagsledningen var tredje vecka och behandlar strategiska och företagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor. Företagsledningen består förutom av vd av samtliga distrikts- och stödfunktionschefer. Företagsledningen presenteras på sidorna 84–85. För information om ersättningar se not 5.

④ Revisorer

Varje år genomgår Bostadsbolaget två slags revisioner. En revision av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning, baserad på aktiebolagslagens krav, som utförs av auktoriserade revisorer enligt aktiebolagslagen. Den andra utförs av lekmän som utses av kommunfullmäktige.

Revisionen enligt aktiebolagslagen syftar till att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och ger en i allt väsentligt rättvisande bild av bolagets finansiella resultat

och ställning. Den omfattar även granskning av att vd och styrelse inte handlat i strid mot tillämpliga lagar och regler samt ett uttalande om föreslagen vinstdisposition. Revisionen beaktar de delar av den interna kontrollen som är relevant för upprättande av årsredovisningen, men har inte som syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. Den lagstadgade revisionen redovisas i en revisionsberättelse till årsstämman och genomförs av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Lekmannarevisionens uppdrag och arbetsformer regleras genom kommunallagen, aktiebolagslagen och Göteborgs Stads revisionsreglemente. Lekmannarevisionen har till syfte att bedöma om bolagets verksamhet är ändamålsenlig, ekonomiskt tillfredsställande samt att den interna kontrollen är tillräcklig. Lekmannarevisorerna upprättar en granskningsrapport och en granskningsredogörelse som behandlar bolagets verksamhet och interna kontroll. Granskningen redovisas till kommunfullmäktige och rapporterna finns också tillgängliga på www.stadsrevisionen.goteborg.se.

Uppgifter om ersättningar till de ekonomiska revisorerna och lekmannarevisorerna återfinns i not 8.

Ekonomisk rapportering till moderbolaget

Bolaget upprättar bokslut månadsvis och delårsbokslut per den 31 mars, 30 juni och 31 augusti. Inför verksamhetsåret upprättas budget och under verksamhetsåret upprättas tre prognoser. Utöver detta rapporterar bolaget i enlighet med koncernens balanserade styrkort, uppfyllelse av kommunfullmäktiges prioriterade mål samt vissa andra mål och aktiviteter.



Intern kontroll

Bostadsbolagets interna kontroller genomsyrar hela organisationen, och alla medarbetare är medvetna om och berörda av det kontinuerliga arbetet att ständigt förbättra kontroller och rutiner. Under året har arbetet stärkts ytterligare, främst inom inköp, representation och resor samt användandet av verksamhetsfordon.

Det sker omfattande uppföljning av inköp mot avtal och direktupphandlingar. Detta område har även varit i fokus i flertalet externa revisioner. Den centrala inköpsavdelningen arbetar frekvent med att hantera alla upphandlingar och utbilda alla beställare inom Lagen om offentlig upphandling. Utöver detta sker löpande stickprovskontroller av de inköp som inte omfattas av ramavtal och en fullständig genomgång av alla fakturor från leverantörer som inte har använts tidigare. För att säkerställa att leverantörerna registreras korrekt har arbetet med att kontrollera masterdata i leverantörsregistret stärkts ytterligare.

Under året antog Göteborgs Stad och Bostadsbolaget flera nya policies, bland annat en representationspolicy. Med anledning av detta har information och utbildningsinsatser genomförts samt tillämpningsanvisningar och blanketter tagits fram. Representation och utlägg är ett aktuellt område som diskuteras kontinuerligt inom verksamheten för att minska risken för misstag och felaktigheter. För att förbättra den interna kontrollen avseende vd-kostnader har det införts flertalet rutiner. Vd:s kostnader bokförs på ett

specifikt projektnummer, utöver resultatenhet, för att säkerställa att alla kostnader fångas upp i de kontroller som görs. Styrelsens ordförande attesterar vd:s kostnader i en kvartalsvis sammanställning. Vd ska själv sakattestera sina utlägg och också den som eventuellt sammanställt dessa utlägg attesterar. När det gäller utlandsresor, kontorsmöbler och viss teknisk utrustning ska dessa kostnader godkännas i förväg av styrelsens ordförande.

Rutinen för tjänsteresor och traktamente har också förtydligats inom organisationen. Bland annat har blanketter inför beställning av tjänsteresa tagits fram. Rutinen är att respektive chef i förväg godkänner tjänsteresan och ersättning för utlägg ska ske via traktamente för att undvika hantering av kvitton.

Administration och utläggshantering underlättas av att verksamhetsfordon används i största möjliga mån där inte andra färdmedel än bil är lämpliga. Detta minskar arbetet med bland annat milersättningar och trängselavgifter. Alla anställda som använder bolagets bilpool har en dosa som registrerar vart bilen körs, vilket innebär att körjournalen loggas med automatik. Nyckelhanteringen för fordon sker via personliga passerkort.

Även rutiner för mobiltelefonin har förbättrats genom nya fastprisavtal som minskar risken att bolaget betalar personliga utgifter.

Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2013 med anknytning till Bostadsbolagets verksamhet

DEN SOCIALA DIMENSIONEN		
Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2013	Bostadsbolagets åtgärder	Sida
Göteborgarnas livschanser ska utjämnas.	Bostadsbolaget har en mångfalds- och jämställdhetsplan och arbetar löpande för att öka alla anställdas kunskap om mångfaldens och jämställdhetens betydelse.	33
Tidigt förebyggande och rehabiliterande insatser ska öka när det gäller barn och unga samt vuxna med missbruksproblem.	Genom att stödja föreningar med meningsfull verksamhet i bostadsområdena erbjuds barn och unga bra aktiviteter som förhindrar och förebygger en destruktiv livsstil med droger och kriminalitet. Bostadsbolaget erbjuder ett stort antal ungdomar sommarjobb, inklusive sommarvärdar som agerar ledare för yngre barn som är hemma i sitt bostadsområde under lovet. Bolaget samarbetar med ett stort antal föreningar där det alltid ställs krav på att de ska erbjuda unga i bostadsområdena meningsfull sysselsättning. Bolaget ger också genom mentorskap unga människor inblick i arbetslivet vilket kan skapa hopp inför framtiden.	33, 39, 42
Integrationen mätt utifrån integrationsstyrkortets strategiska områden ska öka.	Bostadsbolaget är ett bolag med ett öppet och tillåtande klimat där diskriminering inte förekommer. Arbetsförhållandena ska vara lämpade för både män och kvinnor, och för människor med annan etnisk bakgrund än svensk. En blandad arbetsgrupp berikar och lägger grund för ett positivt arbetsklimat. I jämställdhetsrådet deltar representanter från företaget och de fackliga organisationerna.	33
Jämställdheten i stadens verksamheter ska öka.	Den koncerngemensamma uthyrningspolicyn säkerställer att alla personer söker lägenhet på samma villkor, oavsett kön, ålder och härkomst. Bostadsbolagets värderingar grundar för att hyresgäster och andra intressenter möts med respekt och omtanke. Bolaget arbetar ständigt med utbildning i jämställdhetsfrågor och befintliga jämställdhetsplaner revideras årligen. Verksamheten ska vara jämställdhetsanpassad ur ett helhetsperspektiv.	8, 33
Skillnaderna i hälsa mellan socioekonomiska grupper och delar av Göteborg ska minska.	Bostadsbolaget arbetar ständigt för att utveckla de kanaler hyresgästerna har för att framföra sina synpunkter och som möjliggör en dialog i alla frågor som rör boendet. Vid större projekt bjuds boende in till dialogmöten.	39
Barns fysiska miljö ska bli bättre.	Bolaget strävar efter att barn och unga ska kunna framföra sina åsikter. Under året har ett projekt drivits tillsammans med arkitekter för att hitta verktyg som får med de ungas åsikter både vid förnyelse av områden och vid nybyggnation.	39
Skolan ska öka barns och elevers möjligheter att inhämta och utveckla kunskaper, förmågor och värden.	Genom Läxhjälpen bidrar Bostadsbolaget till att ungdomar i utsatta områden får hjälp med läsläsning och därmed förbättrade betyg och ljusare framtidsutsikter. Läxhjälparna är studenter från Göteborgs universitet. Bostadsbolaget erbjuder också lokaler där lokala föreningar arrangerar läxhjälp.	39, 42
Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som mellan olika skolor.	Bostadsbolaget erbjuder sommarjobb åt mer än 120 ungdomar i Göteborg, bland annat kommunens sommararbetande ungdomar. Bostadsbolaget erbjuder sommarjobb till ungdomar boende i bolagets fastigheter. För den som bor trångt kan läsläsning bli ett problem. Bolaget erbjuder därför i samverkan med andra flera olika lösningar som läsläsningsslokaler, läxhjälp med mera vilket gör att unga ges större chans att lyckas med sin skolgång.	33, 39, 42
Unga göteborgares möjligheter till en rik och meningsfull fritid ska öka.	Bostadsbolaget arbetar sedan många år med utemiljön, som är viktig för både unga och gamla. Det arbetas för att erbjuda miljöer som är attraktiva för både små och stora barn, för att skapa förutsättningar för en aktiv fritid genom att i samverkan skapa näridrottsplatser med mera. Dessutom har bolaget nära samarbete med många lokala idrottsföreningar som erbjuder meningsfulla fritidsaktiviteter för unga göteborgare.	39, 42
Unga göteborgare ska ges ökade möjligheter att påverka frågor som rör dem.	I projektet Hemma på vår gata, stöttat av Kulturbryggan, Västra Götalandsregionen och Hyresgästföreningen, har arkitekter och barn i olika åldrar format boendemiljöer. Resultatet är tänkt att leda fram till ett verktyg som Bostadsbolaget kan använda vid ny- och ombyggnation för att ta tillvara ungas önskemål.	39
Äldres inflytande över sin vardag ska öka.	Under året invigdes bolagets första trygghetsboende och arbetet fortgår med att utveckla ytterligare boenden. Fiberbroadbandet som nu finns i alla lägenheter ger också möjligheter till ökat kvarboende för äldre i och med att det nu utvecklas en mängd tjänster på området.	12, 36

Arbetsmarknadsinsatser för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.	Bostadsbolaget erbjuder årligen ett stort antal ungdomar sommarjobb och har traineeplatser för ungdomar som läser branschrelaterad utbildning. Det erbjuds också praktikplatser till ungdomar som har påbörjat sin utbildning inom fastighetsbranschen.	33
Tillgängligheten till kultur ska öka.	Bostadsbolaget har samarbetsavtal med ett stort antal föreningar, teatrar och Göteborgs-Operan som gör att hyresgästerna kan erbjudas exempelvis teater- och operabesök gratis eller till ett mycket förmånligt pris. Sedan flera år ger bolaget också hyresgäster gratis årskort till stadens museer. Erbjudandena riktar sig till både stora och små.	42
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska minska.	För att förhindra uppkomsten av osakliga löneskillnader som går att härleda till kön eller etnisk tillhörighet görs regelbundet en lönekartläggning. Skillnader i lön och lönespridning mellan män och kvinnor som utför arbete som är att betrakta som lika analyseras. I det årliga utvecklingssamtalet tas en plan fram för kompetensutveckling. Bolaget bedriver sedan flera år tillbaka ett lyckosamt arbete för att förbättra arbetsmiljön och minska sjukfrånvaron.	33–34

DEN EKOLOGISKA DIMENSIONEN

Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2013	Bostadsbolagets åtgärder	Sida
Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en klimatneutral stad.	Tilläggsisolering av fasader i Majviken, Kyrkbyn och Torpa samt fönsterbyten till effektivare fönster utförs. Energispararbete pågår genom kontinuerlig uppföljning av förbrukningen, avvikelser med mera med korrigering åtgärder. Bostadsbolaget arbetar systematiskt med energibehovet. All nybyggnation är lågenergihus och i all nybyggnation samt vissa underhållsprojekt tillämpas SundaHus-databasen.	28–31
Resurshushållningen ska öka.	Vid upphandlingar ställs krav på att entreprenörer ska ta hand om och sortera avfall. Vid val av material används också SundaHus-databasen. Databasen tillämpas vid all nybyggnation och testas i samband med underhåll. Med hjälp av en designer testas att utforma ett avfallsrum i Haga för att göra avfallsrummet mer roligt, lockande och praktiskt.	31
Det hållbara resandet ska öka	Bolagets kunderbjudande "Mera Bostadsbolaget" inkluderar rabatt hos Sunfleet så att hyresgäster kan prova på bilpool på ett enkelt sätt. Här finns även rabatt på elcykel. I hyresgästtidningen Trivas informeras det ofta om attraktiva cykelvägar och utflyktsmål som man når med kollektivtrafik med mera. Vid marknadsföring av nya bostäder lyfts alltid fördelen fram med att de kan nås med spårvagn och liknande.	16
Den biologiska mångfalden ska främjas.	Genom miljövärdar och bolagets trädgårdsexpert arbetas det ständigt med att utveckla utemiljöerna. Bostadsbolaget arbetar mycket med produkter från SundaHus-databasen där även bolagets lista över tillåtna kemikalieprodukter finns.	31

DEN EKONOMISKA DIMENSIONEN

Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2013	Bostadsbolagets åtgärder	Sida
Staden ska bättre möta göteborgarnas bostadsbehov.	92 nya lägenheter är under produktion i Kvillebäcken och det har färdigställts 104 lägenheter under året. Detaljplan för Egnahemsvägen är klar och projektering pågår. Pågående planarbete genomförs bland annat i Tuve, norra Askim och på Selma Lagerlöfs Torg. Över 30 nya lägenheter planeras vid ombyggnation av lokaler till lägenheter. I Landala planeras för cirka 80 studentbostäder. Bolaget har sammanlagt ett 30-tal ansökningar om markanvisningar hos fastighetskontoret. Bolaget underhåller och investerar cirka 500 miljoner kronor i befintliga fastigheter för att hålla husen attraktiva och i gott skick.	16–17
Göteborgs näringslivsklimat ska förbättras.	Genom att erbjuda attraktiva lägenheter och producera nya lägenheter ges möjlighet för stadens befintliga invånare och nyinflyttade att leva och bo i Göteborg vilket är en förutsättning för att kunna arbeta eller etablera nya företag i staden. Genom vårt bestånd av varierande verksamhetslokaler finns det möjlighet för företag att hitta rätt lokal för just sin specifika verksamhet.	8, 16–17
Upphandling av tjänster med sociala hänsyn ska öka.	Bostadsbolaget har påbörjat upphandling med social hänsyn. Vidare kan nämnas att Framtidenkoncernen och dess dotterbolag har tagit ett gemensamt grepp i frågan. Uppföljning sker kontinuerligt.	41–42

Hållbarhets- redovisning



Bostadsbolagets hållbarhetsredovisning ingår som en enskild del i bolagets årsredovisning. Här beskrivs hur bolaget arbetar med hållbar utveckling inom miljö, samhälle och ekonomi, de mest betydelsefulla frågorna och under året uppnådda resultat.

Hyresgästen Henrik ägnar sig åt stadsodling i Guldheden



Bostadsbolagets miljöledningssystem är certifierat i enlighet med **ISO 14001**. Det är en internationell miljöstyrningsstandard som tagits fram av International Organisation for Standardisation. Ledningssystemet ger bra stöd och struktur till miljöarbetet. Det innebär bland annat årliga externa revisioner av miljöarbetet i syfte att utveckla och förbättra arbetet ytterligare.



Bostadsbolaget har skrivit under FN:s **Global Compact**, ett initiativ i syfte att göra företag uppmärksamma på och ta ett aktivt ansvar för tio internationellt erkända principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption.

Hållbar verksamhet

Det blänker på taket tvärs över gatan. Från kontoret ser jag de nya solpaneler vi installerat på fastigheten Öster om Heden. Vi provar ny teknik för att se hur Bostadsbolaget kan driva hållbarhetsarbetet framåt.

Detta är Bostadsbolagets femte hållbarhetsredovisning, men frågorna har präglat bolagets verksamhet sedan starten 1945. Bostadsbolaget skapar möjligheter för göteborgarna att bo bra och vi vill att deras boende ska föra med sig minsta möjliga miljöpåverkan.

Men hållbarhet omfattar så mycket mer. Våra hyresgäster förväntar sig att kunna påverka sitt eget boende. De vill ha bra service och de förutsätter att vi har ordning och reda. De gläds när vi erbjuder ungdomar jobb som sommarvärdar, liksom när vi etablerar trygghetsboenden för våra äldre.

Bostadsbolaget följer de av FN:s Global Compact uppsatta principerna kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption. Det innebär att bolaget formellt erkänner FN:s tio principer och förbinder sig att varje år offentliggöra hur bolaget arbetar med dessa frågor. Bostadsbolagets leverantörer förväntas, liksom bolaget självt, tillämpa dessa principer i den dagliga verksamheten.

Som stort bostadsbolag har vi ett särskilt ansvar för att ligga i framkant. I den här hållbarhetsredovisningen visar vi hur vi tar det ansvaret.

Robert Bengtsson, tf vd



Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Bostadsbolaget, är dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden och helägt av Göteborgs Stad. Bolaget drivs utifrån ägarens syfte med de allmännyttiga bostadsföretagen och stadens prioriterade mål. Hållbarhetsfrågor värderas högt hos såväl staden som moderbolaget och Bostadsbolaget.

Bostadsbolagets knappt 260 medarbetare arbetar dagligen för att erbjuda sina runt 40 000 hyresgäster ett bra boende. Totalt förvaltar företaget 23 162 hyreslägenheter och över tusen lokaler. Bolagets distrikt är fullt bemannade och bistår sina kunder med hjälp av stödfunktioner på huvudkontoret.

Vd leder verksamheten tillsammans med distrikts- och stödfunktionschefer. Bolagets styrelse och lekmannarevisorer utses av kommunfullmäktige. Styrelsen diskuterar årligen bolagets strategiska fokusområden inom hållbarhet. Utifrån dessa utformar Bostadsbolaget en konkret handlingsplan och rapporterar tillbaka löpande under året.

2013 omsatte Bostadsbolaget 1 583 miljoner kronor och gjorde en vinst på 12 miljoner kronor. Bolaget är självfinansierat och mottar inga bidrag.

Inriktning och omfattning

Verksamheten berör intressenter som hyresgäster, medarbetare, leverantörer, organisationer, utbildningssäten, företag med mera. Företagets agerande har stor påverkan på miljön, samhället och samhällsekonomin varför hållbarhetsredovisningen lyfter fram de mest betydelsefulla aspekterna och händelserna under året. Siffror och andra resultat hämtas från bolagets ekonomisystem, miljödatabas och andra under året framtagna rapporter. Årets redovisning gäller hela bolaget och har samma avgränsning, omfattning och mätmetoder som tidigare.

I gott sällskap

Bostadsbolaget är medlem i CSR (Corporate Social Responsibility) Västsverige. Även branschorganisationen SABO, där Bostadsbolaget är en aktiv part, jobbar löpande med hållbarhetsfrågor och lyfter frågan med sina medlemsföretag.

Etik värderas högt

Hela verksamheten har under 2013 setts över för att hitta potentiella risker för korruption. Granskningen visade inga tecken på att bolaget eller medarbetare har agerat i strid med företagets etiska riktlinjer. Alla medarbetare utbildas kontinuerligt i efterlevnad av riktlinjerna. Den interna riskhanteringen och kontrollen har också stärkts, läs mer på sidorna 18–21 och 54–55. Bolaget ställer inte bara krav på hur den egna personalen ska agera, utan har också etiska riktlinjer för leverantörer.

Översyn av hyresgästregister

Stadsrevisionen granskade 2012 de bostadsbolag som ingår i Förvaltnings AB Framtiden avseende efterlevnaden av PuL (Personuppgiftslagen) samt den branschöverenskommelse som framtagits av SABO och Fastighetsägarna om registreringar av känsliga personuppgifter. Samtliga bolag inom koncernen hade gjort otillåtna registreringar, och dessa avsåg i de flesta fall uppgifter om sjukdomar där även symtom ibland registrerats.

Registreringarna har nästan uteslutande tillkommit efter att hyresgästen i telefonsamtal framfört att den inte kan betala hyran i tid, till exempel på grund av sjukhusvistelse. Bostadsbolaget har då gjort en notering om anstånd med hyresinbetalning för att hyresgästen därmed inte ska riskera att bli föremål för krav och inkasso. Dessa noteringar har stridit mot PuL och bolagen har vidtagit rättning och raderat otillåtna uppgifter.

Med anledning av dessa åtgärder ansåg stadsrevisionen att bolagen har rättat sig till gällande lagstiftning och utfärdade inte någon rekommendation. Stadsrevisionens granskning fick stor uppmärksamhet och det inkom ett fåtal polisanmälningar. Polisen har bedrivit två utredningar där den första har lagts ned, medan den andra ännu inte är avslutad. Även Datainspektionen har genomfört en tillsyn mot bostadsbolagen där det konstaterades att bolagen behandlat känsliga personuppgifter i strid med PuL. Med anledning av de förbättringsåtgärder som genomförts, till exempel utbildning, behörighetsbegränsningar och tydliga rutiner för vad som får registreras, har Datainspektionen avslutat ärendet men det kan komma att följas upp.

Frågor rörande Bostadsbolagets hållbarhetsredovisning hänvisas till bolagets kommunikationsansvarige, via telefon 031-731 50 00 eller info@bostadsbolaget.se.

Relationer och samspel

Bostadsbolagets intressenter har olika krav och förväntningar på verksamheten. Vilka dessa är varierar mellan grupperna och över tid. För att förstå och kunna leva upp till intressenternas förväntningar förs en ständig dialog om gemensamma utmaningar. Som allmännyttigt bostadsföretag verkar Bostadsbolaget för hyresgästerna, Göteborgs Stad och samhället, liksom för alla medarbetare och finansiärer.

Processen att identifiera dessa intressenter är kritisk. Flera frågor ligger till grund för denna process, så som:

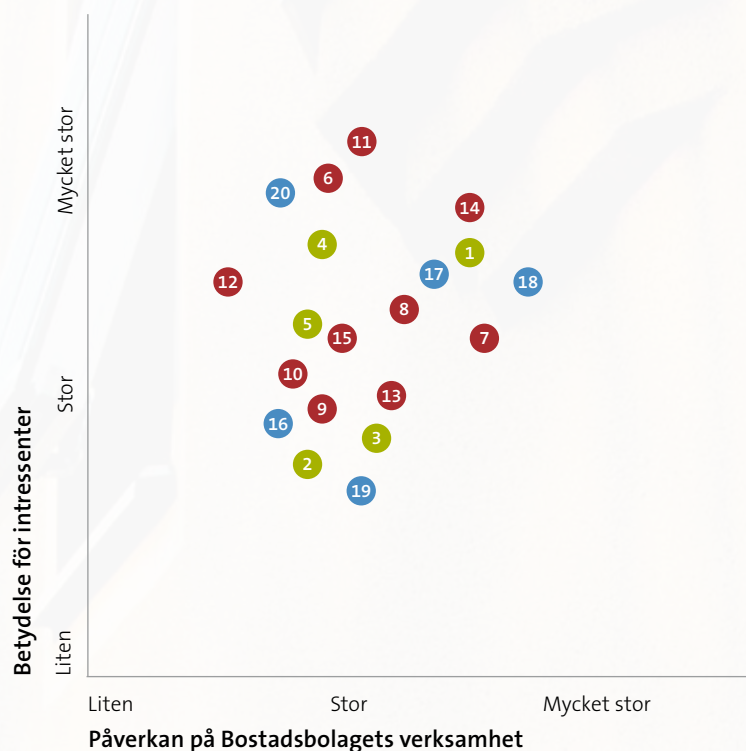
- Vem har en stor påverkan på Bostadsbolagets verksamhet?
- Vem påverkar Bostadsbolagets beslut och aktiviteter, positivt och negativt?
- Vem är inblandad i Bostadsbolagets värdekedja?
- Vem hör av sig till Bostadsbolaget regelbundet?
- Vem kan det skada om dialog uteblir?

En stor mängd intressenter berörs av frågeställningarna, och analyseras baserat på deras inflytande på verksamheten. Detta leder till att dialogen blir tydligare och mer riktad vilket leder till större värde för båda parter.

Bostadsbolagets viktigaste intressenter

Intressenter	Bostadsbolagets uppdrag	Huvudsakliga områden	Exempel på genomförda aktiviteter 2013
 Hyresgäster	Bostadsbolaget verkar i alla Göteborgs stadsdelar. Genom människors boenden blir bolagets påverkan stor både för individer och samhället.	• Tryggt och säkert boende • Inomhusmiljö • Hyressättning	• Trygghetsboende (sida 12) • Gårdsbelysning (sida 36) • Materialval genom SundaHus (sida 31)
 Medarbetare	Att vara en god arbetsplats och ha nöjda medarbetare är en förutsättning för en framgångsrik verksamhet. Medarbetare ställer krav på bolaget som arbetsgivare och Bostadsbolaget ställer i sin tur krav på medarbetarna. Tillsammans skapas en långsiktigt hållbar verksamhet.	• Jämställdhet och mångfald • Utvecklingsmöjligheter • Säker arbetsplats	• Diskriminering (sida 33) • Utvecklingssamtal (sida 34) • Utbildning i hjärt- och lungräddning (sida 34)
 Samhälle och omvärld	Som ett av de största bostadsföretagen i Sverige påverkar Bostadsbolagets verksamhet samhället, liksom bolaget påverkas av allt som sker i omvärlden. Bostadsbolaget arbetar aktivt för att ligga i framkant med ny teknik och nya produktionssätt. Att vara engagerad och investera i ungdomar, integration och sysselsättning ger stora vinster för både samhället och Bostadsbolaget i det långa loppet.	• Barn- och ungdomssatsningar • Samhällsbidrag • Bostadsbrist och nybyggnation	• Sommarvärdar (sida 39) • Sponsring (sida 42–43) • Om- och tillbyggnadsprojekt (sida 16–17)
 Ägare och finansiärer	Bolagets ägare Förvaltnings AB Framtiden och Göteborgs Stad har tydliga mål med verksamheten. Dessa gäller inte bara förvaltning av fastigheter, utan även utveckling av medarbetare och att värna om de boende, liksom att vara en god samhällsaktör.	• Mediaförbrukning • Bostadsbrist och nybyggnation • Jämställdhet och mångfald	• Vattenanvändning (sida 31) • Om- och tillbyggnadsprojekt (sida 16–17) • Jämställdhet (sida 33)
 Beslutsfattare och samhällsinstitutioner	Bostadsbolaget samverkar med berörda myndigheter för att skapa förutsättningar för bra bostadsområden. Bostadsbolaget samarbetar med Hyresgästföreningen inom området boinflytande och förhandlar enligt gällande praxis. All verksamhet följer lagar och regelverk, och bolaget genomför ett omfattande arbete inom internkontroll.	• Affärsetik • Hyressättning	• Bolagsstyrning (sida 18–21) • Kontroll av leverantörers miljöarbete (sida 42) • Hyresutveckling (sida 48)

Intressentmodellen



I denna hållbarhetsredovisning berör Bostadsbolaget de områden som har bedömts vara mest väsentliga. Den lodräta axeln visar hur stor betydelse frågan har för intressenterna medan den vågräta axeln visar på frågans påverkan för Bostadsbolagets verksamhet. Analysen grundar sig i Bostadsbolagets egen bedömning och den löpande kontakten med intressenter. Väsentlighetsanalysen lyfter fram 20 nyckelområden som kan delas in i hållbarhetsredovisningens tre delar: miljöansvar, socialt ansvar samt ekonomiskt ansvar. Dessa 20 frågor ligger till grund för de aspekter och indikatorer som redovisas enligt Global Reporting Initiative G4, vilket visas i GRI-indexet på sidorna 44–45.

Miljöansvar

- 1 Mediaförbrukning (inkl utsläpp)
- 2 Transporter och maskinpark
- 3 Avfall
- 4 Inomhusmiljö (inkl materialval)
- 5 Utomhusmiljö

Socialt ansvar

- 6 Jämställdhet och mångfald
- 7 Säker arbetsplats
- 8 Utvecklingsmöjligheter
- 9 Facklig representation
- 10 Hälsofrämjande aktiviteter
- 11 Barn- och ungdomssatsningar
- 12 Tryggt och säkert boende
- 13 Samarbeten i samhället
- 14 Bostadsbrist och nybyggnation
- 15 Hyresgästers påverkan

Ekonomiskt ansvar

- 16 Omflyttningar/vräkningar
- 17 Hyressättning
- 18 Affärsetik
- 19 Stöd till organisationer, föreningar och projekt
- 20 Samhällsbidrag

Miljöansvar

Som ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsföretag har Bostadsbolaget stor möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Bolagets storlek och ekonomiska förutsättningar medför en styrka att kunna agera långsiktigt hållbart i det egna arbetet och ge hyresgästerna förutsättningar att minska sin miljöpåverkan.

Bostadsbolagets miljöarbete

När Bostadsbolaget bygger och förvaltar ska det göras på ett hållbart sätt. Under året har kvarteret Mandelpotatisen i den gröna stadsdelen Kvillebäcken miljöklassats. Ett annat exempel är kampanjen Vattentanken där omtanken om miljön och kommande generationer tagit sig uttryck genom försök att minska Bostadsbolagets vattenförbrukning.

För Bostadsbolaget är det viktigt att visa respekt för miljön och agera så att bolagets miljöpåverkan blir så liten som möjligt. För att nå framgång i miljöarbetet krävs kunskap och engagemang hos medarbetarna, men bästa resultat nås naturligtvis om även Bostadsbolagets cirka 40 000 hyresgäster gör kloka miljöval i sin vardag. På Bostadsbolaget utbildas medarbetarna kontinuerligt inom miljöområdet och stor vikt läggs på att försöka underlätta för hyresgästerna att leva hållbart. Regelbundet sker olika insatser i form av till exempel kampanjer för att informera och engagera hyresgästerna. Man kan komma långt när många hjälps åt!

Omtanke om miljön

Basen i Bostadsbolagets miljöarbete är miljöledningssystemet som är certifierat enligt ISO 14001. Detta skapar struktur för en gedigen miljöorganisation som driver på och ser till att miljöarbetet utvecklas. Miljöarbetet är integrerat i övrigt arbete och är allas ansvar.

Miljöarbetet baseras på fyra dimensioner:

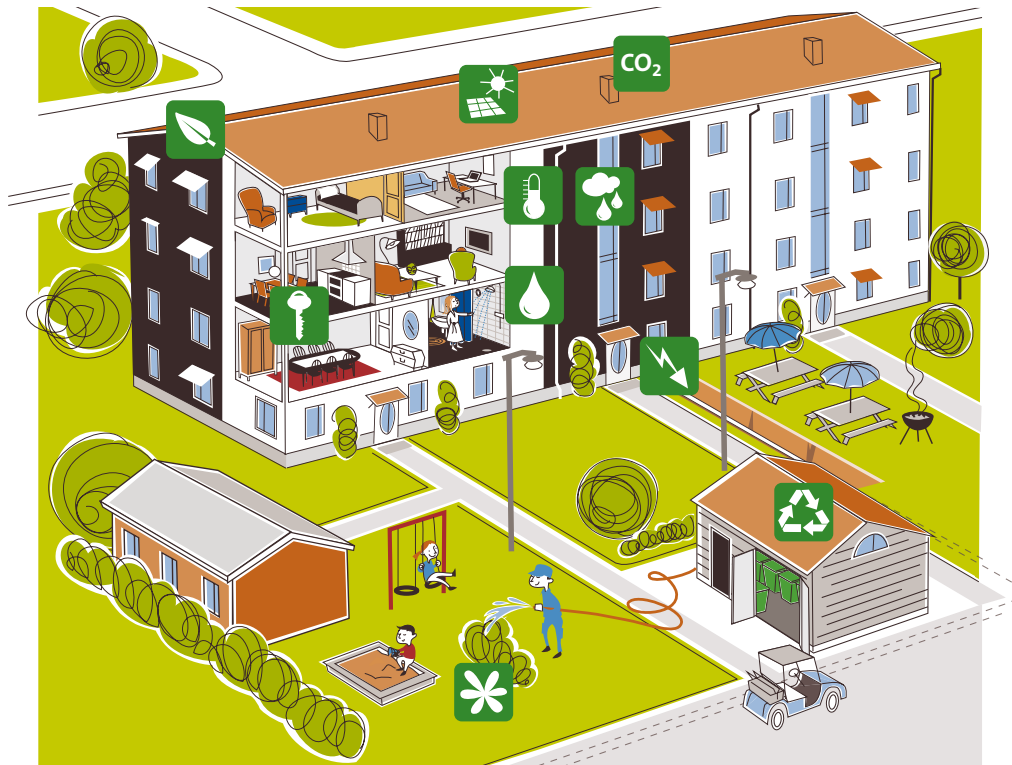
- Ekologisk hållbarhet – Bostadsbolaget ska verka för att minska negativ påverkan på jordens ekosystem.
- Kunskap – Miljömedvetenheten och kunskapsnivån ska vara hög både internt och bland hyresgäster.
- Omtanke – Miljöarbetet görs av omtanke om nuvarande och kommande generationer.
- Tillsammans – Tillsammans kan vi bidra till ett mer hållbart samhälle.

Utöver Bostadsbolagets egna ambitioner att arbeta med de områden som medför störst miljöpåverkan, styrs bolagets arbete också av såväl nationella miljömål som Göteborgs Stads lokala miljömål.

Här presenteras hur de nationella och lokala målen hänger samman med Bostadsbolagets verksamhet:

Nationella miljömål	Lokala miljömål	Bostadsbolagets verksamhet
Begränsad klimatpåverkan	2050 har Göteborg en hållbar och rättvis utsläppsnivå för koldioxid.	Energianvändning, Vattenanvändning
Frisk luft	Luften i Göteborg ska vara så ren att den inte skadar människors hälsa eller ger upphov till återkommande besvär.	Energianvändning
Bara naturlig försurning	Det sura nedfallet och försurande effekter av skogsmarkens användning ska underskrida gränsen för vad mark och vatten tål.	Energianvändning
Giftfri miljö	Göteborg ska vara så giftfritt att inte människor eller miljö påverkas negativt.	Inomhusmiljö, Materialval
God bebyggd miljö	Den bebyggda miljön i Göteborgs Stad skall bidra till en god livsmiljö där resurser nyttjas på ett hållbart sätt.	Energianvändning, Avfall, Inomhusmiljö, Utomhusmiljö

Miljöpåverkan



Energianvändning (fastighetsel och uppvärmning)

Bostäderna värms upp med fjärrvärme. All fastighetsel som används är vattenkraftsbaserad och märkt med Bra miljöval. Bostadsbolagets mål är att minska energianvändningen med en procent årligen till och med 2017, därefter sätts nya energimål. Bostadsbolaget arbetar ständigt med olika energisparprojekt som till exempel tilläggsisolering av fasader, byte till energieffektiva fönster, energisnålare belysning, eleffektiva pumpar och fläktar, fjärrvärmedriven tvättutrustning med mera.



Solel

Bostadsbolaget har tillgång till stora fria ytor i form av tak och gör nu ett försök att utnyttja detta för att utvinna solenergi. Under hösten 2013 installerades solceller på bostadsområdet Öster om Heden. Totalt omfattar anläggningen en yta på cirka 50 m² som kommer att producera cirka 5 000 kWh per år. Det motsvarar ungefär driften av två tvättstugor. Syftet med projektet är att pröva tekniken i egen regi för att se om det är miljömässigt och ekonomiskt lönsamt att installera solceller i större skala.



Klimatpåverkan (koldioxid)

Från och med 2010 görs en koldioxidberäkning inom koncernen då det är verksamhetens största klimatpåverkan. Se faktabruta på sidan 31.



Vattenanvändning

Bostadsbolaget använder kommunalt vatten. Under 2013 använde Bostadsbolaget 2,7 miljoner m³ vatten, cirka 40 procent av detta är tappvarmvatten som kräver energi för uppvärmning.



Individuell mätning och debitering

Bostadsbolaget har börjat processen att införa individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten. IMD innebär att hyresgästen betalar för sin faktiska vattenanvändning. Under 2013 har de administrativa funktionerna säkerställts och avisering av kostnaden för varmvattenförbrukningen påbörjades för en fastighet i västra Järnbrott i december 2013. Under 2014 införs IMD i cirka 6 000 lägenheter totalt.



Vattentanken

Under ett halvår med start 1 oktober 2013 har Bostadsbolaget tillsammans med hyresgästerna fokuserat på att minska vattenanvändningen. Tanken på vad 23 000 hushåll tillsammans kan åstadkomma för miljön och ekonomin är hisnande! Vattenförbrukningen under kampanjperioden ska jämföras med samma period föregående år och den insparade summan kommer sedan att delas lika bland alla hyresgäster. Bostadsbolaget har under senare år haft en ökande vattenanvändning som delvis har att göra med beteendet hos vattenanvändarna. Detta tillsammans med att det går åt en hel del energi att värma upp vattnet gör att det finns flera anledningar till att uppmuntra en klokare vattenanvändning.



Inomhusmiljö

Inomhusmiljö innefattar allt från materialval till ventilation, temperatur och ljud.

Ventilationskontroll genomförs enligt de bestämmelser som finns. Inomhustemperaturen styrs med hjälp av rumsgivare och effektstyrning där husen fungerar som värmelager och används för att få en optimal värmeanvändning.

När det gäller radon har bolaget en tydlig strategi för att åtgärda radonproblem och informera hyresgästerna. Från och med januari 2014 kan hyresgästerna se radonstatusen för fastigheten de bor i på Mina sidor på Bostadsbolagets hemsida.

Materialval och kemikalieanvändning påverkar också inomhusmiljön. Bolaget arbetar i allt större utsträckning med ett hjälpmedel som heter SundaHus miljödata för att styra till bättre alternativ ur miljö- och hälsosynpunkt.



Utomhusmiljö

Bostadsbolaget verkar för att områdena kring bostäderna ska vara trygga, säkra och trivsselfrämjande. Under 2013 utbildades bland annat miljövärdarna inom biologisk mångfald, och projekt påbörjas på detta tema under 2013/14 i flera områden. Som ett led i att jobba med den biologiska mångfalden har bolaget bland annat satt upp en bikupa i Guldheden, där honungen som produceras delas ut till hyresgästerna. Bostadsbolaget använder inga kemiska bekämpningsmedel.



Avfall

Under 2013 genererades 7 816 ton restavfall vilket är mer än 2012. Ökningen beror bland annat på att förra årets statistik inte var komplett, men också på att inte alla bostadsområden då ingick i systemet med viktbaserad taxa. Restavfallet går till förbränning och därmed energiåtervinning. Bostadsbolaget jobbar för att det ska vara enkelt för hyresgästerna att sortera sitt avfall. Bolaget försöker få hyresgästerna att öka sorteringen av matavfall för biogasproduktion genom olika informationsinsatser.



Miljömärkningar

I Kvillebäcken, en ny grön stadsdel i Göteborg, bygger Bostadsbolaget två fastigheter som certifierats enligt Miljöbyggnad miljöklass silver. Inflyttning skedde i kvarteret Mandelpotatisen under hösten 2013 och kvarteret Gräslöken färdigställs våren 2014.

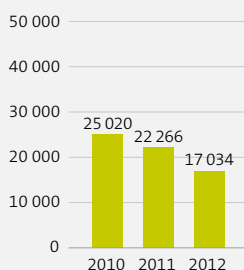
Miljöbyggnad tar hänsyn till husets utformning, energiprestanda, inomhusklimat samt materialval, och certifiering sker av en tredje part. Samtliga fastigheter i Bostadsbolagets bestånd är energideklarerade.

Koldioxidutsläpp
(fördelning, %)



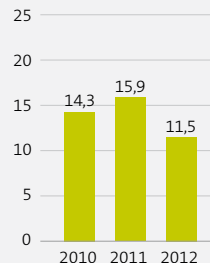
Fjärrvärme	99,4
Naturgas	0,4
Tjänsteresor med bil	0,2

Totala koldioxidutsläpp (ton)



Minskade utsläpp 2012 beror på minskade emissioner från fjärrvärmeproduktionen per kWh.

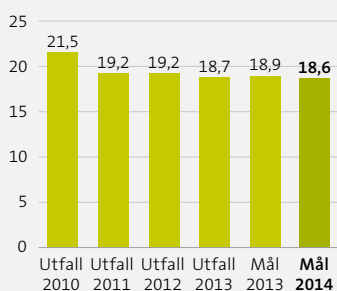
Koldioxidutsläpp, förväntad yta
BOA+LOA (kg/m²)*



* BOA – bostadslägenheternas area
LOA – uthyrningslokalers area

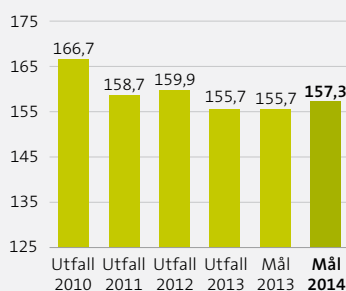
Från och med 2010 görs en koldioxidberäkning inom koncernen då det är verksamhetens största klimatpåverkan. Beräkningarna är utförda med hjälp av emissionsfaktorer och är vedertagna schablonvärden. Redovisningen utgår från ISO 14 064 och Greenhouse Gas Protocol samt Miljöstyrningsrådets standarder för miljövarudeklarationer (EPD). 2013 års uppgifter var ännu inte klara vid framtagandet av denna hållbarhetsredovisning. Därför redovisas enbart siffror fram till och med 2012.

Elanvändning* (kWh/m²)



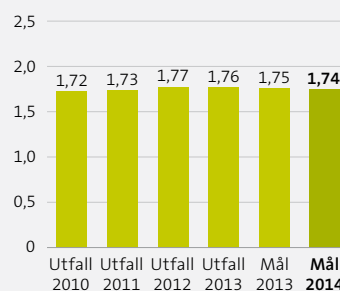
* Sedan 2011 redovisas endast fastighetsel i diagrammet varför det ser ut som om elanvändningen minskat kraftigt. All kvarvarande kollektiv el håller på att byggas bort och kommer inte att redovisas framöver.

Fjärrvärme* (kWh/m²)



* Korrigerade med energiindex.

Vattenanvändning (m³/m²)



Socialt ansvar



Bostadsbolaget ska tillföra nytta till ägaren, samhället och hyresgästerna. Bolaget ska på ett ansvarsfullt och affärsmässigt sätt bidra till samhällsutvecklingen genom att skapa attraktiva bostadsområden och arbetsplatser.

Solcellspaneler på Öster om Heden

Medarbetare

Fastighetsbranschen står inför ett generationsskifte och kommer under de närmaste tio åren att behöva nyanställa 10 000 personer. Tillsammans med andra bolag arbetar Bostadsbolaget för att förbättra ungdomars kunskap om de jobb som branschen erbjuder. Därutöver strävar Bostadsbolaget mot att vara en attraktiv arbetsgivare. Bolagets personalpolitik i form av bland annat kompetensutveckling och goda interna relationer leder till nöjda medarbetare.

Bostadsbolaget ska inte bara erbjuda sina kunder en bra boendemiljö, att vara en attraktiv arbetsgivare och erbjuda en god arbetsplats är minst lika viktigt. Det är en förutsättning för en framgångsrik verksamhet. Goda interna relationer skapar värde för verksamheten och leder till låg personalomsättning och stort engagemang. Genom att vara en bra arbetsgivare ökar möjligheterna att behålla och rekrytera fler kompetenta medarbetare.

Nöjda medarbetare

Per den 31 december 2013 hade Bostadsbolaget 258 anställda. Bolaget prioriterar att ha egen anställd personal och är koncernens enda bolag med anställda lokalvårdare. Personalomsättningen är generellt sett låg. Under 2013 avslutade 20 personer sin anställning och 14 personer nyanställdes. Ofrivillig deltid- eller timanställning förekommer inte.

Medarbetarundersökningar görs regelbundet och liksom tidigare undersökningar visar den senaste som genomfördes i maj 2013 att bolagets medarbetare är mer nöjda än koncerngenomsnittet. Resultatet i Motiverad Medarbetar Index blev 73. Resultaten kan utläsas på distrikts- och avdelningsnivå, vilket är samma nivåer vilka åtgärds- och förbättringsplaner arbetas fram på.

Under sommarhalvåret utökas antalet medarbetare kopplat till verksamhetens behov och i första hand rekryteras säsongsanställd personal till trädgårdsarbete. Bolaget engagerar också ett stort antal ungdomar i feriearbete under sommarhalvåret samt kommunala sommarjobb och egna sysselsättningsprojekt.

Under våren och sommaren har bolaget tagit emot 157 personer som har sommarjobbat och gjort praktik på bolaget.

Bostadsbolaget har också för fjärde året i rad erbjudit sommarjobb i ett eget sysselsättningsprojekt som vänder sig till hyresgästers barn.

Sedan några år finns också ett samarbete med Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) med trainee-anställningar.

Praktik och sommarjobb är fördelat enligt följande:

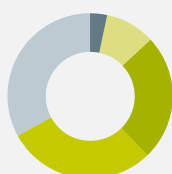
- 37 säsongsanställda
- 30 sommarvikariat
- 51 sysselsättningsprojekt, barn till hyresgäster
- 24 kommunungdomar
- 15 sommarvårdar i Norra Biskopsgården och Hammarkullen

Jämställdhet och mångfald

Bostadsbolaget arbetar aktivt med jämställdhetsfrågor och har ambitionen att medarbetarna ska spegla mångfalden hos Göteborgs befolkning. En jämnare könsfördelning och ökad mångfald grundar för en bättre arbetsplats.

Ingen form av diskriminering accepteras och under 2013 har heller inga fall rapporterats bland medarbetarna.

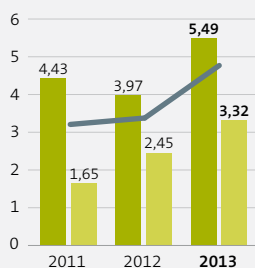
Åldersfördelning
(ålder och antal)



● 24 år	9
● 25-34	25
● 35-44	64
● 45-54	75
● 55-	85

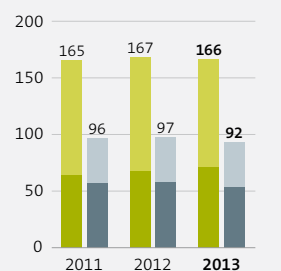
Medelålder:
46,5 (2011) 48,5 (2012) 47,6 (2013)

Sjukfrånvaro (%)



— Genomsnitt
● Kollektivanställda
● Tjänstemän

Kollektivanställda
och tjänstemän (antal)



Kollektivanställda
Tjänstemän

● Män ● Kvinnor
● Män ● Kvinnor

Säker arbetsplats

Arbetsrelaterade olyckor är ovanliga inom Bostadsbolaget. Arbetsmiljöansvariga från bolagets alla områden deltar i bolagets arbetsmiljö- och säkerhetsarbete som har en nollvision.

Utifrån Göteborgs Stads säkerhetspolicy har Bostadsbolaget utformat ett eget program för säkerhetsarbete. Programmet omfattar såväl fast personal och tillfälligt anställda som entreprenörer och leverantörer. Alla incidenter följs upp och två gånger om året görs en riskinventering med efterföljande handlingsplan. Hot och våld är vanligast i inventeringarna och personal med kundkontakt får utbildning i hur de ska hantera dessa situationer. Under året har också all personal genomgått brandutbildning samt hjärt- och lungräddningsutbildning.

Utvvecklingsmöjligheter

Det är viktigt att medarbetarna har möjlighet att vidareutvecklas och Bostadsbolaget investerar mycket resurser i kompetensutveckling. Alla medarbetare har årliga utvecklingssamtal med möjlighet att diskutera sin kompetensutveckling, där anställda förväntas ta en aktiv del i sin egen utveckling. Utbildningsinsatser planeras utifrån verksamhetens behov och utifrån individens önskemål om kompetenshöjande vidareutveckling.

Facklig representation

Bostadsbolaget följer alla gällande lagar och kollektivavtal. De tre fackliga förbunden Ledarna, Unionen och Fastighetsanställdas Förbund är representerade inom bolaget. Arbetstagarrepresentanter företrädande Unionen och Fastighetsanställdas Förbund finns också representerade på bolagets styrelsemöten. Informationsgivning vid organisationsförändringar regleras i lokalt samverkansavtal.

Liksom föregående år har inga varsel skett under 2013 och bolaget har heller inte varit inblandad i några rättsliga tvister rörande arbetsförhållanden och liknande frågor.



Framtidens medarbetare

Fastighetsbranschen kommer inom några år att möta stora pensionsavgångar och räknar med att behöva anställa runt 10 000 nya medarbetare inom de kommande tio åren. Branschen upplever att ungas kunskap om, och intresse för, verksamhetsområdet är lågt och Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd har därför startat ett strategiskt arbete för att förbättra densamma. Bostadsbolaget har under året satsat mer på att sprida kunskap om branschen och bolaget. Bland annat har bolaget samarbetat med Lindholmens Tekniska Gymnasium, deltagit på Gymnasiedagarna och arbetsmarknadsdagar samt träffat studievägledare för att informera om möjligheterna och fördelarna med branschen.

Hälsofrämjande aktiviteter

Friska och nöjda medarbetare är en förutsättning för en framgångsrik verksamhet och bolaget arbetar på många sätt för att uppnå detta mål.

Bostadsbolaget är hälsodiplomerat sedan 2010. Det strategiska förhållningssättet till hälsoarbetet och fokus på arbetsgruppens olika behov ligger till grund för diplomeringen. Bolagets olika avdelningar och distrikt sätter upp egna hälsomål och aktiviteter.

Sedan 2012 har bolaget haft hälsoinspiratörer. Det är en grupp på ungefär 15 medarbetare fördelade på samtliga distrikt och avdelningar som träffas löpande för att diskutera bolagets hälsoarbete med syfte att inspirera fler till ett mer hälsosamt och trivsamt liv.

Varje år ordnar Bostadsbolaget en hälsoutmaning och uppmuntrar medarbetarna att delta i denna. 2013 bestod utmaningen, likt föregående år, i att delta i GöteborgsVarvet. Hela 60 personer anmälde sig och kom till startlinjen för att springa eller gå halvmaran. Ytterligare ett stort antal personer fanns på plats för att heja fram sina kollegor. Som inspiration till dessa löpare och andra medarbetare har bolaget under året anordnat aktiviteter med fokus på välbefinnande och hälsa.

Marknadsföring av fastighetsbranschen

Med anledning av det ökade rekryteringsbehovet startades hösten 2013 ett koncerngemensamt arbete för att marknadsföra fastighetsbranschen. En stor satsning har påbörjats både vad gäller generell marknadsföring såsom bioreklam och annonsering i media, men också i form av deltagande i branschrelaterade mässor. Syftet med detta arbete är att få fler personer och då framförallt ungdomar att söka sig till jobb inom fastighetsbranschen.

Arbetet har så här långt bland annat resulterat i en ny utbildning i Komvux regi som är framtagen tillsammans med branschen. Utbildningens innehåll är väl förankrat i de krav som ställs på morgondagens kvartersvärd.



16,1

år medelanställningstid

50%

kvinnor i bolagets styrelse

Kvartersvärd

Samhällsansvar

Bostadsbolaget tar ett stort ansvar i sina bostadsområden, inte bara genom god fastighetsförvaltning, utan också genom ett gediget socialt engagemang. Framtiden-koncernen har flera mål inom det sociala ansvaret, bland annat att boendeintegrationen ska öka i bostadsområdena. Detta eftersträvar Bostadsbolaget genom att skapa förutsättningar för trygghet, säkerhet och trivsel för stora och små.

Genom att vara öppna för dialog och involvera de boende hoppas bolaget att öka hyresgästernas ansvarskänsla och lust att påverka boendemiljön. Distrikten för kontinuerligt samtal med hyresgästerna genom såväl allmänna bomöten som möten om specifika sakfrågor.

Boende för alla

Bostadsbolaget vill erbjuda attraktiva boenden för alla oavsett ålder, bakgrund och familjestruktur. I ett samarbete sedan 1982 med Göteborgs Stads fastighetskontor erbjuder bolaget årligen ett antal lägenheter till personer som av olika anledningar står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Det handlar om personer som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad, och som är berättigade till förtur. Samarbetet innebär att 114 lägenheter förmedlades under 2013. Ytterligare nio boenden förmedlades till olika frivilligorganisationer och projekt som exempelvis Gryning Vård AB, Stadsmissionen med flera.

För ungdomar kan det vara svårt att få sin första lägenhet, därför finns Ungahem. Projektet vänder sig till ungdomar mellan 18–29 år som är skrivna i Göteborgs kommun, saknar förstahandskontrakt och inte studerar på högskola eller universitet. Lägenheterna är till största delen ett- och två- över hela Göteborg och varierar i hyra beroende på lägenhetstyp. Under 2013 levererade Bostadsbolaget 190 lägenheter till Ungahem-projektet.

Studenter är ytterligare en grupp som ofta kan ha svårt att hitta boende. Områden med mindre och billigare hyresrätter hyser ofta denna kategori av hyresgäster. Bostadsbolaget har 85 befintliga studentlägenheter i Kyrkbyn och Landala. Bolaget blockuthyr också lägenheter till Chalmers studentbostäder i Landala. Under 2014 kommer Bostadsbolaget att bygga 58 tillfälliga studentlägenheter i Brunnsbo och har planer på ytterligare studentlägenheter vid Masthugget.

Tryggt och säkert boende

Hyresgästerna ska känna sig trygga i sina hem och med Bostadsbolaget som hyresvärd. Inte minst när något ska åtgärdas i lägenheten. Att arbeta med människors hem ställer stora krav på taktfullhet och professionalism. På samma sätt som bolaget ställer krav på hur den egna personalen ska agera, har bolaget etiska

riktlinjer för leverantörer och entreprenörer. Dessa tydliggör de förväntningar och krav som bolaget ställer på uppdragstagaren. Liksom Bostadsbolagets egen personal ska underleverantörer på ett professionellt sätt visa respekt för de boende och boendemiljön. Stora projekt innebär ofta flera led av underentreprenörer som alla ska agera enligt de etiska riktlinjerna. Detta är inte alltid lätt att kontrollera, men genom löpande dialog med alla inblandade strävar Bostadsbolaget efter att säkerställa att all kontakt med hyresgästerna sker på önskvärt sätt.

Att känna sig trygg och säker på väg till och från sitt hem, är också viktigt. Bostadsbolaget är en aktiv deltagare i stadsdelarnas BRÅ (brottsförebyggande råd) som exempelvis arrangerar trygghetsvandringar där utemiljöns utformning diskuteras. Det kan handla om behov av ökad belysning, lägre buskar eller liknande saker.

Sedan början av 2013 genomförs bland annat tester på två av Bostadsbolagets gårdar i Brunnsbo med alternativa ljuskällor – metallhalogen och LED. De tidigare använda kvicksilverlamporna tar lång tid på sig för att tändas och ge full ljusstyrka. Att snabbt få starkt ljus skapar större trygghet. All belysningsarmatur på Bostadsbolagets gårdar beräknas därför vara utbytt i slutet av 2014.

2013 startade också Bostadsbolaget sitt första trygghetsboende i området Öster om Heden (läs mer på sida 12).

Samverkan för de boende

Bostadsföretagen inom Framtidenkoncernen har under några år arbetat med att installera ett öppet fibernät i beståndet. Förutom högre bredbandskapacitet och ett konkurrenskraftigt utbud utgör nätet också en infrastruktur för samhällstjänster. Bostadsbolaget deltar bland annat i BoIT 3.0 som syftar till att använda fibernätet till fastighets- och samhällstjänster av olika slag. Dessa tjänster förväntas få en ökad betydelse i framtiden och kan bidra till att öka boendes trygghet och säkerhet i hemmet. Det kan också leda till ett ökat kvarboende.

Bostadsbolaget samarbetar även med ordningsmakten. Det pågår en löpande dialog för tryggare och säkrare områden. Till exempel har samarbete mellan Bostadsbolaget och polis, den lokala hyresgästföreningen, boende och Göteborgs Stad pågått i Biskopsgården i samband med de skottlossningar som drabbat stadsdelen under 2013.



Konstverket Hästar i Majorna

15 sommarvärdar i Norra
Biskopsgården och Hammarkullen

44%
av all sponsring går till kultursatsningar

Sommarvärd

Möjlighet att påverka

Som allmännyttigt bostadsbolag är det viktigt att samarbeta med hyresgästerna och ge möjlighet till boendeinflytande. Bostadsbolaget arbetar aktivt med att engagera de boende i olika projekt.

Inför renoveringen av Lisa Sass gata i Backa involverades hyresgästerna i dialogträffar för att öka trygghet, trivsel och komfort. Under dessa träffar gjordes bland annat en rundvandring där de boende fick berätta om hur de upplevde sitt hus.

Ett annat projekt där de boende fått vara med och bestämma är upprustningen av Jutegårdsparken i Rambergsstaden. Projektet är en samverkan mellan Hyresgästföreningen Rambergsstaden, Fastighetsägare Centrala Hisingen (där Bostadsbolaget ingår), SDF Lundby och Park- och naturförvaltningen. Parken ansågs länge vara ett av Lundbys otryggaste områden, men de boende ville ha kvar sin park och har medverkat till en ordentlig upprustning av gräsmatta och lekpark. Dialogarbetet har pågått under två år och de boende har bidragit med idéer via lokala vandringar och enkäter.

Trivsamt gemenskap

Tillsammans med andra aktörer eller i egen regi ordnar Bostadsbolaget diverse aktiviteter för de boende. Att vara en god hyresvärd handlar inte bara om att boendet ska vara bra. Genom att göra saker tillsammans skapas en samhörighet och gemenskap som ofta bidrar till ökad trygghet.

I flera av Bostadsbolagets områden arrangeras årliga loppmarknader och kvartersaktiviteter på initiativ av de boende med stöd av bolaget. Under året har det bland annat arrangerats planeringsdagar för barn och Ullaredsresor.

Bolaget brukar på olika sätt delta i den årliga Hammarkullekarnevalen och så även 2013, vilken blev en härlig folkfest.

Under 2013 har Bostadsbolaget tillsammans med Hyresgästföreningen och en grupp om 15 hyresgäster i Norra Biskopsgården startat Skräpjägarerna som är en del av projektet Vackra Biskopsgården. Detta är en satsning att i samverkan med hyresgästerna kunna få ordning på avfallshanteringen i området och tillsammans skapa en bättre gemenskap. Gruppen behärskar tolv olika språk och har bland annat informerat grannar i området om hur avfall bäst ska sorteras.

Ungas viktiga röst

Konstorganisationen Mobile Art har i samarbete med Bostadsbolaget och Hyresgästföreningen drivit kulturprojektet "Hemma på vår gata" med elever på Hagaskolan. Eleverna har tillsammans med arkitekter gjort ett gemensamt arbete med fokus på framtidens stadsplanering. Genom att vara med i projektet fick Bostadsbolaget veta mer om vad barn värdesätter i bostaden och boendemiljön. Kunskap som kommer att användas vid nybyggnads- och ombyggnadsprojekt.

Bostadsbolaget sponsrar även föreningen Neutral Ungdom i Norra Biskopsgården som arbetar förebyggande mot våld, droger och kriminalitet.

Sedan hösten 2011 samarbetar Bostadsbolaget med stiftelsen Läxhjälpen, vilket innebär att elever från Nytorpsskolan i Hammarkullen fått regelbundet stöd med sina studier. Bostadsbolaget har under 2013 även i samarbete med Mentor Sverige besökt en gymnasieklass under fem tillfällen. Läs mer om bolagets samarbeten på sida 42 om sponsring.

Under sommarmånaderna anställer Bostadsbolaget feriearbetande ungdomar som hjälper till med utemiljön och städ. För tredje året har bolaget också engagerat sommarvärdar. 2013 fanns dessa på plats i Norra Biskopsgården och i Hammarkullen. Sommarvärdarna är äldre ungdomar från området som hittar på aktiviteter med yngre barn som är hemma under sommarlovet. Såväl värdarna som barnen och deras familjer menar att satsningen inte bara gör nytta för stunden utan även bidrar till en bättre igenkänning, gemenskap och ökad trygghet i området. Mer information om dessa samarbeten finns på sida 33.



Ekonomiskt ansvar

Bostadsbolaget ska tillföra nytta till ägaren, samhället och hyresgästerna. Bolaget ska på ett ansvarsfullt och affärsmässigt sätt bidra till samhällsutvecklingen genom att skapa attraktiva bostadsområden och arbetsplatser.

Eriksberg

Bostadsbolaget satsar på Göteborg

Bostadsbolaget drivs med ambitionen att utveckla inte bara sina byggnader, utan även att vara en god samhällsaktör och arbetsgivare. Det är väsentligt att säkra bolagets grundläggande förmåga att bidra till ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbar utveckling i samhället.

Det uppnås genom att förvalta bolagets resurser på bästa sätt samtidigt som verksamhetens sociala och ekologiska aspekter beaktas. Bostadsbolaget kan aldrig vara starkare än samhället bolaget verkar i.

En stabil ekonomi skapar välstånd

Bostadsbolaget verkar för en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Ur en ekonomisk synvinkel innebär detta att ta affärsmässiga beslut för att säkra fastigheternas långsiktiga värde. En resurs-effektiv förvaltning ger Bostadsbolaget en god ekonomi och bra möjligheter till underhåll och utveckling. De vinster som genereras återinvesteras till största del i den egna verksamheten. Detta förbättrar fastighetsbeståndet på många sätt – nu och för kommande generationer. Sunda fastigheter ökar livskvaliteten för hyresgästerna och ger attraktiva bostadsområden. Bostadsbolaget har under många år haft en låg vakansgrad vilket naturligtvis är ekonomiskt fördelaktigt. Låg vakansgrad betyder minimala förluster och stabil ekonomi – pengar som kan investeras i verksamheten på olika sätt.

Genom att våra områden och fastigheter hålls i ett gott skick ökar trivseln för alla de människor som bor och rör sig där. Ett välskött område skapar trygghet och välbefinnande och gör området mer attraktivt att bo i.

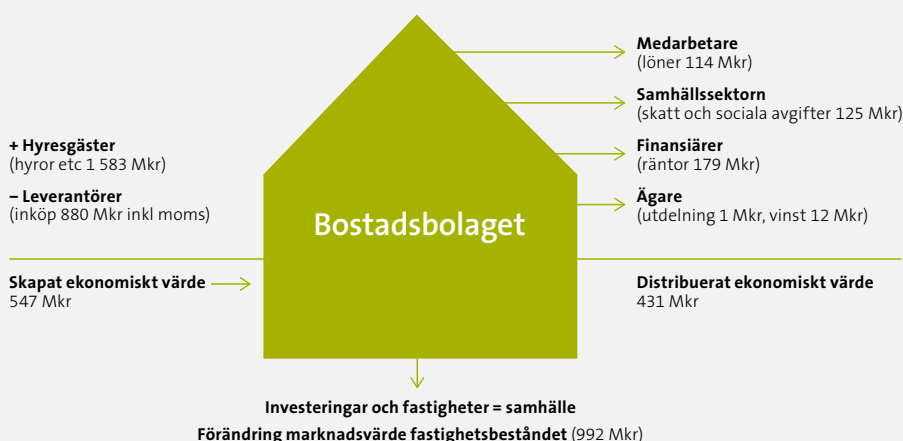
När fastighetsbeståndet och verksamheten är välskött blir bolaget även attraktivt som arbetsgivare och får motiverade medarbetare. Detta är ytterligare incitament för personalen att i den dagliga verksamheten ta beslut som skapar värde till bolaget och dess hyresgäster.

Effektiv finansiering, affärsetik och goda leverantörer

En del av det ekonomiska ansvaret innebär att finansiera verksamheten på ett säkert och effektivt sätt. Framtidenkoncernen har samordnat finansfunktionen centralt, vilket möjliggör stordriftsfördelar och en rationell skuldhantering. Koncernen arbetar aktivt med räntebindningen av kreditportföljen för att åstadkomma en så gynnsam genomsnittsränta som möjligt samtidigt som risken begränsas.

Årsredovisningen visar utförligt hur Bostadsbolaget uppfyller sitt ekonomiska ansvar gentemot ägare och finansärer. Verksamheten bidrar också till samhällsekonomin genom att skapa arbetstillfällen, skatteintäkter och vara en stor inköpare. Detta ställer stora krav på bolaget, och både medarbetare och leverantörer förväntas följa såväl de affärsetiska regler som tagits fram av bolaget, som olika krav inom miljöområdet. Under de senaste åren har korruption och mutor diskuterats mycket inom bolaget, vilket har påverkat kulturen positivt. Genom utbildning av samtliga med-

Skapat och distribuerat ekonomiskt värde



arbetare minskas risken för omedvetna fel och genom strukturer och processer är det allt svårare att frånga fastställda ramar. Mer om arbetet med intern kontroll på sida 18–21.

Bostadsbolaget köper varje år varor och tjänster för stora belopp, vilket indirekt ger en påverkan på miljön och de anställda hos leverantörerna. Majoriteten av alla inköp sker hos lokala företag i Göteborgsområdet varför Bostadsbolaget bedömer risken som låg för att mänskliga rättigheter inte efterlevs i detta första led. Dock kan risken öka i nästa led, leverantörernas leverantörer.

Samtliga leverantörer som lämnar anbud till Bostadsbolaget får fylla i en miljöbilaga och på så sätt få sitt miljöarbete godkänt innan anbudet kan antas. Stickprov utförs bland de leverantörer som Bostadsbolaget har egna ramavtal med. Leverantören besöks och deras miljöarbete följs upp. Under 2013 genomfördes detta hos cirka tio procent av leverantörerna.

Värdeskapande för intressenter

Hyran går till stor del tillbaka till hyresgästerna genom investeringar, underhåll och reparationer. Den kommer även övriga intressenter till godo genom inköp hos leverantörer, löner till medarbetare, skatter till samhället och räntor till finansierare. Vidare sker stora investeringar i våra fastigheter, bostadsområden och samhällets infrastruktur. Under det senaste decenniet har marknadsvärdet på beståndet ökat från 10 493 miljoner kronor (år 2003) till 21 187 miljoner kronor 2013. En del av Bostadsbolagets vinster går till ägaren Förvaltnings AB Framtiden i form av utdelning.

Sponsring till organisationer, föreningar och projekt

En annan form av ekonomisk påverkan är den sponsring som Bostadsbolaget genomför. Sponsringssamarbeten gynnar det sociala och kulturella livet i områdena vilket leder till ökat kvarboende och attraherar nya hyresgäster. Sponsringen riktar till föreningar, organisationer och arrangemang av ideell eller samhällsnyttig karaktär och är ofta inriktat mot ungdomsverksamhet. Företagets sponsringsåtaganden omfattar även verksamheter som främjar ett långsiktigt hållbart samhälle. Många av föreningarna delar också tillsammans med Bostadsbolaget ut Go Kompis-priset till en föreningsmedlem som under året uppträtt som en god lagkamrat. Syftet är att lyfta fram kvaliteter som inte alltid premieras i samband med idrott och andra fritidsaktiviteter.

Under 2013 har Bostadsbolagets sponsring bland annat omfattat följande aktiviteter:

BK Häcken är fotbollsklubben på Hisingen som bildades redan 1940. De har idag en av Sveriges största ungdomsverksamheter med 30 lag och runt 500 aktiva spelare, både flickor och pojkar från sex år och uppåt. Målet med ungdomsverksamheten är att alla spelare i alla åldrar ska få möjligheten att spela fotboll och umgås oavsett nivå. Det görs stora satsningar på ungdomar, både inom klubben och i de kringaktiviteter och event som man deltar i. BK Häcken ordnade tillsammans med Bostadsbolaget en aktivitetsdag för samtliga elever i fjärde klass på Hisingen. Flera hundra elever deltog i olika tävlingar där fokus var samarbete. De fick dessutom träffa alla A-lagsspelarna i klubben, vilket var väldigt uppskattat.

Mentor Sverige är en ideell organisation vars syfte är att ge ungdomar framtidstro. Bland annat arbetar Mentor Sverige för att motverka missbruk av droger bland barn och ungdomar, dels genom att hjälpa föräldrar att hantera frågor om alkohol, tobak och narkotika och dels genom mentorskapsprogrammet som syftar till att bygga relationer mellan ungdomar och vuxna. Tillsammans med Mentor Sverige har Bostadsbolaget under året haft samarbete med en gymnasieklass och låtit personal från olika yrkeskategorier inom bolaget träffa ungdomarna och diskutera hur det är att jobba hos bolaget. I projektet har kvartersvärdar, uthyrare, förvaltare och distriktsekonomer deltagit och det har skett ett kunskapsutbyte.

Göteborgs International Film Festival är Nordens största filmfestival och har runt 200 000 besökare varje år. Bostadsbolaget ordnade även i år en separat filmvisning för hela familjen där alla hyresgäster som ville fick biljetter. Hyresgästerna kunde även köpa rabatterade biljetter till filmvisningarna vilket gav möjlighet för fler att ta del av en av världens största publika filmfestivaler.

Stiftelsen Läxhjälpen finns idag i Stockholm, Södertälje, Göteborg och Malmö. Syftet med Läxhjälpen är att ge stöd till elever som bedömts ha svårt att nå gymnasiebehörighet utan extra insatser. Målet med läxhjälpen är att eleverna ska höja sina betyg för att nå gymnasiebehörighet till nationella program efter att de gått ut nionde klass. Genom Läxhjälpen har bland annat elever i nionde klass i Nytorpsskolan, Hammarkullen, fått regelbundet stöd med läxläsning. Efter vårterminen 2013 hade 100 procent av deltagande elever nått målet och fått gymnasiebehörighet. Utvärderingen visar också att eleverna själva har varit mycket nöjda med metoden Läxhjälpen använder för att hjälpa eleverna.

Från och med 2013 har Bostadsbolaget träffat ett 2-årigt samarbetsavtal med **GöteborgsOperan**, vilket gör det till ett av Bostadsbolagets större sponsringsåtaganden.

Go Kompis-priset

Bostadsbolaget har instiftat ett Go Kompis-pris som varje år delas ut till ungdomar i de olika klubbar som bolaget samarbetar med för att barn och ungdomar till bolagets hyresgäster ska ges möjlighet till en bra fritidssysselsättning. Syftet med stipendiet är att uppmärksamma goda egenskaper som inte bara handlar om att prestera i den verksamhet som föreningen bedriver. Priset delas ut till någon som uppträtt som en god kamrat och som sätter laget före jaget.

Samarbete med föreningslivet (fördelning, %)



- Kultursponsring, 44
- Idrottssponsring, 34
- Samhällssponsring, 22

Bostadsbolaget vill vara en aktiv partner till det lokala föreningslivet. Företagets sponsringsåtagande innefattar även verksamheter som främjar ett långsiktigt hållbart samhälle. År 2013 uppgick summan till 1,3 miljoner kronor.

1,3
miljoner kronor



Kulturvandring i Hammarkullen

GRI-index

Bostadsbolaget redovisar sedan 2009 sitt hållbarhetsarbete i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiative) riktlinjer. Det ger bolaget en bra möjlighet att strukturera och rapportera arbetet inom miljö, samhälle och ekonomiskt ansvar.

2013 har bolaget valt att redovisa enligt de nya riktlinjerna från GRI, G4, som i allt större utsträckning baseras på väsentlighet och betydande påverkan för bolaget och dess intressenter. Det innebär en mer substantiell redovisning som hjälper till att driva arbetet framåt i organisationen. Nedan återfinns de aspekter och indikationer som bedömts vara mest väsentliga för bolaget och dess intressenter. Denna analys presenteras närmare på sida 26–27.

Data och information som presenteras har samlats in under 2013 och rapporten omfattar samtliga fastigheter som ägs och förvaltas av Bostadsbolaget. Jämförbarheten med föregående års hållbarhetsredovisning har inte påverkats på grund av förändrade redovisningsprinciper eller organisationsförändringar. Dock innebär övergången till GRI G4 en annan uppdelning av indikatorerna.

GRI-referenser		Hänvisning
Strategi och analys		
G4-1	Ledarordet	2–3, 25
Organisationsprofil		
G4-3	Organisationens namn	25
G4-4	Huvudsakliga produkter, tjänster och varumärken	25
G4-5	Huvudkontorets säte	25
G4-6	Länder som organisationen verkar i	25
G4-7	Ägarförhållanden	25
G4-8	Marknader	25
G4-9	Organisationens storlek	25
G4-10	Personalstyrka	25, 33
G4-11	Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal	34
G4-12	Logistikkedja	8–9
G4-13	Betydande organisatoriska förändringar under redovisningsperioden	44
G4-14	Försiktighetsprincipen	19, 54–55
G4-15	Anslutning till externa deklarationer, principer eller andra initiativ	24–25
G4-16	Medlemskap	24–25
Identifierade väsentliga aspekter och avgränsningar		
G4-17	Organisationsstruktur	44
G4-18	Process för att ta fram redovisningens innehåll	26–27
G4-19	Väsentliga aspekter	27
G4-20	Intern omfattning och begränsning	44
G4-21	Extern omfattning och begränsning	44
G4-22	Förklaring till förändring av tidigare angiven information	44
G4-23	Betydande förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder	44

GRI-referenser		Hänvisning
Intressentrelationer		
G4-24	Organisationens intressenter	26
G4-25	Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	26
G4-26	Kommunikationsinsatser	26
G4-27	Viktiga frågor som kommunicerats med intressenter	26
Redovisningens profil och omfattning		
G4-28	Redovisningsperiod	44
G4-29	Tidpunkt för senaste redovisning	25
G4-30	Redovisningsfrekvens	25
G4-31	Kontaktpersoner	25
G4-32	GRI-index	44–45
G4-33	Policy och praxis avseende externt bestyrkande	ej externt bestyrkt
Styrning, åtaganden och engagemang		
G4-34	Struktur för bolagsstyrning	18–21
G4-38	Styrelsens sammansättning	82–83
G4-39	Styrelseordförandens ställning i organisationen	20
G4-40	Rutiner för styrelsens sammansättning	20
G4-44	Utvärdering av styrelsens egna prestationer	20
G4-45	Rutiner och processer för kontroll av CSR-arbetet	19, 21, 29
G4-49	Möjligheter att lämna rekommendationer till styrelsen	20
G4-51	Ersättning till ledning	not 5
Etik och integritet		
G4-56	Principer för ekonomiskt, socialt och miljömässigt uppträdande	21, 25 41–42

GRI-referenser		Hänvisning
Hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer		
EC Ekonomiska indikatorer		
G4-EC1	Direkt ekonomiskt värde	41
G4-EC4	Ekonomiskt stöd från offentliga organ	40
EN Miljömässiga indikatorer		
G3-CRE8	PR (sektorspecifik CRE) Miljömärkningar, certifieringar	29
G4-EN3	Direkt energiförbrukning	30–31
G4-EN5	Energiintensitet	30–31
G4-EN6	Energibesparingar	30–31
G4-EN8	Vattenanvändning och vattenkällor	30–31
G4-EN15	Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser	30–31
G4-EN19	Minskning av utsläpp av växthusgaser	30–31
G4-EN23	Avfallsvikt och hantering	30–31
G4-EN29	Böter/sanktioner med koppling till miljö	30–31
G4-EN30	Transporters miljöpåverkan	30–31
G4-EN32	Miljökrav på nya leverantörer	41–42
G4-EN33	Miljöpåverkan hos leverantörer	41–42
LA Anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
G4-LA1	Antal anställda och personalomsättning	33
G4-LA5	Antal anställda involverad inom hälso- och säkerhetsarbete	34
G4-LA6	Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall	34
G4-LA9	Antal utbildningstimmar per medarbetare	34
G4-LA10	Program för kompetensutveckling	34
G4-LA11	Andel medarbetare med regelbundna utvecklingssamtal	34
G4-LA12	Mångfaldsindikatorer för styrelse, ledning och medarbetare	33, not 5

GRI-referenser		Hänvisning
HR Indikatorer för mänskliga rättigheter		
G4-HR4	Verksamhet där föreningsfrihet/kollektivavtal riskeras	34
SO Indikatorer för resultat avseende samhällsfrågor		
G4-SO1	Program som hanterar organisationens påverkan på samhället	42–43
G4-SO3	Affärsområden som har bedömts avseende risker/korruption	25
G4-SO4	Medarbetare som utbildats i organisationens korruptionsriktlinjer	25

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och tf vd för Göteborgs stads bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556046-8562 avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2013.

Södra Biskopsgården

Allmänt om Bostadsbolaget och ägarförhållanden

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

Bostadsbolagets ledstjärnor 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.

Den 5 december 2013 tog Göteborgs Stads kommunfullmäktige beslut om en bolagsöversyn av Göteborgs Stads bolag. Syftet med bolagsöversynen är att öka ägarstyrning och ägardialog. Enligt översynen ska flera kluster bildas, bland annat ett för bostäder och ett för lokaler. Enligt beslutet såldes Framtidenkoncernen till Göteborgs Kommunala Förvaltnings AB, organisationsnummer 556537-0888, den 30 december 2013. För Framtidenkoncernen innebär bolagsöversynen att dotterbolagen Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB samt Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB säljs per 2 januari 2014 till Higab AB, moderbolag inom lokalkluster-koncernen. För Bostadsbolaget innebär detta för tillfället ingen förändring i den dagliga verksamheten.

På styrelsemötet den 12 november 2013 blev bolagets vd uppsagd med omedelbar verkan.

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	46
Innehåll	47
Fastighetsbeståndet	48
Fastighetsvärdering	50
Finansiering	52
Risk- och känslighetsanalys	54
Ekonomisk översikt	56
Femårsöversikt	58
Definitioner	60
Förslag till vinstdisposition	60
Resultaträkning	61
Balansräkning	62
Förändring av eget kapital	64
Kassaflödesanalys	65
Noter	66–79
Revisionsberättelse	80
Granskningsrapport	81

Not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper	66
Not 2	Hyresintäkter	68
Not 3	Förvaltningsintäkter	68
Not 4	Driftkostnader	69
Not 5	Personal	69
Not 6	Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner	70
Not 7	Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar	71
Not 8	Arvode till vald revisionsbyrå	71
Not 9	Centrala kostnader	71
Not 10	Övriga rörelseintäkter	71
Not 11	Övriga rörelsekostnader	71
Not 12	Finansnetto	72
Not 13	Bokslutsdispositioner	72
Not 14	Skatt på årets resultat	72
Not 15	Utdelning	72
Not 16	Övriga immateriella anläggningstillgångar	73
Not 17	Förvaltningsfastigheter	73
Not 18	Inventarier	74
Not 19	Övriga materiella anläggningstillgångar	74
Not 20	Pågående ny- och ombyggnationer	75
Not 21	Andelar i intresseföretag	75
Not 22	Andra långfristiga värdepappersinnehav	75
Not 23	Andra långfristiga fordringar	75
Not 24	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75
Not 25	Obeskattade reserver	75
Not 26	Avsättning för pensioner	76
Not 27	Avsättning för uppskjuten skatt	76
Not 28	Övriga avsättningar	76
Not 29	Finansiell riskhantering	76
Not 30	Finansiella skulder	76
Not 31	Skulders förfallotid	77
Not 32	Skulder till kreditinstitut	77
Not 33	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77
Not 34	Ställda säkerheter	77
Not 35	Ansvarsförbindelser	78
Not 36	Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	78
Not 37	Erlagd ränta	78
Not 38	Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital	78
Not 39	Outnyttjade kreditavtal	78
Not 40	Nettolåneskuld	78
Not 41	Händelser efter balansdagen	79

Fastighetsbeståndet

Bostadsbolaget förvaltar övervägande hyresrätter, men i beståndet ingår även kommersiella lokaler i anslutning till bolagets fastigheter och torg. Lokalerna förvaltas av systerbolaget Förvaltnings AB GöteborgsLokaler. Samtliga fastigheter ligger i Göteborg där Bostadsbolaget också har 15 047 parkeringsplatser.

Bostadsbolaget har lägenheter i samtliga tio stadsdelar. Bolaget har både äldre och nyproducerade fastigheter med varierande standard och hyra. Fördelningen över storlek är också god och tyngdpunkten ligger på tvåor och treor.

Hyresutveckling

Årets hyresförhandlingar avslutades i januari och hyrorna för bostäder höjdes med mellan 0 och 2,6 procent. Genomsnittshyran per kvadratmeter för bostäder var under året 1 019 kronor med en spridning från 773 kronor i Kortedala till 1 770 kronor i Kvillebäcken. I A-lägen var den genomsnittliga hyran 1 156 kronor per kvadratmeter, jämfört med 873 kronor i C-lägen.

Hyresbortfall, av- och omflyttning

Hyresbortfallet i form av vakanser och rabatter uppgick under året till totalt 30 miljoner kronor (33). Under 2013 minskade hyresbortfallet för lägenheter med 3 miljoner kronor som följd av minskad hyresrabatt avseende kabel-tv. Lokaler och fordonsplatser ligger på samma hyresbortfallsnivå som föregående år. Av det totala hyresbortfallet berodde 0 miljoner kronor (0) på vakanta lägenheter. Antalet avflyttningar har ökat något och uppgick till 8,4 procent (8,3) medan antalet omflyttningar minskat till 2,6 procent (3,2).

Förändringar i fastighetsbeståndet

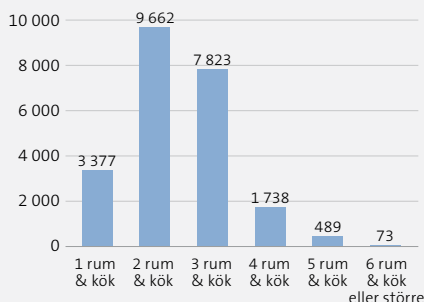
Ökningen med 115 lägenheter jämfört med föregående år beror till största delen på nyproduktion. Under 2013 nyproducerades 104 lägenheter med en bostadsyta på 7 436 kvadratmeter. Bostadsbolaget framställde under året också lägenheter genom ombyggnader av lokaler.

Förändringen av lokalytorna beror på nyproduktion med 472 kvadratmeter samt ombyggnad av allmänna utrymmen till uthyrningsbar lokalyta. Vidare har ytan minskat med 425 kvadratmeter i och med ombyggnad till lägenheter.

Stora satsningar på underhåll och investeringar i våra fastigheter

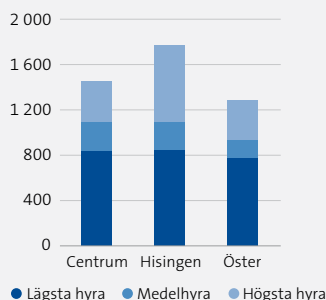
Det största enskilda nybyggnadsprojektet under 2013 var i Kvillebäcken, där det under året investerades 144 miljoner kronor. Totalt omfattar projektet 196 lägenheter. Största ombyggnadsprojektet var sista etappen av totalrenoveringen i Södra Biskopsgården. Under året har över 80 miljoner kronor satsats på underhåll och investeringar i dessa fastigheter.

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



Bostadsbolaget erbjuder lägenheter för alla behov. Från studentlytan med kokvrå till 14-rummaren för den stora familjen.

Hyresintervall per distrikt (kr/m²)



Minst är skillnaderna i distrikt med enhetlig bebyggelse byggd under ungefär samma tidsepok. Den stora spannvidden på Hisingen beror på att distriktet haft en stor produktion av nybyggda lägenheter samtidigt som det finns ett stort äldre bestånd.

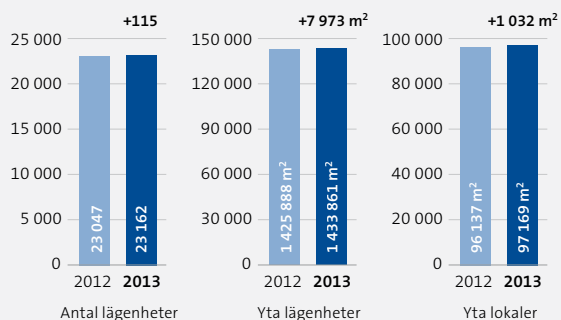
Fastigheternas bokförda värde

Det bokförda värdet på Bostadsbolagets fastigheter, inklusive pågående investeringar, uppgick den 31 december 2013 till 7 500 miljoner kronor (7 442), varav 702 miljoner kronor (702) utgjordes av markvärdet. Fastighetsbeståndet har, i enlighet med koncernprinciper, klassificerats efter en geografisk marknadsuppdelning i A-, B- och C-lägen. En beskrivning av denna indelning återfinns i samband med beskrivningen av koncernens fastighetsvärdering på sidan 50. Den totala hyresintäkten, exklusive parkeringsintäkter, uppgick 2013 till 1 528 miljoner kronor (1 475).

Uppgifter angivna inom parentes visar 2012 års siffror om inte annat anges.



Förändringar i fastighetsbeståndet



Underhåll och investeringar (Mkr)



- Planerat underhåll, 356
- Investering i nybyggnation, 162
- Investering i befintligt fastighetsbestånd, 192

Fastighetsvärdering

Varje år genomför Bostadsbolaget individuella värderingar av fastigheterna. Värderingarna sker i huvudsak internt, men ett representativt urval av fastighetsbeståndet lämnas för extern värdering. Fastigheternas värde uppgick vid årsskiftet till 21 187 miljoner kronor.

Den interna värderingsmodellen är gemensam för hela Framtiden-koncernen 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

Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under tio år samt ett beräknat restvärde för år elva.



Förväntat kassaflöde år 1:

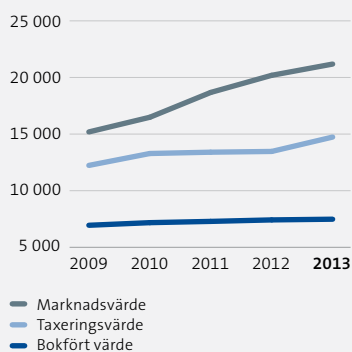
+ kommande årets hyror
– uppskattat hyresbortfall
– normaliserade drift- och underhållskostnader
– verklig fastighetsskatt
= driftnetto

Följande nio år justeras med följande antaganden (beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder):

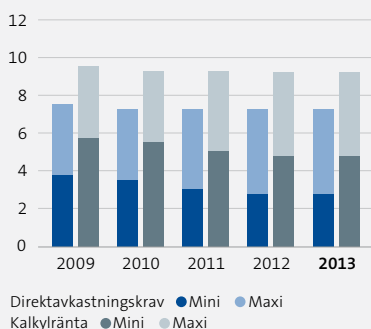
- inflation
- hyresutveckling
- långsiktigt hyresbortfall
- drift- och underhållskostnader på längre sikt
- fastighetsskatt

Ett beräknat restvärde för år elva diskonteras med direktavkastningskravet och kassaflödet nuvärdesberäknas med kalkylräntan för att ge fastighetens bedömda marknadsvärde.

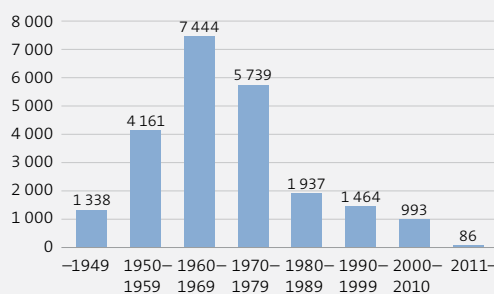
Värdeutveckling fastigheter (Mkr)



Direktavkastningskrav och kalkylränta (%)



Antal lägenheter per värdeår



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.

Förutsättningar 2013

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

De normaliserade drift- och underhållskostnaderna har ökat med 3,2 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 2013.

Drift- och underhållskostnader

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

För hela beståndet har de normaliserade drift- och underhållskostnaderna antagits uppgå till i genomsnitt 448 kronor per kvadratmeter, med en lägsta kostnad på 321 kronor per kvadratmeter i Torpa och en högsta på 552 kronor i Svartedalen. Till denna kostnad kommer fastighetsskatt, vilken beräknas följa KPI-utvecklingen med hänsyn taget till begränsningsregelns konstruktion. I de fall en fastighet med särskilda slag av lokalytor bedöms ha högre drift- och underhållskostnader har hänsyn tagits till detta.

Fastigheternas värde

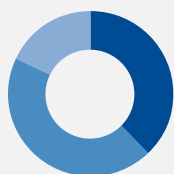
Enligt ovanstående modell uppgår avkastningsvärdet på Bostadsbolagets fastighetsbestånd till 21 187 miljoner kronor (20 195), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde (exklusive uppskjuten skatt) med 13 920 miljoner kronor.

Värdeförändring av fastighetsbeståndet under 2013	Mkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2012	20 195
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	354
+ Förvärv	0
+ Aktiverade ränteutgifter	3
+ Marknadsvärdesförändring	635
Bedömt marknadsvärde 31 december 2013	21 187

Det justerade egna kapitalet, där hänsyn tas till övervärden i fastigheterna och uppskjuten skatt, uppgick den 31 december till 12 111 miljoner kronor (11 361). Detta innebär en justerad soliditet på 56,8 procent (55,9).

Uppgifter angivna inom parantes visar 2012 års siffror om inte annat anges.

Ytor per läge (%)

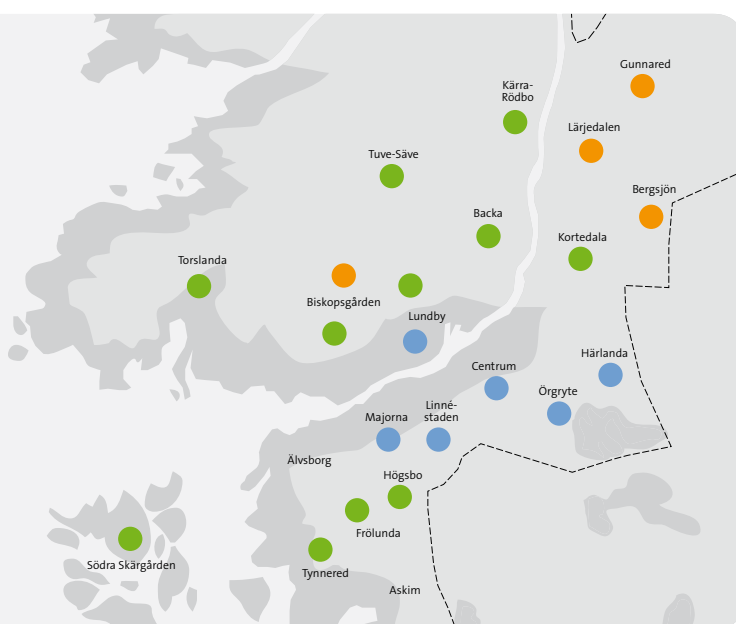


- A-läge, 38
- B-läge, 44
- C-läge, 18

Värderingsläge

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

Läget påverkar värderingen. Marknadsläget bygger på en gruppering av fastigheterna som delas in i A-, B- och C-lägen samt undergrupperna A1–A5, B1–B5 samt C1–C3. Indelningen speglar fastigheternas attraktivitet där A1 representerar störst efterfrågan.



Finansiering

Ekonomi i omvärlden förbättrades under året tack vare låga styrräntor och en aktiv penningpolitik från världens riksbank. Den oro som präglade 2012, inte minst i Europa, minskade successivt under året. Bostads- och arbetsmarknaden blev starkare i USA. Inflationen är låg och förväntas fortsätta vara låg under lång tid framöver. Till följd av den positiva utvecklingen har bolagets upplåningsmarginaler minskat under året.

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad, och hanteras av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finanspolicy. Policyn fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansieringsbehov, finansiella tillgångar och skulder samt finansiella risker.

Finansnettot utveckling

Bostadsbolagets finansnetto uppgick år 2013 till –179 miljoner kronor (–196). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor även kostnader för pensionsskuld –4 miljoner kronor (–4). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 3 miljoner kronor (6). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 17 miljoner kronor. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 3,29 procent (3,79) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader för pensionsskuld och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittligt lånevolym under året.

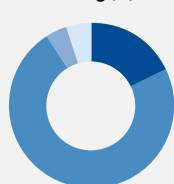
Finansiell ställning

Bostadsbolaget har en stark finansiell ställning. Bolagets eget kapital uppgick vid årsskiftet till 1 357 miljoner kronor (1 346) och soliditeten uppgick till 18,8 procent (18,6). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 12 111 miljoner kronor (11 361), vilket gav en justerad soliditet på 56,8 procent (55,9). De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 5 411 miljoner kronor (5 355). Därutöver har bolaget tillgång till rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 5 452 miljoner kronor (5 352) och var vid årsskiftet något högre jämfört med föregående årsskifte.

Den genomsnittliga belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 26 procent (27). Denna nivå rymms väl inom gällande villkor för Bostadsbolagets säkerställda lån. Av lånen är 42 procent (50), motsvarande 2 250 (2 661) miljoner kronor, säkerställda mot pantbrev i bolagets fastigheter och 56 procent (48) motsvarande 3 025 (2 597) miljoner kronor mot Förvaltnings AB Framtidens rating hos Standard & Poor's, AA-/A-1+. Resterande del är kortfristig kredit inom Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto. Ställda säkerheter i bolagets fastighetsportfölj består av ett representativt urval av fastighetsbeståndet. Under året togs inga nya pantbrev ut, i likhet med föregående år.

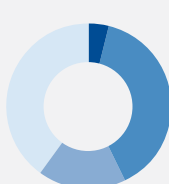
Uppgifterna angivna inom parantes visar 2012 års siffror om inte annat anges.

Finansiering (%)



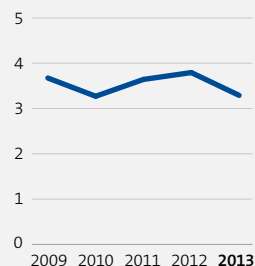
- Eget kapital, 18
- Räntebärande skulder, 73
- Uppskjuten skatteskuld, 4
- Ej räntebärande skulder, 5

Finansieringskällor
Räntebärande skuld (%)



- Banklån, 4
- MTN-obligationer genom moderbolag, 39
- Certifikat genom moderbolag, 17
- Banklån genom moderbolag, 40

Genomsnittlig finansieringskostnad (%)

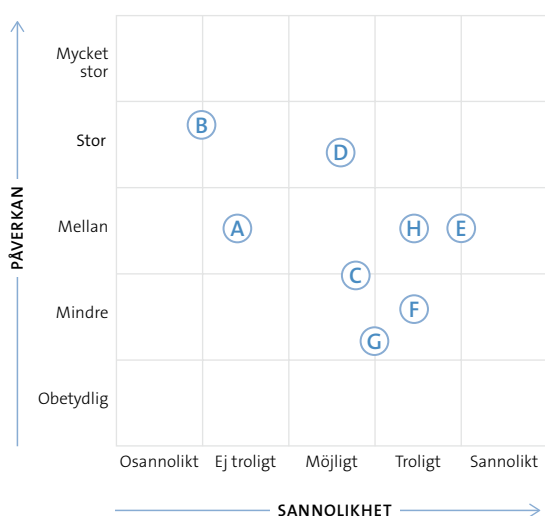




Kungshöjd

Risk- och känslighetsanalys

Ett fastighetsföretag har begränsade möjligheter att på kort sikt påverka resultatet. Bostadsbolaget har därför ett långsiktigt perspektiv på förvaltningen av fastighetsbeståndet. Bolagets stora fastighetstillgångar och skulder innebär ett antal rörelse-relaterade risker. Dessa anses vara de faktorer som har störst potential att påverka företagets marknadsvärde och kassaflöde. Riskanalysen ligger till grund för arbetet med intern kontroll inom Bostadsbolaget, vilket beskrivs i avsnittet om bolagsstyrning.



A Hyresintäkter

Hyresintäkter för bostäder är tämligen förutsägbara och säkra, och generellt anses bostadsfastigheter vara förknippade med en mindre hyresrisk än kommersiella lokaler. Hyresnivåerna sätts utifrån de överenskommelser som görs mellan bostadsföretagen och Hyresgästföreningen. Regionen är attraktiv att bo i och det råder bostadsbrist. Därför anses sannolikheten låg att hyresnivåerna kommer sänkas markant för Bostadsbolaget.

B Uthyrningsgrad

Bostadsmarknaden i Göteborg bedöms under överskådlig framtid att präglas av en stor efterfrågan på bostäder. Utifrån detta bedöms vakansrisken i Bostadsbolaget vara ytterst begränsad. Den låga vakansgraden för lägenheter var 0,0 procent (0,0) per den 31 december 2013. Genom god kundvård och gott underhåll av fastigheterna möter bolaget risken för framtida vakanser.

C Underhålls- och driftkostnader

Kassaflöde och värdering påverkas starkt av driftkostnaderna. Genom bolagets långsiktiga arbete med affärsmässighet, strategisk fastighetsutveckling och teknikförbättring sker en ständig utveckling mot en alltmer effektiv resursanvändning. Kostnaden för uppvärmning utgör en fjärdedel av driftkostnaderna och det pågår ett kontinuerligt arbete för att minska denna. Det sker genom upprustning av fastigheterna, men även genom samarbete med hyresgästerna för att minska förbrukningen. Genom stora och långsiktiga satsningar på underhåll skapar Bostadsbolaget hållbara fastigheter som kan förvaltas mer resurseffektivt.

D Risk för oegentligheter och fel

Bolaget arbetar ständigt med att förbättra sina interna rutiner. Genom det systematiska arbetet med intern kontroll (se sidorna 18–21) beaktar bolaget detta riskmoment.

E Framtida underhållsbehov

I takt med att fastigheterna blir allt äldre kommer ökade underhållsinsatser att krävas. Bostadsbolaget har identifierat ett stort underhållsbehov de kommande åren. Genom ett omfattande underhåll de senaste åren samt flerårsplaner för de kommande åren anses dessa risker till största del omhändertagna.

F Markttillgång

Bostadsbolaget är en viktig aktör i Göteborg när det gäller nybyggnation av lägenheter. För att utveckla fastighetsbeståndet och öka närvaron av hyresrätter i fler delar av staden krävs markanvisningar. I dagsläget har Bostadsbolaget sökt markanvisningar i allt från Fiskebäck till Skogome.

G Kvalificerade medarbetare

Bostadsbolagets anställda är en väsentlig framgångsfaktor, genom arbetet med såväl fastigheter som hyresgäster. Bolaget har stora pensionsavgångar under de närmaste åren och det är viktigt att hantera kunskapsöverföring och attrahera nya kompetenta medarbetare. Bolaget bedriver ett aktivt arbete för att vara en god arbetsgivare som tillhandahåller attraktiva uppgifter och bra arbetsvillkor.

H Räntekostnader och finansiering

Fastighetsbolag har i allmänhet stora skulder vilket innebär att de finansiella riskerna är stora. Finansnettot har en stor påverkan på bolagets resultat, och räntekostnaderna påverkar därigenom direkt möjligheterna till underhåll och investeringar i fastighetsbeståndet. Den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Framtidenkoncernen har samordnat finansfunktionen centralt och finansiella risker så som räntenivåer, refinansiering och motpartsrisk hanteras av moderbolaget inom ramen för Framtidenkoncernens finanspolicy.

Koncernen arbetar aktivt med räntebindningen av kapitalportföljen för att åstadkomma en så gynnsam genomsnittlig räntenivå som möjligt, samtidigt som risken begränsas. Om önskad räntestruktur inte kan uppnås vid upptagande och omsättning av bolagets lån används derivatinstrument för att uppnå en spridning över tid. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 2,5 år och högst 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen 3 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Bostadsbolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 56,8 procent (55,9). Ytterligare en faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag, är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. Förutsättningarna för att få nya lån och refinansiera lån som förfaller, bedöms som mycket goda.

Känslighetsanalys

Förändring	Effekt på avkastningsvärde, %
Hyror +1%	1,8
Långsiktiga vakanser +1%	-1,6
Drift- och underhåll +1%	-0,7
Kalkylränta och direktavkastningskrav +1%	-19,7

Finansnettots räntekänslighet

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

Finansnettots räntekänslighet 2013–2016, Mkr

Ränteantagande	2013	2014	2015	2016
Räntenivå 2013-12-31	-179	-171	-164	-161
Ränta +1 procentenhet		-188	-184	-187
Ränta -1 procentenhet		-155	-144	-134

Sammanfattning

Fastighetsbranschen är utsatt för stora risker i och med sina stora tillgångar och skulder. Bostadsbolagets riskhantering innebär att se till att bolagets framgångsfaktorer är tryggade och gynnar den framtida utvecklingen. Detta sker genom ett väl underhållet fastighetsbestånd med nöjda hyresgäster och medarbetare i en attraktiv region som Göteborg.

Uppgifter angivna inom parentes visar 2012 års siffror om inte annat anges.



Ekonomisk översikt

Driftöverskottet uppgick till 551 miljoner kronor. Ökningen beror främst på högre intäkter vilket motverkas av ökade kostnader för underhåll och driftkostnader. Driftkostnaderna har totalt ökat med cirka 24 miljoner kronor vilket främst beror på hyresreduktion hänförligt till införandet av Framtidens Bredband samt en subvention till hyresgästerna i samband med köp av ny IPTV-box.

Hyresintäkter

För 2013 års hyresnivå har Bostadsbolaget träffat en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning från 1 februari 2013. Hyran höjs inom intervallet noll till 2,6 procent. 26 miljoner kronor är hänförligt till generella hyresökningar avseende bruttohyresintäkterna för lägenheter. Resterande ökning med 26 miljoner kronor beror på tillkommande förvaltningsobjekt samt hyresökningar på grund av ombyggnation och tillval. Hyresbortfallets minskning beror på minskade hyresrabatter för kabel-tv.

Förvaltningsintäkter omfattar andra intäkter än hyra. Ökningen utgörs av högre intäkter i samband med Framtidens Bredband.

Driftkostnader

Kostnadsökningen för taxor beror huvudsakligen på prisökning för vatten och ökad avfallsmängd och viktbaserad taxa. Detta kompenseras av lägre kostnader för värme, då det varit varmare än normalt under 2013.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat vilket bland annat beror på ökade kostnader i samband med Framtidens Bredband. Kostnaderna för reparationer har minskat något jämfört med föregående år, liksom kostnaderna för driftadministration. I posten driftadministration ingår till exempel lönekostnader,

lokalkostnader samt övriga kostnader för att administrera bolagets distriktskontor samt delar av huvudkontoret. Minskningen beror till största del på minskning i personalrelaterade kostnader.

Övriga driftkostnader har ökat med 20 miljoner kronor. Under första halvåret 2014 släcks det nuvarande kabel-tv-nätet och läggs över till det nya fibernätet – Framtidens Bredband. För att kunna titta på tv i fibernätet behöver hyresgästerna en IPTV-box. Kostnaden för boxen och tv-paketet bekostas av hyresgästen. För att underlätta denna investering ger Bostadsbolaget samtliga hyresgäster en engångsrabatt på 500 kronor. Rabatten dras av på februari månads hyra och gäller alla Bostadsbolagets hyresgäster som idag har tillgång till kabel-tv-nätet. Bolaget har dessutom reserverat 7 miljoner kronor i engångsavsättning för de hyresgäster som köper IPTV-box utan månadsavgift eller bindningstid, 700 kronor per hushåll. Kostnaden för detta har belastat 2013 års resultat och uppgår till cirka 18,5 miljoner kronor.

Driftkostnader i kronor per kvadratmeter uppgick till 423 kronor.

Underhållskostnader

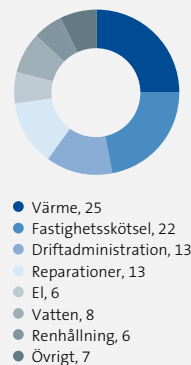
Kostnaderna för underhåll omfattar såväl yttre som inre underhåll av bolagets fastigheter. Under 2013 uppgick kostnaderna till 356 miljoner kronor (316), vilket motsvarar 233 kronor per kvadratmeter (208). Under 2013 har bolaget ökat underhållet med 40 miljoner kronor.

Avskrivningar

Under 2013 har inga återföringar eller upplösningar gjorts. Planenliga avskrivningar har ökat med 14 miljoner kronor jämfört med föregående år. Ökningen beror på färdigställda investeringar i befintliga fastigheter samt tillkommande förvaltningsobjekt.

Bostadsbolagets intäkter	2013 (Mkr)	2012 (Mkr)	Avvikelse 2013/2012 (Mkr)
Lägenheter, brutto	1 456	1 404	52
Hyresbortfall	-10	-13	3
Lägenheter, netto	1 446	1 391	55
Lokaler, brutto	72	71	1
Hyresbortfall	-10	-10	0
Lokaler, netto	62	61	1
Fordonsplatser, brutto	63	61	2
Hyresbortfall	-10	-10	0
Fordonsplatser, netto	53	51	2
Summa hyresintäkter	1 561	1 503	58
Förvaltningsintäkter	22	16	6
Summa intäkter	1 583	1 519	64

Driftkostnader (%)



Centrala kostnader

I posten centrala kostnader ingår till exempel kostnader för styrelse, vd och strategisk ledningspersonal, revisionskostnader samt fakturerade koncerngemensamma kostnader. Ökningen kan främst hänföras till personalrelaterade kostnader och omklassificering från driftadministration.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Här redovisas intäkter och kostnader som inte avser den löpande förvaltningen, till exempel övrig försäljning och skadeståndsanspråk samt utrangering och försäljning av inventarier. Ökningen beror på estimerat avgångsvederlag för vd.

Finansnetto

Finansnettot har minskat med 16,5 miljoner kronor. Genom certifikatsprogram har lånemarginalen kunnat minskas på delar av upplåningen. Även lägre räntenivåer har gett lägre finansieringskostnader.

Skattesituation

Årets skattekostnad består av:

- aktuell skatt för året –12 miljoner kronor
- uppskjuten skatt 8 miljoner kronor

Den 31 december 2013 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till –289 miljoner kronor.

Årets resultat

Årets resultat är 55 miljoner kronor lägre än 2012. Föregående år hade bolaget stora skatteintäkter på grund av nya bolagsskattesatser vilket inte är aktuellt i år.

Framtida utveckling

Resultat efter finansiella kostnader för 2014 förväntas uppgå till 104 miljoner kronor beaktat effekten av de nya redovisningsprinciperna enligt K3-regelverket. I detta resultat ingår totalt underhåll med 388 miljoner kronor vilket motsvarar 253 kronor per kvadratmeter.

K3-regelverket

Bokföringsnämnden har tagit fram en ny vägledning BFNAR 2012:1 "Årsredovisning och koncernredovisning", vilken benämns K3. Denna är tvingande från och med 1 januari 2014.

Den största förändringen för bolaget är att materiella anläggningstillgångar ska delas upp i betydande komponenter och att respektive komponent ska skrivas av separat över dess nyttjandeperiod. För bolaget innebär detta att förvaltningsfastigheterna ska delas upp i komponenter.

Tillkommande utgifter för utbyte av komponent ska räknas in i tillgångens redovisade värde. Detsamma gäller för tillkommande nya komponenter. Utgifter för löpande underhåll och reparationer av komponenterna kostnadsförs när de uppkommer.

En ingångsbilansräkning har upprättats per 1 januari 2013, där det redovisade värdet för förvaltningsfastigheterna har delats in i komponenter. Någon retroaktiv omräkning har inte gjorts. En omräkning av 2013 enligt K3 pågår. 2013 års resultaträkning kommer att omräknas i årsredovisningen för 2014.

Uppgifter angivna inom parentes visar 2012 års siffror om inte annat anges.

Bostadsbolagets driftkostnader	2013 (Mkr)	2012 (Mkr)	Avvikelse 2013/2012 (Mkr)	2013 (kr/m²)	2012 (kr/m²)	Avvikelse 2013/2012 (kr/m²)
Värme	159	162	–3	104	107	–3
El	41	40	1	27	26	1
Vatten	49	47	2	32	31	1
Renhållning	37	35	2	24	23	1
Summa taxekostnader	286	284	2	187	187	0
Fastighetsskötsel	144	138	6	94	91	3
Reparationer	84	85	–1	55	56	–1
Driftadministration	87	90	–3	57	59	–2
Övrigt	45	25	20	30	16	14
Summa övriga kostnader	360	338	22	236	222	14
Summa kostnader	646	622	24	423	409	14

Femårsöversikt (belopp i Mkr)

Resultaträkning	2013	2012	2011	2010	2009
Hysesintäkter	1 561	1 503	1 457	1 405	1 380
Driftkostnader	-646	-622	-632	-618	-587
Underhållskostnader	-356	-316	-300	-320	-330
Fastighetsavgift/-skatt	-31	-35	-34	-33	-33
Driftöverskott	551	547	498	442	438
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-304	-291	-267	-252	-237
Centrala kostnader, inklusive avskrivningar	-35	-29	-27	-28	-25
Finansnetto	-179	-196	-188	-161	-174
Resultat efter finansiella poster	35	32	17	3	4

Balansräkning	2013	2012	2011	2010	2009
Fastigheter	7 267	7 156	7 010	6 942	6 597
Övriga anläggningstillgångar	343	383	365	302	398
Omsättningstillgångar	26	21	34	30	36
Eget kapital	1 357	1 346	1 281	1 279	1 282
Obeskattade reserver	105	86	68	56	59
Avsättningar	394	396	462	460	466
Låneskulder (räntebärande)	5 411	5 355	5 222	5 104	4 803
Rörelseskulder (ej räntebärande)	369	378	378	377	422

Fastigheter	2013	2012	2011	2010	2009
Taxeringsvärde	14 748	13 480	13 414	13 298	12 248
Lägenhetsyta kvm, tusental	1 434	1 426	1 417	1 413	1 400
Lokalyta kvm, tusental	97	96	97	97	98
Lägenheter, antal	23 162	23 047	22 909	22 845	22 652
Parkeringsplatser, antal	15 047	14 985	14 926	15 002	14 955
Fastighetsinvesteringar	354	435	370	461	334
varav mark	—	—	22	17	16
Avkastningsvärde	21 187	20 195	18 685	16 494	15 201

Personal	2013	2012	2011	2010	2009
Medelantal anställda	259	266	261	261	266

Finansiering	2013	2012	2011	2010	2009
Soliditet, %	18,8	18,6	18,0	18,1	18,8
Justerad soliditet, %	56,8	55,9	51,7	49,3	48,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,6	2,5	2,6	2,4
Skuldsättningsgrad, ggr	4,0	4,0	4,1	4,0	3,7
Räntebidrag	—	—	1	2	3
Räntebidrag, kr/kvm	—	—	—	1	2
Genomsnittlig finansieringskostnad (exkl räntebidrag), %	3,3	3,8	3,7	3,3	3,6
Genomsnittlig finansieringskostnad (inkl räntebidrag), %	3,3	3,8	3,6	3,2	3,6
Kassaflöde (exkl investeringar)	338	323	284	256	242

Lönsamhet	2013	2012	2011	2010	2009
Direktavkastning (exkl räntebidrag), %	7,6	7,7	7,1	6,5	6,7
Direktavkastning (inkl räntebidrag), %	7,6	7,7	7,2	6,6	6,7
Avkastning på totalt kapital, %	2,8	3,1	2,8	2,3	2,6
Avkastning på eget kapital, %	2,6	2,4	1,3	0,2	0,3

Förvaltning	2013	2012	2011	2010	2009
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 019	988	962	933	918
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	–7	–6	–8	–7	–6
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	747	739	730	735	736
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	–99	–109	–107	–97	–92
Driftkostnader, kr/kvm	423	410	418	411	392
Underhållskostnader, kr/kvm	233	208	198	213	220
Centrala kostnader inkl avskrivningar, kr/kvm	23	19	18	18	17
Driftöverskott, kr/kvm	361	360	329	294	292
Vakansgrad lägenheter, %	0	0	0	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	9,4	9,7	8,8	8,8	10,3

Styrkort	2013	2012	2011	2010	2009
NBI (NöjdBoendeIndex)*	—	—	—	68	67
Serviceindex*	80	—	—	—	—
NMI (NöjdMedarbetarIndex)**	—	—	—	—	78
MMI (MotiveradMedarbetarIndex)**	73	—	70	—	—
Inflytande*	—	—	—	69	67
Fastighetsresultat (exkl tidigarelagt underhåll)	635	609	567	545	562

* Under 2011–2012 genomfördes ingen gemensam kundenkät inom koncernen. Serviceindex ersatte NBI under 2013.

** Ingen mätning gjord 2010. MMI ersatte NMI 2011. Ingen mätning gjord 2012.

Definitioner

Fastigheter

Investeringar i fastigheter inklusive investeringsbidrag.

Lägenhetsyta och lokalyta

Uthyrningsbar yta vid årets slut.

FINANSIERING

Soliditet i %

Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet i %

Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till balansomslutning plus bedömt övervärde.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader avseende företagets skulder exklusive av- och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företagets skulder.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Genomsnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag 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 av- och nedskrivningar.

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 i %

Hyresbortfall i procent av bruttohyra.

Vakansgrad i %

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	1 250 990 121
Årets resultat	11 775 021
Summa	1 262 765 142

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

Utdelning till aktieägare	1 204 000
I ny räkning balanseras	1 261 561 142
Summa	1 262 765 142

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

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

Utdelning kommer att betalas 2014-03-25.

Resultat och ställning

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

Resultaträkning

Tkr	Not	2013	2012
<i>Intäkter</i>			
Hysesintäkter	2	1 561 227	1 502 764
Förvaltningsintäkter	3	22 217	16 266
Summa intäkter		1 583 444	1 519 030
<i>Kostnader för fastighetsförvaltningen</i>			
Driftkostnader	4, 5, 6	–645 702	–621 680
Underhållskostnader		–355 671	–315 714
Fastighetsavgift/-skatt		–31 030	–35 087
Driftöverskott		551 041	546 549
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	–303 557	–291 014
Bruttoresultat		247 484	255 535
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	–34 735	–28 522
Övriga rörelseintäkter	10	1 439	954
Övriga rörelsekostnader	11	–38	–54
Rörelseresultat		214 150	227 913
Finansnetto	12	–179 490	–196 097
Resultat efter finansiella poster		34 660	31 816
Förändring av periodiseringsfond	13	–6 979	–5 621
Avskrivningar utöver plan	13	–11 721	–13 348
Skatt på årets resultat	14	–4 185	54 047
Årets resultat	15	11 775	66 894

Balansräkning

Tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	14 224	14 954
Summa immateriella anläggningstillgångar		14 224	14 954
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	17	7 266 754	7 156 327
Inventarier	18	85 946	75 739
Övriga materiella anläggningstillgångar	19	0	0
Pågående ny- och ombyggnationer	20	233 321	285 192
Summa materiella anläggningstillgångar		7 586 021	7 517 258
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	21	30	30
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	540	540
Andra långfristiga fordringar	23	8 865	7 001
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 435	7 571
Summa anläggningstillgångar		7 609 680	7 539 783
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 416	1 294
Fordringar hos koncernföretag		160	1 185
Skattefordran		4 559	—
Övriga fordringar		3 439	2 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	16 063	15 500
Summa kortfristiga fordringar		25 637	20 426
Kassa och bank		72	630
Summa omsättningstillgångar		25 709	21 056
SUMMA TILLGÅNGAR		7 635 389	7 560 839

Balansräkning

Tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (400 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		40 000	40 000
Reservfond		54 000	54 000
Summa bundet eget kapital		94 000	94 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 250 990	1 185 104
Årets vinst		11 775	66 894
Summa fritt eget kapital		1 262 765	1 251 998
Summa eget kapital		1 356 765	1 345 998
<i>Obeskattade reserver</i>	25	105 180	86 481
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	26	97 379	98 669
Uppskjutna skatter	27	289 063	296 938
Övriga avsättningar	28	7 216	—
Summa avsättningar		393 658	395 607
<i>Låneskulder (räntebärande)</i>	29, 30, 31		
Skulder till kreditinstitut	32	200 000	210 800
Skulder till koncernföretag		5 211 146	5 143 830
Summa låneskulder		5 411 146	5 354 630
<i>Rörelseskulder (ej räntebärande)</i>	31		
Leverantörsskulder		135 355	159 890
Skulder till koncernföretag		4 646	6 075
Skatteskuld		—	650
Övriga skulder		4 060	3 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	224 579	207 909
Summa rörelseskulder		368 640	378 123
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		7 635 389	7 560 839
Ställda säkerheter	34	2 255 542	3 477 313
Ansvarsförbindelser	35	7 176	7 191

Förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2012-01-01	40 000	54 000	1 186 532	1 280 532
Utdelning			-1 428	-1 428
Årets resultat			66 894	66 894
Eget kapital 2012-12-31	40 000	54 000	1 251 998	1 345 998
Eget kapital 2013-01-01	40 000	54 000	1 251 998	1 345 998
Utdelning			-1 008	-1 008
Årets resultat			11 775	11 775
Eget kapital 2013-12-31	40 000	54 000	1 262 765	1 356 765

Aktiekapitalet utgörs av 400 000 aktier med kvotvärde om 100 kronor styck.

Utdelning lämnades till moderbolaget i enlighet med principerna i not 1 och not 15.

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2013	2012
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat före finansiella poster		214 150	227 913
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	36	309 414	291 540
Erhållen ränta		1 290	1 302
Erlagd ränta	37	-185 089	-229 930
Erhållna räntebidrag		—	85
Betald skatt		-1 853	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		337 912	290 910
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	38	-42 636	16 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten		295 276	307 567
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-3 590	-1 582
Amortering ombyggnadstillägg		1 648	1 285
Investeringar i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar		-336 025	-435 913
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-10 126	-4 016
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		263	106
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-347 830	-440 120
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Ökning/minskning långfristig fordran		-3 512	746
Upptagna lån		467 316	1 444 910
Amortering långfristiga skulder		-410 800	-1 311 900
Utdelning		-1 008	-1 428
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		51 996	132 328
ÅRETS KASSAFLÖDE		-558	-225
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		630	855
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		72	630
Outnyttjade kreditlöften	39	—	750 000
Summa disponibla likvida medel		72	750 630
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	40		
Nettolåneskuld vid årets ingång		-5 452 669	-5 319 084
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-56 516	-133 010
Minskning/ökning av avsättningar		1 290	-350
Minskning/ökning av likvida medel		-558	-225
Nettolåneskuld vid årets utgång		-5 508 453	-5 452 669

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer nr 1–29, förutom nr 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, vilket normalt sker på tillträdesdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

Immateriella anläggningstillgångar

Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs. Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostnaden. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av linjärt över nyttjandetiden, dock högst fem år.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

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

I samband med bokslutet görs en intern värdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad 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. Ombyggnadstillägg redovisas till anskaffningsvärde minskat med amorteringar enligt hyresavtalet.

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

Redovisning av inkomstskatter

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning.

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden.

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

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas, i balansräkningen, för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen kan inkludera likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till det belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp. Resultateffekten av i förtid stängda derivatkontrakt, vars syfte har varit att säkra framtida räntenivåer, periodiseras över återstående löptid för respektive derivatkontrakt, alternativt över samma löptid som de underliggande instrumenten.

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 försäkrings-teknisk beräkning. Förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Samtliga pensionskostnader kostnadsförs sålunda under den period de intjänas.

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 personbilar och kontorsmaskiner. Dessa är av mindre värde och påverkar inte bolagets resultat eller ställning och redovisas därför som operationella leasingkontrakt.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (forts)

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.

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Markanläggningar	5%
Byggnader	2%
Byggnadsinventarier	5%
Parkeringshus	3%
Övriga byggnader	2–5%
Markinventarier	5%
Inventarier	5–33%
Övriga materiella anläggningstillgångar	20%
Immateriella anläggningstillgångar	20%

Övriga materiella anläggningstillgångar utgörs av aktiverade pantbrevskostnader fram till år 2001.

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

Statliga stöd

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt Redovisningsrådets rekommendation 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

	2013	2012
Bostäder	1 445 658	1 390 994
Lokaler	62 503	60 919
Övriga hyresintäkter	53 066	50 851
Summa hyresintäkter	1 561 227	1 502 764

Bolagets kontraktspportfölj består till största delen av lägenhetskontrakt som är uppsägningsbara inom ett år. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage.

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2013	2012
Förvaltningsuppdrag	1 562	1 172
Ersättning från hyresgäster	3 029	2 995
Övriga förvaltningsintäkter	17 626	12 099
Summa förvaltningsintäkter	22 217	16 266

Övriga förvaltningsintäkter utgörs till övervägande del av intäkter i samband med utbyggnad av Framtidens Bredband.

Not 4 Driftkostnader

	2013	2012
Värme	-159 159	-162 254
El och gas	-40 631	-40 126
Vatten och avlopp	-49 173	-46 521
Avfallshantering	-36 820	-34 689
Fastighetsskötsel	-143 626	-138 334
Reparationer	-84 113	-85 324
Driftadministration	-86 940	-89 595
Övriga driftkostnader	-45 240	-24 837
Summa driftkostnader	-645 702	-621 680

Not 5 Personal

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	2013	2012
Löner och ersättningar till styrelsen, vd och tf vd	-4 847	-1 560
Löner och ersättningar till övriga anställda	-97 263	-94 463
Summa löner och ersättningar	-102 110	-96 023
Pensionskostnader för styrelsen och vd	-479	-385
Pensionskostnader för övriga anställda	-11 594	-12 745
Summa pensionskostnader	-12 073	-13 130
Övriga sociala kostnader	-30 149	-28 396
Summa personalkostnader	-144 332	-137 549

I ersättningen till styrelsen ingår arvode till ledamöter och suppleanter. I löner till vd ingår avgångsvederlag samt lön under uppsägningstid med 3 195 (0) tkr. Lön och ersättning till tf vd ingår med 153 tkr. I pensionskostnader till vd ingår pensionskostnader under uppsägningstid med 192 (0) tkr. Inga tantiem eller liknande har lämnats.

Medelantalet anställda	2013	2012
Kvinnor	124	124
Män	135	142
	259	266

Företagsledningens könsfördelning

Styrelse, inklusive suppleanter	2013	2012
Kvinnor	5	5
Män	5	5
Totalt	10	10

Vd och övriga ledande befattningshavare

Kvinnor	4	4
Män	7	9
Totalt	11	13

Ersättningar och övriga förmåner under 2013

	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelse- ordförande	50			50
Övriga styrelse- ledamöter	141			141
Styrelse- suppleanter	28			28
Vd och tf vd	4 600	28	479	5 107
Övriga ledande befattnings- havare	6 825	112	1 477	8 414
Totalt	11 644	140	1 956	13 740

I lön, förmåner och pensionskostnad för vd ingår kostnader under uppsägningstid och för avgångsvederlag med totalt 3 387 (0) tkr.

Noter

Not 5 Personal (forts)

Ersättningar och övriga förmåner under 2012

	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelse- ordförande	49			49
Övriga styrelse- ledamöter	126			126
Styrelse- suppleanter	39			39
Vd	1 279	67	385	1 731
Övriga ledande befattnings- havare	7 657	160	1 507	9 324
Totalt	9 150	227	1 892	11 269

Övriga förmåner avser bil- och kostförmån.

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 10 (12) personer.

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

Bolagets tidigare vd hade rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30 procent av ordinarie lön.

Tillförordnad vd och övriga befattningshavare följer den kollektivavtalade tjänstepensionen enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

Med tillförordnad vd har inget avtal träffats om avgångsvederlag. Med tillförordnad vd och övriga ledande befattningshavare finns avtal om en uppsägningstid på mellan sex och tolv månader.

Under året träffade styrelsen en överenskommelse med vd om att han skulle lämna sin tjänst den 12 november 2013. Med tidigare vd hade avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag på 24 månadslöner. Avgångsvederlaget ska avräknas mot annan inkomst som uppbärs från anställning eller från egen verksamhet under perioden för avgångsvederlagets utbetalande. Bolagets kostnad under uppsägningstid och för avgångsvederlag uppgår till 4 437 tkr. Kostnaden har tagits under 2013.

Principer för ersättning till styrelse och vd

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut.

Ersättning till vd utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till vd beslutas av moderbolagets vd i samråd med Göteborgs Stad.

Not 6 Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner

	2013	2012
Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag, %		
Andel av totala intäkter, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	—	—
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	2	2
Andel av totala kostnader i rörelse- verksamhet exkl fastighetsskatt, av- och nedskrivningar, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2	2
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	20	24

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 vad som anges i not 5, ersättning till styrelse, vd och övrig personal, har inte förekommit.

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

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	2013	2012
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningstillgångar	-4 320	-4 109
Markanläggningar	-13 461	-12 512
Byggnader	-273 140	-262 187
Bredbandsnät	-3 631	-2 532
Investering i annans fastighet	-280	-280
Inventarier	-8 725	-7 853
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	—	-1 870
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	—	329
Summa av -och nedskrivningar i förvaltningen	-303 557	-291 014
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	-53	-123
Summa av- och nedskrivningar	-303 610	-291 137

Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå

	2013	2012
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-387	-375
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-80	-93
Skatterådgivning	—	—
Övriga tjänster	-4	-16
Summa arvode till vald revisionsbyrå	-471	-484

Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått till lekmanrevision inklusive sakkunnigt biträde med -209 (-153) tkr.

Not 9 Centrala kostnader

	2013	2012
Centrala kostnader	-26 451	-19 571
Koncerngemensamma kostnader	-8 231	-8 828
Avskrivningar	-53	-123
Summa centrala kostnader	-34 735	-28 522

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

I centrala kostnader ingår kostnader för uppsägningstid och avgångsvederlag för vd med 4 437 (0) tkr.

Not 10 Övriga rörelseintäkter

	2013	2012
Provisionsintäkter	134	141
Resultat vid försäljning av inventarier	160	1
Övriga rörelseintäkter	1 145	812
Summa övriga rörelseintäkter	1 439	954

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2013	2012
Utrangering och försäljning av inventarier	-38	-54
Summa övriga rörelsekostnader	-38	-54

Noter

Not 12 Finansnetto

Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar	2013	2012
Ränteintäkter koncernföretag	29	—
Ränteintäkter	1 261	1 302
Summa ränteintäkter	1 290	1 302
Räntebidrag	—	85
Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar	1 290	1 387
Finansiella poster hänförliga till företagets skulder	2013	2012
Räntekostnader koncernföretag	–175 846	–183 323
Räntekostnader	–3 106	–15 376
Övriga finansiella kostnader	–411	–223
Ränta PRI-skuld	–4 019	–4 158
Aktiverad ränta	2 602	5 596
Summa finansiella poster hänförliga till företagets skulder	–180 780	–197 484
Finansnetto	–179 490	–196 097

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 3,29 (3,79) procent.

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2013	2012
Avsättning till periodiseringsfond	–18 270	–16 634
Upplösning av periodiseringsfond	11 292	11 013
Avskrivningar utöver plan	–11 721	–13 348
Summa bokslutsdispositioner	–18 699	–18 969

Not 14 Skatt på årets resultat

	2013	2012
Aktuell skatt	–12 060	–13 131
Uppskjuten skatt avseende förändring i temporära skillnader (spec. i not 27)	7 875	67 178
Summa skatt på årets resultat	–4 185	54 047

Skillnaden mellan den redovisade skattekostnaden/intäkten och skattekostnad/intäkt baserad på gällande skattesats 22 procent består av följande komponenter:

	2013	2012
Redovisat resultat före skatt	15 960	12 847
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–3 511	–3 379
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	9
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–532	–528
Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond	–145	–175
Justering avseende tidigare år	2	82
Skatteeffekt på förändrad skattesats	—	58 038
Summa skatt på årets resultat	–4 185	54 047

Den 21 november 2012 beslöt riksdagen att ändra skattesatsen från 26,3 procent till 22 procent från och med 2013.

Not 15 Utdelning

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 3,01 procent av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2013 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat för räkenskapsåret 2013. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2014-03-24 kommer en utdelning avseende 2013 att föreslås om 1 204 tkr, vilket motsvarar 3,01 procent av aktiekapitalet 40 000 tkr. Utdelning avseende 2012 uppgick till 1 008 tkr.

Not 16 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 032	20 450
Inköp	3 590	1 582
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 622	22 032
Ingående avskrivningar	-7 078	-2 969
Årets avskrivningar	-4 320	-4 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 398	-7 078
Utgående planenligt restvärde övriga immateriella anläggningstillgångar	14 224	14 954

De immateriella anläggningstillgångarna avser investering i fastighetssystem.

Not 17 Förvaltningsfastigheter

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

Marknadsvärde (Mkr)	2013-12-31	2012-12-31
Ingående värde 1 januari	20 195	18 685
Investeringar	354	435
Övrig värdeförändring	638	1 075
Utgående värde 31 december	21 187	20 195

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

Den interna värderingsmodellen är en avkastningsbaserad metod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och kostnader såsom hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsavgift/-skatt och normaliserade drift- och underhållskostnader. För utveckling av driftnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drift- och underhållskost-

nader samt fastighetsavgift/-skatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och varierar mellan 370 (359) kr/kvm och 500 (477) kr/kvm. Dessa kostnader beräknas för närvarande öka med 2,25 (2,25) procent per år. Till detta kommer utgående fastighetsavgift/-skatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet differentieras beroende på läge och varierar mellan 2,75 (2,75) procent och 7,25 (7,25) procent. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,34–4,48 (2,34–4,48) procent.

Begränsningar finns i möjligheterna att överlåta fastigheter, som pantsatts till säkerhet för upptagna lån, till följd av sedvanliga åtaganden i ingångna finansieringsavtal.

Marknadsvärdet på pantsatta fastigheter uppgår till 5 325 (8 222) miljoner kronor.

	2013-12-31	2012-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	585 094	585 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	585 094	585 094
Ingående uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående planenligt restvärde mark	702 049	702 049
Taxeringsvärde	5 191 978	4 386 812
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	264 541	239 204
Omklassificeringar	14 179	25 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 720	264 541
Ingående avskrivningar	-75 085	-62 573
Årets avskrivningar	-13 461	-12 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 546	-75 085
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	190 174	189 456

Noter

Not 17 Förvaltningsfastigheter (forts)

	2013-12-31	2012-12-31
Bredbandsnät		
Ingående anskaffningsvärden	67 448	24 809
Omklassificeringar	8 999	42 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 447	67 448
Ingående avskrivningar	–4 142	–1 610
Årets avskrivningar	–3 631	–2 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	–7 773	–4 142
Utgående planenligt restvärde bredbandsnät	68 674	63 306
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	9 102 248	8 745 151
Omklassificeringar	377 761	357 097
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 480 009	9 102 248
Ingående nedskrivningar	–13 974	–12 433
Återförda nedskrivningar	—	329
Årets nedskrivning	—	–1 870
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–13 974	–13 974
Ingående avskrivningar	–3 585 613	–3 362 363
Årets avskrivningar	–234 310	–223 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	–3 819 923	–3 585 613
Ingående uppskrivningar	698 855	738 072
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	–39 110	–39 217
Utgående ackumulerade uppskrivningar	659 745	698 855
Utgående planenligt restvärde byggnader	6 305 857	6 201 516
Taxeringsvärde	9 555 569	9 093 079
Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	7 266 754	7 156 327

Not 18 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 710	92 600
Inköp	10 126	4 016
Försäljningar och utrangeringar	–2 159	–1 545
Omklassificeringar	9 000	42 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 677	137 710
Ingående avskrivningar	–61 971	–55 381
Försäljningar och utrangeringar	2 018	1 386
Avskrivningar	–8 778	–7 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	–68 731	–61 971
Utgående planenligt restvärde inventarier	85 946	75 739

Av årets avskrivningar –8 778 (–7 976) tkr avser –53 (–123) tkr centrala kostnader.

Not 19 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 986	50 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 986	50 986
Ingående avskrivningar	–50 986	–50 986
Utgående ackumulerade avskrivningar	–50 986	–50 986
Utgående planenligt restvärde övriga materiella anläggnings-tillgångar	0	0

Not 20 Pågående ny- och ombyggnationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	285 192	301 074
Under året nedlagda kostnader	362 990	455 802
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-414 861	-471 684
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	233 321	285 192

Not 21 Andelar i intresseföretag

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30	30
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30	30
Utgående planenligt restvärde andelar i intresseföretag	30	30

Intresseföretag	Org.nr	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)
Västra Sandarnas Fastighetsutveckling i Göteborg AB	556707-2409	30,1	30,1

	Bokfört värde	Eget kapital	Årets resultat
	30	100	0

Intresseföretaget har sitt säte i Göteborg.

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	540	540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	540	540
Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav	540	540

Not 23 Andra långfristiga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 001	9 032
Årets amortering	-1 759	-2 031
Omklassificeringar	3 623	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 865	7 001
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	8 865	7 001

Långfristig fordran avseende hyresgäst Anpassningar av lokaler redovisas här med 6 035 (4 060) tkr, övriga poster avser Husbyggnadsvaror 1 241 (1 352) tkr och Fritidsstiftelsen 1 589 (1 589) tkr.

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	416	395
Förutbetalda PRI-kostnader	3 150	3 141
Förutbetalda kostnader, koncernföretag	2 857	3 858
Förutbetalda kostnader, övriga	9 640	8 106
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 063	15 500

Not 25 Obeskattade reserver

	2013-12-31	2012-12-31
Avsättning till periodiseringsfond, tax 08	—	11 292
Avsättning till periodiseringsfond, tax 09	17 171	17 171
Avsättning till periodiseringsfond, tax 10	2 672	2 672
Avsättning till periodiseringsfond, tax 11	6 801	6 801
Avsättning till periodiseringsfond, tax 12	7 060	7 060
Avsättning till periodiseringsfond, tax 13	16 634	16 634
Avsättning till periodiseringsfond, tax 14	18 270	—
Ackumulerade avskrivningar över plan	36 572	24 851
Summa bokslutsdispositioner	105 180	86 481

Noter

Not 26 Avsättning för pensioner

	2013-12-31	2012-12-31
Avsättning vid periodens ingång	98 669	98 319
Utbetalad pension	–6 052	–6 005
Nyintjänad pension	9 116	9 127
Ränta	–4 019	–4 157
Övrigt	–335	1 385
Avsättning vid periodens utgång	97 379	98 669

Not 27 Avsättning för uppskjuten skatt

	2013-12-31	2012-12-31
Skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde		
Förvaltningsfastigheter	–290 740	–301 450
Finansiella instrument	379	686
Övriga temporära skillnader	1 298	3 826
Summa avsättning för uppskjuten skatt	–289 063	–296 938

Not 28 Övriga avsättningar

	2013-12-31	2012-12-31
Avsättning hyresgäst-kompensation	7 216	–
Summa	7 216	–

Not 29 Finansiell riskhantering

Framtidenkoncernen har från och med den 1 januari 2012 en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finanspolicy. Den koncerngemensamma finanspolicyen fastställer befo- genheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansie- ringsbehov, finansiella tillgångar och skulder samt finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk, kredit- och motpartsrisk. För närmare beskriv- ning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

Inom ramen för den koncerngemensamma policyen har varje dotterbolag finansiella riktlinjer som fastställts av bolagets styrelse.

Not 30 Finansiella skulder

	Nominellt värde 2013-12-31	Marknads- värde 2013-12-31	Nominellt värde 2012-12-31	Marknads- värde 2012-12-31
Räntebärande skulder (Mkr)				
Skulder till kreditinstitut	200	202	211	213
Skulder till koncern- företag	5 211	5 288	5 144	5 204
Totalt	5 411	5 490	5 355	5 417

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget.

Not 31 Skulders förfallotid

	Inom ett år	Senare än ett år men inom fem år	Senare än fem år
Låneskulder			
Skulder till kreditinstitut		200 000	
Skulder till koncernföretag	1 300 000	750 000	3 025 000
Del i koncernkonto	136 146		
Rörelseskulder			
Leverantörsskulder	135 355		
Skulder till koncernföretag	4 646		
Övriga skulder	4 060		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224 579		
Summa skulder	1 804 786	950 000	3 025 000

Not 32 Skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga lån	200 000	210 800
Summa skulder till kreditinstitut	200 000	210 800

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	11 405	17 318
Upplupna sociala avgifter	9 772	8 787
Upplupna personalkostnader	14 538	11 521
Upplupna kostnader, underhåll	5 736	4 293
Upplupna taxebundna kostnader	41 850	44 979
Balanserad ränta derivatinstrument	2 383	3 783
Förutbetalda hyresintäkter	116 671	107 950
Upplupna kostnader, fastighetsskötsel	7 825	6 628
Övriga poster	14 399	2 650
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224 579	207 909

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semester-skuld och löneskatt.

I balanserad ränta derivatinstrument för 2013 ingår 1 476 tkr, som avser 2015 eller senare.

Not 34 Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut	200 067	321 838
Fastighetsinteckningar avseende skulder till koncernföretag	2 055 475	3 155 475
Summa ställda säkerheter	2 255 542	3 477 313
Säkerheter i eget förvar	4 476 314	3 254 544

Noter

Not 35 Ansvarsförbindelser

	2013-12-31	2012-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	1 948	1 973
Ansvarsförbindelse Fastigo	1 953	1 943
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	2 414	2 414
Garantieförbindelser	861	861
Summa ansvarsförbindelser	7 176	7 191

Not 36 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	2013-12-31	2012-12-31
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	4 320	4 109
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	299 290	285 487
Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	—	1 870
Återföring avseende materiella anläggningstillgångar	—	—329
Ökning(+)/minskning(–) av avsättningar	5 926	350
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	–122	53
Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet	309 414	291 540

Not 37 Erlagd ränta

	2013	2012
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	–185 089	–229 930
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	2 602	5 596
Summa erlagd ränta	–182 487	–224 334

Not 38 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital

	2013	2012
Ökning(–)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	–5 211	13 178
Ökning(–)/minskning(+) av rörelseskulder	–37 425	3 479
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	–42 636	16 657

Not 39 Outnyttjade kreditavtal

All ny upplåning sker via moderbolaget. För dotterbolagens kreditförsörjning har moderbolaget outnyttjade kreditavtal och kreditlöften med 2 101 Mkr.

Not 40 Nettolåneskuld

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

Not 41 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 5 februari 2014 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs stads bostadsaktiebolag den 24 mars 2014.

Göteborg den 5 februari 2014

Stefan Kristiansson
Ordförande

Maria Rydén
Vice ordförande

Anna Johansson

Birgitta Simonsson

Lennart Sandberg

Lennart Olsson

Ulla Y Gustafsson

Robert Bengtsson
Tillförordnad verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 februari 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 5 februari 2014

Annbrith Svensson
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Göteborgs stads bostadsaktiebolag, org.nr 556046-8562

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag för år 2013. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 46–79.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göteborgs stads bostadsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Göteborgs stads bostadsaktiebolag för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig 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 de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 5 februari 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Göteborgs stads bostadsaktiebolag,
organisationsnummer 556046-8562
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Göteborgs stads bostadsaktiebolags verksamhet under år 2013.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska och bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Utifrån genomförd granskning bedömer vi att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. Vi noterar att kommunstyrelsen har initierat en översyn av stadens bolag som kommer belysa de kommunala befogenheter vilka utgör ram för verksamheten.

Göteborg 2014-02-05

Torbjörn Rigemar
av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Annbrith Svensson
av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Bostadsbolagets styrelse



Ordförande: Stefan Kristiansson (MP)

Född 1952, invald 2011

Ledamot i kommunfullmäktige

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande för Alingsås sjukhus

Ledamöter



Vice ordförande: Maria Rydén (M)

Född 1961, invald 2011

Kommunalråd

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i kommunstyrelsen, ledamot i kommunfullmäktige, vice ordförande i Tre Stiftelser, ersättare i Polisstyrelsen Västra Götaland, vice ordförande i Personal- och arbetsmarknadsutskottet



Anna Johansson (S)

Född 1971, invald 1999

Biträdande kommunalråd

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i kommunfullmäktige, ordförande Socialdemokratiska partidistriktet, ersättare i Socialdemokraternas partistyreelse, ledamot i Chalmers styrelse, ordförande i Got Event, ordförande i Idrotts- och föreningsnämnden



Birgitta Simonsson (M)

Född 1958, invald 2004

Tjänsteman Moderaterna i Göteborg

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i kommunfullmäktige, vice ordförande Stadsdelsnämnden Västra Hisingen, ledamot i Moderaternas förbundsstyrelse



Lennart Sandberg (S)

Född 1940, invald 1983

Pensionär, f d metallarbetare

Övriga styrelseuppdrag: Inga



Lennart Olsson (FP)

Född 1940, invald 2011

Pensionär, f d kommunalråd

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Derbo Förvaltnings AB, ledamot Proprius Förvaltnings AB



Ulla Y Gustafsson (S)

Född 1947, invald 2007

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i regionfullmäktige, ordförande i Fastighetsnämnden i Västra Götalandsregionen, ordförande i Västra Götalandsregionens nämnd Hälsan och Stressmedicin

Suppleanter



Christer Westberg (S)

Född 1943, invald 2011

Pensionär, f d byggnadsarbetare

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i kommunfullmäktige, ordförande i Olof & Caroline Wijks stiftelse, ordförande i IFK Göteborgs Skidsektion



Tomas Nilsson (M)

Född 1978, invald 2011

IT-ansvarig Moderaterna i Göteborg, frilansskribent

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Valnämnden, ersättare i kommunfullmäktige, ledamot Göta Älvs vattenvårdsförbund



Anette Vancas Moberg (S)

Född 1967, invald 2010

Kundanpassningar, Volvo Lastvagnar AB

Övriga styrelseuppdrag: Ersättare i Fastighetsnämnden i Västra Götalandsregionen

Sekreterare

Erik Lindskog

T f verkställande direktör

Robert Bengtsson

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB,
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

Arbetsstagarrepresentanter



Thomas Gustavsson (Fastighetsanställdas Förbund)

Född 1949, invald 1991



Pär Gunnarsson (Fastighetsanställdas Förbund)

Född 1988, suppleant, invald 2011



Peter Ekman (Unionen)

Född 1950, invald 2008



Ulla Berg (Unionen)

Född 1953, suppleant, invald 2008

Bostadsbolagets företagsledning



Robert Bengtsson, tillförordnad verkställande direktör

Född: 1973, anställd 2012

E-post: robert.bengtsson@bostadsbolaget.se

Telefon: 031-731 50 05

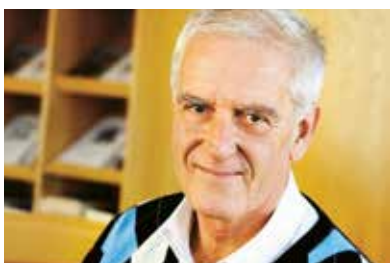


Magnus Adamsson, ekonomichef

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



Elisabeth Carlsson, personalchef

Född: 1954, anställd 2006

E-post: elisabeth.carlsson@bostadsbolaget.se

Telefon: 031-731 50 27



Ulf Westerlund, inköpschef

Född: 1961, anställd 2001

E-post: ulf.westerlund@bostadsbolaget.se

Telefon: 031-731 50 58



Inger-Lena Bennman, kommunikationschef

Född: 1960, anställd 2005–december 2013



Catarina Hagwall, marknadschef

Född: 1967, anställd 2012

E-post: catarina.hagwall@bostadsbolaget.se

Telefon: 031-731 50 43



Thomas Magnusson, distriktschef Öster

Född: 1956, anställd 1995

E-post: thomas.magnusson@bostadsbolaget.se

Telefon: 031-731 53 21



Johan Wilck, distriktschef Hisingen

Född: 1959, anställd 2004

E-post: johan.wilck@bostadsbolaget.se

Telefon: 031-731 59 55



Elisabet Sandberg-S, distriktschef Centrum

Född: 1955, anställd 1997

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

Telefon: 031-731 57 15

Fastighetsbestånd





Centrum

Boområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalarea	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m ²
Landala	LANDALA 10:19	Aschebergsgatan 498	1974	0	197	0	10 033	2 274	0
Landala	LANDALA 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7 915	12 266	198	167 073	18 156	1 360
Landala	LANDALA 10:21	Kapellgången 3	1973	4 679	144	80	91 581	5 546	1 157
Landala	LANDALA 10:22	Landalagången 8	1973	5 609	848	91	112 815	7 062	1 119
Landala	LANDALA 10:23	Landalagången 11	1973	5 648	209	92	106 754	6 258	1 092
Landala	LANDALA 10:24	Landalagången 5	1973	4 253	55	68	79 514	4 671	1 086
Landala	LANDALA 12:16	Landalabergen 4	1971	2 755	153	45	52 014	3 035	1 050
Landala	LANDALA 12:17	Landalabergen 6	1971	2 720	91	45	50 704	2 963	1 056
Landala	LANDALA 12:18	Landalabergen 8	1971	3 916	478	59	75 535	4 535	1 045
Landala	LANDALA 12:23	Landalabergen 35	1972	3 327	0	67	62 000	3 635	1 093
Landala	LANDALA 12:24	Landalabergen 22	1972	3 740	0	60	69 000	3 952	1 057
Landala	LANDALA 12:25	Landalabergen 20	1971	2 578	0	40	47 600	2 709	1 051
Landala	LANDALA 12:26	Landalabergen 31	1972	4 140	0	80	77 000	4 511	1 090
Landala	LANDALA 12:27	Landalabergen 28	1971	3 994	0	60	73 000	4 172	1 044
Landala	LANDALA 12:28	Landalabergen 17	1971	3 994	0	60	73 000	4 166	1 043
Landala	LANDALA 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	0	16	25 000	1 477	1 174
Landala	LANDALA 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1 255	63	27	24 600	1 552	1 185
Landala	LANDALA 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9	0	1 077	1 157
Guldheden	GULDHEDEN 28:1	Doktor Bondesons gata 1	1976	7 561	223	213	115 434	10 151	1 293
Guldheden	GULDHEDEN 30:1	Doktor Bondesons gata 2	1992	1 641	1 205	31	37 698	3 360	1 024
Guldheden	GULDHEDEN 31:1	Doktor Fries Torg 1	1992	1 208	861	12	21 518	2 090	927
Guldheden	GULDHEDEN 45:1	Syster Estrids gata 6	1950	2 336	14	44	30 572	2 618	1 120
Guldheden	GULDHEDEN 46:1	Syster Estrids gata 5	1950	11 605	11	228	151 070	12 902	1 111
Guldheden	GULDHEDEN 48:3	Syster Estrids gata 2	1957	2 209	0	30	29 720	2 719	913
Guldheden	GULDHEDEN 49:1	Doktor Westrings gata 2A	1950	1 620	53	30	20 946	1 856	1 112
Guldheden	GULDHEDEN 50:1	Doktor Westrings gata 4	1950	1 628	0	24	20 361	1 576	950
Guldheden	GULDHEDEN 51:1	Doktor Westrings gata 8	1950	1 628	22	24	20 150	1 572	942
Guldheden	GULDHEDEN 52:1	Doktor Westrings gata 7	1959	6 438	822	120	86 002	7 789	1 108
Guldheden	GULDHEDEN 54:3	Syster Emmas gata 13	1951	4 063	82	72	55 930	4 759	1 114
Guldheden	GULDHEDEN 54:4	Doktor Wengbergs gata 8	2005	5 813	0	66	113 270	9 103	1 453
Guldheden	GULDHEDEN 55:2	Doktor Westrings gata 13	1951	9 631	528	185	131 662	11 463	1 127
Guldheden	GULDHEDEN 56:1	Syster Emmas gata 1	1951	1 836	0	36	25 089	2 171	1 158
Guldheden	GULDHEDEN 57:4	Doktor Westrings gata 12	1950	3 366	134	66	45 087	4 068	1 176
Guldheden	GULDHEDEN 57:5	Doktor Westrings gata 14A	2003	1 811	471	23	31 592	2 536	1 287
Vasastaden	VASASTADEN 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	41	9	15 023	920	1 133

Boområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalarea	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Vasastaden	VASASTADEN 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	8 660	773	884
Vasastaden	VASASTADEN 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	17 591	1 007	836
Vasastaden	VASASTADEN 15:13	Viktoriagatan 20	1982	1 070	314	15	23 325	1 605	1 109
Vasastaden	VASASTADEN 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3 285	399	32	67 889	4 195	1 124
Vasastaden	VASASTADEN 19:1	Engelbrektsgatan 3	1980	1 408	127	19	27 786	1 682	1 108
Vasastaden	VASASTADEN 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1 259	99	16	23 834	1 389	1 052
Vasastaden	VASASTADEN 7:14	Viktoriagatan 10	1980	789	243	9	17 009	1 161	1 047
Vasastaden	VASASTADEN 7:3	Storgatan 15 A	1986	861	140	11	18 069	1 185	1 182
Vasastaden	VASASTADEN 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1 278	493	16	27 789	1 967	1 067
Vasastaden	VASASTADEN 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	40 015	2 525	1 287
Vasastaden	VASASTADEN 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1 673	110	21	33 602	2 073	1 130
Kungshöjd	INOM VALLGRAVEN 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	41 360	2 769	1 204
Kungshöjd	INOM VALLGRAVEN 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A	1970	1 118	37	13	19 116	1 086	962
Kungshöjd	INOM VALLGRAVEN 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A	1970	1 225	0	13	21 000	1 179	963
Kungshöjd	INOM VALLGRAVEN 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	16 741	1 029	1 058
Kungshöjd	INOM VALLGRAVEN 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1 240	230	15	25 082	1 673	1 091
Kungshöjd	INOM VALLGRAVEN 43:11	Kungsgatan 5	1960	2 436	1 185	35	50 476	3 589	981
V Nordstaden	NORDSTADEN 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5 568	658	74	109 152	7 948	1 194
V Nordstaden	NORDSTADEN 24:12	Kronhusgatan 10	1985	665	163	9	13 836	926	1 138
V Nordstaden	NORDSTADEN 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3 563	100	49	70 314	4 481	1 203
V Nordstaden	NORDSTADEN 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3 471	529	48	72 848	4 973	1 197
V Nordstaden	NORDSTADEN 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	209	26	31 200	2 133	1 199
V Nordstaden	NORDSTADEN 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2 658	118	41	44 103	2 968	1 080
V Nordstaden	NORDSTADEN 28:4	Kronhusgatan 2B	1982	799	182	12	17 052	1 102	1 228
V Nordstaden	NORDSTADEN 29:1	Övre Spannmålsgatan 2A	1970	1 112	30	15	19 617	1 118	984
V Nordstaden	NORDSTADEN 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	15 685	929	969
V Nordstaden	NORDSTADEN 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	953	72	16	17 421	1 045	1 032
V Nordstaden	NORDSTADEN 30:1	Mätaregatan 1	1984	2 886	0	34	55 000	3 537	1 187
V Nordstaden	NORDSTADEN 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1 609	52	19	30 305	1 808	1 082
V Nordstaden	NORDSTADEN 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	14 207	863	938
Öster om Heden	HEDEN 22:12	Engelbrektsgatan 36	1989	16 996	1 568	221	303 200	23 562	1 276
Öster om Heden	HEDEN 22:13	Bohusgatan 3	1991	20 280	1 049	270	361 440	27 922	1 298
Högsbo	KUNGSLADUGÅRD 58:13	Svalebogatan 41	1948	2 358	369	42	31 448	2 569	987
Högsbo	KUNGSLADUGÅRD 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1 617	32	30	20 647	1 661	990
Högsbo	KUNGSLADUGÅRD 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3 657	0	68	45 959	3 823	993
Högsbo	KUNGSLADUGÅRD 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1 962	21	36	25 238	1 946	987
Högsbo	KUNGSLADUGÅRD 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2 172	675	37	30 305	2 563	987
Högsbo	KUNGSLADUGÅRD 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1 908	0	36	24 200	1 980	994
Högsbo	KUNGSLADUGÅRD 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3 339	45	61	41 642	3 420	990
Högsbo	KUNGSLADUGÅRD 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6 495	180	120	80 123	6 886	996
Högsbo	KUNGSLADUGÅRD 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1 617	21	30	20 242	1 611	990
Högsbo	KUNGSLADUGÅRD 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1 086	0	18	13 400	1 136	990
Högsbo	KUNGSLADUGÅRD 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1 935	158	36	24 316	2 083	1 011
Högsbo	KUNGSLADUGÅRD 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1 299	0	24	16 400	1 337	1 003
Majorna	MAJORNA 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	11 394	1 030	1 153
Majorna	MAJORNA 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6 851	469	89	102 636	8 448	1 171
Majorna	MAJORNA 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10 432	339	141	154 312	12 705	1 184
Majorna	MAJORNA 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10 864	1 078	148	167 745	13 922	1 188
Majorna	MAJORNA 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9 867	828	116	148 459	12 081	1 150
Majorna	MAJORNA 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1 391	21	40 000	4 645	1 337
Majviken	MAJORNA 213:14	Betzengsgatan 1	1971	7 391	2 348	62	106 057	10 620	959
Majviken	MAJORNA 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8 422	1 144	184	118 486	11 056	1 206
Majviken	MAJORNA 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6 510	572	133	94 041	8 626	1 254
Spejaren	OLIVEDAL 27:12	Jungmansgatan 39	1968	6 701	1 053	103	95 124	8 135	1 011
Haga	HAGA 19:16	Pilgatan 1	1983	9 063	530	117	182 139	11 590	1 211
Haga	HAGA 2:1	Mellangatan 2A	1962	1 991	422	17	38 891	2 615	1 033
Haga	HAGA 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	1 825	577	19	38 270	2 713	1 051
Haga	HAGA 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1 244	177	14	22 779	1 405	994
Haga	HAGA 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	21 482	1 689	1 008
Haga	HAGA 20:19	Husargatan 31	1985	6 572	284	86	133 097	8 453	1 244
Haga	HAGA 20:20	Husargatan 43	1984	1 041	139	19	19 946	1 219	983
Haga	HAGA 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	16 941	1 255	1 127



Västra Nordstan

Boområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Haga	HAGA 23:10	Pilgatan 22	1989	0	105	0	10 210	2 230	0
Haga	HAGA 23:22	Husargatan 22	1988	3 914	389	53	82 479	5 437	1 267
Haga	HAGA 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	9 930	732	1 325
Haga	HAGA 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	9 191	805	1 223
Haga	HAGA 24:15	Haga Nygata 25A	1986	591	510	11	14 661	1 462	1 360
Haga	HAGA 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	19 609	1 405	1 284
Haga	HAGA 24:3	Haga Nygata 27C	1987	943	481	12	22 165	1 773	1 170
Haga	HAGA 24:7	Husargatan 23	1989	2 203	51	32	45 666	3 017	1 341
Haga	HAGA 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1 362	431	25	32 208	2 534	1 259
Haga	HAGA 25:19	Pilgatan 4	1986	8 030	345	104	161 373	10 220	1 227
Haga	HAGA 5:10	Haga Nygata 10	1981	4 979	869	69	102 974	6 446	1 030
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 133:10	Norra Dragspelsgatan 16	1963	5 571	331	88	57 400	7 524	1 236
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4 112	39	60	29 800	3 952	930
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4 112	71	60	29 800	3 997	930
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4 112	74	60	30 000	3 983	930
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4 112	101	60	30 092	3 995	930
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4 147	71	60	29 250	3 977	913
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3 802	39	55	27 400	3 661	914
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 134:1	Norra Dragspelsgatan 9	1962	5 454	0	83	39 800	5 229	959
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3 774	1	55	27 413	3 492	924
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3 774	0	55	27 400	3 490	925
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 134:14	Pianogatan 18	1963	6 974	51	109	51 464	6 726	962
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 134:15	Pianogatan 74	1968	3 125	12	43	23 013	2 969	949
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4 117	39	60	30 078	3 822	924
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 134:20	Pianogatan 50	1962	5 311	20	83	39 627	5 116	962
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 134:3	Norra Dragspelsgatan 1	1962	5 373	40	82	39 660	5 164	959
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4 117	0	60	29 800	3 805	924
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3 427	60	50	25 124	3 239	930
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3 427	0	50	25 000	3 190	931
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3 427	49	50	25 013	3 215	931
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3 427	56	50	25 042	3 219	930
Västra Järnbrott	JÄRNBROTT 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3 427	39	50	25 078	3 207	931
Järnbrott	JÄRNBROTT 12:2	Kondensatorsgratan 3	1986	4 645	95	85	39 983	5 152	1 044
Järnbrott	JÄRNBROTT 13:1	Relägratan 8	1953	1 755	58	27	12 830	1 690	927
Järnbrott	JÄRNBROTT 14:2	Relägratan 1	1952	3 300	90	60	25 299	3 673	980
Järnbrott	JÄRNBROTT 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3 810	202	66	33 398	4 359	1 082
Järnbrott	JÄRNBROTT 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2 080	0	32	15 582	2 103	946
Järnbrott	JÄRNBROTT 19:2	Antenngratan 7	1953	218	2 205	7	9 261	1 866	1 108
Järnbrott	JÄRNBROTT 20:1	Antenngratan 10	1954	384	806	12	6 448	1 113	1 068
Järnbrott	JÄRNBROTT 3:1	Bildradiogatan 14	1963	3 496	334	57	28 736	3 900	1 023
Järnbrott	JÄRNBROTT 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4 524	209	84	44 400	5 786	1 236
Järnbrott	JÄRNBROTT 8:2	Modulatorsgratan 1	1990	3 629	92	62	33 827	4 456	1 187
Tynnered	JÄRNBROTT 164:14	Briljantgratan 37	1967	10 365	45	127	73 583	9 409	905
Tynnered	JÄRNBROTT 164:15	Briljantgratan 51	1967	6 296	354	86	45 771	6 113	934
Tynnered	JÄRNBROTT 164:17	Briljantgratan 66	1967	4 294	24	58	31 300	4 001	916
Tynnered	JÄRNBROTT 164:19	Topasgratan 13A	1967	0	179	0	855	138	0
Tynnered	JÄRNBROTT 164:20	Topasgratan 4	1966	0	1 061	0	7 059	1 999	0
Tynnered	JÄRNBROTT 164:3	Topasgratan 53	1966	5 558	8	75	39 013	5 074	912
Tynnered	JÄRNBROTT 164:4	Topasgratan 5	1966	4 544	1 666	63	40 974	5 524	918
Tynnered	JÄRNBROTT 164:5	Topasgratan 14	1967	6 650	91	94	46 120	6 130	918
Tynnered	JÄRNBROTT 164:6	Topasgratan 27	1966	6 368	56	90	45 092	5 878	920
Tynnered	JÄRNBROTT 164:7	Topasgratan 40	1966	3 430	110	49	25 477	3 275	936
Tynnered	JÄRNBROTT 164:8	Topasgratan 49	1965	4 029	129	59	29 634	3 837	920
Önneredshagen	ÖNNERED 102:1	Önnereds Byväg 2	1983	2 068	0	40	41 640	2 091	1 006
Summa				530 903	55 390	8 185	7 542 792	643 433	



Hisingen

Boområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
N Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:10	Dimvädersgatan 19	1958	8 798	52	128	48 442	7 815	875
N Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:11	Godvädersgatan 25	1968	12 679	332	184	70 567	11 441	872
N Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11 108	431	172	60 963	10 218	891
N Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8 373	1 324	128	49 515	8 739	886
N Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12 797	261	196	70 144	11 768	891
N Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10 485	149	163	58 051	9 673	892
N Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8 231	160	121	44 361	7 429	876
N Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9 089	517	147	52 144	8 967	915
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 92:1	Rimfrosgatan 1	1965	4 691	3	63	26 800	4 275	890
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 92:2	Rimfrosgatan 19	1965	2 564	0	35	14 325	2 284	891
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8 017	0	117	45 000	7 232	902
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4 890	0	75	29 254	4 904	910
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1 565	190	24	9 196	1 577	909
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:1	Rimfrosgatan 105	1965	5 141	0	77	29 113	4 660	906
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:2	Rimfrosgatan 87	1965	4 108	0	63	23 200	3 741	911
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:3	Rimfrosgatan 73	1964	3 477	52	49	19 779	3 156	896
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:4	Rimfrosgatan 59	1964	3 316	130	49	19 242	3 088	903
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:5	Rimfrosgatan 49	1964	2 571	0	37	14 334	2 298	894
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:6	Rimfrosgatan 39	1965	2 939	47	43	16 439	2 650	894
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:7	Rimfrosgatan 29	1965	2 564	0	35	14 325	2 285	891
Amhult	AMHULT 2:94	Olenas Lycka 1	2004	3 315	87	42	43 753	5 168	1 288
Amhult	AMHULT 2:95	Benjamins Lycka 1	2004	5 984	47	76	80 565	8 018	1 295
Amhult	AMHULT 2:96	Amhults Uppegård 1	2005	8 930	71	112	110 972	11 898	1 277
Amhult	AMHULT 2:97	Mörängens Lycka 1	2005	5 435	24	70	68 255	7 412	1 286
Östra Ängshagen	TORSLANDA 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1 960	0	30	24 861	2 921	1 392
S Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:4	Blidvädersgatan 63	1972	2 508	1 542	36	19 737	3 372	1 047
S Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:5	Blidvädersgatan 57	1977	2 508	428	36	18 786	2 888	1 047
S Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:6	Blidvädersgatan 49A	1958	3 901	79	66	27 262	5 083	1 245
S Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:7	Blidvädersgatan 41A	1957	3 901	198	66	28 856	5 067	1 252
S Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:8	Blidvädersgatan 33A	1956	4 554	214	78	27 335	5 912	1 238
S Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:1	Vårvädersgatan 1	1967	5 287	152	109	33 579	6 063	1 093
S Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:2	Vårvädersgatan 5	1967	5 286	73	109	32 100	5 876	1 064
S Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:3	Vårvädersgatan 9	1967	5 287	109	109	32 481	5 836	1 060
S Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2 672	26	55	16 087	2 893	1 058

Boområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m ²
S Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:5	Vårvädersgatan 15	1968	5 099	72	105	30 709	5 622	1 058
S Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:6	Vårvädersgatan 19	1968	4 008	62	83	24 271	4 428	1 061
S Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 29:6	Blidvädersgatan 7	1957	3 847	158	66	21 479	4 769	1 173
S Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 29:7	Blidvädersgatan 13	1957	4 281	210	78	24 058	5 691	1 261
S Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 29:8	Blidvädersgatan 21	1957	5 241	128	90	29 429	6 788	1 242
Svartedalen	BISKOPSGÅRDEN 5:1	Långströmsgatan 3	1967	0	12	0	2 917	1 087	0
Svartedalen	BISKOPSGÅRDEN 5:2	Långströmsgatan 5	1967	2 034	192	71	13 472	2 482	1 153
Svartedalen	BISKOPSGÅRDEN 5:3	Långströmsgatan 9	1967	2 111	0	74	13 701	2 430	1 151
Svartedalen	BISKOPSGÅRDEN 6:3	Långströmsgatan 11	1966	2 111	0	74	13 701	2 433	1 153
Svartedalen	BISKOPSGÅRDEN 6:4	Långströmsgatan 13	1967	2 111	0	74	13 701	2 430	1 151
Svartedalen	BISKOPSGÅRDEN 6:5	Långströmsgatan 15	1967	1 829	0	62	11 513	2 079	1 137
Kvillebäcken	KVILLEBÄCKEN 13:6	Rundbäcksgatan	1929	0	149	0	31 916	0	0
Kvillebäcken	KVILLEBÄCKEN 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5 773	35	161	53 313	5 590	936
Kvillebäcken	KVILLEBÄCKEN 78:1	Rundbäcksgatan	1929	7 436	323	104	81 312	14 378	1 770
Slättadamm	TOLERED 147:3	Arvid Lindmansgatan 11	1967	2 423	2 553	46	31 626	4 617	1 004
Kyrkbyn	KYRKBYN 156:2	Inärogatan 17A	1987	1 816	0	32	16 376	1 908	1 029
Kyrkbyn	KYRKBYN 27:13	Inärogatan 19A	1986	1 816	0	32	16 470	1 890	1 028
Kyrkbyn	KYRKBYN 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4 146	173	78	32 401	3 937	916
Kyrkbyn	KYRKBYN 89:7	Kyrkbytorget 1	1978	1 410	2 251	54	27 879	3 687	1 464
Kyrkbyn	KYRKBYN 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3 661	985	90	35 835	4 560	999
Kyrkbyn	KYRKBYN 93:2	Eketrägatan 5	1952	6 024	0	119	50 200	5 909	970
Kyrkbyn	KYRKBYN 94:2	Inärogatan 6	1951	1 101	63	19	9 346	1 407	936
Kyrkbyn	KYRKBYN 95:1	Eketrägatan 3	1952	4 642	1 399	87	38 293	5 640	935
Kyrkbyn	KYRKBYN 96:1	Eketrägatan 10A	1955	2 236	105	54	19 225	2 321	996
Kyrkbyn	KYRKBYN 96:2	Eketrägatan 4	1952	5 853	584	111	48 650	5 828	925
Rambergssstaden	RAMBERGSSTADEN 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1 044	45	14	9 019	917	847
Rambergssstaden	RAMBERGSSTADEN 29:2	Stataregatan 2	1985	1 271	108	23	13 773	1 449	1 074
Rambergssstaden	RAMBERGSSTADEN 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1 479	140	27	15 983	1 647	1 056
Rambergssstaden	RAMBERGSSTADEN 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1 049	183	21	12 213	1 288	1 093
Rambergssstaden	RAMBERGSSTADEN 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1 358	222	26	15 113	1 618	1 048
Rambergssstaden	RAMBERGSSTADEN 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1 089	47	21	11 200	1 151	1 027
Rambergssstaden	RAMBERGSSTADEN 33:4	Östra Keillersgatan 4A	1986	1 071	14	21	11 648	1 176	1 090
Rambergssstaden	RAMBERGSSTADEN 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7 A	1946	4 308	124	91	39 024	4 149	955
Rambergssstaden	RAMBERGSSTADEN 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	6 451	650	1 016
Rambergssstaden	RAMBERGSSTADEN 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2 465	384	43	25 624	2 695	997
Rambergssstaden	RAMBERGSSTADEN 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	0	16	6 203	625	936
Ramberget	RAMBERGSSTADEN 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2 057	0	57	27 800	2 756	1 340
Ramberget	RAMBERGSSTADEN 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	0	70	23 343	2 589	1 285
Ramberget	RAMBERGSSTADEN 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	23 446	2 699	1 286
Ramberget	RAMBERGSSTADEN 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2 015	0	70	23 600	2 587	1 283
Ramberget	RAMBERGSSTADEN 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2	1972	4 275	0	151	49 600	5 586	1 307
Ramberget	RAMBERGSSTADEN 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	0	1 115	0	4 033	667	0
Ramberget	RAMBERGSSTADEN 9:16	Gropegårdsgatan 1 A	1972	5 210	0	185	60 800	6 763	1 298
Ramberget	RAMBERGSSTADEN 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	0	0	0	0	628	0
Eriksberg	SANNEGÅRDEN 28:28	Manövergången 2	2001	4 259	72	46	75 116	6 563	1 324
Eriksberg	SANNEGÅRDEN 28:30	Maskinkajen 13	2001	7 251	606	76	154 121	13 427	1 640
Eriksberg	SANNEGÅRDEN 55:1	Styrfarten 1	2005	9 878	109	163	206 242	17 111	1 613
Eriksberg	SANNEGÅRDEN 56:1	Ostindiefararen 26	2009	7 058	118	105	140 790	11 813	1 509
Eriksberg	SANNEGÅRDEN 57:1	Ostindiefararen 48	2008	8 545	113	121	181 472	15 441	1 666
Eriksberg	SANNEGÅRDEN 68:1	Monsungatan 56	2010	5 947	175	86	129 418	10 523	1 664
Eriksberg	SANNEGÅRDEN 74:1	Ostindiefararen	1929	5 829	137	80	119 666	9 735	1 557
Lindholmen	LINDHOLMEN 12:1	Arbetaregatan 6	1993	3 435	0	40	44 400	2 932	853
Lindholmen	LINDHOLMEN 15:1	Arbetaregatan 5	1993	1 752	0	20	22 200	1 506	860
Lindholmen	LINDHOLMEN 15:3	Släggaregatan 6 A	1994	569	0	8	8 170	581	1 020
Lindholmen	LINDHOLMEN 16:1	Släggaregatan 1 A	1992	1 507	0	21	20 600	1 466	973
Lindholmen	LINDHOLMEN 19:1	Plåtslagaregatan 7	1995	172	0	2	4 612	180	881
Lindholmen	LINDHOLMEN 19:2	Gjutaregatan 8	1995	240	0	7	3 826	273	1 136
Lindholmen	LINDHOLMEN 735:333	Lindholmsvägen 10	1929	0	291	0	1 133	49	0
Lindholmen	LINDHOLMEN 735:39	Gjutaregatan 10	1995	243	0	3	3 327	221	910
Lindholmen	LINDHOLMEN 735:487	Förmansgatan 1 A	1991	968	0	13	13 200	931	962
Lindholmen	LINDHOLMEN 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	842	0	13	14 600	1 179	1 401
Tuve	TUVE 10:140	Norumshöjd 45	1967	4 194	5	56	29 608	3 921	934

Boområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Tuve	TUVE 10:141	Norumshöjd 1	1966	2 377	0	31	16 800	2 259	929
Tuve	TUVE 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	0	32	17 200	2 290	937
Tuve	TUVE 10:143	Glöstorpsvägen 1 A	1966	0	263	0	2 397	1 106	0
Tuve	TUVE 10:144	Norumshöjd 9	1966	2 443	0	32	17 000	2 268	928
Tuve	TUVE 10:145	Norumshöjd 13	1967	2 443	10	32	17 222	2 285	933
Tuve	TUVE 10:146	Norumshöjd 17	1968	3 795	327	50	27 996	3 798	931
Tuve	TUVE 9:61	Norumshöjd 52	1979	17 375	151	227	127 643	16 399	933
Tuve	TUVE 9:63	Norumshöjd 78	1968	4 124	1	56	29 200	3 921	937
Tuve	TUVE 9:64	Norumshöjd 24	1967	12 547	79	169	88 246	11 776	934
Tuve	TUVE 9:65	Norumshöjd 85	1979	12 445	78	157	89 633	11 764	927
Brunnsbo	BACKA 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2 483	31	37	17 439	2 607	1 046
Brunnsbo	BACKA 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8 553	340	129	67 318	9 235	1 050
Brunnsbo	BACKA 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5 700	691	88	46 550	6 514	1 032
Brunnsbo	BACKA 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5 714	445	96	45 972	6 325	1 066
Brunnsbo	BACKA 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6 008	0	100	45 600	6 431	1 071
Brunnsbo	BACKA 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5 451	5	90	39 400	5 809	1 065
Brunnsbo	BACKA 7:3	Memoargatan	1965	6 422	43	112	49 846	6 854	1 060
Brunnsbo	BACKA 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5 700	62	88	43 285	5 936	1 033
Brunnsbo	BACKA 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 618	60	32	19 797	2 682	1 001
Brunnsbo	BACKA 7:6	Kåserigatan 3	1965	2 618	59	32	19 469	2 661	998
Brunnsbo	BACKA 7:8	Kåserigatan 4	1965	2 618	59	32	19 672	2 672	1 003
Brunnsbo	BACKA 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 618	11	32	19 226	2 631	1 003
Brunnsbo	BACKA 866:578	Humoreskgatan 1	2005	0	413	0	2 997	938	0
Backadalen	BACKA 104:2	Lisa Sass gata 10	1971	0	2 851	0	2 452	656	0
Backadalen	BACKA 104:3	Lisa Sass gata 18	1971	2 867	538	101	28 282	4 315	1 315
Backadalen	BACKA 104:4	Lisa Sass gata 16	1976	2 740	710	94	27 491	3 998	1 290
Backadalen	BACKA 104:5	Lisa Sass gata 14	1971	3 205	250	105	27 549	4 625	1 336
Summa				491 929	27 868	8 394	4 478 672	570 769	





Öster

Boområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Rannebergen	ANGERED 81:2	Fjällviolen 1	1974	5 754	0	92	25 600	4 940	859
Rannebergen	ANGERED 81:3	Fjällviolen 5	1974	5 681	16	91	25 247	4 882	857
Rannebergen	ANGERED 82:12	Fjällhavren 2	1973	3 661	1	59	16 471	3 177	856
Rannebergen	ANGERED 82:13	Fjällhavren 5	1973	5 019	0	80	22 200	4 297	856
Rannebergen	ANGERED 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3 984	0	60	17 889	3 469	871
Rannebergen	ANGERED 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5 227	0	79	23 400	4 509	863
Rannebergen	ANGERED 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3 956	27	59	17 882	3 443	867
Rannebergen	ANGERED 82:2	Fjällglimmen 8	1973	0	948	0	0	2 775	0
Rannebergen	ANGERED 82:21	Fjällnejliken 4	1973	5 787	22	87	25 828	5 028	867
Rannebergen	ANGERED 82:22	Fjällnejliken 1	1972	4 563	0	69	20 400	3 983	873
Rannebergen	ANGERED 82:23	Fjällsippan 4	1972	4 550	0	68	20 200	3 937	865
Rannebergen	ANGERED 82:24	Fjällsippan 1	1972	4 563	120	69	20 460	3 990	870
Rannebergen	ANGERED 82:25	Fjällsyran 4	1973	4 273	0	68	19 006	3 660	856
Rannebergen	ANGERED 82:26	Fjällsyran 1	1973	4 281	0	69	19 215	3 691	862
Rannebergen	ANGERED 82:27	Fjällveronikan 4	1973	5 787	18	87	25 824	5 032	868
Rannebergen	ANGERED 82:28	Fjällveronikan 1	1973	3 957	0	59	17 651	3 408	861
Rannebergen	ANGERED 82:29	Fjällveronikan 9	1975	0	313	0	704	156	0
Rannebergen	ANGERED 82:3	Fjällbinkan 8	1975	3 411	191	56	15 864	3 027	858
Rannebergen	ANGERED 82:4	Fjällbinkan 5	1975	3 751	25	63	16 859	3 195	849
Rannebergen	ANGERED 82:5	Fjällbinkan 2	1975	4 523	0	75	20 207	3 883	858
Rannebergen	ANGERED 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4 019	0	64	18 121	3 433	854
Rannebergen	ANGERED 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5 965	17	96	27 196	5 168	855
Rannebergen	ANGERED 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4 485	0	68	20 400	3 889	867
Rannebergen	ANGERED 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5 477	1	82	24 978	4 765	860
Hammarkullen	HJÄLLBO 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10 128	1 275	142	47 442	9 539	849
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	0	622	0	4 230	1 286	0
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:11	Hammarkulletorget 36	1970	5 007	1	69	22 400	4 395	870
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4 904	0	71	21 800	4 277	872
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4 793	0	69	21 000	4 166	869
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	0	334	0	527	230	0
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5 452	1	93	24 400	4 895	888
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4 630	0	80	20 800	4 111	888
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5 758	0	83	25 600	4 989	866
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5 954	0	82	27 200	5 287	888

Boområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalysyta	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m ²
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4 505	0	61	20 400	4 003	889
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5 900	0	84	27 000	5 266	893
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:2	Sandeslätt 39	1969	3 393	20	50	15 049	2 956	869
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:3	Sandeslätt 44	1969	4 197	0	60	18 525	3 650	870
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:4	Sandeslätt 51	1970	5 465	0	78	24 400	4 752	869
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:5	Sandeslätt 1	1970	3 970	0	58	17 667	3 461	872
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:6	Sandeslätt 8	1970	4 064	0	57	18 176	3 511	864
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:7	Sandeslätt 15	1970	4 580	12	64	20 417	4 009	874
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:8	Sandeslätt 23	1970	4 455	257	65	20 778	3 996	874
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:9	Sandeslätt 30	1970	4 998	0	75	22 600	4 387	878
Kortedala	KORTEDALA 10:1	Kalendervägen 5	1953	2 131	92	36	12 927	1 962	886
Kortedala	KORTEDALA 11:1	Kalendervägen 17	1954	2 115	41	36	12 990	2 103	977
Kortedala	KORTEDALA 12:1	Kalendervägen 6	1954	7 614	0	140	48 200	7 161	913
Kortedala	KORTEDALA 12:4	Tusenårgatan 28	1979	1 231	72	21	9 143	1 377	1 038
Kortedala	KORTEDALA 13:1	Kalendervägen 16	1954	5 710	1	105	35 819	5 327	915
Kortedala	KORTEDALA 13:2	Tusenårgatan 2	1974	8 412	374	149	57 459	8 446	959
Kortedala	KORTEDALA 14:2	Tusenårgatan 18	1979	1 581	29	27	11 074	1 582	969
Kortedala	KORTEDALA 15:2	Tusenårgatan 7	1979	1 794	52	26	12 435	1 873	978
Kortedala	KORTEDALA 16:3	Tusenårgatan 17	1986	2 227	123	36	16 687	2 440	1 026
Kortedala	KORTEDALA 19:2	Hundraårgatan 5	1993	2 500	189	44	19 546	2 716	1 034
Kortedala	KORTEDALA 23:1	Hundraårgatan 8	1992	3 757	57	66	29 779	4 200	1 082
Kortedala	KORTEDALA 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4 372	87	65	33 210	4 609	1 034
Kortedala	KORTEDALA 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13 890	122	231	107 930	15 157	1 058
Kortedala	KORTEDALA 25:2	Halvsekelsgatan 2	1990	3 365	193	54	25 449	3 566	1 018
Kortedala	KORTEDALA 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	0	1 955	0	0	1 282	0
Kortedala	KORTEDALA 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4 024	412	78	27 535	4 129	929
Kortedala	KORTEDALA 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5 167	0	96	33 003	4 872	919
Kortedala	KORTEDALA 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3 838	0	72	24 750	3 729	919
Kortedala	KORTEDALA 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2 163	113	42	13 824	2 099	937
Kortedala	KORTEDALA 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5 878	0	114	37 530	5 596	929
Kortedala	KORTEDALA 31:3	Julianska gatan 10	1956	11 269	3	165	70 063	10 507	922
Kortedala	KORTEDALA 31:4	Skottårgatan 2	1955	2 564	80	49	17 059	2 501	930
Kortedala	KORTEDALA 5:1	Kalendervägen 2	1983	1 065	1 271	10	11 002	1 655	773
Kortedala	KORTEDALA 6:1	Kalendervägen 1	1953	2 726	99	48	17 152	2 792	989
Kortedala	KORTEDALA 8:1	Kalendervägen 29	1965	7 077	247	120	47 645	7 395	980
Kortedala	KORTEDALA 9:1	Månadsgatan 10	1953	4 929	69	90	31 288	4 539	901
Torpa	SÄVENÅS 64:1	Kaggeledsgatan 39	2002	395	658	6	8 212	959	1 289
Torpa	SÄVENÅS 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3 787	643	81	39 220	4 281	997
Torpa	SÄVENÅS 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4 110	11	78	38 200	4 008	975
Torpa	SÄVENÅS 66:1	Uddeholmmsgatan 3A	1947	3 870	103	72	37 377	3 920	968
Torpa	SÄVENÅS 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6 384	46	120	60 604	6 369	973
Torpa	SÄVENÅS 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2 754	276	54	27 459	2 997	987
Torpa	SÄVENÅS 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1 224	24	24	11 670	1 210	978
Torpa	SÄVENÅS 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5 186	0	70	52 777	5 860	1 042
Torpa	SÄVENÅS 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12 030	0	170	119 000	12 654	1 052
Torpa	SÄVENÅS 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5 759	0	65	56 600	5 871	1 019
Torpa	SÄVENÅS 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8 588	421	105	83 831	8 909	1 014
Torpa	SÄVENÅS 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5 061	43	96	47 899	5 096	972
Torpa	SÄVENÅS 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1 869	358	36	19 580	2 250	973
Torpa	SÄVENÅS 74:1	Långedsgatan 1A	1948	1 836	0	36	17 200	1 799	980
Robertshöjd	SÄVENÅS 131:3	Träkils gatan 2	2004	0	0	0	640	323	0
Robertshöjd	SÄVENÅS 58:1	Träkils gatan 53	1960	9 314	59	148	90 697	9 365	988
Robertshöjd	SÄVENÅS 58:2	Träkils gatan 3	1960	11 852	191	209	119 905	12 511	1 012
Robertshöjd	SÄVENÅS 58:3	Spåntorget 3	1961	8 041	620	136	80 208	8 934	1 000
Robertshöjd	SÄVENÅS 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12 742	407	216	126 372	13 357	997
Summa				411 030	13 761	6 583	2 682 963	399 189	
		Parkeringsfast. Centrum		0	0	0	16 899	7 358	0
		Parkeringsfast. Hisingen		0	0	0	12 919	5 573	0
		Parkeringsfast. Öster		0	150	0	13 302	6 820	0
Summa totalt				1 433 861	97 168	23 162	14 747 547	1 633 141	



Bostadsbolagets visningslägenhet i Kvillebäcken



Produktion: Solberg
Text: Bostadsbolaget, Solberg
Illustrationer: Christina Jonsson
Foto: Sofia Sabel, Claes Franzén, Pontus Johansson,
Hans Wretling, Markus Andersson, Mikael Göthage
Arkitektkontor: White arkitekter och Liljewall arkitekter.



**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