

Bostadsbolagets årsredovisning 2011

Framtidens boende

Bostadsbolaget utvecklar allmännyttan



**Bostads
bolaget**

Innehåll

Bostadsbolaget i korthet	1
Ledarordet	2

VERKSAMHET OCH MARKNAD

Från vision till verklighet	4
Erbjudandet	10
Bolagsstyrning	18

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Inledning	24
Intressenter	26
Miljöansvar	28
Socialt ansvar	34
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 2011	82
Bostadsbolagets företagsledning 2011	84
Fastighetsbestånd	86
Distrikt- och områdeskarta	96
Distriktsinformation	98

Framtidens boende

Som allmännyttigt bostadsföretag arbetar Bostadsbolaget med mer än bara fastighetsförvaltning. Bolaget arbetar på många nivåer och med olika samarbetsparter för att utveckla allmännyttan – för att skapa framtidens boende.

10

KUNDERBJUDANDET • SIDAN 10

IPD Svenskt Fastighetsindex mäter årligen avkastningen på direkta fastighetsinvesteringar. Såväl privata som kommunala bolag ingår i undersökningen. 2011 hade Bostadsbolaget lägst kostnader för administration bland svenska bostadsföretag. Bolaget har även lägre driftkostnader än genomsnittet sedan IPD:s branschmätning lanserades 2003.

44

GLOBAL REPORTING INITIATIVE • SIDAN 44

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

På www.bostadsbolaget.se

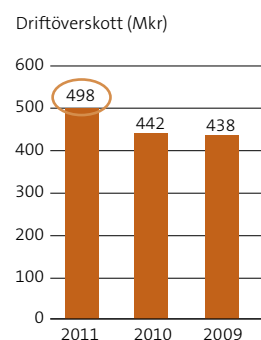
finns förutom en online-version av denna årsredovisning även redovisningar ända tillbaka till 2006. De ger en god bild av bolagets verksamhet och utveckling under de senaste sex åren. Läs dem online eller spara ner dem som PDF.



Sveriges mest effektiva fastighets- och driftadministration

Bostadsbolaget har enligt IPD:s sammanställning lägst kostnad för sin driftadministration av de renodlade bostadsföretagen i Sverige. Genom att trimma verksamheten genereras överskott vilka till stor del används till underhåll och därmed kommer hyresgästerna tillgodo.

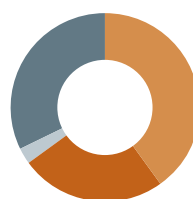
498 MKR



Nyproduktion och förbättringar av fastigheterna

Under 2011 har flera stora ombyggnadsprojekt genomförts. Bland annat hissmodernisering samt fönster- och fasadbyten. Totalupprustningen av Södra Biskopsgården fortsatte under 2011. Under året har några tidigare kommersiella lokaler blivit nya lägenheter. Nybyggnationen i Västra Eriksberg fortsätter och under 2011 blev 59 lägenheter inflyttade.

670 MKR



Planerat underhåll	300
Investering i nybyggnation	109
Investering genom förvärv	22
Investering i befintligt fastighetsbestånd	239

Ett år med Bostadsbolaget

Januari

Inflyttning i nybyggda Akterhuset på Eriksberg. 44 lägenheter i ett vattennära lågenergihus.

April

Bostadsbolagets hälsosatsning i samarbete med Sportcore började. Alla anställda tävlade i två månader på egna villkor för en bättre hälsa.

Bostadsbolagets barndag på Heden i Göteborg bjöd hyresgästerna på en trivsamt och uppmuntrande till en aktiv fritid. Ett tiotal idrottsföreningar, aktiva i bolagets bostadsområden, visade upp sina verksamheter och talanger. Dagen bjöd också på ansiktsmålning och en cirkusföreställning.

Uthyrningen av Prismahuset vid Frölunda Torg började.

januari

februari

mars

april

maj

juni

Mars

Bolagsstämma hölls i Bostadsbolaget. Resultat- och balansräkning fastställdes och ansvarsfrihet beviljades vd och styrelsen.

Hyresgästaktivitet där alla anställda besökte samtliga hyresgäster med information och fina erbjudanden.

Maj

Invigning av Klubb Majviken, etapp två i livsstilskonceptet Next Step Living i Majviken. Där har hyresgäster tillgång till gemensamhetslokaler, gym, filmrum med mera. En värd finns på plats fem dagar i veckan.

I samband med att Göteborg blev en Fair trade City tilldelades Bostadsbolaget diplom för sitt arbete med rättvisemärkta produkter.

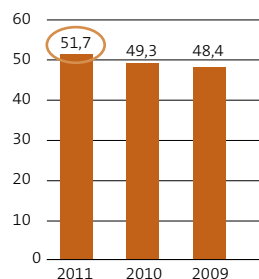
Näridrottsplatsen i Biskopsgården, Väderleken eller Camp Nou som den kallas i folkmun, invigdes. Bostadsbolaget har tillsammans med flera aktörer varit delaktig i förverkligandet av platsen.

Stabilt bolag med finansiell styrka

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

51,7%

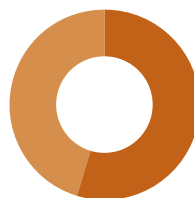
Justerad soliditet (%)



Tillsammans bygger medarbetarna Bostadsbolaget

Medarbetarna arbetar med bolagets fastigheter och hyresgäster och utgör stommen för verksamheten. Det är nöjda medarbetare som stannar länge inom bolaget, vilket tydligt avspeglas i MMI (Motiverad Medarbetar Index) och medelanställningstiden som är 16,1 år. 2011 hamnade Bostadsbolagets MMI på 70 vilket är två enheter över koncernens snitt. Bostadsbolaget ger många unga sysselsättning under sommaren, i år var 159 säsongsanställda.

261 MEDARBETARE



■ Män 143
■ Kvinnor 118

Juni – Juli

Bostadsbolaget sysselsatte många ungdomar genom säsongsanställningar, sommarjobb till hyresgästers barn och ungdomar genom kommunen.

I Hammarkullen arbetade sommarvärdar för att aktivera barn under dag- och kvällstid under sommaren, vilket var en stor succé.

September

Introduktion av den nya miljö-databasen där medarbetare bland annat kan hitta bolagets miljörutiner, organisation, ansvar och miljömål. Nyheter och tips förmedlas också lätt här, liksom olika typer av rapporter som berör miljöarbetet.

November

Bostadsbolaget arrangerade tillsammans med branschorganisationen SABO kunskapsdagen Att bo med barnens ögon på Världskulturmuseet i Göteborg.

Bostadsbolaget deltog i Seniorbomässan som arrangerades av Boplatz Göteborg, vilken var mycket välbesökt.

juli

augusti

september

oktober

november

december

Augusti

Bostadsbolaget deltog aktivt i festplatsen Leve Klotet på Göteborgs kulturkalas. Bolaget sitter också med i kalasetts hållbarhetsråd som på olika sätt arbetar för att minska eventets miljöpåverkan.

Bygget av Bostadsbolagets första av två kvarter i nya Kvällebacken började. Stadsdelen ska bli ett föredöme inom hållbar utveckling. Byggherrarna har förpliktigt sig att omvandla Kvällebacken till en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar stadsdel.

Oktober

Uthyrningen för Dockhusen påbörjades. Ett av de två är Bostadsbolagets första helt rökfria boende.

Bostadsbolaget i korthet

Göteborgs stads bostadsaktiebolag (Bostadsbolaget) är ett av landets största och äldsta allmännyttiga bostadsföretag med nära 23 000 hyresrätter. Omkring 40 000 göteborgare från stadens alla stadsdelar bor i någon av bolagets lägenheter.

Bostadsbolaget strävar efter en personlig relation till sina hyresgäster. Personalen har god kunskap om sina områden och kan därmed anpassa verksamheten utifrån de boendes önskemål och vad som krävs i respektive område.

Sedan bolaget startades i mitten av 1940-talet har mycket hänt och allmännyttan har utvecklats. Då liksom nu är Bostadsbolaget en viktig aktör som bidrar till stadens utveckling. Visionen är att vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige. Det är något som genomsyrar hela verksamheten och är vägledande i den ständiga utvecklingen.

Bostadsbolaget har lägenheter i många slags hus och områden – från byggnadsminnesmärkta hus i centrala stan till nybyggda och moderna hus vid älvstranden. Bolaget har som mål att bygga 200-300 lägenheter varje år.

Bostadsbolaget är dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden och ingår därmed i Framtidenkoncernen som är helägd av Göteborgs Stad.

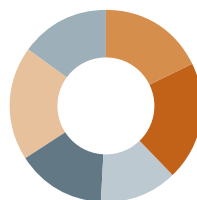
40 000

GÖTEBORGARE BOR HOS BOSTADSBOLAGET

Bedömt fastighetsvärde **18 685 Mkr**

22 909

ANTAL LÄGENHETER

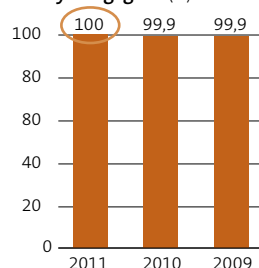


Uthyrningsbar yta per distrikt (%)

Centrala Hisingen	18
Centrala stan	20
Nordost	13
Nordvästra Hisingen	15
Väster	19
Öster	15

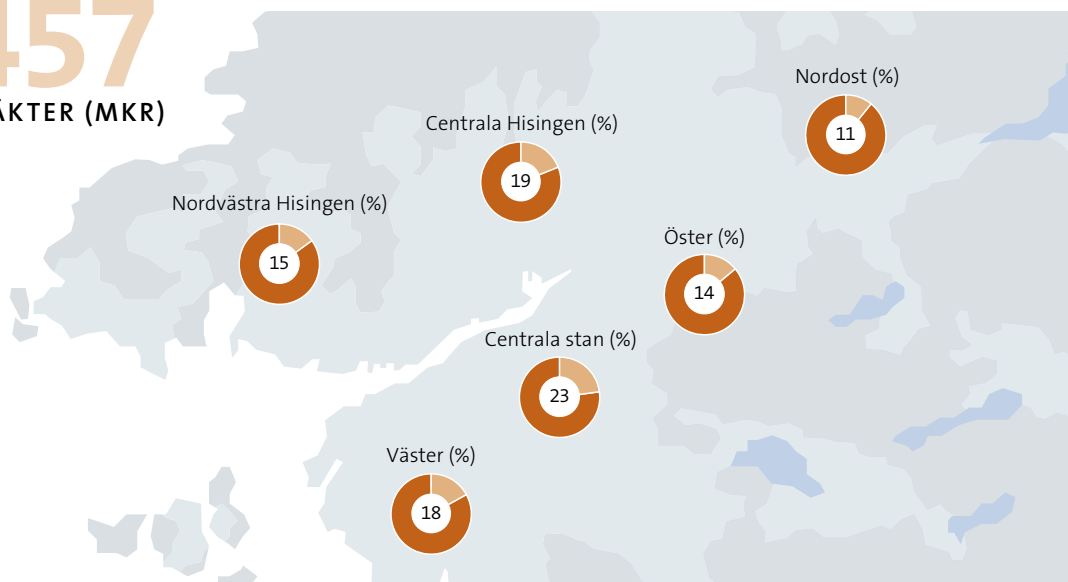
100

Uthyrningsgrad (%)



1 457

HYRESINTÄKTER (MKR)



Tillsammans arbetar vi för framtiden

Bostadsbolaget har valt en vision som förpliktigar. Man ska inte bara vara den ledande hyresvärden utan också utveckla framtidens boende och modernisera allmännyttan i Sverige.

Stefan Kristiansson (MP) är styrelseordförande i Bostadsbolaget sedan årsstämman i mars 2011 och ser att bolaget är på rätt väg. – Att svara upp mot intentionerna i visionen är definitivt möjligt för ett bolag som arbetar så långsiktigt som Bostadsbolaget. Den välskötta ekonomin lägger grunden för ett utvecklingsarbete som gynnar både bolagets nuvarande och kommande hyresgäster.

” Allmännyttan har alltid arbetat utifrån ett hållbart förhållningssätt, långt innan begreppet ens var myntat. ”



Stefan Kristiansson, styrelseordförande

Utveckling av Göteborg

Göteborg har stort behov av bostäder, hur ser Bostadsbolagets roll ut?

– Bostadsbolaget har de muskler och den förmåga som behövs. Inte bara för att bygga utan också för att utveckla hyresrätten på ett sätt som gör den tilltalande för alla olika målgrupper. Detta gör att vi kan vara attraktiva för företag och individer som söker sig till Göteborg.

Behoven ser olika ut för olika familjer och skiftar också genom livet. Hur möter ni den efterfrågan?

– Vi vill kunna erbjuda ett gott boende genom livets alla skeden, förklarar vd **Bertil Rignäs**. Förutom att vi har ett stort antal projektidéer till nya bostäder arbetar vi också för att kunna förnya och förbättra boendet genom exempelvis nya boendekoncept. Som ett exempel invigdes den andra etappen i Bostadsbolagets första livsstilsboende Next Step Living Majviken under 2011.

Tydlighet och transparens

Omvärldens krav på ökad transparens och hållbarhet ökar för alla branscher. Hur ser du som styrelseordförande att Bostadsbolaget kan leva upp till det?

– Allmännyttan har alltid arbetat utifrån ett hållbart förhållningssätt, långt innan begreppet ens var myntat, säger Stefan Kristiansson. Syftet när Bostadsbolaget bildades 1945 var att bygga bort osunda boendemiljöer och bostadsbrist.

Bertil Rignäs kompletterar bilden:

– Genom att vi nu både fått en ökad efterfrågan på att redovisa vårt arbete utifrån ett hållbarhetsperspektiv och bra verktyg och standarder som GRI kan vi på ett tydligt sätt ge alla våra intressenter den information de söker och efterfrågar. Det sporrar oss samtidigt att hela tiden bli bättre. Både i själva arbetet och i hur vi redovisar det.

2011 är det tredje året i rad som Bostadsbolaget presenterar en hållbarhetsredovisning som utgår från GRI-standard (Global Reporting Initiative). Den redovisar bolagets arbete utifrån de ekologiska, ekonomiska och sociala dimensionerna. Den översätts också till engelska och får utgöra den rapport som FN:s Global Compact kräver.

– Bolagets verksamhet är transparent och vi arbetar ständigt med att våra rutiner ska vara tydliga och klara, säger Bertil Rignäs. Det ger oss en stabil grund och stärker vårt varumärke gentemot samtliga våra intressenter. Man ska kunna ha förtroende för oss och vår verksamhet.

– Kontakten mellan våra medarbetare och våra hyresgäster är det som är viktigast. Det är i vardagen och i vår dagliga förvaltning som förtroende byggs upp.

Framtidens boende

De hus ni projekterar idag ska inte bara tillfredsställa behoven hos dagens hyresgäster utan kanske flera generationer framåt. Hur arbetar ni med detta?

– Det finns ingen av oss som kan blicka så lång tid framåt som våra hus kommer att finnas kvar, säger Bertil Rignäs. Vi har ett stort bestånd av hus byggda under 1950-talet och då såg behov och familjesituationer helt annorlunda ut än idag. De lägenheter som byggdes för att passa en typisk 50-talsfamilj med mamma, pappa, barn är än idag väldigt populära men efterfrågas av unga singlar eller par. Det ställer nya krav, inte bara på själva lägenheten utan också på utemiljöer och kringsservice.

– Ja, utmaningen är att bygga långsiktigt hållbart, både vad gäller material och utformning, påpekar Stefan Kristiansson. Det är frågor vi ständigt arbetar med.

Det hus där Next Step Living Majviken utvecklades byggdes till exempel på 1960-talet som ett slags kollektivboende och har nu fått nytt liv efter de nya behoven.

– Att modernisera allmännyttan måste inte bara innebära stora projekt som Next Step Living, utan vi arbetar också för att tillföra hyresrätten värden som passar olika målgrupper, förklarar Bertil Rignäs. Allmännyttan är till för alla men alla har olika behov och önskemål. Det är viktigt att vi kan se och möta dem. Vi måste vara duktiga på att läsa av omvärld och trender och inte minst att lyssna på våra kunder, hyresgästerna.

” Kontakten mellan våra medarbetare och våra hyresgäster är det som är viktigast. ”

Kommande generationer

Göteborgs Stad, som ytterst är huvudägare genom Förvaltnings AB Framtiden, poängterar i sin budget för 2012 att barnperspektivet ska beaktas, inte minst vid nybyggnation. Hur tar sig Bostadsbolaget an den utmaningen?

– Styrelsen fattade redan 2009 beslut om att Bostadsbolaget ska bli det barnvänligaste bostadsbolaget i Sverige under 2012 och vi har redan kommit en bra bit på väg. I samband med att vi byggstartade vår första etapp i nya Kvillebäcken inledde vi ett samarbete med närliggande förskolor, berättar Bertil Rignäs. Syftet är att ta tillvara den expertkunskap som barnen besitter när det gäller deras egen utemiljö och arbeta in deras önskemål när vi utvecklar det nya området.

– Om det faller väl ut kommer vi att fortsätta med det här på fler områden, fortsätter Bertil Rignäs. I Västra Frölunda har barn fått vara med och utforma ett konstverk som ska finnas vid det nybyggda Prismahuset som är inflyttningsklart våren 2012.

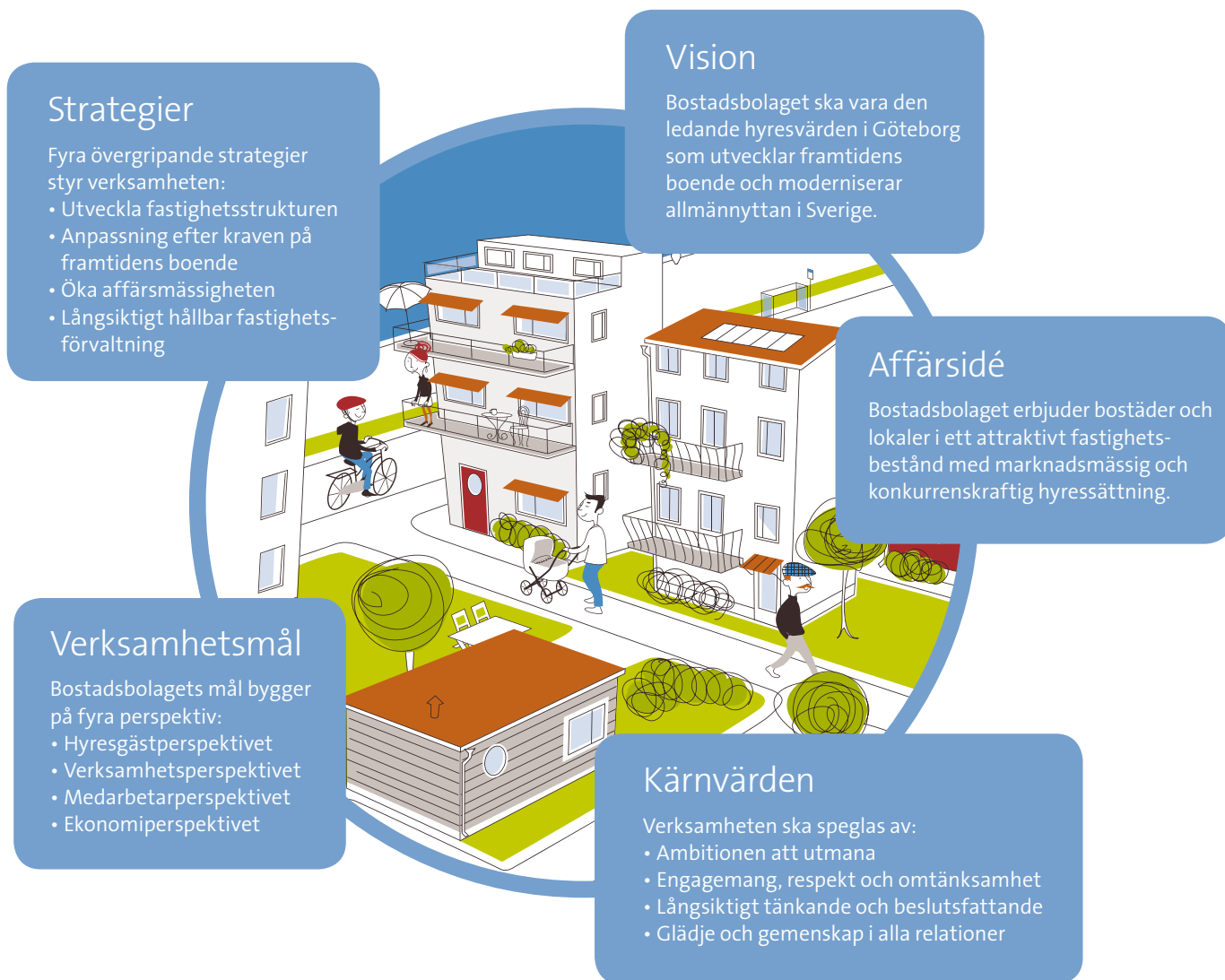


Bertil Rignäs, verkställande direktör



Från vision till verklighet

Inom Bostadsbolaget arbetas det dagligen för att leva upp till visionen om att bli Göteborgs ledande hyresvärd som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan. Medarbetarna i bolaget arbetar varje dag för att skapa det optimala Bostadsbolaget, för att bli ännu mer affärsmässiga och kundnära.



Bostadsbolagets ledstjärnor

Som allmännyttigt bostadsföretag grundar sig Bostadsbolagets verksamhet på Göteborgs Stads ägarkrav och mål samt i förlängningen moderbolaget Förvaltnings AB Framtidens koncerngemensamma affärsidé. Såväl Bostadsbolagets affärsidé som verksamhetsmål grundas på denna.

Bostadsbolaget strävar dagligen och på alla områden för hög kundnöjdhet och på så sätt uppnå **visionen**. Genom att blicka framåt, vara lyhörd och förutseende har bolaget ambitionen att utveckla såväl boendet som allmännyttan.

Affärsidén och därmed fastighetsförvaltningen utgår från hyresgästernas och göteborgarnas behov. Med goda kunskaper om fastighetsförvaltning, ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv, säkrar Bostadsbolaget fastighetsbeståndets långsiktiga värde.

Kärnvärdena förtydligar det bolaget vill representera och är vägledande i den dagliga verksamheten. Värderingarna omfattar såväl relationer mellan medarbetare, hyresgäster och omvärlden som synen på utveckling och förhållningssättet till den gemensamma miljön. Genom att låta kärnvärdena genomgå alla delar av verksamheten stärks bilden av företaget.

Bostadsbolaget sätter varje år upp **verksamhetsmål** inom fyra perspektiv. Tillsammans representerar dessa verksamhetens hörnstenar och utgör ett balanserat styrkort. Samtliga perspektiv måste uppfyllas för att det övergripande målet ska anses uppnått.

I ett femårigt måldokument har ledning och styrelse formulerat fyra övergripande **strategier** för Bostadsbolagets arbete. De utvalda områdena har identifierats som framgångsfaktorer och står i fokus för verksamheten till och med 2012 då ett nytt måldokument ska arbetas fram.

Tillsammans utgör visionen, affärsidén, kärnvärdena, målen och strategierna riktlinjer för hur verksamheten ska bedrivas – Bostadsbolagets affärsmodell. Modellen förklaras på följande uppslag.



Hammarkullen



Tomtehuset Vasastan

Hållbar fastighetsförvaltning

Ett allmännyttigt bolag som Bostadsbolaget är en långsiktig fastighetsägare. De hus som byggs eller förvärvas avser bolaget att äga och förvalta i många år och därför står den dagliga förvaltningen i fokus. Dessutom har företaget omfattande kompetens på nybyggnadsområdet och är en viktig aktör för att skapa nya hyresrätter – något som det finns ett stort behov av i Göteborg.

Att skapa nya bostäder

Bostadsbolaget har byggt nya bostäder i stort sett hela tiden sedan bolaget bildades 1945. Innan spaden kan sättas i marken för ett nytt bostadsområde krävs omfattande planering och kalkylering. Det kan vara en process på många år och alla projekt blir av olika skäl inte verklighet. Därför satsar Bostadsbolaget på att ständigt ha en stor mängd projektidéer i olika skeden. Hela processen från idé till inflyttning beskrivs på sidorna 14 och 15 och konkreta projektplaner återfinns på sidorna 16-17.

Att hyra ut bostäder

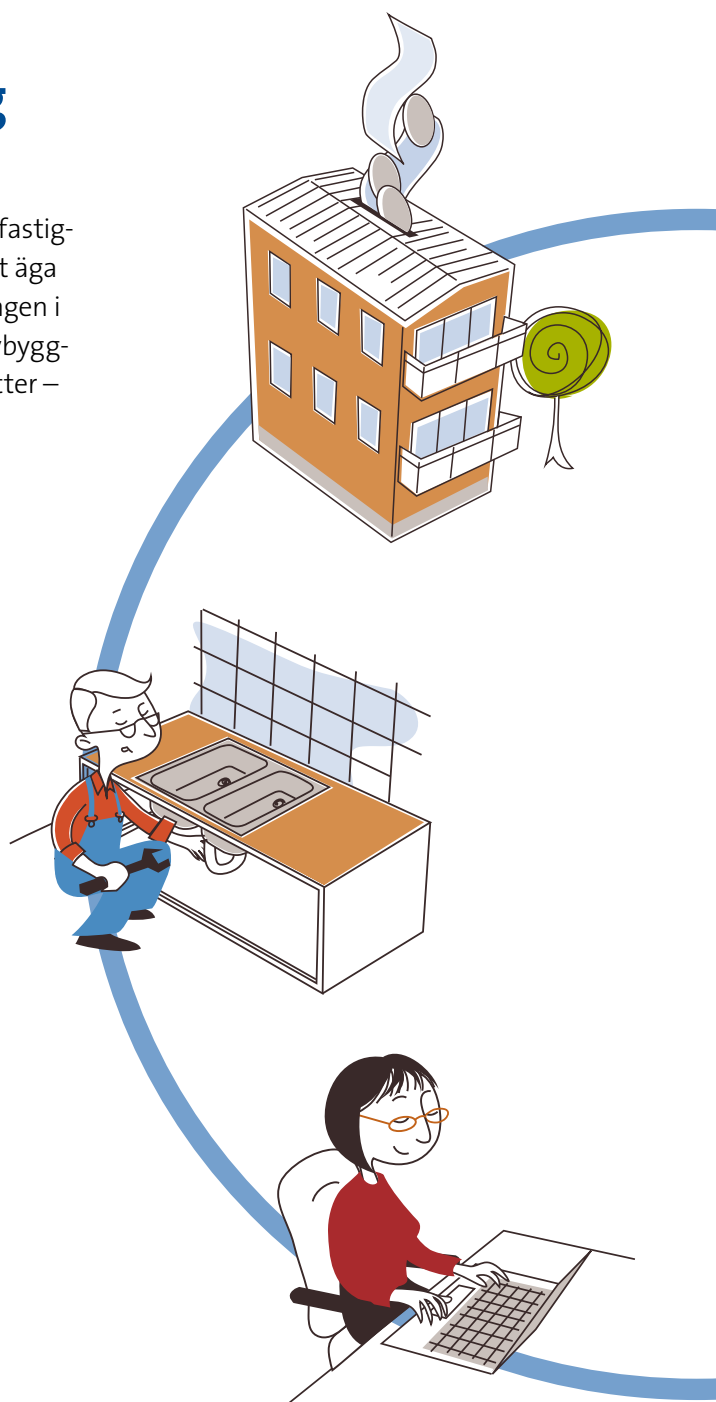
Efterfrågan på lägenheter i de flesta områden i Göteborg är stor. Det medför att det är extra viktigt med en tydlig och transparent uthyrningsprocess.

Bostadsbolagets uthyrningspolicy klarlägger de övergripande uthyrningsprinciperna i syfte att vara trovärdiga, rättvisa och uppfylla ägarens krav. Alla ska ha lika rätt och möjlighet att söka en bostad, men Bostadsbolaget ställer av affärsmässiga skäl krav på att hyresgästen har fyllt 18 år, har en inkomst som står i rimlig proportion till hyran och har skött sig vid tidigare boenden.

Prioriteringsordningen till lediga lägenheter är den sökandes önskemål, lägenhetsprofil och registreringstid på Boplatz Göteborg, alternativt boende i nuvarande lägenhet hos Bostadsbolaget.

Under 2011 antog Framtidenkoncernen en ny koncerngemensam uthyrningspolicy som börjar gälla i maj 2012. Syftet är bland annat ökad tydlighet och transparens.

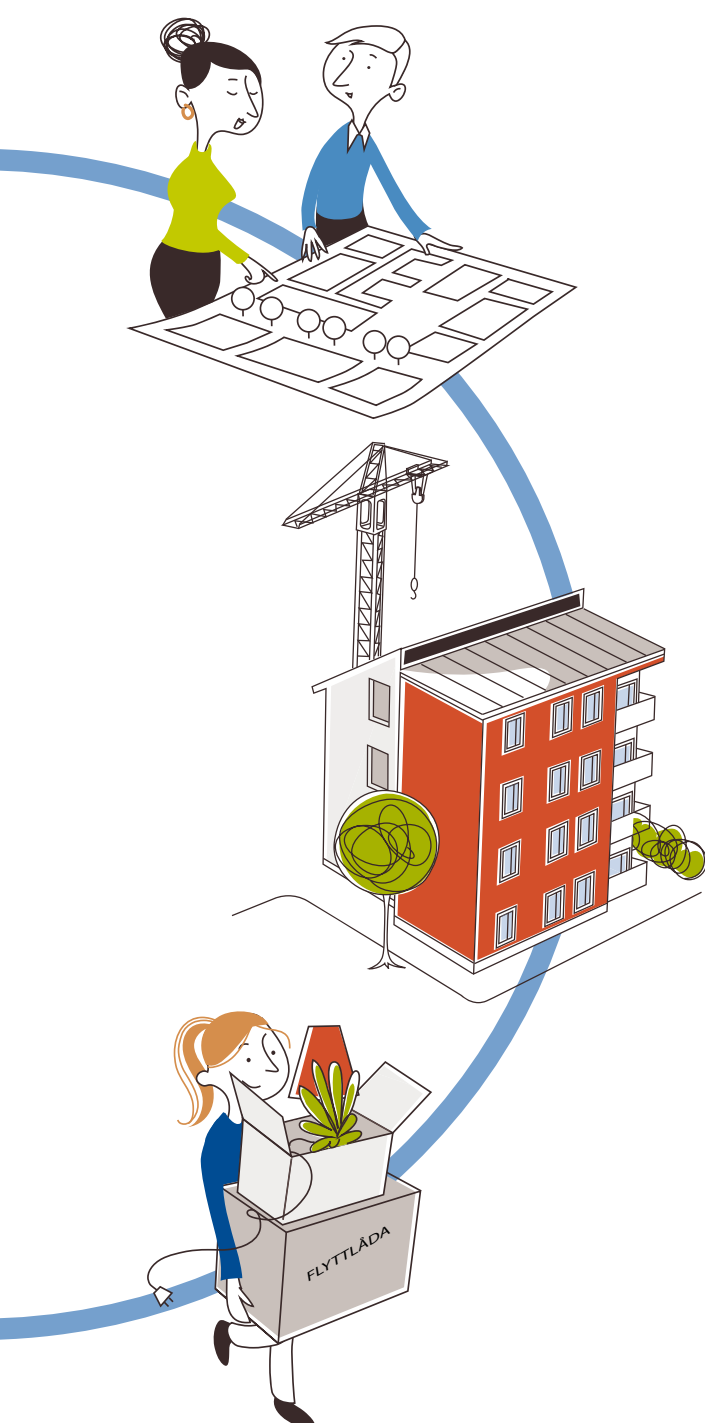
Som delägare i Boplatz Göteborg har Bostadsbolaget också varit delaktig i processen med att ta fram ett nytt IT-system för uthyrning av lägenheter via Boplatz. Det nya systemet, som är beräknat att tas i drift 2013, kommer att ge ökad möjlighet till insyn i uthyrningsprocessen för bostadssökande.





Visste du att...

hyran i nya hus täcker kostnaden för nyproduktionen så att övriga beståndet inte belastas av detta.



Att förvalta 40 000 göteborgares hem

Teknisk förvaltning skiljer sig inte mycket åt mellan olika slags fastigheter, men vid förvaltning av bostadsfastigheter krävs en organisation med medarbetare som är medvetna om sin roll som serviceleverantörer.

Bostadsbolagets organisation är decentraliserad med många medarbetare som arbetar nära hyresgästerna i de olika bostadsområdena.

På senare år har arbetet med de mjuka värdena inom fastighetsförvaltning förstärkts och servicemedvetandet hos medarbetarna är högt. Arbetet fortsätter under 2012 med att förbättra personalens tillgänglighet för hyresgästerna. Nöjda hyresgäster och sociala insatser i områdena ger förutom en tryggare stad en bättre ekonomi för Bostadsbolaget genom bland annat färre om- och avflyttningar. Det bidrar också till minskad skadegörelse och ett starkare varumärke.

Att agera affärsmässigt

En god ekonomi är grunden för en hållbar fastighetsförvaltning. Utan ekonomiska muskler kan bolaget varken bygga nytt, underhålla eller leverera god service och mervärden till hyresgästerna. Detta ger även en positiv utveckling då nöjdare hyresgäster är en bättre affär för Bostadsbolaget, vilket ger möjlighet till ännu fler satsningar på beståndet.

En ny lag, som bland annat ställer nya krav på allmännyttiga bolag att agera affärsmässigt, trädde i kraft den 1 januari 2011. 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. Vinstkraven från ägaren Göteborgs Stad ökar, vilket avspeglas i det avkastningskrav som ställs från moderbolaget. 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 50 procent av dessa kostnader. Energioptimering och effektivisering av verksamheten är därför ett område som bolaget arbetar mycket med. Ett av Bostadsbolagets långsiktiga mål är ökad affärsmässighet. Konkret innebär det att bolaget fortsätter att ständigt förbättra interna processer samt utbilda personal.

Omvärld och marknad

Svensk ekonomi har klarat sig bra under 2011 trots att krisen i eurosamarbetet blivit allt djupare. Sverige och Göteborg är dock mycket exportberoende varför det finns en oro för att den internationella konjunkturedgången ska få allvarliga följder även på hemmaplan. Trots de dystra prognoserna i omvärlden är Bostadsbolagets position på marknaden mycket stark. Låga räntor, en byggmarknad med avstannande priser och mycket stark efterfrågan på hyresrätter gör bolaget väl förberett för kommande år.

Efter en något starkare konjunktur under årets första månader har krisen inom eurosamarbetet blossat upp vilket ytterligare försvagar en låg konjunktur i södra Europa. Krisen är både ekonomisk och politisk. Det kommer att krävas lång tid och många svåra politiska beslut innan en vändning av denna kritiska situation kan ske. Många länder går också igenom en anpassning av bostadspriserna med kraftiga prisfall i exempelvis Storbritannien, USA och Danmark. Skulle detta ske även i Sverige drabbas den privata konsumtionen.

Det finns främst två större risker för Sverige och Göteborgs-området. Dels kan exportindustrin komma att se minskad efterfrågan, dels kan krisen slå mot banksystemets utlåningskapacitet vilket då ger lägre privat efterfrågan och lägre investeringar.

Västsveriges ekonomi har haft ett starkt år

Samtidigt som utvecklingen under 2011 var mycket positiv för den västsvenska industrin till följd av en kraftig exporttillväxt är den närmaste framtiden osäker. Västsveriges stora exponering mot exportindustrin gör regionen känslig för förändringar i omvärldens ekonomi. Arbetslösheten minskade i början på året men har med svagare konjunktur börjat vända upp. Den växande tjänstesektorn balanserar de risker som exportberoendet innebär. För denna del av näringslivet har utvecklingen varit stark vilket stärker Göteborgs position.

Svenska bostads- och byggmarknaden

Efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket hög och vakanserna obefintliga i storstadsregionerna. Byggnationen av bostadsrätter har fortsatt under 2011 men marknaden har mattats av under året på grund av oron för ekonomin. Byggbkostnaderna har därför efter en inledande uppgång stannat av men är fortfarande på historiskt sett höga nivåer.

Det finns en oro för att svenska bostadspriser är alltför höga men då räntorna under året stigit, reporäntan var vid årsskiftet 1,75 procent mot 1,25 vid föregående årsskifte, har dock prisuppgången stannat av. Utlåningen till hushållen ökar fortfarande men i lägre takt än tidigare. Detta innebär att riskerna för ett stort prisfall på den svenska bostadsmarknaden minskar.

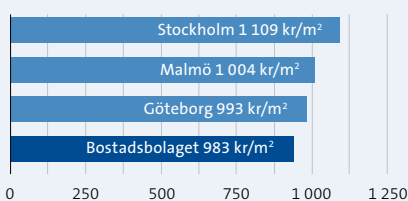
I denna osäkra omvärld står hyresrätten stark då hyresgästen inte behöver ta några ekonomiska risker. Efterfrågan är mycket hög och även de nyproducerade hyresrätterna med högre hyresnivå har ett stort antal sökande.

Positiv befolkningsutveckling i Göteborg

Göteborg har en fortsatt stark positiv befolkningsutveckling och antalet invånare ökade med cirka 7 000. Detta härrör sig både från ett födelseöverskott och ett positivt flyttnetto. Den 1 november 2011 var 519 969 personer folkbokförda i Göteborg.

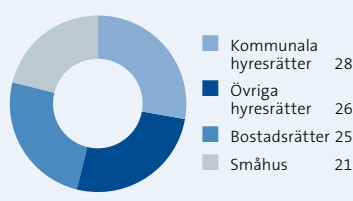
Varje år flyttar cirka 30 000 människor till och något färre från

Prisvärda hyresrätter i Göteborg
(Hyra per m²)

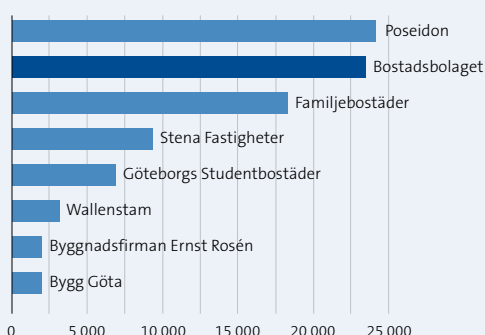


Göteborg har idag de lägsta genomsnittshyrorna av Sveriges tre största städer. Bostadsbolaget har dessutom lägre hyror än genomsnittet i Göteborg.

Bostadstyper i Göteborg
(fördelning %)



Göteborgs näst största hyresvärd
(antal lägenheter)





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, jämfört med medelsvensken som är 41 år. Ytterligare en faktor bakom den relativt låga åldern är födelseöverskottet på drygt 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 boendalternativ även för unga barnfamiljer. Bostadsbolaget bidrar till detta genom bland annat kraftfulla satsningar på olika projekt för barn och unga, samtidigt som nya former för hyresrätten utvecklas för att möta framtidens krav på boende.

Bostadsmarknaden i Göteborg

Bostadsbyggandet i Göteborg har ökat de senaste två åren men är fortfarande lågt i jämförelse med behovet. Boverket skriver ner sin prognos över bostadsbyggandet och bedömer att byggandet av både småhus och bostadsrätter minskar, medan byggandet av hyresrätter kan komma att öka något. Antalet nyproducerade bostäder i Göteborg har under året ökat med 1 483. Av dessa är 440 hyresrätter medan resterande är bostadsrätter, småhus och gruppböende. Det totala antalet bostäder i Göteborg uppgick till cirka 259 000.

Framtidenkoncernens mål är att bygga minst 600 bostäder varje år. För att uppnå detta bör Bostadsbolaget årligen färdigställa 150-250 lägenheter. Under 2011 har Bostadsbolaget färdigställt 67 lägenheter. 59 av dessa producerades på Västra Eriksberg. Åtta har producerats genom ombyggnad av lokaler.

Vakanserna är fortsatt mycket låga i Göteborgsområdet. Bostadsbolaget hade vid årsskiftet nio vakanta lägenheter vilket är mindre än 0,1 procent. Företagets omsättning av lägenheter (av- och omflyttning) är 12,8 procent (2010 var motsvarande siffra 11,9). Den låga omsättningen är en följd av den starka hyresmarknaden i Göteborg. Kraftig befolkningsökning och höga priser på bostadsrätter och småhus gör att marknaden kan förvänta sig en fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter.

Bostadsbolagets konkurrenter

Bostadsbolaget är med 22 909 lägenheter Göteborgs näst största bostadsföretag och har nio procent av Göteborgs bostadsmarknad och närmare 17 procent av alla hyresrätter. Tillsammans med övriga bostadsföretag inom Framtiden-koncernen är Bostadsbolaget den dominerande aktören på Göteborgsmarknaden. Efter följer Stena fastigheter, Göteborgs Studentbostäder och Wallenstam.

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

Värdeutvecklingen på fastigheter

Värdeutvecklingen på bostadsmarknaden i Göteborg var under året fortsatt positiv. Ombildningen till bostadsrätter har fortsatt under året. Detta är också en drivande orsak bakom prisökningen på hyresfastigheter.

Direktavkastningskraven är något lägre jämfört med 2010 till följd av de höjda priserna. Värdeökningen på Bostadsbolagets fastighetsbestånd var under året 13 procent.

Hyresrätten är attraktiv

Hög servicenivå 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 dess konkurrenskraft. Next Step Living är ett koncept som innebär att hyresgästen får tillgång till tilläggstjänster och gemensamma lokaler med stort utbud av aktiviteter för en relativt låg kostnad. Konceptet är infört i Majviken med stor framgång och planering sker för ytterligare satsningar.

Barnperspektivet präglar allt utvecklingsarbete inom Bostadsbolaget. Genom att alltid ta hänsyn till barnens behov stärks hyresrättens roll i Göteborg. Tillgången till attraktiva hyresrätter är en mycket viktig konkurrensfördel för Bostadsbolaget och Göteborg som region.

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.

Västra Eriksberg

För alla behov

Bostadsbolaget arbetar decentraliserat för att ta tillvara den lokalkännedom och kunskap som distriktspersonalen har. På så sätt kan centrala hyresgästaktiviteter, då alla medarbetare en gång per år går ut och besöker hyresgästerna i samtliga de omkring 23 000 lägenheterna, kompletteras med lokala aktiviteter anpassade efter önskemålen hos hyresgästerna i det specifika bostadsområdet. Bolaget arbetar också på en strategisk nivå för att utveckla boendet och möta önskemål från hyresgäster genom livets alla faser.

Under Bostadsbolagets långa historia har göteborgare försetts med hyresrätter av alla storlekar och i de flesta stadsdelar. Bostadsbolaget kan erbjuda lägenheter för singelhushållet och familjen, för den som önskar ett lite enklare boende och för den som kräver senaste standard, för den som vill bo centralt eller för den som föredrar ett naturnära boende.

Göteborgs bostadssituation präglas idag av ett underskott på bostäder. Bostadsbolaget har skapat ett starkt varumärke genom hög kvalitet på serviceleveransen och har byggt en god grund för att stå starka även i en förändrad marknadssituation.

Många vill idag bo centralt med närhet till all slags service, men samtidigt modernt och miljövänligt. Därför väljer Bostadsbolaget att vara med och skapa Göteborgs nyaste och grönaste stadsdel Kvillebäcken där byggnationen startat under året.

Ytterligare ett exempel på kundanpassning är Next Step Living, ett livsstilsboende i Majorna där hyresgästerna har möjlighet till ökad gemenskap när man själv vill. Under året har konceptet blivit komplett genom att Klubb Majviken invigdes. Där har hyresgästerna tillgång till gym, hobbylokaler, behandlingar av olika slag och filmrum med mera. En värd finns på plats fem dagar i veckan.

Under våren startade uthyrningen av nya lägenheter i Prismahuset i Västra Frölunda – ett av bolagets första nybyggen på många år i västra Göteborg – och under hösten började uthyrningen av Dockhusen i Eriksberg. Ett av de två Dockhusen är ett helt rökfritt hus för att möta den stora efterfrågan på ett boende fritt från tobaksrök.

Bostadsbolaget skapar också en modern infrastruktur genom att bygga fiberbroadband till samtliga lägenheter. Under året har de första hyresgästerna fått tillgång till tjänster i Framtidens Broadband, ett öppet bredbandsnät som möjliggör konkurrens mellan flera tjänsteleverantörer av tv, broadband och IP-telefoni.

Kunddialog

Bolagets hemsida utgör idag den mest kompletta informations- och servicekanalen. Där finns allmän information om företaget, dess lägenheter och områden. Det finns också möjlighet att som hyresgäst anmäla intresse för nya lägenheter, lämna idéer och förslag, felanmäla samt hämta information om hyresavin och liknande. Utvecklingen pågår ständigt för att utöka med nya tjänster.



Bostadsbolaget är med och skapar Göteborgs nyaste och grönaste stadsdel Kvillebäcken.

En hemsida kan dock aldrig ses som den enda kommunikationskanalen, då det fortfarande finns många som inte har möjlighet eller önskan att använda ny teknik. Bostadsbolaget strävar efter att erbjuda alla hyresgäster en dialog utifrån den enskildes egna villkor och kompletterar webb och sociala medier med telefon, personliga möten och dialogmöten.

De kvantitativa kundenkäter som under mer än ett decennium genomförts av Förvaltnings AB Framtiden gjorde ett uppehåll under 2011 i syfte att utveckla enkäten. Däremot genomförde Bostadsbolaget en kvalitativ studie där syftet var att få mer kunskap om varför hyresgäster med annat modersmål än svenska generellt sett är mindre nöjda än svenskfödda.

Undersökningen visar att hyresgäster i stort sett är nöjda med den information som bolaget ger sina hyresgäster.

Kundundersökningen beskrivs närmare på sidan 39.

Bostadsbolaget har som mål att bli det mest barnvänliga bostadsbolaget i landet. För att säkerställa att bolaget utvecklas i rätt riktning och skapar boendemiljöer som är attraktiva för barn och unga har företaget under året inlett dialog med förskolor i Kvillebäcken. Syftet är att göra barnen verkligt delaktiga i utvecklingen utifrån deras perspektiv.



Visste du att...

Bostadsbolagets kostnader för driftadministration är lägst jämfört med liknande bolag.

Fastighetsförvaltning i toppklass

Pengarna ska arbeta där de gör mest nytta i verksamheten och Bostadsbolaget strävar därför hela tiden efter att hålla nere sådant som administrativa kostnader. För att få en jämförelse med liknande företag i branschen deltar Bostadsbolaget årligen i den branschmätning som tidigare kallades Svensk Fastighetsindex. Jämförelsen visar att Bostadsbolaget har den lägsta kostnaden för sin driftadministration bland deltagande bostadsföretag i Sverige.

Hej Per! Får vi ställa några frågor till dig?



Per Alexandersson, Client Manager
IPD Norden AB

Vad mäter IPD Svenskt Bostadsindex?

IPD Svenskt Bostadsindex mäter årligen totalavkastning, direktavkastning och värdeförändring på bostadsfastigheter i Sverige. Indexet består av både kommun- och privatägda företag. Totalt ingick 2 010 bostadsfastigheter med 160 000 lägenheter och ett marknadsvärde om 139 miljarder kronor fördelat på 20 företag.

Vad skiljer ett allmännyttigt bostadsföretag från de privata bostadsföretagen ur IPDs analys?

Vi beaktar alla portföljer på samma sätt men vissa karakteristiska drag skiljer kommun- och privatägda. Kommunägda företag är av naturliga orsaker mer geografiskt koncentrerade och privatägda tenderar att vara mer spridda över landet. Dessutom tenderar kommunägda att ha en större andel fastigheter i de äldsta och yngsta bestånden och privatägda en större andel i bättre lägen.

Hur skulle du vilja beskriva Bostadsbolaget? Hur är IPDs syn? Finns det något som utmärker Bostadsbolaget, vad är vi bra på?

Bostadsbolagets identiska bestånd uppnådde ett starkt resultat under 2010. Totalavkastningen var väsentligt högre än genom-

snittet för kommunägda och högre än privatägda utanför Stockholm. Låga driftkostnader utmärker också Bostadsbolaget, i genomsnitt har de varit lägre än för både kommunägda och privatägda sedan IPD Bostadsbenchmarking lanserades 2003. Vidare har Bostadsbolaget lägst kostnader för administration bland renodlade bostadsföretag.

Bostadsbolaget har underhållit sina fastigheter mycket under de senaste åren, hur påverkar det värderingen?

Värdet på en fastighet avgörs av en rad faktorer och underhållsstatus är en av dem. Eftersatt underhåll påverkar i regel värdet negativt då det kan bidra till att öka kostnader och minska attraktiviteten. Dock är det svårt att dra generella slutsatser eftersom underhåll har olika karaktär.

En anledning att vara med i IPD Svenskt Bostadsindex är att få jämförelsematerial. Vad kan vi bli bättre på och vad ger du för råd till Bostadsbolaget i framtiden?

Bostadsbolaget har låga driftkostnader och under 2010 var samtliga kostnadsposter, underhåll undantaget, under genomsnittet för både kommunägda och privatägda. Trots det gäller det att hela tiden hålla efter kostnader och arbeta för att effektivisera driften. Underhåll och investeringar med avsikt att minska förbrukning är ett sätt att uppnå det. I Bostadsbolagets portfölj har till exempel äldre fastigheter väsentligt högre värmekostnader än genomsnittet. Vidare gäller det att fokusera på helheten och där anser vi att totalavkastning är ett bra mått. Det fångar inte bara upp intäkter och kostnader utan även värdeförändringar som investeringar och underhåll kan ge upphov till.

Mätningen gjordes 2010 och resultatet presenterades 2011.



Södra Biskopsgården



Bo och Gudrun Svensson

Nyskapande 1950-talsområde får modern standard

Södra Biskopsgården skapades på 1950-talet som en lösning på trångboddheten i Göteborg. Området är planlagt och byggt utifrån principerna för det som kallades grannskapsenheter – en relativt koncentrerad bebyggelse i anslutning till ett centrum med affärer och annan service samt park, natur och idrottsplatser runtom. Kända arkitekter som Lars Ågren och Helge Zimdahl stod bakom planeringen.

Idag ingår det omsorgsfullt planerade området i kommunens bevarandeprogram. Med sina gedigna material, sin unika färgsättning och utsmyckning har husen i Södra Biskopsgården tagit plats i arkitekturhistorien. Det innebär att all renovering måste ske på ett varsamt sätt så att områdets 1950-talskaraktär bevaras.

Bostadsbolagets förnyelsearbete påbörjades 2004 och planeras fortsätta till och med 2013. Totalt omfattas 516 lägenheter.

Under 2011 har arbetet med att totalrenovera låghusen på Blidvädersgatan pågått intensivt. Det innebär att man bevarar karaktären på husen exteriört medan lägenheterna byggs om helt och hållet utifrån dagens krav.

Trogna hyresgäster

Gudrun och Bo Svensson kom till det nybyggda området 1957 och 1965 flyttade de in i den lägenhet som nu är helt nyrenoverad.

– Vi funderade på att flytta någon annanstans när vi fick information om att vi skulle behöva flytta ut några veckor under renoveringen, berättar de. Men vi bestämde oss för att följa med på tåget.

Ombyggnaden innebär en stor påfrestning för alla boende, eftersom de tvingas bo i en evakueringslägenhet i närområdet

under sex till tolv veckor. Genom att Bostadsbolaget har en särskild ombyggnadsvård som kontinuerligt arbetar med hyresgästkontakter och information har projektet fungerat mycket smidigt. Merparten av de boende har valt att stanna kvar och återvända till sin lägenhet som då fått en helt uppdaterad standard.

Ombyggnaden har också inneburit att alla hyresgäster kunnat sätta sin egen prägel på lägenheten genom val av kök och badrum samt tapeter. Tillbaka i lägenheten är Gudrun och Bo mycket nöjda.

– Renoveringen blev väldigt bra. Inte minst är vi glada för den stora och rymliga balkongen.

En dröm för trångbodda

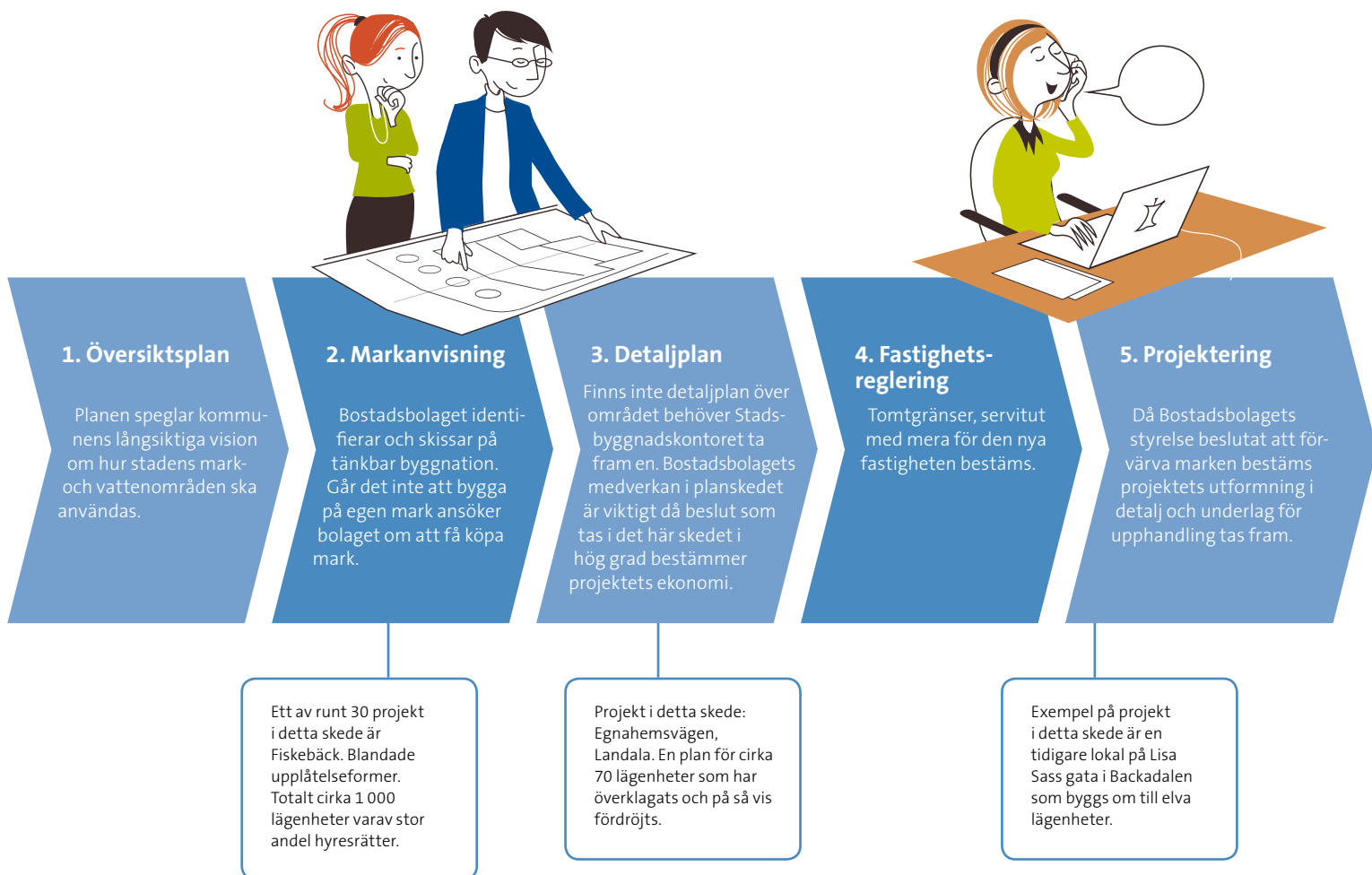
När Södra Biskopsgården var nybyggt var intresset för området stort. 30 procent av barnfamiljerna var trångbodda och hade endast ett rum och kök. Det nya området var en dröm för dessa familjer och blev ett svar på dåtidens bostadsproblem. 1958 besöktes Södra Biskopsgården av 35 000 personer i samband med utställningen Boplatz 58.

Som nyinflyttad i Södra Biskopsgården fick man inredningshjälp av en bosättningskonsult. "Samhället har på senare år blivit helt förändrat och inredningen i hemmen har inte riktigt hunnit med i utvecklingen. Många av oss lever i forna tiders ideal och det är ett fåtal människor som inreder sina hem efter den moderna arkitekturens intentioner. Därmed dock inte menat att möbler och textilier måste vara av moderna snitt, men de skall fylla sitt

bestämda mål" säger bosättningskonsulten Greta Hellekant, Göteborgs Stads yrkesskolor. "Det sägs att vi lever i barnens århundrade. Trots detta skuffas barn ofta undan i hemmen och får hålla till i en vrå både när de skall leka, sova eller göra något nyttigt. Under tiden står vardagsrummet outnyttjat, finputsat och elegant. Det kan ju komma främmande."

Utdrag ur "Boplatz 58"

Från idé till inflyttning



Per den 31 december 2011 hade Bostadsbolaget 22 909 lägenheter och 1 165 lokaler. Bolaget har som mål att bygga 200-300 nya lägenheter per år. För närvarande pågår byggnation av 230 lägenheter. Ägaren Göteborgs Stad bestämmer genom markanvisning och detaljplan till stor del var det byggs nytt och i vilken form. I enlighet med direktiv från sin ägare har Bostadsbolaget ett ansvar att bidra till en blandstad och leva upp till göteborgarnas behov och efterfrågan på bostäder.

Planering och pappersarbete

Kommunens översiktsplan är fundamentet för hur staden och bebyggelsen ska utvecklas. Den ger vägledning för kommande detaljplanering och används vid beslut om bygglov med mera. Processen från projektid till färdigbyggt hus kan ta fem till tio år om marken inte är detaljplanlagd.

När projektid finns ses det egna markbeståndet över. Finns inte möjlighet att bygga på egen mark ansöker Bostadsbolaget hos Fastighetskontoret eller Älvstranden Utveckling AB om att få köpa kommunal mark. I ansökan anges bland annat typ av hus och antal lägenheter. Det händer också att bolaget köper privat mark för att kunna förverkliga sina projektidéer.

I detaljplaneringen bestäms stora delar av områdets och husens utformning. Det är ett arbete som tar mellan ett och två år och leds av Stadsbyggnadskontoret.

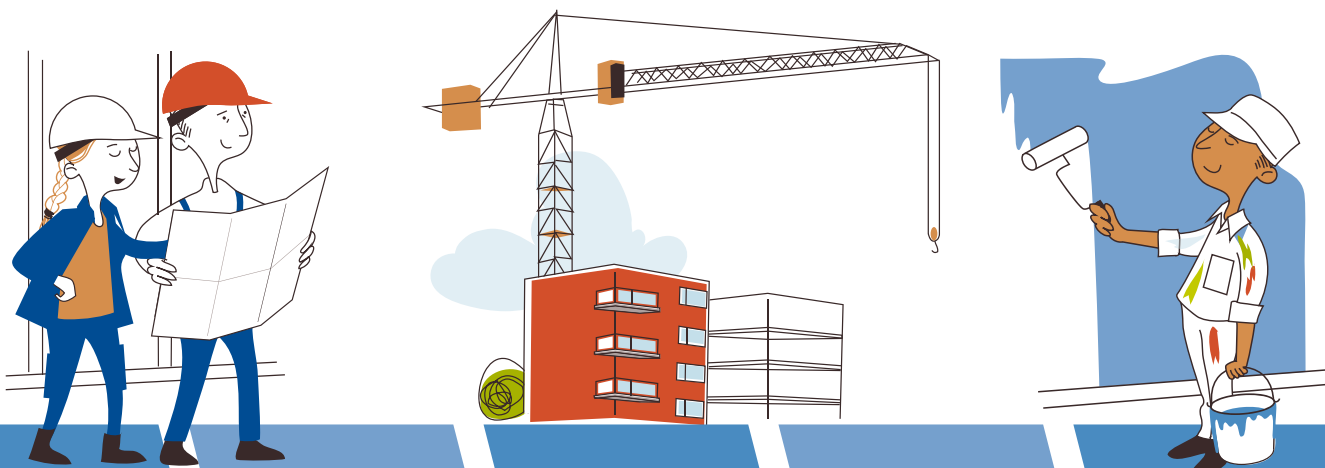
Under fastighetsregleringen formas den nya fastigheten vilket kan innebära att delar av eller hela fastigheter överförs till en annan. I detta skede regleras även servitut, fastighetstillbehör och marksamfälligheter.

När mark finns och detaljplanen är godkänd startar projekteringsfasen. Bostadsbolagets projektansvarige tar då tillsammans med olika specialister fram underlag för upphandling enligt Lagen om offentlig upphandling. Vanligaste formen är totalentreprenad, där Bostadsbolaget sätter ramarna men inte alla detaljer. Denna del av projektet tar tre till fyra månader.

Då projekteringsfasen är avslutad och ramarna för byggproduktionen är klar ansöker Bostadsbolaget om bygglov och sluter avtal med entreprenör. Bygglov krävs vid såväl ny- som ombyggnation och vid vissa ändringar på befintlig byggnad.

Den synliga delen

Mycket av det som hittills sker i en byggprocess är inte synligt för utomstående. För stora delar av allmänheten blir projekt



6. Upphandling

När projektet är formellt godkänt görs upphandling och avtal sluts med en eller flera entreprenörer.

7. Bygglov

Före byggstart ansöker Bostadsbolaget om bygglov och har byggsamråd tillsammans med Stadsbyggnadskontoret.

8. Byggskede

Huset tar form. Regelbundna byggmöten hålls för att kontrollera kvalitet, säkerställa krav och reglera kostnader.

9. Uthyrning

Uthyrningsprocessen startar cirka ett år före inflyttning och sker parallellt med byggskedet. Här har hyresgästerna även möjlighet att göra vissa tillval i lägenheten.

10. Drift och underhåll

Även efter avslutad byggnation behöver fastigheterna tillsyn. Med en medveten projektering kan fastigheternas drift och underhåll underlättas.

Projekt i detta skede: Kvarteret Gräslöken i Östra Kvillebäcken där Bostadsbolaget bygger 92 lägenheter.

Ett av tre projekt i detta skede är Dockhusen på Västra Eriksberg. Totalt 86 lägenheter i två hus, varav det ena rökfritt.

Projekt i detta skede: Prisma är helt uthyrt och uthyrning av Dockhusen pågår.

synliga först när markarbetet startar. Under byggskedet handlar entreprenören upp underentreprenörer, material och planerar bygget. Bostadsbolaget övervakar bygget medan det utförs av entreprenörerna. I större byggprojekt med ett hundratal lägenheter tar byggskedet runt två år och när byggnationen är klar överlämnas projektet till distriktsförvaltningen.

Förberedelser kring uthyrningen startar under andra halvan av byggprocessen. Bostadsbolaget förhandlar med Hyresgästföreningen och hyran för varje lägenhet fastställs. Nyproducerade hus bär sina egna kostnader och den hyra som de nya hyresgästerna betalar täcker kostnaderna för det nya huset. En vanlig missuppfattning är annars att hyresgäster i gamla hus är med och bekostar nyproduktion.

Byggandet är en stor process men det löpande underhållsarbetet är heller inte att förringa. Nybyggda hus byggs för att vara underhållsfria under de tio första åren medan äldre hus av naturliga skäl har större behov av underhåll. Bostadsbolaget började bygga hus i mitten av 1940-talet och beståndet har behov av underhåll och åtgärder för att höja standarden till dagens nivå. Daglig drift och reparation i fastigheterna hanteras av distriktspersonal medan mer omfattande åtgärder, så som

exempelvis fönsterbyte, stambyte och badrumsrenovering, hanteras centralt av avdelningen Fastighetsutveckling.

Dags att flytta in

När det är dags att hyra ut lägenheterna erbjuds de till befintliga hyresgäster genom omflyttning och till externa sökande via Boplats Göteborg. Bostadsbolagets uthyrningspolicy klarlägger de övergripande uthyrningsprinciperna i syfte att vara trovärdiga, rättvisa och uppfylla ägarens krav. Bostadsbolaget anser att alla ska ha lika rätt och möjlighet att söka en bostad men ställer av affärsmässiga skäl krav på att hyresgästen har fyllt 18 år, har en inkomst som står i rimlig proportion till hyran och har skött sig vid tidigare boenden. Prioriteringsordningen till lediga lägenheter är den sökandes önskemål, lägenhetsprofil och registreringstid på Boplats Göteborg alternativt boende i nuvarande lägenhet hos Bostadsbolaget. Under 2011 antog Framtidenkoncernen en ny koncerngemensam uthyrningspolicy som börjar gälla i maj 2012. Syftet är bland annat ökad tydlighet och transparens.

Planerade projekt

Bostadsbolaget har ett stort antal projektplaner av olika karaktär och i olika skeden. Bland de planerade projekten kan bland annat Kvarteret Gräslöken och Östra Kålltorp nämnas – båda två spännande projekt i olika delar av Göteborg.

Kvarteret Gräslöken

Kvarteret Gräslöken är det andra av Bostadsbolagets två projekt i den nya gröna stadsdelen Kvilebäcken. Här planeras 92 lägenheter med byggstart våren 2012. Gräslöken kommer att erbjuda från ett till tre rum och kök samt ett antal fyror i tre huskroppar på upp till åtta våningar. Husen byggs, liksom bolagets övriga nybyggnadsprojekt, som lågenergihus och är miljöcertifierade. Inflyttning planeras till våren 2014.

Östra Kålltorp

Tillsammans med Stadsbyggnadskontoret detaljplanerar Bostadsbolaget för cirka 100 nya hyresrätter i Östra Kålltorp. 40 av dem planeras i samarbete med föreningen BOIHOP vilken verkar för bogemenskap. Husens och områdets utformning bestäms i planarbetet som beräknas starta 2012.

Pågående projekt

Några av projekten som pågått under året är Kvarteret Mandelpotatisen i Kvilebäcken och Dockhusen i Västra Eriksberg.

Kvarteret Mandelpotatisen

Av totalt 2 000 lägenheter kommer Bostadsbolaget att stå för nära 200 i Göteborgs nyaste stadsdel Kvilebäcken. Byggstarten för det första av de två kvarteren, Kvarteret Mandelpotatisen, ägde rum i augusti 2011 och inflyttning planeras till våren 2013. Etappen består av 104 lägenheter fördelat i tre huskroppar med två till 16 våningar. Lägenheterna varierar från ett till fyra rum och kök, med tyngdpunkten på tvåor och treor. I kvarteret kommer även områdets lilla torg att finnas.

Dockhusen

Alldeles intill Eriksbergskranen, vid Dockan i Västra Eriksberg, byggs Bostadsbolagets senaste hus i området – Dockhusen. De båda husen innehåller totalt 86 lägenheter och två kommersiella lokaler. Det ena huset är dessutom helt rökfritt vilket innebär att när hyresgästerna flyttar in under hösten 2012 är det inte tillåtet att röka i lägenheter, på balkonger eller i direkt anslutning till huset. Detta är Bostadsbolagets första helt rökfria boende.

Slutförda projekt

Såväl ett antal renoveringsprojekt som ombyggnadsprojekt har slutförts under året, bland annat projekt för att öka antalet boenden i Haga och Klubb Majviken i Majorna.

Haga

En tidigare kommersiell lokal på Haga Nygata har under året byggts om till tre lägenheter. Huset som är från början av 1900-talet krävde stora men varsamma åtgärder för att leva upp till dagens boendekrav. För att inte förlora historia bevarades gamla lister och dörrar, medan sådant som kök och badrum moderniserades. Ombyggnationen startade under januari 2011 och drygt sex månader senare stod lägenheterna inflyttningsklara.

Klubb Majviken

Hösten 2010 invigdes livsstilsboendet Next Step Living Majviken och sommaren 2011 öppnades dörrarna till Klubb Majviken – den andra etappen i Bostadsbolagets satsning. Klubb Majviken är ett antal lokaler samlade i en avskild del av huset där hyresgästerna har tillgång till filmrum, bastu, gym och träningsstudio, vilrum, behandlingsrum, hobbyrum och ett bokningsbart aktivitetsrum med pentry.

Fler exempel på planerade projekt

Norra Guldheden – runt 70 hyresrätter.

Detaljplanen har överklagats

Tuve – cirka 90 lägenheter planeras i detaljplan

Guldheden – cirka 130 badrumsrenoveringar

Länsmansgården – upprustning av parkeringsdäck

Majviken – fasadrenovering



Kvarteret Gräslöken

Fler exempel på pågående projekt

Järnbrott – nybyggnadsprojektet Prisma, 38 lägenheter

Backadalen – ombyggnation av lokaler till elva lägenheter

Alla områden – fibernätet Framtidens Bredband

Södra Biskopsgården – etapp 5, upprustning 96 lägenheter

Rannebergen - fönsterbyte



Dockhusen

Fler exempel på slutförda projekt

Hammarkulletorget – fasadupprustning, totalt 692 lägenheter

Guldheden – fönster och fasadrenovering, cirka 100 lägenheter

Guldheden – tak- och fasadrenovering, cirka 50 lägenheter

Öster om Heden – hissmodernisering av tio hissar

Södra Biskopsgården – etapp 4, upprustning 108 lägenheter



Klubb Majviken



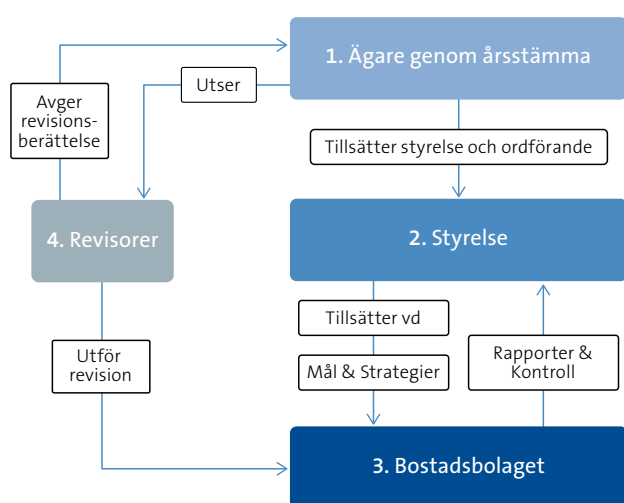
Bolagsstyrning

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

Högsbo

Stark 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 det ställs allt större förväntningar på öppenhet och tydlighet. För att ge vägledning till bolagets medarbetare har bland annat en affärsetisk policy arbetats fram, vilken reglerar relationer med omvärlden. Även uppföljning och utvärdering har stärkts och den interna kontrollen är förtydligad inom hela organisationen.



Interna styrinstrument

Affärsidé, mål och strategier, ägardirektiv, 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 som är helägt av Göteborgs Stad. De kommunalt ägda bostadsbolagen har ett gemensamt ägardirektiv som antagits av kommunfullmäktige. Direktivet innefattar mål och motiv för dessa bolag samt 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 årsredovisning
- 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.

Arbetsstagarorganisationerna 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 sid 82-83.

Styrelsen utvärderar årligen inriktningen för sitt arbete, arbetsformer, 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 till vd sammanträder företagsledningen var tredje vecka och behandlar strategiska och företagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor.

Företagsledningen består förutom vd av samtliga distrikts- och stödfunktionschefer. Företagsledningen presenteras på sid. 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 verkställande direktörens 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 dels till att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och ger en i allt väsentligt rättvisande bild av bolagets finansiella resultat och ställning, dels att vd och styrelse inte handlat i strid med 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 och ekonomiskt tillfredsställande och 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, delårsbokslut per den 31 mars, 30 juni och 31 augusti samt årsbokslut 31 december. Inför verksamhetsåret upprättas budget och under verksamhetsåret upprättas tre prognoser. Förutom detta rapporterar bolaget i enlighet med koncernens balanserade styrkort, uppfyllelse av kommunfullmäktiges prioriterade mål, miljömål samt vissa andra mål och aktiviteter.

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. Riskhantering och internkontroll finns på plats för att ge en rimlig försäkran om att detta fungerar.

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 att uppnå 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 alla väsentliga processer och även omvärldsfaktorer. För ytterligare information om riskbedömning se sid 54-55.

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

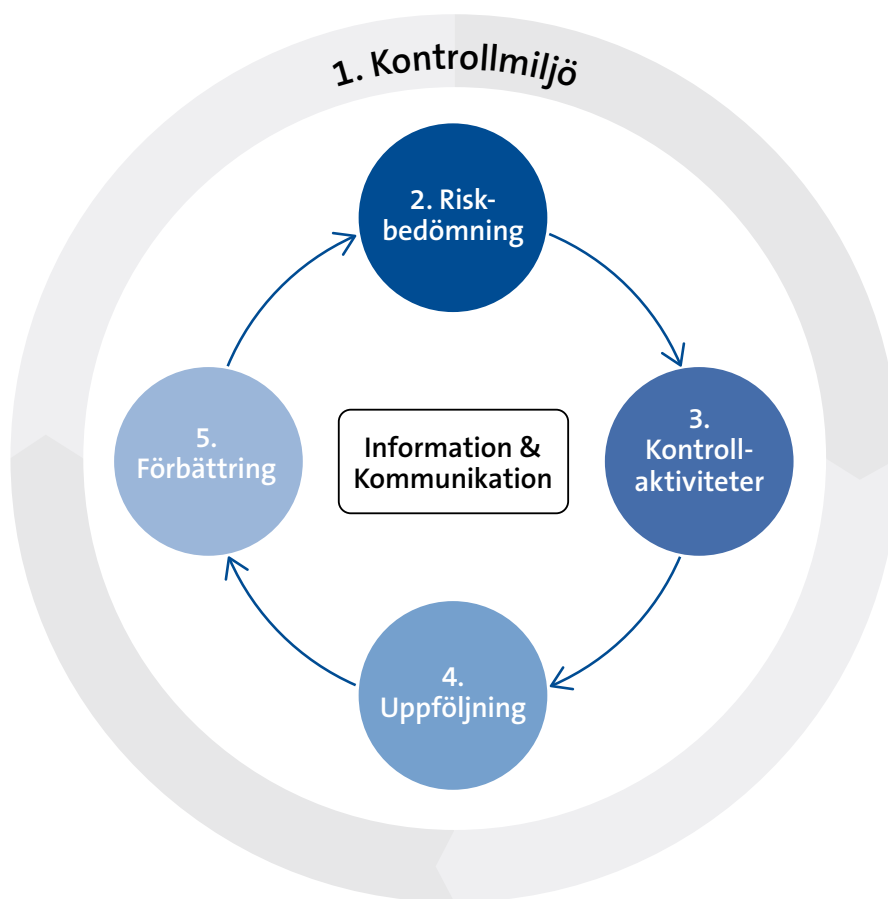
Uppföljning/förbättring

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 en rapport avseende årets granskning. Denna rapport ligger till grund för vidare utveckling av internkontrollen.

Information och kommunikation

Det finns riktlinjer, informationsmöten, 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 styrelse, företagsledning, medarbetare och övriga intressenter.



Exempel på intern kontroll inom inköpsprocessen

1. Kontrollmiljö	2. Riskbedömning	→	3. Kontrollaktiviteter	4. Uppföljning	5. Förbättring
· Ekonomihandboken · Inköbspolicy · Affärsetisk policy · Attestinstruktion 	Risk för personberoende Risk för fel pris på faktura Risk för betalning för felaktig leverans Risk för att felaktig leverantör betalas	→ → → →	Alla medarbetare ska lämna uppgifter om bisysslor till personalavdelningen. Alla ramavtal finns strukturerade i en databas, som gör det lätt att kontrollera att rätt pris har fakturerats. Alla fakturor scannas och sak- och slutattest görs elektroniskt i fakturahanteringssystemet. Sakattesten innebär bland annat att kontroll av leverans gjorts mot beställning. Många personer är inblandade i varje faktura; en ekonom konterar, beställare sakattesterar, överordnad chef slutattesterar samt två i förening på ekonomiavdelningen utför betalning. Ekonomi- och chefen skriver under betalningsuppdraget för samtliga leverantörsbetalningar.	Många kontrollaktiviteter testas löpande under året eller vid större årliga genomgångar. Alla nya leverantörer kontrolleras av inköpsavdelningen. Behörighetskontroll av bankfullmakter och väsentliga system görs flera gånger om året. Stickprov utförs på många kontroller, exempelvis uppgift om bisyssla mot Infotorg, fakturor mot ramavtal, attest mot attestkort samt löpande kontroll av attesterade fakturor och betalningslistor.	Arbetet med riskbedömning och internkontrollplan sker löpande under året och uppdateringar sker vid behov. Årligen fördjupas arbetet i form av en workshop med företagsledningen. Intern kontroll rapporteras till och diskuteras med styrelsen. Allt detta leder till ständiga förbättringar som utvecklar riskhanteringen och den interna kontrollen i Bostadsbolaget.

Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2011 med anknytning till bolagets verksamhet

Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2011	Bostadsbolagets åtgärder	
Den sociala dimensionen		Se sidan
Integrationen – så som den kommer till uttryck i styrkortet för integration – ska öka.	Integrationen finns med som ett område i Bostadsbolagets styrkort och arbetet förbättras och följs upp löpande. Segregationen ska minska genom mångfaldsarbete, samhällsbyggande och förbättrad service bland annat. Under 2012 planeras att hela företaget utbildas i dessa frågor.	38-39
Andelen jämställdhetssäkrade verksamheter inom nämnder och bolag ska öka.	Utbildning i jämställdhetsfrågor är ständigt aktuellt. Jämställdhetsplaner uppdateras årligen.	36-37
Unga människor behöver en bra kunskapsgrund, därför ska andelen elever med godkända betyg öka.	Bostadsbolaget satsar stort på barn och unga och boendemiljöer som ger en bra start i livet. Bland annat erbjuder Bostadsbolaget mentorskap för unga i sina områden. I Norra Biskopsgården erbjuder bolaget lokal för läxläsning och samarbetar med Stiftelsen Läxhjälpen vilket innebär att elever på Hammarkullsskolan får kostnadsfri, kontinuerlig läxhjälp för att höja sina betyg. Ytterligare satningar på barn och unga planeras under 2012.	43
Äldre göteborgare inom stadens särskilda boenden behöver trygghet och påverkan över sin livssituation, därför ska de äldres inflytande över sin vardag öka.	I Bostadsbolagets koncept Next Step Living utgår bolaget från bland annat äldres önskemål om ett boende med gemenskap i fokus. En fastighet i Majviken har byggts om och där ges hyresgäster i 300 lägenheter tillgång till både service och lokaler för gemenskap. Konceptet utvärderas för att användas i kommande projekt. För äldre hyresgäster utvecklas möjligheter för kvarboende genom ny teknik samt att skapa mer tillgängliga badrum. Bostadsbolagets samtliga lägenheter är tillgänglighetsinventerade.	38-39
Många människor med psykiska funktionsnedsättningar saknar idag arbete och bostad, därför ska antalet fullvärdiga bostäder och möjligheter till meningsfull sysselsättning öka.	Genom samarbetsavtal med Fastighetskontoret tillhandahåller bolaget bostäder för människor som av olika skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.	39
Andelen ungdomar i Göteborg som engagerar sig i föreningslivet och blir ledare ska öka.	Dialog sker med ungdomar genom Ungdomspanelen för att öka kunskapen om hur unga själva vill engagera sig. Bolagets satsning på barn och unga inkluderar flera delprojekt för att bidra till meningsfull fritidssysselsättning. Under 2012 fortsätter sponsringen av lokala föreningar samt dialogen med Ungdomspanelen.	35 och 43
Den ekonomiska dimensionen		Se sidan
Många människor söker bostad, därför ska det byggas 2 000 nya bostäder under 2011.	Byggnation av Dockhusen och Prisma pågår, totalt 124 lägenheter. Byggstart för första delen av Kvillebäcken med 104 lägenheter. Bostadsbolaget har tillsammans med andra aktörer ansökt om markanvisning för runt 10 000 nya bostäder, varav Bostadsbolagets andel är cirka 6 000 bostäder. Detaljplanarbetet pågår för ungefär 390 lägenheter. Arbetet med att bygga om lokaler till lägenheter fortsätter även kommande år.	14-17

Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2011	Bostadsbolagets åtgärder	
Den ekologiska dimensionen		Se sidan
Miljön ska förbättras i Göteborg genom att resande med kollektivtrafik och cykel ska öka i förhållande till biltrafiken.	Information till hyresgäster och anställda att transporter ska ske på ett miljövänligt sätt. Möjlighet att låna cykel, miljöbil eller köpa biljett på kollektivtrafik via mobilen finns för personalen. Vid information om gemensamma träffar anges bästa sätt att ta sig till mötet med hjälp av kollektivtrafik. Göteborg Stads cykelsatning Styr & Ställ kommer att testas under 2012.	33
El-effektiviteten ska öka.	I området Eriksberg har det byggts ett passivhus och ett lågenergihus. All nybyggnation sker enligt kommunens direktiv om miljöanpassat boende. Bolaget arbetar aktivt med bland annat att byta belysning till lågenergilampor och närvarostyrd belysning. Arbeta pågår med att ta bort all kollektiv el i beståndet. Energisparprocessen fortsätter. Kontinuerlig information till hyresgäster om energi och miljöfrågor.	31-33
Förbrukningen av fossila bränslen ska minska.	Bostadsbolagets fastigheter är uppvärmda med fjärrvärme. All köpt el har tidigare varit "grön el", under året gick man över till vattenkraftbaserad el. Samtliga gasspisar är avvecklade. Kommande år utreds möjlighet till ägande av vindkraft samt solkraftsprojekt.	30-33
Göteborgarna vill ha en ren och trygg stad, därför ska nedskräpningen i Göteborg minska.	Snyggtprojektet innebär en vackrare, renare och tryggare utemiljö i Bostadsbolagets områden. Hagas kaponjärer består av barn som samverkar med personalen för att lära sig ta vara på och hålla ordning i sitt bostadsområde. Ny information och skyltar om sophantering har arbetats fram.	33 och 38
Personal		Se sidan
Den normala anställningsformen i Göteborg är heltid och tillsvidareanställning, därför ska ofrivilligt deltidsanställda inte förekomma.	Förekommer inte inom Bostadsbolaget.	36-37
Andelen arbetad tid utförd av timavlönade ska minska.	Förekommer inte inom Bostadsbolaget.	36
Rekryteringar till kommunens verksamheter på alla nivåer ska bidra till en bättre spegling av befolkningsstrukturen i Göteborg.	Bolaget arbetar för att främja mångfald och för en jämn fördelning mellan män och kvinnor. Dock är alltid kompetens den mest avgörande faktorn vid rekrytering. Bolaget deltar i särskilda sysselsättningsprojekt för långtidsarbetslösa och för hyresgästers barn. I samarbete med stadsdelsnämnder bidrar Bostadsbolaget med praktikplatser.	36-37

Hållbarhets- redovisning

I hållbarhetsredovisningen beskrivs hur Bostadsbolaget arbetar med hållbar utveckling inom områdena miljö, samhälle och ekonomi. Här redovisas verksamhetens viktigaste hållbarhetsfrågor och vilka resultat som uppnåtts under året.

Haga, lekplatsen Soldaten



Bostadsbolagets miljöledningssystem är certifierat i enlighet med **ISO 14001**. Det är en internationell miljöstyrningsstandard som tagits fram av International Organisation for Standardisation. Bolaget är också **EMAS**-registrerat vilket betyder att bolaget följer EU:s miljöstyrnings- och miljörevisionsförordning. Ledningssystemen ger bra stöd och struktur till miljöarbetet. De 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.

Höjdpunkter 2011

- **I ett samarbete med Stadsmissionen** har bolaget testat insamlingsturer genom Bostadsbolagets bostadsområden.
- **Bostadsbolaget var för tredje året** med i Leve klotet på Kulturkalaset och sitter med i kalaset's hållbarhetsråd som på olika sätt arbetar för att minska eventets miljöpåverkan.
- **Bostadsbolaget är en aktiv part i byggandet** av nya Kvillebäcken, stadsdelen som ska bli ett föredöme inom hållbar utveckling.
- **Bostadsbolaget klimatkompenserar** för flyg- och bilresor genom att investera motsvarande summa i miljöinsatser inom verksamheten.
- **Tjänsterna i kommunikationsenheten BoVist** utvecklas och en grundtanke i projektet är att skapa ökad kunskap om användning vilket leder till minskad förbrukning och ökat miljömedvetande.

40%

av Bostadsbolagets företagsledning och styrelse är kvinnor.

Lågenergihus

Bostadsbolagets alla nyproduktioner byggs som lågenergihus.

10 000 ton

Sedan 1999 har bolaget minskat sina koldioxidutsläpp med 10 000 ton.

Rökfritt

2011 påbörjades bolagets första helt rökfria hus.

Varje dag arbetar våra medarbetare för att bidra till utvecklingen av Göteborg. Vi tar ansvar för bostadsförsörjningen, arbetar för att ge våra hyresgäster inflytande i boendefrågor och skapar förutsättningar för att de ska kunna utveckla sin egen välfärd. Det är en del av vårt uppdrag, vilket vi beskriver i Ledarordet. Det är ett stort ansvar men ett ansvar som vi gärna tar oss an. Här i hållbarhetsredovisningen kan du läsa om hur vi bidrar till ett hållbart samhälle.

Bertil Rignäs, vd

Hållbarhet

Ungefär 260 personer är anställda inom Bostadsbolaget. Cirka 40 000 göteborgare bor i företagets totalt 22 909 lägenheter eller hyr någon av bolagets 1 165 lokaler. Verksamheten berör direkt eller indirekt ett stort antal andra grupper såsom entreprenörer, organisationer, utbildningssäten, företag med mera. Verksamhetens agerande har således stor påverkan på såväl miljön och samhället som på samhällsekonomin.

Hållbarhetsredovisningen avser kalenderår 2011 och omfattar hela bolaget. Den avges årligen och är den tredje i raden sedan 2009. Bostadsbolaget var vid upprättandet av denna hållbarhetsredovisning inte inblandat i några tvister eller rättsprocesser med koppling till hållbarhetsfrågorna.

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, att tillämpa dessa principer i den dagliga verksamheten.

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

Bolaget har sett över hela verksamheten i syfte 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 för att säkerställa kunskap och efterlevnad av riktlinjerna. Den interna riskhanteringen och internkontrollen har också stärkts för att säkerställa att lagar och regler följs. (Läs mer om riskhantering och internkontroll på sidorna 18-21 och 54-55. På samma sätt som bolaget har krav på hur personalen ska agera har företaget formulerat etiska riktlinjer för sina leverantörer.

Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Bostadsbolaget, är representerat i stadens samtliga stadsdelar. Bolaget är dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, helägt av Göteborgs Stad. Verksamheten drivs utifrån ägarens syfte med de allmännyttiga bostadsföretagen och Göteborgs Stads prioriterade mål. Styrelse och lekmannarevisorer utses av kommunfullmäktige. Vd leder verksamheten tillsammans med distriktschefer och stödfunktionschefer.

Frågor kring hållbarhetsredovisningen hänvisas till Bostadsbolagets informationschef på telefon 031-731 50 00 eller via info@bostadsbolaget.se.

Relationer och samspel

Som allmännyttigt bostadsföretag ska Bostadsbolaget verka för Göteborgs Stad, kunderna och samhället. Verksamheten ska bedrivas affärsmässigt och hållbart, bland annat genom god samverkan med intressenterna. De viktigaste intressenterna har identifierats som hyresgäster, ägare och medarbetare eftersom dessa har en avgörande roll för bolagets existens och framgång. Utöver dessa sker viktiga samspel med en rad aktörer aktiva i staden.

Hyresgäster

Dialogen med hyresgästerna är den mest omfattande och sker genom ett stort antal kanaler, framförallt genom dagliga möten mellan hyresgäster och personal. Bostadsbolaget arbetar för att hyresgäster ska känna sig trygga, delaktiga och för att stärka känslan av inflytande i frågor som rör boendet och bostadsområdet.

2011 omarbetades den annars årliga kundundersökningen för att återkomma nästa år. Bostadsbolaget valde därför att genomföra en kvalitativ kundundersökning med utlandsfödda hyresgäster. Syftet var att identifiera hur bolagets information och kanaler uppfattas av målgruppen. (Läs mer om detta på sidan 39).

Medarbetare

Bostadsbolagets drygt 260 medarbetare är viktiga språkrör och bärare av varumärket. Företaget genomför kontinuerligt utvecklingssamtal och företaget uppmuntrar kompetensutvecklande åtgärder för medarbetare och därmed företaget. Medarbetarnas betyg på arbetsgivaren tydliggörs i den årliga, anonyma medarbetarenkäten.

Under 2011 påbörjades arbetet med att införa ett nytt och interaktivt intranät då det nuvarande inte längre lever upp till bolagets behov. Det nya verktyget beräknas kunna tas i bruk 2012.

Ägare

Bostadsbolaget rapporterar löpande uppgifter till moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Dialogen med ägaren Göteborgs Stad sker främst genom moderbolaget som samordnar rapporteringen till kommunen. Med syfte att stärka koncernen och uppnå så bra resultat som möjligt finns 15 samverkansgrupper mellan koncernens dotterbolag inom olika kunskapsområden. Grupperna är sammansatta med personal från dotterbolagen och exempelvis finns ekonomiråd, miljö- och energigrupp, säkerhetsråd, personalgrupp och byggrupp. Genom ständig dialog och samverkan skapas en gemensam samsyn i stora frågor inom koncernen.

Under året har bostadsföretagen inom koncernen bland annat fört ett tätt samarbete kring utbyggnaden av det öppna fibernätet Framtidens Bredband.

Finansiärer

Dotterbolagen inom Framtidenkoncernen hanterar finansiering och upplåning gemensamt via moderbolaget och genom bolagens egna finansavdelningar.

Rapportering till ratinginstitut sker via moderbolaget medan Bostadsbolaget har löpande kontakt med banker om flöden och räntesäkring. Från 2012 kommer all finansverksamhet inom koncernen att samordnas och hanteras av moderbolaget. Årsredovisningen är ett exempel på dialogen med bolagets finansiärer. Bolaget har kontinuerligt möten med banker som också ordnar seminarier och utbildningar vilka Bostadsbolaget deltar i.



Dialog för samhällsutveckling

Utöver ovan nämnda intressenter samverkar Bostadsbolaget inom ramen för utvecklingsprojekten också med skolor, näringsidkare, andra hyresvärdar, bransch-

organisationer och ordningsmakten. Tillsammans med hyresgäster och andra samarbetspartner arbetar bolagets personal för trivsamma och trygga bostadsområden. Relationen mellan bolaget och

intressenterna är en viktig del av en hållbar samhällsutveckling.

Öppen och kontinuerlig dialog ökar förståelsen för intressenternas förväntningar och ökar engagemanget vilket förbättrar förutsättningarna för en framgångsrik verksamhet. Intressenterna påverkar och påverkas av bolagets sätt att agera.

Mediebevakning

Bostadsbolaget förekommer på grund av sin geografiska spridning nästan uteslutande i lokala medier och branschpress. Frågor kring boendemiljön dominerar. Mediernas rapportering har stor

Hyresgästföreningen

Bostadsbolaget och Hyresgästföreningen förhandlar varje år om hyror. Parterna samarbetar också i ett antal projekt i olika bostadsområden och förhandlar löpande om ny- och ombyggnation, förvaltning och frågor om boinflytande. Exempelvis avslutades vid årsskiftet två samarbetsprojekt där syftet varit att öka hyresgästernas engagemang och därmed inflytande i boendefrågor.

Entreprenörer och leverantörer

Relationen mellan bolaget och dess entreprenörer och leverantörer ska präglas av ett affärsetiskt förhållningssätt. På samma sätt som Bostadsbolaget har krav på hur personalen ska agera har bolaget etiska riktlinjer för sina leverantörer. Dessa innebär att leverantörerna precis som Bostadsbolagets egen personal på ett professionellt sätt ska visa respekt för boende och boendemiljöer. Som allmännyttigt bostadsföretag följer Bostadsbolaget Lagen om offentlig upphandling.

Under 2011 upphandlades exempelvis leverantör av en ny miljödatabas.

Externa konsulter

I fall där den interna kompetensen behöver kompletteras eller att det förekommer kapacitetsbrist anlitas externa konsulter. Konsulternas involvering varierar från projekt till projekt och kan vara allt från rådgivning till direkt utförande. Exempelvis anlätades IT-konsulter i samband med framtagandet av bolagets nya miljödatabas.

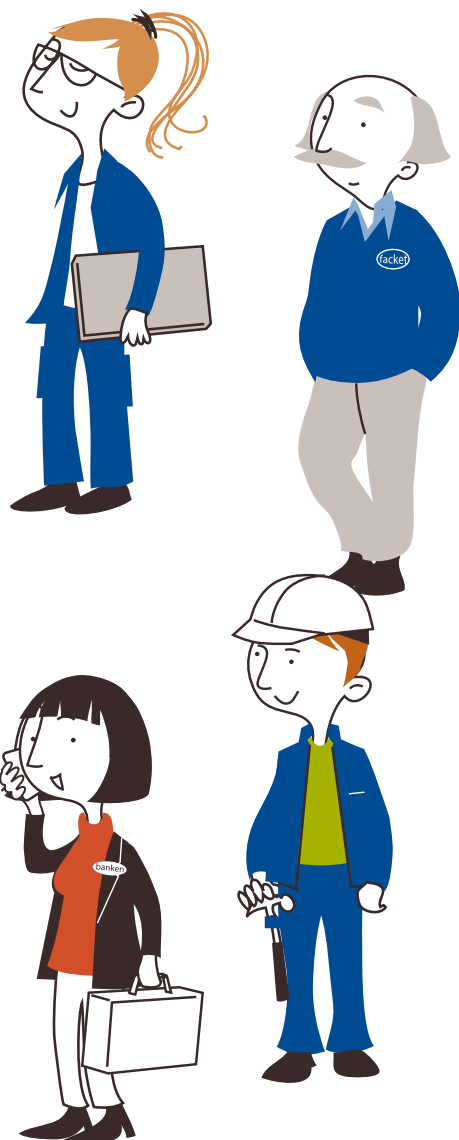
Fackliga organisationer

Inom Bostadsbolaget finns tre fackliga föreningar representerade; Ledarna, Unionen och Fastighetsanställdas Förbund. De två sistnämnda förbunden företräds även i bolagets styrelse genom arbetstagarrepresentanter. Genom regelbundna kontakter vid exempelvis samverkansmöten förs en öppen dialog mellan företaget och de fackliga representanterna.

Myndigheter

Bostadsbolaget stannar inte vid att erbjuda bra bostäder utan arbetar även med andra aktörer för att skapa förutsättningar för bra bostadsområden. Som ett av Göteborgs största allmännyttiga bostadsföretag har Bostadsbolaget regelbundet kontakt med flertalet myndigheter i områden där bolaget är representerat. Det gäller alltifrån stadsdelsförvaltningar, socialförvaltningar och fastighetskontoret till politiker och andra myndigheter och organisationer.

Bolagets vd är också aktiv i satsningen Hållbart samhällsbyggande i världsklass – ett uppdrag tillsatt av regeringen där bland annat Boverket, Sveriges byggindustrier, Fastighetsägarna och Byggherrarna ingår.



inverkan på allmänhetens syn på bolaget vilket styrker vikten av goda relationer med alla intressenter.

Informationskanaler

För att nå ut till sina intressenter använder Bostadsbolaget både traditionella och digitala kommunikationskanaler. Kanalvalet anpassas utifrån målgruppen och ämnet. Medan några föredrar skriftlig information efterfrågar andra det fysiska mötet.

Hemsidan är ett viktigt verktyg för att få ut information men erbjuder även dialog. På hemsidan går det bland annat att söka

lägenhet, hitta områdesinformation och läsa om nybyggnation och andra projekt som Bostadsbolaget driver. Som hyresgäst kan man också lägga förslag på förbättringar via hemsidan. Sedan hösten 2011 finns Bostadsbolaget även på Facebook. Andra kanaler är kundtidningen Trivas som utkommer fyra gånger per år och bomöten av olika slag som äger rum i distrikten.

Internt hålls regelbundna möten på avdelnings- och distriktsnivå. Även företagsgemensamma möten och intranätet är viktiga interna kanaler. Bostadsbolaget strävar hela tiden efter att förbättra dialogen med samtliga intressenter.

Som ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsföretag har Bostadsbolaget stor möjlighet att bidra till en hållbar miljö. Bolagets storlek och ekonomiska förutsättningar medför en styrka att kunna agera långsiktigt såväl i det egna arbetet som för hyresgästernas möjlighet att påverka miljön.

Miljöansvar

Hammarkullen



Torpa

Höjdpunkter

2011

- Bostadsbolaget deltar i projektet Bevara och utveckla staden som livsmiljö för att ta fram ett miljöprogram för Göteborgs Stad. Projektet syftar till att nå de lokala miljömålen och samla stadens miljöarbete.
- Företaget har vidtagit ett antal åtgärder för förbättrad sopsortering, bland annat information i hyresgäst-tidningen Trivas och påbörjat ett projekt för förbättrad skyltinformation.
- Medarbetare på avdelningarna Fastighetsutveckling och Inköp har fått utbildning i hur man på ett enkelt men betydelsefullt sätt även ställer miljökrav vid upphandling.
- Bostadsbolagets hyresgäster får kostnadsfritt pröva Sunfleets bilpools-koncept i tre månader. Det ger hyresgästerna möjlighet till bil efter behov.



Tuve

2012

- Bolaget genomför en översyn av allmänbelysningen i hela fastighetsbeståndet. Översynen kommer att följas av åtgärdsplaner och utbyte av belysningskällor och styrsystem.
- Bostadsbolagets nybyggnadsprojekt i Kvillebäcken fortsätter fram till 2014. Alla hus är lågenergihus och samarbetet med övriga fastighetsägare för att skapa en särskild miljöprofil för området fortsätter.
- Pilotprojektet med individuell debitering av varmvatten innebär att Bostadsbolaget under året har installerat vattenmätare i ett antal hus och under 2012 kommer bolaget att testa och utvärdera debitering av vatten på hyran i utvalda områden.



Visste du att...

All el som används inom Bostadsbolaget är producerad med vattenkraft.

Fokusområden och mål

Bostadsbolaget arbetar för att minska sin klimatpåverkan. Vid beslut av fokusområden identifieras inom vilka områden som miljöpåverkan är störst och där formuleras företagsövergripande mål.

Även inom områden där bolaget har en mindre eller indirekt påverkan på miljön arbetar man med frågorna, men där är det svårt att sätta mätbara mål. Förutom ambitionen att minska bolagets egen miljöpåverkan läggs stor vikt vid att underlätta för hyresgästerna att göra kloka miljöval.

Bostadsbolagets mest betydande miljöaspekter är:

1. Byggnation och underhåll
2. Energianvändning
3. Hantering av avfall
4. Hantering av hälsopåverkande ämnen
5. Hyresgästernas miljöpåverkan
6. Kyl- och värmepumpar
7. Transporter och arbetsmaskiner
8. Upphandling av material och tjänster
9. Vattenförbrukning

Tillsammans med de nationella miljömålen samt Göteborgs lokala miljömål som går att koppla till Bostadsbolagets verksamhet, utgör de nio aspekterna fundamentet i verksamhetsplanen för miljöarbetet.

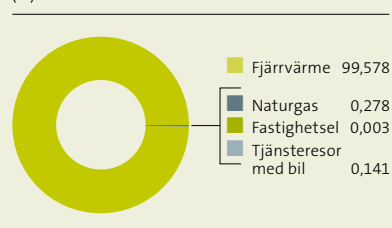
Utöver den övergripande verksamhetsplanen för miljöarbetet har bolagets sex distrikt satt upp miljöåtaganden i sina lokala verksamhetsplaner.

Nationella miljömål	Lokala miljömål (delmål)	Bostadsbolagets betydande miljöaspekter
Giftfri miljö	Minskad förekomst av miljögifter i barns vardag. Utfasningsämnen ska inte användas eller släppas ut i Göteborg.	1, 4 och 8
God bebyggd miljö	Den bebyggda miljön i Göteborgs Stad ska bidra till en god livsmiljö där resurser utnyttjas på ett hållbart sätt.	1 till 5
Begränsad klimatpåverkan	2050 har Göteborg en hållbar och rättvis utsläppsnivå för koldioxid.	1 och 7
Frisk luft	Minska halterna av partiklar, kväveoxider och flyktiga organiska kolväten.	1, 2 och 7
Ingen övergödning	Minska fosfor- och kväveutsläpp till vatten, minska kväveoxider till luft.	2 och 7
Bara naturlig försurning	Minska utsläpp av svaveldioxid och kväveoxider.	7

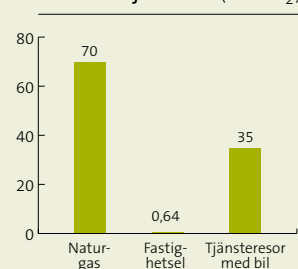
Koldioxidutsläpp

Från och med 2010 görs inom koncernen en koldioxidberäkning eftersom det är verksamhetens största klimatpåverkan. Beräkningarna är utförda med hjälp av emissionsfaktorer och är vedertagna schablonvärden. Redovisningen utgår från ISO 14064 och Greenhouse Gas Protocol samt Miljöstyrningsrådets standarder för miljövarudeklarationer (EPD). 2011 års uppgifter var ännu inte klara vid framtagandet av denna hållbarhetsredovisning. Därför redovisas enbart siffror från 2010.

Fördelning av koldioxidutsläpp 2010 (%)



Koldioxidutsläpp per energislag 2010 exkl. fjärrvärme (Ton CO₂)





Västra Nordstan



Miljöorganisationen

Bostadsbolagets miljöorganisation förnyades under 2011 då en miljöstrateg anställdes för att ytterligare utveckla miljöarbetet.

Den nya miljöorganisationen fortsätter det strategiska arbetet för att på olika sätt minska negativ miljöpåverkan. Arbetet styrs av verksamhetsplanen för miljö som kompletterar bolagets övergripande verksamhetsplan.

Miljöarbetets verksamhetsplan är uppdelad i 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.

Miljödatabasen utgör grunden i Bostadsbolagets miljöarbete. Där kan medarbetare bland annat hitta bolagets miljörutiner, organisation, ansvar och miljömål. Alla medarbetare ska ha sådan kompetens och insikt i företagets miljöledningssystem att de kan tillgodogöra sig Bostadsbolagets miljöpolicy och bidra till att de övergripande och detaljerade miljömålen uppnås.

Bostadsbolaget har beslutat att förstärka miljöinformationen som riktas till nyinflyttade hyresgäster. Detta för att informera om miljöåtgärder i nybyggda hus.

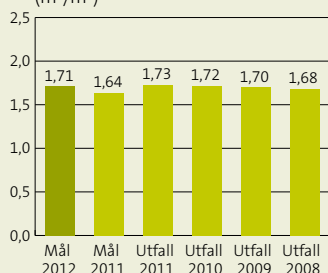
Bostadsbolaget		
Miljöråd	Miljöinformatörer	Miljörevisorer
Miljörådets ordförande representerar företagsledningen. Ansvarar för miljöledningssystem och att skapa engagemang för miljöfrågorna.	Miljöinformatörer kommunicerar miljöfrågor internt och driver dessa på distrikten/avdelningarna.	Miljörevisorer genomför årligen en revision av Bostadsbolagets miljöarbete.

Exempel från verksamheten:

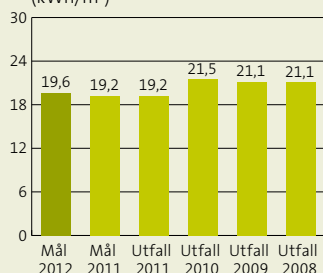
I distrikt Nordvästra Hisingen slöts under 2010 ett avtal med **Renova** vilket innebar att bolaget fick tillbaka pengar för sorterade och inlämnade fraktioner. Detta gjordes för att motivera hyresgästerna att sortera soporna. Projektet resulterade i att runt 120 000 kronor kom hyresgästerna tillgodo under 2011, genom bidrag till olika föreningar och verksamheter i området.

Bostadsbolaget är en del av **Fair Trade City Göteborg** och har under året deltagit i Göteborgs Stads kartläggning av hur rättvisemärkta produkter används i staden. Företaget tar även ansvar för att öka antalet märkta varor i Göteborg.

Vattenanvändning
(m³/m²)

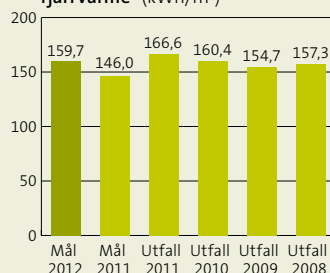


Eltanvändning*
(kWh/m²)



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

Energianvändning för uppvärmning
fjärrvärme* (kWh/m²)



* Graddagsjusterad användning

Graddagsjustering:

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

Miljöpåverkan



Vatten

Bostadsbolaget använder kommunalt vatten via Göteborgs två vattenverk och använt vatten renas vid stadens reningsverk. Bolaget arbetar på flera sätt för att förebygga vattenföroreningar, exempelvis med oljeavskiljare vid spolplatser och enligt en kemikalielista för att använda enbart godkända produkter.

Tillsammans använde Bostadsbolaget och hyresgästerna ungefär 2,59 miljoner m³ vatten under 2011. Av detta utgjordes cirka 38,2 procent av tappvarmvatten. Förbrukningen motsvarar 1,73 m³/m². Trots att vattenförbrukningen har ökat något de senaste åren har bolaget som mål att sänka förbrukningen till 1,71 m³/m² 2012.

För att nå uppsatta mål har Bostadsbolaget under 2011 installerat vattenmätare i ett antal hus. Detta är ett pilotprojekt som ska utvärderas och ligga till grund för beslut om eventuell individuell debitering av varmvatten. Snålspolande toaletter och blandare är standard i såväl nybyggnation som vid renovering. *Vattenförbrukning, se diagram sidan 31.*

Energi

Energianvändningen består av två delar – dels fjärrvärme för uppvärmning av bostäder, lokaler och tappvarmvatten, dels fastighetsel. Sett över en tioårsperiod har fjärrvärmeanvändningen minskat medan förbrukningen av fastighetsel endast har ökat marginellt. Detta trots att mer belysning och elektronik har installerats i byggnader, exempelvis hissar och armaturer för att öka tryggheten.

Redan 1999 startade Bostadsbolaget ett energispararbete för att minska energiförbrukningen. Insatserna har varit framgångsrika tack vare tekniska installationer, förbättrade processer och utbildning. Sedan starten har bolaget minskat koldioxidutsläppen med cirka 10 000 ton vilket motsvarar ungefär 15 jordenrunt-resor med ett Boeing-flygplan. All el som Bostadsbolaget förbrukar är vattenkraftbaserad, det vill säga förnyelsebar.

Bostadsbolagets hus har en genomsnittlig energiförbrukning på cirka 165 kWh/m². Sedan 2009 byggs alla Bostadsbolagets nyproduktioner i form av lågenergihus och har en energiförbrukning på 50-60 kWh/m², inklusive fastighetsel. Myndighetskravet ligger idag på 110 kWh/m². Produktionssättet leder till minskade förbrukningsnivåer av fjärrvärme och hushållsel. Aktuella byggprojekt är Dockhusen i Västra Eriksberg, Prisma i Västra Frölunda och Kvarteret Mandelpotatisen i Kvillebacken – alla med olika entreprenörer, men alla lågenergihus.

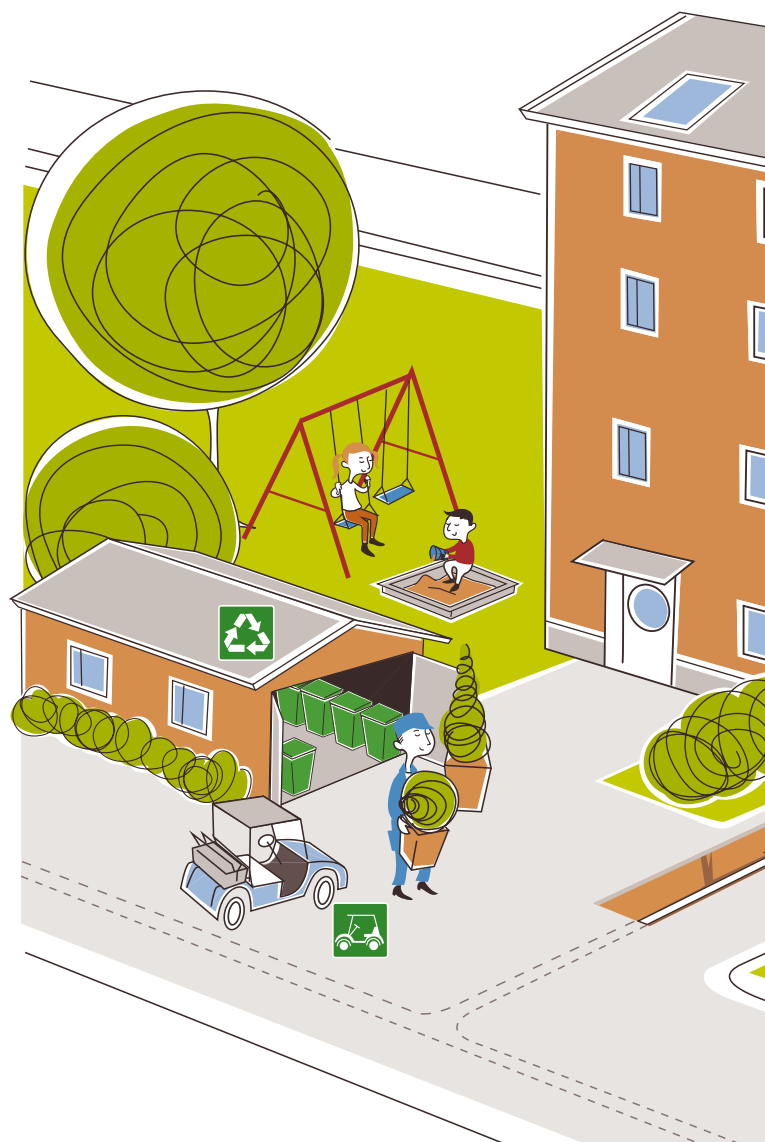


Fjärrvärme:

Bostadsbolagets bestånd värms upp med fjärrvärme, ett produktionssätt med både ekonomiska och miljömässiga fördelar. Målet är dock att minska fjärrvärmeanvändningen varför varje byggnads värmeanvändning djupanalyseras. Hus från 1950- till 1970-talet har ofta ett stort underhållsbehov och i samband med exempelvis fasadbyten väljer bolaget att samtidigt tilläggsisolera för att minska värmeförbrukningen och kostnaderna.

Bostadsbolaget arbetar också med effektstyrning vilket innebär att husen under kortare perioder fungerar som värmelager. Värmeåtervinning är ett annat besparingssätt. Under året har bolaget renoverat befintliga värmepumpar och i nyproduktion används modern värmeåtervinning i form av ventilationsaggregat.

Ytterligare åtgärder som bolaget vidtagit för att minska fjärr-



värmeanvändningen är att införa rumstemperaturgivare som visar om det finns åtgärdspotential. Injustering av värme och ventilation sker också löpande – allt för att optimera värmeförseln till husen och minska förbrukningen.

Under 2011 ökade den graddagsjusterade värmeanvändningen, inklusive tappvarmvatten, med fyra procent till 166,6 kWh/m² jämfört med föregående år. Skillnaden beror framför allt på en missvisande graddagskorrigerings på grund av blåst och till viss del på eftersläpning i intrimning efter styr- och reglagebyte. Bostadsbolaget kommer tillsammans med systerbolagen att övergå från graddagskorrigerings till energiindex – en metod som SABO rekommenderar och som bättre redovisar effekten av sättet att styra värmeförbrukningen. *Fjärrvärmeförbrukning, se diagram sidan 31.*



Fastighetsel

Det pågår en omfattande inventering av beståndets belysning i allmänna utrymmen för att kunna identifiera var det är möjligt att byta till närvarostyrd och energisnål belysning. Förutom en sänkning av elförbrukningen innebär det också ökad trygghet för de boende.

Bostadsbolagets elförbrukning består framför allt av fastighetsel men det finns idag ett fåtal områden där hushållselen ingår i hyran. I dessa områden installerar bolaget nu individuella fördelningsmätare som beräknas tas i bruk i mitten av 2012.



Ytterligare en besparande åtgärd som Bostadsbolaget vidtar är att vid nyproduktion installera enbart energieffektiva vitvaror (A+).

Elanvändningen under 2011 låg på 19,2 kWh/m² – en minskning med 0,3 kWh/m² från föregående år. Bolaget förväntar sig en mindre ökning under 2012 som resultat av fler installationer, bland annat fibercentraler och att översynen av belysningskällor ännu inte gett resultat. *Elförbrukning, se diagram sidan 31.*



Transporter och maskinpark

Bostadsbolagets egna fordon och maskinpark lever upp till Göteborgs Stads miljökrav och vid inköp av transporttjänster ställer bolaget tydliga miljökrav på leverantörerna.

Medan längre tjänsteresor framför allt ska ske med tåg uppmuntras personalen vid kortare resor att cykla eller att åka kollektivt. Medarbetarna kan köpa buss- och spårvagnsbiljett med tjänstemobilen och bolaget ser inför 2012 över möjligheten att bli medlem i stadens cykelsatsning Styr & Ställ.

För att uppmuntra hyresgästerna till transportval som är bättre ur miljösynpunkt planeras alltid ett större antal cykel-parkeringar vid nybyggnation. Boende hos Bostadsbolaget har också möjlighet att gå med i Sunfleets bilpooler till en reducerad kostnad.



Avfall

Både bolaget och hyresgästerna genererar avfall vilket på många sätt har en inverkan på miljön.

Under 2011 infördes viktbaserad taxa i några av Bostadsbolagets områden men eftersom det inte erbjuds i alla områden är det svårt att mäta hur avfallsmängden utvecklas över tid. Bolaget arbetar löpande med att informera hyresgästerna om vilka sophanteringsmöjligheter det finns i områdena och uppmuntrar på många sätt till sopsortering. Bland annat fick hyresgäster i Kyrkbyn under året möjlighet till matavfallsortering och i en tvättstuga i Majorna testas sortering av förpackningar.

Saknas det allmänna återvinningsplatser i området erbjuder Bostadsbolaget ofta fastighetsnära källsortering.



Inomhusmiljö

Inomhusmiljön innefattar allt från materialval till ventilation, temperatur och ljud. Justering av värme och ventilation är en del av arbetet som bolaget utför på detta område. Den största frågan är dock förekomsten av radon i husgrunder och mark. Bostadsbolaget går alltmer från att mäta och identifiera radonförekomst till att åtgärda lägenheter med för höga värden. Exempelvis har ventilationen förbättrats, radonsugar installerats och tätning gjorts mot inträngande markradon.



Utomhusmiljö

Många faktorer beskrivna i denna redovisning påverkar utomhusmiljön direkt eller indirekt.

Bostadsbolaget verkar för en trygg, säker och hållbar boendemiljö och har sedan 2007 systematiskt gått igenom sina bostadsområden för att på olika sätt förbättra utemiljön. Förutom en estetiskt tilltalande miljö har bolaget bland annat genom mer effektivt planerad belysning och placering av växtlighet arbetat för ökad trygghet.

Den miljöanpassade maskinparken och utomhusbelysning med låg energiförbrukning bidrar också till en hållbar utomhusmiljö. Bolaget använder inga kemiska bekämpningsmedel. Däremot används egen kompost och organiska gödselmedel.

Bostadsbolaget strävar efter en miljö som är bra för många individer. Man försöker bidra till biologisk mångfald bland annat genom ett brett och variationsrikt växtsortiment. Där det är möjligt anläggs så kallade gröna tak på nyproducerade hus. Förutom att de är estetiskt tilltalande bidrar även gröna tak till bättre hantering av regnvatten. Idag finns gröna tak på ett flertal av bolagets hus i Eriksberg.



Materialval

Bostadsbolaget har tidigare styrt materialval genom en avvecklingslista över ej önskvärda ämnen och material. Under året påbörjades övergången till

en kravlista med egenskapsbaserade kriterier, såsom att produkterna ska vara fria från cancerogena, allergiframkallande, hormonstörande, giftiga och mutagena ämnen. För bolaget är det också viktigt att välja material som är långsiktigt hållbara ur förvaltningshänseende och dessa två faktorer vävs samman. Från och med 2012 kommer bolaget att vid nyproduktion kontrollera att alla material och kemikalier är godkända från miljösynpunkt och det ska dokumenteras vilka komponenter som används i projektet.

Bostadsbolaget omfattas av Göteborgs Stads kommunavtal, vilka miljögranskas av Upphandlingsbolaget. För att en leverantör ska övervägas för ett uppdrag måste de även uppfylla de krav som Bostadsbolaget ställer i sin miljöbilaga. Uppfyller de inte kraven ombeds de komplettera med åtgärder och information. Vid enstaka tillfällen har en leverantör uteslutits från upphandlingen.

Socialt ansvar



En hållbar verksamhet innefattar mycket mer än bara miljöansvar. Det handlar också om att ta sitt sociala ansvar, om omtanke för medarbetare och för Göteborg i stort. Att vara ansvarstagande och socialt medveten är inte bara etiskt försvarbart utan bidrar också till god ekonomi.

Norra Biskopsgården



Höjdpunkter

2011

- Bostadsbolaget arbetar aktivt med friskvård och alla medarbetare har möjlighet att nyttja ett årligt friskvårdsbidrag. Under 2011 använde en av fyra medarbetare bidraget. Anställda har även möjlighet att varje vecka träna en timme på betald arbetstid.
- I november arrangerade Bostadsbolaget tillsammans med branschorganisationen SABO kunskapsdagen Att bo med barnens ögon på Världskulturmuseet i Göteborg.
- I april hölls Bostadsbolagets barndag på Heden. Ett tiotal idrottsföreningar, aktiva i bolagets bostadsområden, visade upp sina verksamheter och talanger. Dagen bjöd också på ansiktsmålning och en cirkusföreställning.



2012

- Under hösten påbörjades hälsosatsningen inför 2012 då målet är att få så många som möjligt att delta i Göteborgsvarvet. Bolaget uppmuntrar också anställda att delta som supportrar.
- Bostadsbolagets ungdomspanel planerar en ungdomsdag för unga av unga under 2012.
- 2011 startade byggandet av Bostadsbolagets första helt rökfria hus i Västra Eriksberg. Alldeles intill det rökfria huset byggs ett likadant, ej rökfritt hus. Konceptet är hittills ovanligt och enligt Astma- och allergiförbundet erbjuder idag enbart 27 fastighetsägare i landet rökfria flerbostadshus. Bostadsbolaget är en av dem.



Medarbetare

Genom att erbjuda en bra boendemiljö bidrar Bostadsbolaget till goda livsvillkor och trygghet. Det i sin tur skapar stolthet och ökar ansvarskänslan för det egna bostadsområdet. Genom att vara en attraktiv arbetsgivare bidrar Bostadsbolaget till att personalen trivs och därmed ökar möjligheterna att behålla och rekrytera fler kompetenta medarbetare.

Bostadsbolagets sociala engagemang kan delas in i de tre fokusområdena miljö, etik och mångfald. Det handlar såväl om boende- och arbetsmiljö som etik och mångfald inom bolaget och dess verksamhetsområden.

Goda utvecklingsmöjligheter

Bostadsbolagets avsikt och ambition är att vara en modern och attraktiv arbetsgivare. Genom gott ledarskap, flexibel arbetsmiljö och goda utvecklingsmöjligheter vill bolaget attrahera, anställa och behålla kompetent personal.

Bostadsbolaget arbetar aktivt med kompetensutveckling och anställda förväntas ta aktiv del i det arbetet. Alla medarbetare har årliga utvecklingssamtal med möjlighet att diskutera sin kompetensutveckling. Den genomsnittliga utbildningskostnaden per anställd uppgick under 2011 till 5 932 kronor. 2010 var motsvarande kostnad 4 934 kronor.

Genom det koncerngemensamma ledarskapsprogrammet säkerställer bolaget ett bestående ledarskap av hög kvalitet.

Bostadsbolaget arbetar aktivt med ledarskapsutveckling, vilket till exempel innebär att strategiskt arbeta med att säkerställa ledarförsörjningen. Detta sker bland annat genom att identifiera potentiella ledare bland företagets anställda. Arbetet ska präglas av öppenhet och stimulerande miljö, personutveckling och tillfredsställelse på arbetsplatsen.

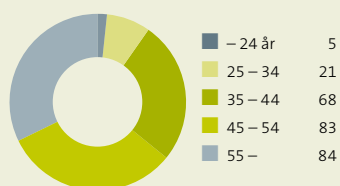
Jämställdhet och mångfald

Bostadsbolagets jämställdhetsarbete ingår som en integrerad del i personalpolitiken precis som personalpolitiken utgör en integrerad del i verksamheten. Det är bolagets uppfattning att en jämnare könsfördelning och ökad mångfald inom alla befattningar och arbetsgrupper påverkar trivsel och grundar för ett positivt arbetsklimat. En målsättning med detta arbete är att bättre spegla den befolkningsstruktur som råder i Göteborg.

Under 2011 genomfördes en ny medarbetarenkät. Resultatet visar som i tidigare undersökningar att Bostadsbolagets medarbetare överlag är mer motiverade än koncernsnittet. Precis som resultaten kan utläsas på avdelnings- och distriktsnivå ska åtgärds- och förbättringsplaner arbetas fram i dessa grupper. Målet för nästa års Motiverad Medarbetar Index är 72 vilket är två punkter högre än årets 70.

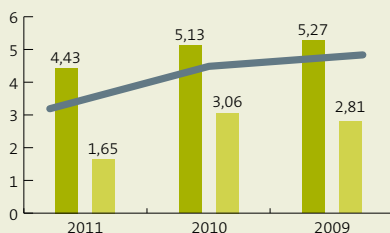
Det förekommer ingen ofrivillig deltidsanställning eller timanställning inom Bostadsbolaget.

Åldersfördelning
(ålder och antal)



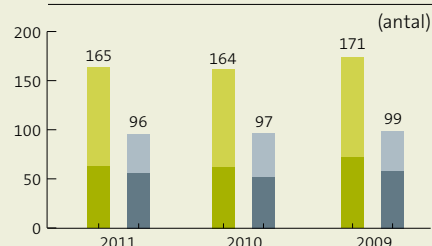
Medellålder:
46,5 (2011), **47,9** (2010), **47,7** (2009)

Sjukfrånvaro (%) — Genomsnitt
■ Kollektivanställda ■ Tjänstemän



Bostadsbolaget är ett av de få fastighetsföretag som har anställt städpersonal. Denna arbetsgrupps sjukfrånvaro har minskat från **15,75%** (2006) till **5,70%** (2011).

Kollektivanställda ■ Män ■ Kvinnor
Tjänstemän ■ Män ■ Kvinnor



Fördelning män och kvinnor i styrelse och företagsledning: **14 män och 9 kvinnor**. Under 2011 slutade tio personer sin anställning hos Bostadsbolaget. Lika många nyanställdes.



För att öka medarbetarnas delaktighet och möjlighet att ta tillvara på goda erfarenheter på ett effektivt sätt påbörjade bolaget arbetet med ett nytt intranät. Representanter från olika arbetsgrupper kommer att delta i framtagande och utformande av den nya plattformen.

Hälsosam gemenskap

Bostadsbolaget hälsodiplomerades under 2010 och har som avsikt att re-diplomeras under 2012. Diplomeringsen bygger på ett strategiskt arbete kring hälsofrågor med fokus på arbetsgruppens olika behov, till exempel kan respektive avdelning och distrikt sätta upp egna hälsomål.

Sjukfrånvaron inom bolaget fortsätter att sjunka, vilket till stor del kan tillskrivas bolagets satsning för att skapa ökad medvetenhet i hälsa och friskvård. Bolaget tillhandahåller årliga hälsoutmaningar för att ytterligare uppmuntra till en hälsosam livsstil. Dessutom sker regelbunden och frekvent uppföljning av lång- och korttidsjuka med syftet att i ett tidigt skede kunna erbjuda rätt åtgärder.

Under våren tog Bostadsbolaget hjälp av Sportcore för att skapa ett hälsoupplägg med syfte att stimulera och utveckla medarbetarnas hälsa och välbefinnande. Under två månader pågick hälsoutmaningen där lag tävlade mot lag men där det även gick att mäta sig mot andra på individnivå. Alla deltog utifrån egna förutsättningar och satte individuella hälsomål.

Avdelnings- och distriktsgemensamma aktiviteter av varierande karaktär är vanliga inom bolaget. Aktiviteterna diskuteras fram av de berörda och har på ett eller annat sätt koppling till verksamheten samtidigt som de bidrar till ökad gemenskap och gruppkänsla.

Säker arbetsmiljö

Bostadsbolaget omfattas av Göteborgs Stads säkerhetspolicy vilken omfattar medarbetare och tillfällig personal likväl som entreprenörer, leverantörer och konsulter. Utifrån stadens policy har bolaget utformat ett eget program för säkerhetsarbetet. Inom koncernen finns också en gemensam krishanteringsplan.

Arbetsrelaterade olyckor är ovanliga i Bostadsbolaget då tre – fyra arbetsskador anmäls per år. Som ett led i säkerhetsarbetet genomförs två gånger om året en protokollförd riskinventering.

Inventeringen följs upp av en handlingsplan. Hot och våld är vanligast i riskinventeringar och all personal med kundkontakt fick under året utbildning i ämnet.

Lärande och deltagande

Inom Bostadsbolaget finns ett stort antal yrkesgrupper representerade och trots att personalomsättningen är relativt låg har bolaget behov av att marknadsföra sig för att attrahera kompetent personal. Till exempel har Bostadsbolaget samarbete med Lindholmens tekniska gymnasium och tar emot praktiserande ungdomar samt deltar i SABO:s traineeprogram för akademiker.

Under 2011 och då framförallt under sommarperioden har Bostadsbolaget satsat på att anställa ungdomar som erbjudits feriearbete. Totalt har 159 platser inom bolaget tillsatts under året, jämfört med 140 året innan. Bostadsbolaget ser positivt på att kunna bereda arbetstillfällen för ungdomar och tillhandahålla möjligheten att pröva på olika yrken i branschen.

Möjlighet att påverka

Tre fackliga organisationer är representerade inom företaget; Ledarna, Unionen och Fastighetsanställdas Förbund. De två sistnämnda förbunden företräds även i bolagets styrelse genom arbetstagarrepresentanter. Genom regelbundna kontakter vid exempelvis samverkansmöten förs en öppen dialog mellan företaget och de fackliga representanterna.

Informationsgivning vid organisationsförändringar regleras i Lag om medbestämmande i arbetslivet (MBL). Vid varsel tillämpas lagen om anställningsfrämjande åtgärder. Detta har inte varit aktuellt under 2011. Bostadsbolaget var under året heller inte inblandat i några rättsliga tvister rörande arbetsförhållanden eller liknande frågor.



Samhällsansvar

Brett ansvarstagande

Bostadsbolaget ser långsiktigt på relationer, boende och boendemiljöer. Företaget tar ett stort socialt ansvar i sina bostadsområden och verkar för ett attraktivt bestånd. Bostadsbolaget ingår i Framtidenkoncernen vilken har flera mål inom det sociala ansvaret, bland annat att boendeintegrationen ska öka i bostadsområdena. Det innebär ett ansvar att skapa förutsättningar för trygghet, säkerhet och trivsel med extra fokus på barn och ungdom.

Unga är vår framtid

Sedan några år arbetar Bostadsbolaget för att bli det barnvänligaste bostadsföretaget i landet. Satsningen är inget kortsiktigt projekt utan ett förhållningssätt som ska genomsyra den vardagliga verksamheten. Bland annat har det resulterat i att de sedvanliga ronderingarna har utökats med större fokus på barn och barns säkerhet.

Bostadsbolaget tror att möjligheten att påverka och vara delaktig i sin boendemiljö redan i unga år skapar ansvarstagande och ökad trivsel. Därför arbetar bolaget i olika konstellationer med barn och unga, bland annat genom Hagas kaponjärer, Ungdomspanelen och som mentorer.

Satsningen Hagas kaponjärer, där unga hyresgäster i Haga arbetar för att bidra till en trygg och trivsamt boendemiljö, visade sig efter första året väldigt framgångsrik och uppskattad, varför Bostadsbolaget beslutade att fortsätta satsningen ytterligare ett skolår. Gruppen består av ett trettiotal barn, varav några har varit med från starten medan andra anslöt år två. Kaponjärerna har bland annat plockat skräp och gjort skyltar mot klotter som än idag pryder flera lokala skyltfönster. Under hösten mottog kaponjärernas initiativtagare Förvaltnings AB Framtidens säkerhetspris för initiativet Hagas kaponjärer.

Bostadsbolagets ungdomspanel fortsatte under 2011 att agera bollplank i olika utvecklingsfrågor. Några ungdomar från starten 2010 är fortfarande med medan andra har tillkommit under andra året. Gruppen vill ha god områdesrepresentation och arbetar för att värva fler medlemmar. Ungdomspanelen träffas fyra gånger per år samt medverkade under året på bland annat Göteborgs Kulturkalas. Bostadsbolaget deltog på festplatsen Leve klotet där det bland annat anordnades en debattboxning i vilken åtta erfarna politiker och beslutsfattare debatterade med ungdomar kring boendefrågor och andra samhällsfrågor.

Under 2011 inledde Bostadsbolaget ett samarbete med Mentor Sverige. Som ideell organisation arbetar de med svenskt näringsliv och vuxna volontärer för att erbjuda unga en vuxen stödperson. Flera medarbetare var intresserade av att agera mentorer men hittills har endast ett par matchats. Det visade sig svårt att rekrytera ungdomar, trots att fler än fyra av tio ungdomar uttryckt intresse för en vuxen mentor i en undersökning som gjorts i bolagets områden.

Samverkan för samhörighet

Ett annat koncerngemensamt mål inom det sociala ansvarstagandet är att öka lokala torg och platsers attraktivitet som sociala mötesplatser i närmiljön. Ett sätt att öka trivseln och samhörigheten i bostadsområden är samarbeten med andra aktörer. Bostadsbolaget samverkar med ett stort antal föreningar och organisationer för att på olika sätt höja livskvaliteten för de boende.

Som en av flera aktörer har Bostadsbolaget varit delaktig i förverkligandet av närvidrottsplatsen i Biskopsgården, Väderleken eller Camp Nou som den kallas i folkmun. Platsen invigdes under sommaren och blev snabbt en populär mötesplats för de boende i området, både stora och små. Bostadsbolaget deltog också i EU-projektet Tillväxt Biskopsgården med syfte att skapa en positiv bild av Biskopsgården för såväl boende som näringsliv.

Tillsammans med Hyresgästföreningen har Bostadsbolaget sedan 2010 samarbetat kring ett boinflytandeprojekt i Rambergstaden och i Västra Frölunda. Syftet var att utveckla och förbättra förutsättningarna för engagemang, trygghet och inflytande i de boendes närmiljöer, utifrån de boendes egen vilja och resurser. Projektet avslutades i januari 2012 och har resulterat i fördjupad kunskap och i vissa fall komplettering av arbetssätt och kommunikationsvägar.

I linje med koncernens mål om äldres boende och inflytande-möjligheter deltar bolaget bland annat i delprojektet Görbra för äldre, vilket syftar till att äldre ska kunna bo kvar längre i sina hem genom anpassade boendemiljöer. Projektet får inspiration och pengar av Hjälpmedelsinstitutet medan förvaltningarna och bolagen som deltar bidrar med kompetens, tid och pengar. Bostadsbolaget fokuserar på att anpassa badrum, som är viktigt för en fungerande vardag, i 1950- och 60-talshus där badrummen ofta är små.

Efterfrågan och utbud

För att uppnå en framgångsrik verksamhet gäller det för bolaget att erbjuda rätt bostadsmix och möta kundernas behov – rätt



Hammarkullen

Visste du att...

*Fem sommarvärdar
sysselsatte sommar-
lediga barn i
Hammarkullen.*



Torpa



I Hammarkullen har bolaget i ett samarbete med Högskolan för Design och konsthantverk tagit fram möbelprototyper utifrån hyresgästers önskemål och behov.

erbjudande till rätt pris. Behov och boendekrav varierar mellan personer och skeden i livet. Bostadsbolaget vill kunna erbjuda attraktiva boenden för alla, oavsett ålder, bakgrund och familjestruktur. Bostadsbolaget samarbetar med Göteborgs Stads Fastighetskontor om sociala och medicinska förturer till människor som av olika skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Tack vare detta samarbete förmedlades 96 lägenheter under 2011. Genom så kallade sidoavtal har ytterligare elva lägenheter förmedlats till frivilligorganisationer såsom Stadsmissionen med flera. Vid årsskiftet 2011/2012 omfattades totalt 297 lägenheter av samarbetet.

I en gemensam investering arbetar samtliga bostadsföretag inom Framtidenkoncernen tillsammans för att inom något år kunna erbjuda alla hyresgäster ett öppet bredbandsnät med fiber. För hyresgästerna innebär det hög kapacitet på bredband, lägre priser och ökat utbud av tv-kanaler. Nätet utgör också en infrastruktur för samhällstjänster som kan förväntas få en ökad betydelse i framtiden.

I Hammarkullen har bolaget i ett samarbete med Högskolan för Design och konsthantverk tagit fram möbelprototyper utifrån hyresgästers önskemål och behov. Projektet ska utvärderas och eventuellt kan möblerna komma att bli möjliga tillval vilket skulle ge ett mervärde för hyresgästerna.

Den viktiga dialogen

Genom att hela tiden i samspel med hyresgäster utveckla hyresrätterna moderniserar Bostadsbolaget inte bara beståndet utan även allmännyttan i Sverige. Den viktiga dialogen med hyres-

gästerna medför ökad trivsel, lust att påverka och ansvarskänsla för boendemiljön. Distrikten för kontinuerligt samtal med hyresgästerna genom allmänna möten till träffar om mer specifika sakfrågor. Bostadsbolaget har kunden i fokus och det märks i mötet med hyresgästerna.

Ett tydligt exempel där hyresgäster har bidragit till utvecklingen av projektet är Klubb Majviken som utformats utifrån hyresgästernas egna önskemål. Klubben är en del av livsstilskonceptet Next Step Living Majviken som invigdes hösten 2010. Här har hyresgäster exempelvis tillgång till gym, filmrum, vilrum och behandlingsrum – saker som alla stod högt upp på önskelistan.

Den annars koncerngemensamma och årliga kundenkäten arbetades om under året varför Bostadsbolaget beslutade att genomföra en kvalitativ undersökning bland hyresgäster med annat modersmål än svenska. Totalt djupintervjuades 15 hyresgäster och de fick svara på frågor om sin syn på informationen från Bostadsbolaget. Beslutet att fokusera på dessa personer fattades då tidigare undersökningar visat att denna målgrupp varit mindre nöjda än svenskfödda hyresgäster. Resultatet visar att även denna grupp är relativt nöjd med bolagets information men att det finns områden att förbättra. Bland annat är en genomgående åsikt från respondenterna att möjligheten att prata ansikte mot ansikte med personal är uppskattad men att den kan bli ännu bättre. Det fysiska mötet underlättar kommunikation då det tillåter gestikulering och förtydliganden.

Respekterad, säker och trygg

Bostadsbolaget arbetar löpande med säkerhets- och trygghetsfrågor. Det är två högt värderade områden för både hyresgäster och Bostadsbolaget. Norra Biskopsgården är ett område som har förknippats med oro, men tillsammans med bland annat andra fastighetsägare, stadsdelsförvaltning, räddningstjänst och polis har Bostadsbolaget under flera år arbetat för ökad trygghet. Exempel på insatser är nya mötesplatser, kameraövervakning och kraftigt förbättrad belysning. Belysningsprojektet var under 2011 ett av bidragen i tävlingen Social Lightning, anordnat av nätverket Lightning Community International.

Relationen mellan Bostadsbolaget och dess leverantörer ska präglas av ett affärsetiskt förhållningssätt. På samma sätt som bolaget har krav på hur personalen ska agera har bolaget formulerat etiska riktlinjer för sina leverantörer. De förtydligar förväntningar och krav som ställs på leverantören och på samarbetet mellan parterna. Liksom Bostadsbolagets egen personal ska leverantörer på ett professionellt sätt visa respekt för de boende och boendemiljöer.

Ekonomiskt ansvar

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

Kortedala



Skulptur Bildradiogatan, Järnbrott



Bostadsbolagets expertgrupp vid första spadtaget i Kvillebäcken

Höjdpunkter

2011

- Nytt fastighetssystem som underlättar arbetet med inköp och beställningar, besiktningar och ärendehantering fortsatte att utvecklas.
- Bostadsbolaget stödjer engagerade ledare för ungdomsverksamheter genom ledarskapsstipendium.
- Bostadsbolaget sponsrar Hammarkullekarnevalen, en mångkulturell folkfest som engagerar hela Göteborg.
- Rivermarket, en av de största konst- och konsthantverksmarknaderna utomhus i Sverige, har sponsrats av Bostadsbolaget. Kulturella satsningar i boområden är betydelsefullt och marknaden håller till på Norra Älvstranden, där bolaget har en stor del av beståndet.



Den bolivianska dansföreningen Tunari från Hammarkullen är en av många föreningar som uppträder på Hammarkullekarnevalen.

2012

- Arbetet fortsätter för att effektivisera och förbättra systemmöjligheter att hantera inköp.
- Bolagets konstråd, som bland sina arbetsuppgifter har att stimulera och medverka till att konstnärlig utsmyckning genomförs i samband med utveckling av nya områden, kommer att förstärka sitt arbete.
- Bolaget kommer att på ett ännu tydligare sätt kommunicera framtagna etiska riktlinjer med leverantörer och underentreprenörer för att säkerställa efterlevnad av FN:s principer för de mänskliga rättigheterna samt bolagets värderingar.



Visste du att...

Bostadsbolaget genom skatter och avgifter bidrar med 154 miljoner kronor till samhället.

Bostadsbolaget har en positiv inverkan på Göteborg

Bostadsbolaget verkar för en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Ur en ekonomisk synvinkel innebär detta att ta affärsmässiga beslut för att säkra fastigheternas långsiktiga värde. Genom ständiga förbättrings- och besparingsprojekt frigörs medel till utökat underhåll och investeringar.

Den 1 januari 2011 trädde en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. Lagstiftningen ställer nya krav på hur verksamheten bedrivs, bland annat ska bolagen ha marknads-mässig avkastning. Syftet med den nya lagen är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar.

Detta ställer krav på att förena affärsmässighet och samhällsnytta. Inom Bostadsbolaget finns en vilja att ta samhällsansvar och det görs stora insatser av social och ekologisk karaktär. Då Bostadsbolaget redovisar vilka insatser som görs, hur det går och vad insatserna syftar till står detta inte i konflikt med företagsekonomiskt affärsmannaskap.

Fastighetsmarknaden är präglad av konkurrens och det kräver att Bostadsbolaget har ett tydligt lönsamhetstänkande. Bolagets personal ska ha ett affärsmässigt förhållningssätt till allt som görs och det är viktigt att alla fokuserar på att få långsiktig lönsamhet. Ett hållbart boende är en viktig del i den svenska välfärden och där kombineras affärsmässighet och samhällsnytta på ett bra sätt.

Bostadsbolaget vill utveckla inte bara sina byggnader utan även de boende och personal, liksom samhällsmedborgare. Det är som tidigare nämnts viktigt att förvalta bolagets resurser på bästa sätt, bland annat genom att kontinuerligt förbättra rutiner och arbetsprocesser. Det är också viktigt att värna om sociala och ekologiska aspekter. På samma sätt som Bostadsbolagets medarbetare arbetar utifrån de gemensamma värderingarna förväntas leverantörer följa de affärsetiska regler som tagits fram av bolaget. Vid upphandlingar finns olika miljöaspekter med som krav. Det har även genomförts utbildningar internt inom miljöanpassad upphandling.

En resurseffektiv förvaltning ger Bostadsbolaget en god ekonomi och bra möjligheter till underhåll och utveckling. De vinster som genereras återinvesteras till största del i 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 låg vakansgrad vilket naturligtvis är ekonomiskt fördelaktigt. Låg vakansgrad betyder minimala förluster och stabil ekonomi – pengar som kan investeras i verksamheten på olika sätt.

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

Exempel från verksamheten:

Bostadsbolagets taxekostnader, det vill säga kostnader för el, värme och vatten, står för nära hälften av driftkostnaderna. Det är därför väsentligt att noga prognostisera och följa upp dessa kostnader. I ett nära samarbete mellan ekonomiavdelning och energiingenjörer har noggranna och effektiva rutiner arbetats fram, där förbrukning och kostnad enkelt kan följas upp på en så detaljerad nivå som mätare eller byggnad. Genom dagsaktuell information kan akuta åtgärder snabbt sättas in och nya energisparande projekt kan prioriteras där de gör mest nytta. Läs mer om detta på sidorna 32-33. Den enkla och säkra uppföljningen har även lett till mer träffsäkra prognoser vilket innebär en mer affärsmässig och effektiv förvaltning.

Inom koncernen görs stora investeringar i bredbandsnätet, då man bygger ett öppet bredbandsnät med fiber – **Framtidens bredband** – till samtliga fastigheter under en femårsperiod. Syftet med satsningen på en egen IT-infrastruktur är att erbjuda hyresgästerna tillgång till bredband med kvalitativa tjänster till konkurrenskraftiga priser från flera olika leverantörer. Detta är en åtgärd som gör hyresrätten mer attraktiv och Bostadsbolaget mer konkurrenskraftigt nu och i framtiden.

Stora bidrag till samhället

Bostadsbolagets verksamhet påverkar samhället på många olika sätt. Ett sätt att mäta detta är att se hur mycket Bostadsbolaget bidrar ekonomiskt till samhället.

Bostadsbolaget bidrar direkt och indirekt till stat, kommun och landsting. De största bidragen lämnas i form av olika typer av skatter som bolaget och dess medarbetare betalar. Under 2011 var de största posterna följande:



Väderlekens näridrottsplats, Norra Biskopsgården



Länsmansgården

Skatter och bidrag	Mkr
Bolagsskatt	-6
Fastighetsavgift/-skatt	-34
Löneskatt och sociala avgifter	-49
Inbetald inkomstskatt för medarbetare	-27
Energiskatt	-9
Mervärdesskatt (utgående och ingående)	-19
Uttagsskatt	-11
Räntebidrag	1
Summa	-154

Stöd till organisationer, föreningar och projekt

En annan form av ekonomisk påverkan är de stöd som Bostadsbolaget betalar ut till organisationer och föreningar samt till projekt som Bostadsbolaget stödjer. Sponsrings-samarbeten gynnar det sociala och kulturella livet i områdena vilket leder till ökat kvarboende och attraherar nya hyresgäster. Stödet riktas till föreningar, organisationer och arrangemang av ideell eller samhällsnyttig karaktär och är ofta inriktat mot ungdomsverksamheter. Företagets sponsringsåtaganden innefattar även stöd till 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 framstått som en god lagkamrat. Syftet är att lyfta fram kvaliteter som inte alltid är de som premieras i samband med idrott och andra fritidsverksamheter. Under 2011 mottog fem ungdomar utmärkelsen.

Under 2011 har Bostadsbolagets sponsring bland annat omfattat Göteborg International Film Festival, Stadsmissionen, Örgryte Idrottssällskap och Kopparberg Göteborg FC.

Exempel från verksamheten:

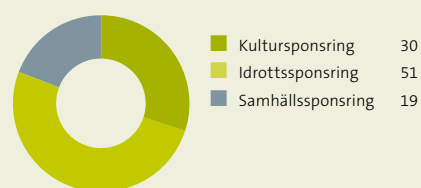
Hisingsbacka FC är en av de största fotbollsföreningarna i Göteborg med målet att skapa lust och glädje för alla aktiva och ledare. Klubben som är lika mån om att flickor och pojkar spelar fotboll på samma villkor omfattar cirka 500 spelare i över 20 lag. Den omfattande ungdomsverksamheten tillsammans med bra mål och värderingar är en viktig faktor till att Bostadsbolaget stödjer klubben.

BK Häcken är en allsvensk fotbollsklubb, som tar ett stort ansvar i att vara en naturlig del av samhällslivet på Hisingen. Klubbens kärnvärden är Utveckling, Ungdomar och Underhållning, vilket innebär att man aktivt och kontinuerligt gör stora satsningar på ungdomar, både i klubbens lag och i kringaktiviteter och event. BK Häcken har en av Sveriges största och mest framgångsrika ungdomsverksamheter. BK Häckens ungdomsverksamhet består av 45 lag och över 800 aktiva spelare. Målet är att alla spelare i alla åldrar ska få möjligheten att spela fotboll och umgås oavsett nivå.

Konceptet **Leve Klotet** syftar till att förmedla kunskap, engagemang och framtidstro och att inspirera till en hållbar livsstil med fokus på klimatsmart konsumtion. Nu lever detta koncept vidare på Kulturkalaset i Göteborg, som en inspirerande och levande festplats i hållbarhetens tecken. Programmet har en ung profil och bjuder på musik, dans, debatt, marknad, workshops med mera. Bostadsbolaget medverkar aktivt med monter och arrangerar olika aktiviteter under Kulturkalaset.

Tack vare finansiering från branschorganisationen Fastighetsägarna och fem av Framtidenkoncernens fastighetsägare, däribland Bostadsbolaget, fick över sextio högstadiel elever under höstterminen 2011 kostnadsfri kontinuerlig **läxhjälp** för att höja sina betyg. Bostadsbolaget är övertygat om att satsningar på ungdomar inte bara gynnar ungdomarna själva utan hela bostadsområdet i vilket de bor. Satsningen fortsätter under tre år.

Bostadsbolaget samarbetar med föreningslivet (fördelning %)



Bostadsbolaget vill vara en aktiv partner till det lokala föreningslivet. Företagets sponsringsåtagande innefattar även stöd till verksamheter som främjar ett långsiktigt hållbart samhälle. År 2011 uppgick summan till 1,1 miljoner kronor.

GRI-index

Redovisningens tillämpningsnivå		C	C+	B	B+	A	A+
Standardupplysningar	G3 Upplysningar om profil	Redovisa: 1.1 2.1 - 2.10 3.1 - 3.8, 3.10 - 3.12 4.1 - 4.4, 4.14 - 4.15	Redovisa alla punkter för nivå C och: 1.2 3.9 - 3.13 4.5 - 4.13, 4.16 - 4.17	Redovisa alla punkter för nivå C och: 1.2 3.9 - 3.13 4.5 - 4.13, 4.16 - 4.17	Redovisa alla punkter för nivå C och: 1.2 3.9 - 3.13 4.5 - 4.13, 4.16 - 4.17	Redovisa alla punkter för nivå C och: 1.2 3.9 - 3.13 4.5 - 4.13, 4.16 - 4.17	Redovisa alla punkter för nivå C och: 1.2 3.9 - 3.13 4.5 - 4.13, 4.16 - 4.17
	G3 Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	Behövs ej	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen för varje indikatorkategori	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen för varje indikatorkategori	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen för varje indikatorkategori	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen för varje indikatorkategori	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen för varje indikatorkategori
	G3 Resultatindikatorer & branschspecifika resultatindikatorer	Redovisa minst tio resultatindikatorer, och åtminstone en från vardera: social, ekonomisk och miljöpåverkan	Redovisa minst 20 resultatindikatorer, och åtminstone en från vardera: ekonomisk påverkan, miljöpåverkan, mänskliga rättigheter, anställningsförhållanden och arbetsvillkor, organisations roll i samhället, produktansvar.	Redovisa minst 20 resultatindikatorer, och åtminstone en från vardera: ekonomisk påverkan, miljöpåverkan, mänskliga rättigheter, anställningsförhållanden och arbetsvillkor, organisations roll i samhället, produktansvar.	Redovisa minst 20 resultatindikatorer, och åtminstone en från vardera: ekonomisk påverkan, miljöpåverkan, mänskliga rättigheter, anställningsförhållanden och arbetsvillkor, organisations roll i samhället, produktansvar.	Redovisa varje kärnindikator i G3 och varje branschspecifik indikator med hänsyn till väsentlighetsprincipen genom att antingen a) redovisa indikatorinformation eller b) förklara skälen för att inte redovisa	Redovisa varje kärnindikator i G3 och varje branschspecifik indikator med hänsyn till väsentlighetsprincipen genom att antingen a) redovisa indikatorinformation eller b) förklara skälen för att inte redovisa

* Branschspecifika tillägg i slutlig version

Bostadsbolaget redovisar sedan 2009 sitt hållbarhetsarbete i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiative) riktlinjer enligt nivå C. Definitionerna av redovisningens innehåll utgår från de frågor som internt bedömts som prioriterade.

Data och information som presenteras har samlats in under 2011 och rapporten omfattar samtliga fastigheter som ägs och förvaltas av Bostadsbolaget. Inga avgränsningar har gjorts avseende organisationens ekonomiska, miljömässiga och sociala påverkan. Jämförbarheten med föregående års hållbarhetsredovisning har inte påverkats på grund av förändrade redovisningsprinciper eller organisationsförändringar.

I de fall där det krävs kvantitativa mått på hållbarhetsarbetet

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

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

GRI-REFERENSER	REDOVISNING	HÄNVISNING
1. Strategi och analys		
1.1 Ledarordet	●	2-3, 25
2. Organisationsprofil		
2.1 Organisationens namn	●	25
2.2 Huvudsakliga produkter, tjänster och varumärken	●	25
2.3 Organisationsstruktur	●	20
2.4 Huvudkontorets säte	●	25
2.5 Länder som organisationen verkar i	●	25
2.6 Ägarförhållanden	●	25
2.7 Marknader	●	25
2.8 Organisationens storlek	●	25, 61-63
2.9 Betydande organisatoriska förändringar under redovisningsperioden	●	Förekommer ej
2.10 Utmärkelser som organisationen har erhållit under redovisningsperioden	●	25, 31
3. Redovisningens profil och omfattning		
3.1 Redovisningsperiod	●	25
3.2 Tidpunkt för senaste redovisning	●	25
3.3 Redovisningsfrekvens	●	25
3.4 Kontaktpersoner	●	25
3.5 Process för att ta fram redovisningens innehåll	●	26-27, 30
3.6 Redovisningens omfattning	●	25, 44
3.7 Särskilda begränsningar i redovisningen	●	44
3.8 Utgångspunkter för redovisning som kan påverka jämförbarheten	●	44
3.10 Förklaring till förändring av tidigare angiven information	●	Förekommer ej
3.11 Betydande förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder	●	Förekommer ej
3.12 GRI-index	●	44-45

GRI-REFERENSER	REDOVISNING	HÄNVISNING
4. Styrning, åtaganden och engagemang		
4.1 Struktur för bolagsstyrning	●	19
4.2 Styrelseordförandens ställning i organisationen	●	19
4.3 Antal oberoende, ej verkställande styrelseledamöter	●	19
4.4 Möjligheter att lämna rekommendationer till styrelsen	●	19
4.5 Koppling mellan ersättning till ledning och verksamhetsresultat till styrelsen	●	Personalnot
4.6 Rutiner för motverkande av intressekonflikter inom styrelsen	●	19
4.7 Rutiner för styrelsens kvalifikationer	●	19
4.8 Principer för ekonomiskt, socialt och miljömässigt uppträdande	●	19, 31
4.10 Utvärdering av styrelsens egna prestationer	●	19
4.12 Anslutning till externa deklarationer, principer eller andra initiativ	●	24-25
4.14 Organisationens intressenter	●	26-27
4.15 Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	●	26
4.16 Kommunikationsinsatser	●	26-27
5. Hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer		
EC. Ekonomiska indikatorer		
EC1 (K) Direkt ekonomiskt värde	●	43, 61-63
EC3 (K) Pensioner och andra förmånsplaner	●	Personalnot % Pensionsnot
EC4 (K) Ekonomiskt stöd från offentliga organ	●	43
EC5 (T) Ingångslön lägre än minimilön	●	Förekommer ej
EC8 (K) Utveckling av samhällets infrastruktur och utbud	●	35, 38-39



Hammarkullen



Norra Biskopsgården

GRI-REFERENSER	REDO-VISNING	HÄN-VISNING
EN Miljömässiga indikatorer		
EN3 (K) Direkt energiförbrukning	●	30-33
EN4 (K) Indirekt energiförbrukning	●	30-33
EN5 (T) Energibesparingar	●	30-33
EN6 (T) Initiativ för energieffektiva produkter och tillämpning	●	30-33
EN7 (T) Initiativ och resultat för att minska indirekt energiförbrukning	●	30-33
EN8 (K) Vattenanvändning och vattenkällor	●	31-32
EN9 (T) Vattenkällor som väsentligt påverkas av användningen	●	32
EN11 (K) Verksamhet i områden med rik biologisk mångfald	●	Förekommer ej
EN12 (K) Påverkan på den biologiska mångfalden	●	Förekommer ej
EN16 (K) Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser	●	30
EN17 (K) Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser	●	30
EN18 (T) Initiativ och resultat för att minska utsläpp av växthusgaser	●	32
EN19 (K) Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen	●	-
EN20 (K) Utsläpp av NOX, SOX och andra ämnen	●	-
EN21 (K) Utsläpp till vatten	●	-
EN22 (K) Avfallsvikt och hantering	●	-
EN23 (K) Väsentligt spill	●	-
EN26 (K) Initiativ och resultat för att minska miljöpåverkan av produkter	●	30-33
EN27 (K) Andel återvunna produkter	●	-
EN28 (K) Betydande böter, samt sanktioner till följd av miljöbrott	●	25
LA Anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
LA1 (K) Personalstyrka	●	36
LA2 (K) Antal anställda och personalomsättning	●	36
LA4 (K) Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal	●	36
LA5 (K) Informationsgivning vid verksamhetsförändringar	●	37
LA7 (K) Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall	●	36-37
LA8 (K) Åtgärder för att bistå anställda vid sjukdom	●	36-37
LA10 (K) Antal utbildningstimmar per medarbetare	●	-
LA11 (T) Program för kompetensutveckling	●	36-37
LA12 (T) Andel medarbetare med regelbundna utvecklingssamtal	●	36-37
LA13 (K) Mångfaldsindikatorer för styrelse, ledning och medarbetare	●	36-39
LA14 (K) Lönekvot mellan kvinnor och män per yrkeskategori	●	-

GRI-REFERENSER	REDO-VISNING	HÄN-VISNING
HR Resultatindikatorer för mänskliga rättigheter		
HR1 (K) Investeringsbeslut med beaktande av mänskliga rättigheter	●	-
HR2 (K) Leverantörer som granskas avseende mänskliga rättigheter	●	-
HR4 (K) Antal fall av diskriminering och åtgärder	●	37
HR5 (K) Verksamhet där föreningsfrihet/kollektivavtal kan riskeras	●	Förekommer ej
HR6 (K) Verksamhet där barnarbete kan förekomma och åtgärder	●	Förekommer ej
HR7 (K) Verksamhet där tvångsarbete kan förekomma och åtgärder	●	Förekommer ej
SO Indikatorer för resultat avseende samhällsfrågor		
SO1 (K) Program som hanterar organisationens påverkan på samhället	●	38-39
SO2 (K) Affärsområden som har bedömts avseende risker/korruption	●	25
SO3 (K) Medarbetare som utbildats i organisationens korruptionsriktlinjer	●	25
SO4 (K) Vidtagna åtgärder vid fall av korruption	●	25
SO5 (K) Politiska ställningstaganden och deltagande i lobbying	●	-
SO8 (K) Böter eller sanktioner på grund av agerande mot gällande lagar och regleringar	●	25
PR Resultatindikatorer för produktansvar		
PR1 (K) Faser i produktens livscykel där hälsa och säkerhet utvärderas	●	33
PR3 (K) Typ av produktinformation och andel produkter med informationskrav	●	-
PR6 (K) Program och anslutning till riktlinjer avseende marknadskommunikation	●	-
PR9 (K) Ekonomiska påföljder av överträdelser avseende produkter	●	25

FÖRKLARING FÖRKORTNINGAR – UPPFYLLENDEGRAD ENLIGT GRI

● Rapporteras ● Rapporteras Delvis ● Rapporteras ej ● Ej Relevant

FÖRKORTNINGAR – ÖVRIGT

(K) indikerar Kärnindikatorer, (T) indikerar Tilläggsindikatorer

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs stads bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556046-8562, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2011.

Förvaltnings- berättelse

Stapelbädden, Västra Eriksberg

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
Revisionsberättelse	80
Granskningsrapport	81

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

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

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

Uppgifterna angivna inom parentes i förvaltningsberättelsen visar 2010 års siffror om inget annat anges.



Fastighetsbeståndet

Bostadsbolaget förvaltar övervägande hyresrätter, men även kommersiella lokaler ingår i beståndet i anslutning till bolagets fastigheter och torg. Lokalerna förvaltas av systerbolaget Förvaltnings AB GöteborgsLokaler. Samtliga fastigheter ligger i Göteborg där Bostadsbolaget också har 14 926 parkeringsplatser.

Bra mix av hyresrätter

Bostadsbolaget har lägenheter i samtliga tio stadsdelar. Bolaget har såväl äldre fastigheter med låg hyra som nyproduktion med hög standard. Fördelningen över storlek är också god och tyngdpunkten ligger på tvåor och treor.

Hyresutveckling

Årets hyresförhandlingar avslutades i januari 2011 och hyrorna för bostäder höjdes med mellan 1,25 och 2,25 procent. Merparten av hyresgästerna fick en höjning på 1,75 procent (snitt 1,73 procent) från och med 1 januari. Genomsnittshyran per kvadratmeter för bostäder var under året 983 kronor med en spridning från 747 kronor i Kortedala till 1 658 kronor på Eriksberg. I A-lägen var den genomsnittliga hyran 1 093 kronor per kvadratmeter, jämfört med 832 kronor i C-lägen.

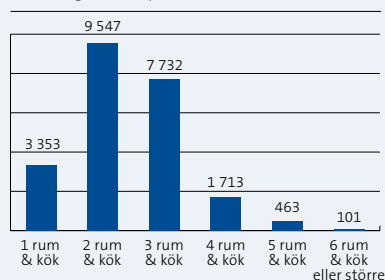
Hyresbortfall, av- och omflyttning

Hyresbortfallet i form av vakanser och rabatter uppgick under året till totalt 36 miljoner kronor (33). Under 2011 ökade hyresbortfallet för lägenheter med 1 miljon kronor som följd av ökat antal avställda lägenheter. Hyresbortfallet för lokaler och fordonsplatser har ökat med 1 miljon kronor. Av det totala hyresbortfallet berodde 1 miljon kronor (1) på vakanta lägenheter. Avflyttningarna uppgick till 9,2 procent (8,6) medan omflyttningarna ökat marginellt till 3,6 procent (3,3).

Förändringar i fastighetsbeståndet

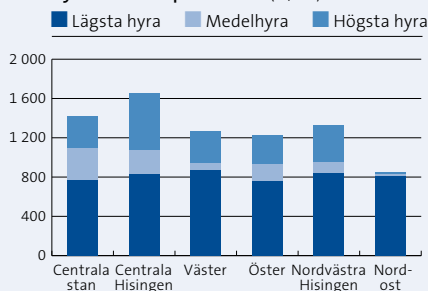
Ökningen med 64 lägenheter jämfört med föregående år beror till största del på nyproduktion. Under 2011 nyproducerades 59 lägenheter med en bostadsyta på 3 967 kvadratmeter. Bostadsbolaget framställde under året också åtta lägenheter

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



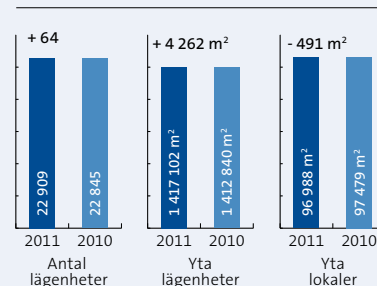
Bostadsbolaget erbjuder lägenheter för alla behov. Från studentlyan med kokvrå till 6-rummaren för den stora barnfamiljen.

Hyresintervall per distrikt (kr/m²)



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

Förändringar i fastighetsbeståndet

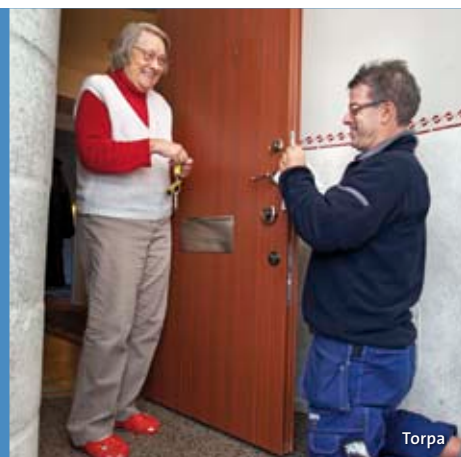




Västra Nordstan

Visste du att...

Bostadsbolaget
har en 14-rummare
i sitt bestånd.



Torpa

genom ombyggnad av lokaler. Under året byggdes även sex mindre lägenheter om till tre större boenden.

Förändringen av lokalytorna beror på nyproduktion om 79 kvadratmeter och ombyggnad till lägenheter, totalt en minskning med 491 kvadratmeter.

Under 2011 har bolaget förvärvat ett bolag, Spontpiren AB från Älvstranden Utveckling AB. I detta bolag ingick förvärvat mark samt upparbetade investeringar avseende nybyggnadsprojektet Östra Kvillebäcken. Under året har det förvärvade bolaget fusionerats in i Bostadsbolaget.

Förvärvat markvärde redovisas som förändring i koncernstruktur under not 17 förvaltningsfastigheter. Förvärvet uppgick till 22 miljoner kronor varav 21 miljoner kronor är hänförligt till mark och 1 miljoner kronor till övervärde mark.

Stora satsningar på underhåll och investeringar

Större enskilda nybyggnadsprojekt under 2011 var Dockhusen på Eriksberg, där det under året investerades 46 miljoner kronor. Totalt omfattar projektet 86 lägenheter. Det andra större

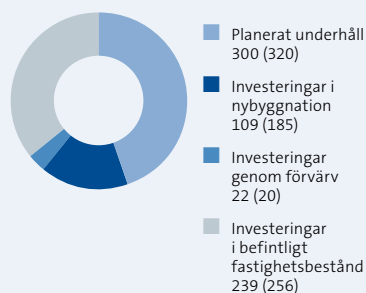
nybyggnadsprojektet är Kvillebäcken där investeringen under 2011 uppgick till 40 miljoner kronor. För Stapelbädden etapp 3 uppgick investeringarna till 16 miljoner kronor. Resterande 7 miljoner kronor för nybyggnation avser initialinvesteringar för större investeringsprojekt.

Fastigheternas bokförda värde

Det bokförda värdet på Bostadsbolagets fastigheter, inklusive pågående investeringar, uppgick den 31 december 2011 till 7 311 miljoner kronor (7 199), varav 702 miljoner kronor (680) 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 51. Den totala hyresintäkten, exklusive parkeringsintäkter, uppgick 2011 till 1 434 miljoner kronor (1 385).

(Uppgifter angivna inom parantes visar 2010 års siffror om inte annat anges).

Underhåll och investeringar (Mkr)



Bostadsbolagets sex distrikt

Antal lägenheter per distrikt			Bostadsyta m ²	Andel av hyresintäkter (%)	Omflyttnings-takt (%)
4 516 lägenheter	256 371 m ²	Centrala Hisingen	19	15	
4 187 lägenheter	268 932 m ²	Centrala stan	23	10	
2 941 lägenheter	194 828 m ²	Nordost	11	12	
3 677 lägenheter	221 597 m ²	Nordvästra Hisingen	15	17	
3 946 lägenheter	259 172 m ²	Väster	18	10	
3 642 lägenheter	216 202 m ²	Öster	14	13	



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 18 685 miljoner kronor.

Den interna värderingsmodellen är gemensam för hela Framtidenkoncernen och baseras 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 fastighetsavgift/skatt
-
- = 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
- fastighetsavgift/skatt

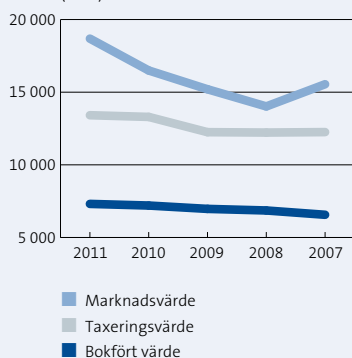
Ett beräknat restvärde för år elva diskonteras med direktavkastningskravet och kassaflödet nuvärdesberäknas med kalkylräntan för att ge fastighetens bedömda marknadsvärde.

Förutsättningar 2011

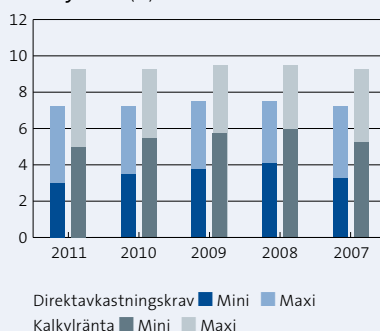
För årets värdering har den framtida prisutvecklingen, mätt enligt konsumentprisindex (KPI), antagits bli två procent per år.

De normaliserade drift- och underhållskostnaderna har ökat med 2,25 procent i genomsnitt. De sammanlagda drift- och underhållskostnaderna beräknas öka något snabbare än inflationen. Avkastningskrav, kalkylräntor samt beräknade

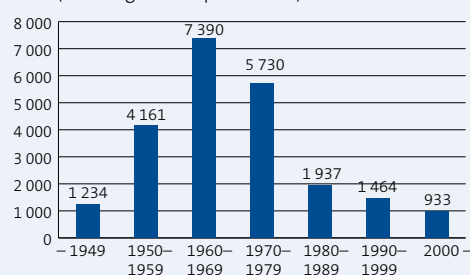
Värdeutveckling fastigheter (Mkr)



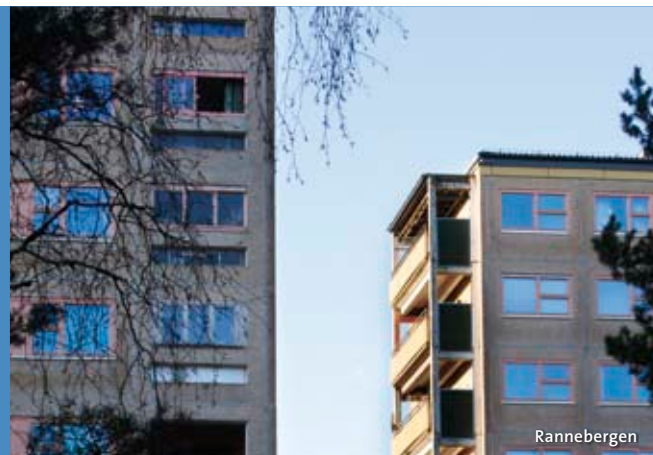
Direktavkastningskrav och kalkylränta (%)



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



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



hyresbortfallskostnader har anpassats till de nivåer som marknaden tillämpade vid utgången av 2011.

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 421 kronor per kvadratmeter, med en lägsta kostnad på 317 kronor per kvadratmeter i Torpa och en högsta på 526 kronor i Ramberget. Till denna kostnad kommer fastighetsavgift/skatt, vilken beräknas följa KPI-utvecklingen med hänsyn taget till begränsningsregelns konstruktion. I de fall hyressättningen är baserad på så kallade självkostnadsavtal, där hyresgästen övertar merparten av eller samtliga kostnader, har hänsyn tagits till detta. På liknande sätt har det tagits med i beräkningarna att vissa fastigheter med särskilda slag av lokalytor bedöms ha högre drift- och underhållskostnader.

Fastigheternas värde

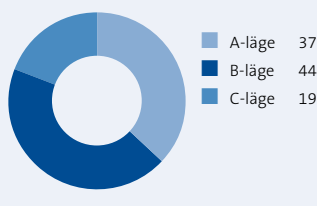
Enligt ovanstående modell uppgår avkastningsvärdet på Bostadsbolagets fastighetsbestånd till 18 685 miljoner kronor (16 494), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 11 374 miljoner kronor.

Värdet förändring av fastighetsbeståndet under 2011	Mkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2010	16 494
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	346
+ Förvärv	22
+ Aktiverade ränteutgifter	2
+ Marknadsvärdesförändring	1 821
Bedömt marknadsvärde 31 december 2011	18 685

Det justerade egna kapitalet, där hänsyn tas till övervärden i fastigheterna och uppskjuten skatt, uppgick den 31 december till 9 713 miljoner kronor (8 159). Detta innebär en justerad soliditet på 51,7 procent (49,3).

(Uppgifter angivna inom parentes visar 2010 års siffror om inte annat anges).

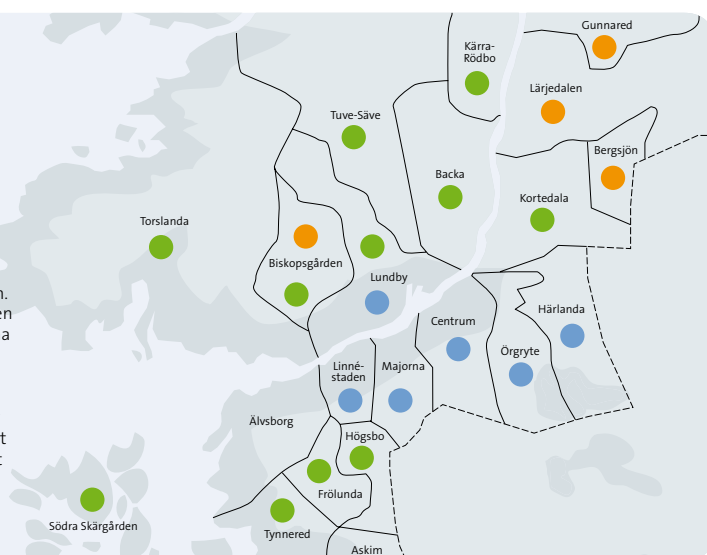
Ytor per läge (%)



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

Stora budgetunderskott i USA och Europa har bromsat upp den ekonomiska utvecklingen. Även om Sverige har stabila finanser påverkas ekonomin genom exportberoendet. För Bostadsbolaget innebar 2011 års utveckling lägre låneräntor och bra lånemöjligheter.

Globalt

Den finansiella krisen under 2008 och 2009 innebar att stora belopp lades på att stimulera ekonomin. Detta har lett till att de statsfinansiella budgetunderskotten ökat kraftigt i USA och de flesta länder i Europa. Underskottet har ökat ytterligare då skatteintäkterna minskat när arbetslösheten ökat. Till detta kommer att länder med dålig ekonomi fått betala allt högre ränta på statsskuden när långivarna insett att riskerna med utlåning till vissa länder ökat kraftigt.

Problemen är störst inom den europeiska valutaunionen. Stora skillnader i konkurrenskraftens utveckling har gjort att euron nu är en alltför stark valuta för vissa länder som genom samarbetet inte längre har möjlighet att devalvera. Samarbetet är hotat av den ekonomiska och politiska svagheten hos länder som Italien och Grekland. Utvecklingen de närmaste åren är mycket osäker såväl ekonomiskt som politiskt.

Sverige

Sverige har till skillnad från de flesta utvecklade länder en offentlig sektor med låg skuldsättning och i ekonomisk balans. Det har gett utrymme för stimulanser även via finanspolitiken. Sverige har klarat krisen bra och tillväxten uppgick till cirka fyra procent under 2011. Svenska statsräntor är rekordlåga då Sverige är ett av få länder som kan betraktas som en säker låntagare.

Skuldskrisens påverkan på svensk ekonomi har dock successivt ökat under året. Oron för att krisen ska slå mot exportindustrin är påtaglig och arbetslösheten har efter en stadig nedgång åter visat tecken på att öka. Även den privata konsumtionen och utvecklingen av fastighetspriserna har stannat av.

En stark utveckling gjorde att Riksbanken under första halvåret höjde styrräntan från 1,25 procent till 2 procent för att sedan sänka till 1,75 procent under december. Förväntan är nu att Riksbankens nästa steg blir ytterligare en sänkning av styrräntan till följd av den internationella krisens påverkan på svensk ekonomi.

Finansiell organisation

Framtidenkoncernen har till och med 31 december 2011 haft en decentraliserad finansiell organisation, där de större bolagen haft egen finansfunktion. Från 1 januari 2012 kommer all finansverksamhet inom koncernen att samordnas och hanteras av moderbolaget. Upplåningen har även tidigare i allt högre grad samordnats inom koncernen. Sammanslagningen av finansfunktionen är ett naturligt steg i denna utveckling som syftar framförallt till att ge effektivisering.

Bostadsbolaget har en finanspolicy som styrelsen fastställt, inom ramen för den koncerngemensamma finanspolicyen. Den koncerngemensamma policyen fastställer befogenheter, ansvar samt ramar och riktlinjer för hanteringen av koncernens finansiella riskexponering. Rapportering av bolagets finansiella positioner sker löpande till vd, styrelse och koncernens moderbolag.

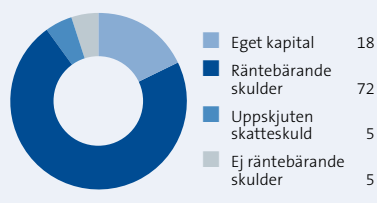
Beskrivning av de finansiella riskerna finns under avsnittet risk- och känslighetsanalys på sidorna 54-55.

Kreditportfölj

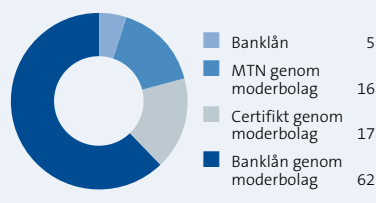
Förvaltnings AB Framtiden åsattes under 2009 ett kreditbetyg, A+, av Standard & Poors. Betyget höjdes 2011 till AA-. Med kreditbetyget som grund har Framtiden under 2010 avtalat om ett certifikatsprogram om 3 000 miljoner kronor och ett MTN-program om 5 000 miljoner kronor. Genom dessa har Bostadsbolaget tillgång till kapitalmarknaden vilket innebär en strategiskt viktig breddning av långivarbasen och en möjlighet att kostnadseffektivisera upplåningen.

Bolagets lån uppgick den 31 december 2011 till 5 222 miljoner, en ökning med 118 miljoner under året. Med undantag av en rörelsekredit på 42 miljoner och kapitalmarknadsupplåning på 1 697 miljoner har samtliga lån säkerställts genom pantbrev i ett representativt urval av fastigheter ur bolagets fastighetsbestånd. Årets nyupplåning har skett på kapitalmarknaden och på bankmarknaden. Befintliga krediter på 1 461 miljoner kronor

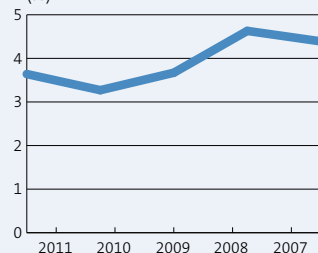
Finansiering
(fördelning %)

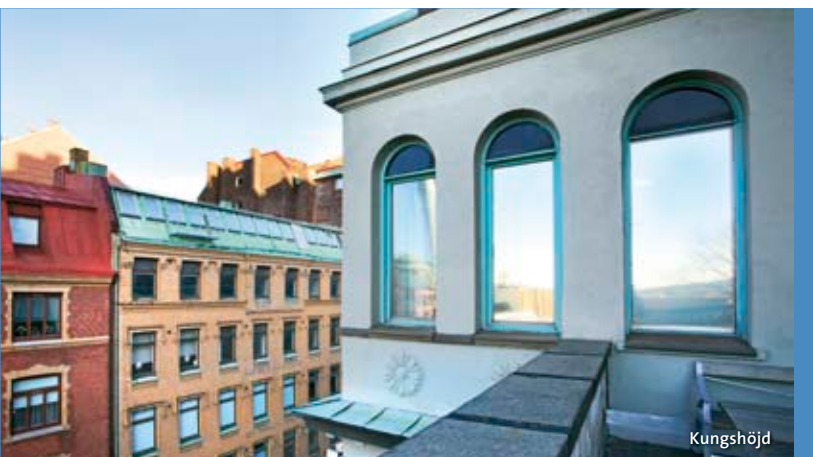


Finansieringskällor
räntebärande skuld (%)



Genomsnittlig finansieringskostnad
(%)





med förfall 2011 har förlängts till 2014-2016.

Den genomsnittliga återbetalningstiden för bolagets lån var vid årets utgång 2,7 år (2,7).

Räntexponeringen

Framtidenkoncernens styrning av ränterisk utgår från begreppet nettoexponering, varmed avses nettot av de tillgångs- och skuldbelopp som i framtiden ska få ny räntebestämning. Den genomsnittliga löptiden för räntexponeringen, liksom exponeringens fördelning tidsmässigt, har stor betydelse för Bostadsbolagets resultat. Finanspolicyn föreskriver att den genomsnittliga löptiden ska vara mellan 1,6 och 3,6 år med högst 33 procent av exponeringen infallande under närmaste tolv månadersperiod. Den 31 december 2011 var den genomsnittliga löptiden för bolagets räntexponering 2,8 år (1,7) med 25 procent (32) av exponeringen inom närmaste tolv månadersperiod. Räntebindningstiden har under året varierat mellan 1,7 och 2,8 år. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick under året till 3,62 procent (3,27).

Se not 26 för tabell som visar nettoexponeringen 2012–2021, den genomsnittliga nominella räntesatsen i exponeringen samt agion.

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

Likviditet

Kombinationen av ett stabilt kassaflöde och relativt lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av

likviditetsreserver. Eventuellt kassaöverskott placeras i bank eller i kortfristiga räntebärande instrument med god kreditvärdighet enligt finanspolicyn. Outnyttjade krediter och kreditlöften med minst tre månaders återstående löptid uppgick den 31 december 2011 till 479 (1 259) miljoner kronor. Per 1 januari 2012 sänker bolaget sin checkkredit med 250 miljoner kronor på grund av minskat behov då finansverksamheten samordnas inom koncernen.

Marknadsvärdering av finansiella instrument

Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var per den 31 december 2011 enligt denna värderingsmetod 5 238 miljoner kronor (5 108), vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 5 222 miljoner kronor (5 104). Bolaget betalar fast ränta på samtliga ränteswappar. Nominell volym uppgår till 3 850 miljoner kronor.

Värderingsmetod:

Ränteswappar: framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserat på noterad marknadsränta för aktuell löptid. Upplupen ränta ingår ej.

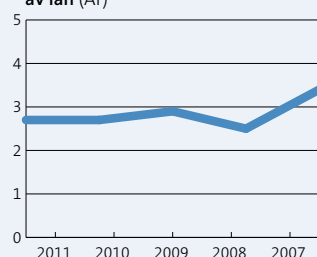
FRA-kontrakt: den avtalade räntan jämförs med den officiella marknadsnoteringen för respektive kontrakt.

Derivat med optionsinslag:

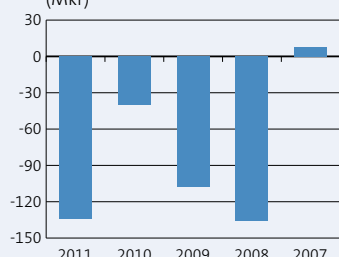
aktuellt återköpspris på värderingsdagen.

(Uppgifter angivna inom parantes visar 2010 års siffror om inte annat anges).

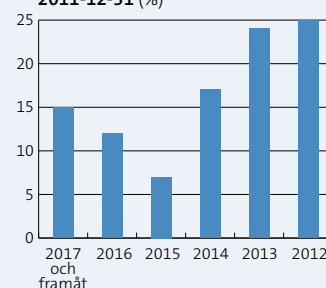
Genomsnittlig löptid till förfall av lån (År)



Marknadsvärde för derivatportföljen (Mkr)



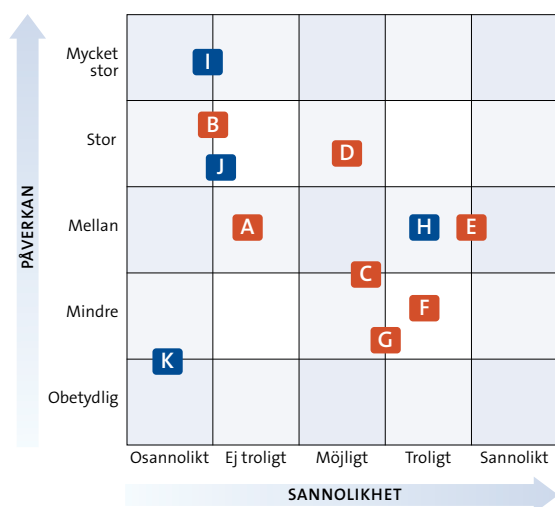
Kreditportföljens förfallostruktur 2011-12-31 (%)





Risk- och känslighetsanalys

Ett fastighetsföretag har kortsiktigt begränsade möjligheter att påverka resultatet. Bostadsbolaget har därför ett långsiktigt perspektiv på förvaltningen av fastighetsbeståndet. Verksamheten innebär stora fastighetstillgångar och skulder, vilket medför ett antal rörelse-relaterade och finansiella risker. Riskanalysen ligger till grund för arbetet med intern kontroll inom Bostadsbolaget, vilket beskrivs i avsnittet om bolagsstyrning.



Rörelserelaterade risker

Dessa risker är relaterade till Bostadsbolagets rörelse och fastighetsinnehav och anses vara de faktorer som har störst potential att påverka företagets marknadsvärde och kassaflöde.

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. Göteborg har de lägsta genomsnittshyrorna av Sveriges tre största städer och Bostadsbolagets hyresnivåer ligger i dagsläget lägre än genomsnittet i Göteborg. 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 (0,1) per den 31 december 2011. 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 alltmer effektiv resursanvändning. Kostnaden för uppvärmning står för en fjärdedel av driftkostnaderna och det pågår ett ständigt arbete för att minska dessa. 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 kommande år anses dessa risker till största del omhändertagna.



F Marktillgång

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 fler markanvisningar. I dagsläget har Bostadsbolaget sökt ett trettiotal markanvisningar i allt från Fiskebäck till Skogome.

G Kvalificerade medarbetare

Bostadsbolagets anställda är en väsentlig framgångsfaktor, genom omsorg om fastigheter såväl som hyresgäster. Bolaget närmar sig större pensionsavgångar under de närmaste åren och det är viktigt att hantera kunskapsöverföring och attrahera nya kompetenta medarbetare. Det arbetas aktivt för att vara en god arbetsgivare som tillhandahåller attraktiva uppgifter och bra arbetsvillkor.

Känslighetsanalys

Förändring	Effekt på avkastningsvärde, %
Hyrer +1%	1,8
Långsiktiga vakanser +1%	-1,6
Drift- och underhåll +1%	-0,8
Kalkylränta och direktavkastningskrav +1%	-18,9

Finansiella risker

Fastighetsbolag har i allmänhet stora skulder vilket innebär att de finansiella riskerna är stora. Bostadsbolagets finanspolicy syftar till att tydliggöra och kontrollera dessa risker, genom att bland annat reglera ränte- och kapitalbindning.

H Räntekostnader

Bostadsbolaget 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.

I Refinansiering

För att minska risken att lån som förfaller inte kan omsättas till rimliga villkor eftersträvas en spridning av upplåningen både tidsmässigt och på olika lånemarknader. Koncernens moderbolag har rating AA- från Standard & Poor (S&P) och är en attraktiv motpart på lånemarknaden. För att bredda lånmöjligheterna finns även två koncerngemensamma kapitalmarknadsprogram,

ett certifikatprogram och ett MTN-program. Bostadsbolagets andel av programmen är 1 000 respektive 1 800 miljoner kronor.

J Motpart

Bostadsbolaget accepterar endast motparter med hög kreditvärdighet i finansiella transaktioner enligt bolagets finanspolicy. Lägsta accepterade rating från S&P är A eller motsvarande från Moodys. Det eftersträvas även en riskspridning mellan bolagets affärsmotparter. Detta minskar risken om motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina åtaganden i rätt tid och med rätt belopp.

K Valuta

Bolagets exponering ska uteslutande vara i svenska kronor. Vid upplåning i annan valuta än SEK ska valutarisken elimineras genom valutaswap, valutatermin eller valutaoption. Under 2011 har ingen finansiering i utländsk valuta förekommit.

Finansnettots räntekänslighet, Mkr

	2011	2012	2013	2014
Räntenivå 2011-12-31	-188	-192	-183	-183
Ränta +1%		-209	-205	-214
Ränta -1%		-175	-161	-152

(Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen)

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet, Mkr

	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Räntenivå 2011-12-31	-5 222	-5 238	-4 350	-134
Ränta +1%	-5 222	-5 221	-4 350	-13
Ränta -1%	-5 222	-5 254	-4 350	-264

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 parantes visar 2010 års siffror om inte annat anges).



Ekonomisk översikt

Driftöverskottet uppgick till 498 miljoner kronor. Ökningen beror främst på högre intäkter, ökade driftkostnader samt minskade kostnader för underhåll. Driftkostnaderna har ökat med 14 miljoner kronor vilket främst beror på ökade kostnader för skador.

Hyresintäkter

För 2011 års hyresnivå har Bostadsbolaget träffat en överenskommelse med Hyresgästföreningen, vilket innebar att hyrorna i snitt ökade med 1,73 procent.

23 miljoner kronor är hänförligt till generella hyresökningar avseende bruttohyresintäkterna för lägenheter. Resterande ökning med 29 miljoner kronor beror på tillkommande förvaltningsobjekt samt hyresökningar på grund av ombyggnation och tillval. Hyresbortfallets ökning beror på ökade hyresreduktioner i samband med renovering/ombyggnation.

Förvaltningsintäkter omfattar andra intäkter än hyra.

Driftkostnader

Kostnadsminskningen för taxor beror huvudsakligen på en varmare höst och vinter än normalt.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat vilket bland annat beror på ökade pensionskostnader PRI samt ökade kostnader för inköpta tjänster.

Kostnaderna för reparationer har ökat vilket till största del beror på att kostnader för inköpta tjänster och material har ökat.

I posten driftadministration ingår till exempel lönekostnader, lokalkostnader samt övriga kostnader för att administrera bolagets distriktskontor samt delar av huvudkontoret. Kostnaderna har ökat vilket främst beror på ökade pensionskostnader PRI. Kostnader för konsulter och licenser har minskat.

Övriga driftkostnader har ökat med 17 miljoner kronor vilket beror på att kostnaderna för skador har ökat. Under 2011 har bolaget drabbats av en omfattande garagebrand i Majviken.

Driftkostnader i kronor per kvadratmeter uppgick till 418 kronor.

Underhållskostnader

Kostnaderna för underhåll omfattar såväl yttre som inre underhåll av bolagets fastigheter. Under 2011 uppgick kostnaderna till 300 miljoner kronor (320), vilket motsvarar 198 kronor per kvadratmeter (213 kr/m²). Under 2011 har bolaget minskat underhållet med 20 miljoner kronor vilket motsvarade budgetförutsättningarna för 2011.

Avskrivningar

Under 2011 har tidigare gjorda nedskrivningar återförts med 6 miljoner kronor (1) samt återförd upplösning – 2 miljoner kronor (0). Inget nedskrivningsbehov av fastigheterna föreligger 2011.

Bostadsbolagets intäkter	2011 (Mkr)	2010 (Mkr)	Avvikelse 2011/2010 (Mkr)
Lägenheter, brutto	1 363	1 311	52
Hyresbortfall	-17	-16	-1
Lägenheter, netto	1 346	1 295	51
Lokaler, brutto	71	71	0
Hyresbortfall	-10	-9	-1
Lokaler, netto	61	62	-1
Fordonsplatser, brutto	59	56	3
Hyresbortfall	-9	-8	-1
Fordonsplatser, netto	50	48	2
Summa hyresintäkter	1 457	1 405	52
Förvaltningsintäkter	7	8	-1
Summa intäkter	1 464	1 413	51

Driftkostnader (%)





Planenliga avskrivningar har ökat med 18 miljoner kronor jämfört med föregående år. Ökningen beror på färdigställda investeringar i befintliga fastigheter samt tillkommande förvaltningsobjekt.

Centrala kostnader

I posten centrala kostnader ingår till exempel kostnader för styrelse, vd och strategisk ledningspersonal, revisionskostnader samt fakturerade koncerngemensamma kostnader. Minskningen från 28 miljoner kronor till 27 miljoner kronor beror främst på minskade kostnader för övriga främmande tjänster och marknadsföringsåtgärder.

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.

Finansnetto

Bolaget har en genomsnittlig finansieringskostnad om 3,6 %. Lånevolymen under året har ökat med 118 miljoner kronor. Finansnettot har ökat med 27 miljoner kronor. Utav denna ökning motsvarar 9 miljoner kronor räntekostnader hänförligt till ökad lånevolym. Resterande ökning beror på höjda räntor

samt ökade lånemarginaler. Genom certifikatsprogram har också lånemarginalen kunnat minskas på delar av upplåningen.

Skattesituation

Årets skattekostnad består av:

- aktuell skatt för året – 6 miljoner kronor
- uppskjuten skatt 4 miljoner kronor

Den 31 december 2011 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till – 364 miljoner kronor.

Framtida utveckling

Hyresförhandlingarna för 2012 har avslutats i en överenskommelse om en hyreshöjning från 1 mars. Hyran höjs i åtta olika steg mellan 0 och 3,5 procent. Resultat efter finansnetto för 2012 förväntas uppgå till 43 miljoner kronor. I detta resultat ingår totalt underhåll med 266 miljoner kronor vilket motsvarar 175 kronor per kvadratmeter.

(Uppgifter angivna inom parantes visar 2010 års siffror om inte annat anges).

Bostadsbolagets driftkostnader	2011 (Mkr)	2010 (Mkr)	Avvikelse 2011/2010 (Mkr)	2011 (Kr/m ²)	2010 (Kr/m ²)	Avvikelse 2011/2010 (Kr/m ²)
Värme	159	179	-20	105	119	-14
El	45	42	3	30	28	2
Vatten	42	40	2	28	27	1
Renhållning	36	34	2	24	23	1
Summa taxekostnader	282	295	-13	187	197	-10
Fastighetsskötsel	140	133	7	93	88	5
Reparationer	82	80	2	54	53	1
Driftadministration	87	86	1	57	57	0
Övrigt	41	24	17	27	16	11
Summa övriga kostnader	350	323	27	231	214	17
Summa kostnader	632	618	14	418	411	7



Femårsöversikt (belopp i Mkr)

Resultaträkning	2011	2010	2009	2008	2007
Hysesintäkter	1 457	1 405	1 380	1 320	1 290
Driftkostnader	-632	-618	-587	-569	-581
Underhållskostnader	-300	-320	-330	-285	-316
Fastighetsavgift/-skatt	-34	-33	-33	-31	-37
Driftöverskott	498	442	438	445	362
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-267	-252	-237	-227	-216
Centrala kostnader, inklusive avskrivningar	-27	-28	-25	-34	-29
Finansnetto	-188	-161	-174	-211	-191
Resultat efter finansiella poster	17	3	4	40	44
Balansräkning	2011	2010	2009	2008	2007
Fastigheter	7 010	6 942	6 597	6 468	6 181
Övriga anläggningstillgångar	365	302	398	418	413
Omsättningstillgångar	34	30	36	65	79
Eget kapital	1 281	1 279	1 282	1 293	1 242
Obeskattade reserver	68	56	59	54	70
Avsättningar	462	460	466	472	496
Låneskulder (räntebärande)	5 222	5 104	4 803	4 750	4 472
Rörelseskulder (ej räntebärande)	378	377	422	382	393
Fastigheter	2011	2010	2009	2008	2007
Taxeringsvärde	13 414	13 298	12 248	12 222	12 253
Lägenhetsyta kvm, tusental	1 417	1 413	1 400	1 395	1 390
Lokalyta kvm, tusental	97	97	98	98	97
Lägenheter, antal	22 909	22 845	22 652	22 579	22 504
Parkeringsplatser, antal	14 926	15 002	14 955	14 566	15 369
Fastighetsinvesteringar,	370	461	334	517	400
varav mark	22	17	16	1	-
Avkastningsvärde	18 685	16 494	15 201	14 020	15 546
Personal	2011	2010	2009	2008	2007
Medelantal anställda	261	261	266	269	278



Finansiering	2011	2010	2009	2008	2007
Soliditet, %	18,0	18,1	18,8	19,2	19,4
Justerad soliditet, %	51,7	49,3	48,4	46,8	48,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,6	2,4	2,2	2,3
Skuldsättningsgrad, ggr	4,1	4,0	3,7	3,7	3,6
Räntebidrag	1	2	3	2	3
Räntebidrag, kr/kvm	0	1	2	2	2
Genomsnittlig finansieringskostnad (exkl räntebidrag), %	3,7	3,3	3,6	4,6	4,4
Genomsnittlig finansieringskostnad (inkl räntebidrag), %	3,6	3,2	3,6	4,6	4,3
Kassaflöde (exkl investeringar)	284	256	242	268	260
Lönsamhet	2011	2010	2009	2008	2007
Direktavkastning (exkl räntebidrag), %	7,1	6,5	6,7	7,0	6,3
Direktavkastning (inkl räntebidrag), %	7,2	6,6	6,7	7,1	6,4
Avkastning på totalt kapital, %	2,8	2,3	2,6	3,8	3,7
Avkastning på eget kapital, %	1,3	0,2	0,3	3,2	3,6
Förvaltning	2011	2010	2009	2008	2007
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	962	933	918	887	866
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	-8	-7	-6	-6	-5
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	730	735	736	712	676
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	-107	-97	-92	-95	-74
Driftkostnader, kr/kvm	418	411	392	382	389
Underhållskostnader, kr/kvm	198	213	220	191	212
Centrala kostnader inkl avskrivningar, kr/kvm	18	18	17	23	19
Driftöverskott, kr/kvm	329	294	292	298	243
Vakansgrad lägenheter, %	0	0,1	0,1	0,1	0,2
Vakansgrad lokaler, %	8,8	8,8	10,3	11,9	11,9
Styrkort	2011	2010	2009	2008	2007
NBI (NöjdBoendeIndex)*	-	68	67	68	65
NMI (NöjdMedarbetarIndex)**	-	-	78	69	63
MMI (MotiveradMedarbetarIndex)**	70	-	-	-	-
Inflytande*	-	69	67	66	65
Fastighetsresultat (exkl tidigarelagt underhåll)	567	545	562	592	603

* Under 2011 genomfördes ingen gemensam kundenkät inom koncernen.

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

Definitioner

Fastigheter

Investeringar i fastigheter inklusive investeringsbidrag.

Lägenhetsyta och lokalyta

Uthyrningsbar yta vid årets slut.

FINANSIERING

Soliditet i %:

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

Justerad soliditet i %:

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

Räntetäckningsgrad, ggr:

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

Skuldsättningsgrad:

Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Genomsnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag i %:

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

Genomsnittlig finansieringskostnad inklusive räntebidrag i %:

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

Kassaflöde exklusive investeringar:

Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar.

LÖNSAMHET

Direktavkastning exklusive räntebidrag i %:

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

Direktavkastning inklusive räntebidrag i %:

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

Avkastning på totalt kapital i %:

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

Avkastning på eget kapital i %:

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

PERSONAL

Medelantalet anställda:

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

FÖRVALTNING

Hyresbortfall 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	1 183 429 450
Årets resultat	3 102 701
Summa	1 186 532 151

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

Utdelning till aktieägare	1 428 000
I ny räkning balanseras	1 185 104 151
Summa	1 186 532 151

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 2012-03-06.

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	2011	2010
Hysesintäkter	2	1 456 750	1 404 621
Förvaltningsintäkter	3	7 205	8 501
Summa intäkter		1 463 955	1 413 122
<i>Kostnader för fastighetsförvaltningen</i>			
Driftkostnader	4, 5, 6	-632 179	-618 370
Underhållskostnader		-299 564	-319 807
Fastighetsavgift/-skatt		-33 986	-33 333
Driftöverskott		498 226	441 612
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	7	-267 321	-252 244
Bruttoresultat		230 905	189 368
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	-26 918	-27 615
Övriga rörelseintäkter	10	1 196	2 386
Övriga rörelsekostnader	11	-158	-175
Rörelseresultat		205 025	163 964
Finansnetto	12	-188 489	-160 783
Resultat efter finansiella poster		16 536	3 181
Förändring av periodiseringsfond	13	-7 060	4 425
Avskrivningar utöver plan	13	-4 695	-1 491
Skatt på årets resultat	14	-1 678	-2 052
Årets vinst	15	3 103	4 063

Balansräkning

Tkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	17 481	19 190
Summa immateriella anläggningstillgångar		17 481	19 190
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	17	7 010 306	6 942 036
Inventarier	18	37 219	20 850
Pågående ny- och ombyggnationer	19	301 074	256 638
Summa materiella anläggningstillgångar		7 348 599	7 219 524
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	20	30	30
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	540	540
Andra långfristiga fordringar	22	9 032	5 771
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 602	6 341
Summa anläggningstillgångar		7 375 682	7 245 055
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 030	4 977
Fordringar hos koncernföretag		90	283
Skattefordran		8 099	8 329
Övriga fordringar		2 197	2 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	21 188	14 040
Summa kortfristiga fordringar		33 604	29 813
Kassa och bank		855	475
Summa omsättningstillgångar		34 459	30 288
SUMMA TILLGÅNGAR		7 410 141	7 275 343

Balansräkning (forts)

Tkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
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		1 183 429	1 180 870
Årets vinst		3 103	4 063
Summa fritt eget kapital		1 186 532	1 184 933
Summa eget kapital		1 280 532	1 278 933
<i>Obeskattade reserver</i>	13	67 512	55 757
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	24	98 319	91 686
Uppskjutna skatter	25	364 116	368 008
Summa avsättningar		462 435	459 694
<i>Låneskulder (räntebärande)</i>	26, 27, 28		
Skulder till kreditinstitut	29	274 237	366 555
Skulder till koncernföretag		4 947 383	4 737 468
Summa låneskulder		5 221 620	5 104 023
<i>Rörelseskulder (ej räntebärande)</i>	28		
Leverantörsskulder		122 296	119 877
Skulder till koncernföretag		5 218	13 186
Övriga skulder		7 682	3 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	242 846	240 465
Summa rörelseskulder		378 042	376 936
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		7 410 141	7 275 343
Ställda säkerheter	31	4 775 620	5 072 476
Ansvarsförbindelser	32	7 146	6 965

Förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reserv fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2010-01-01	40 000	54 000	1 187 503	1 281 503
Lämnat koncernbidrag			-9 000	-9 000
Skatteeffekt koncernbidrag			2 367	2 367
Årets resultat			4 063	4 063
Eget kapital 2010-12-31	40 000	54 000	1 184 933	1 278 933
Eget kapital 2011-01-01	40 000	54 000	1 184 933	1 278 933
Utdelning			-1 504	-1 504
Årets resultat			3 103	3 103
Eget kapital 2011-12-31	40 000	54 000	1 186 532	1 280 532

Koncernbidrag har skett i enlighet med principerna i Not 1.

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2011	2010
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat före finansiella poster		205 025	163 964
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	267 262	252 564
Erhållen ränta		1 579	1 604
Erlagd ränta	34	-176 213	-169 978
Erhållna räntebidrag		795	1 730
Betald skatt		-3 775	-5 321
		294 673	244 563
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	35	-24 871	-58 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten		269 802	186 394
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-1 135	-16 883
Amortering ombyggnadstillägg		963	58
Investeringar i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar		-367 472	-448 729
Försäljning av byggnader/mark/markanläggningar		422	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-5 678	-8 169
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		609	197
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-372 291	-473 526
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Ökning/minskning långfristig fordran		-4 224	-1 161
Uptagna lån		1 209 915	687 468
Amortering långfristiga skulder		-1 092 318	-386 827
Utdelning		-1 504	-
Koncernbidrag		-9 000	-12 260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		102 869	287 220
ÅRETS KASSAFLÖDE		380	88
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		475	387
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		855	475
Outnyttjade kreditlöften	36	479 180	1 258 167
Summa disponibla likvida medel		480 035	1 258 642
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	37		
Nettolåneskuld vid årets ingång		-5 195 234	-4 895 467
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		117 597	-300 641
Minskning/ökning av avsättningar		-6 633	786
Minskning/ökning av likvida medel		380	88
Nettolåneskuld vid årets utgång		-5 083 890	-5 195 234

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer nr 1-29 och akutgruppens uttalanden nr 1-3, 8-41, samt i tillämpliga fall Bokföringsnämndens uttalanden. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

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

Förvärvade programvaror

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.

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 planerliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms som värdehöjande, i annat fall redovisas de som driftkostnader. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

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

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

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

Inventarier och övriga anläggningstillgångar

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

Pågående ny- och ombyggnationer

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

Lånefinansiering

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

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

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 hänförs till

Noter

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 inkluderar likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till det belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp. Resultateffekten av stängda derivatkontrakt, vars syfte har varit att säkra framtida räntenivåer, periodiseras över samma löptid som de i underliggande instrumenten, alternativt över återstående löptid för respektive derivatkontrakt. Resultateffekten som uppstår vid förtidslösen av lån, periodiseras över samma löptid som de ursprungliga lånen.

Avsättningar

En avsättning definieras som en skuld, vilken är oviss till belopp eller den tidpunkt då den ska regleras. Redovisning sker då det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse, en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att ske.

Pensioner

Avsättning för PRI skuld sker efter en av PRI utförd 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 leasingkontrakt som avser kontorsmaskiner och fordon. Dessa är av mindre värde och påverkar inte bolagets resultat eller ställning och redovisas därför som operationella leasingkontrakt.

Avskrivningar

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

Övriga avskrivningar baseras på anskaffningsvärdet.

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet

Markanläggningar	5%
Bostäder	2%
Parkeringshus	3%
Övriga byggnader	2-5%
Inventarier	5-33%
Immateriella tillgångar	20%

Hyresgästpassningar 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.

Noter

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas enligt rådet för finansiell rapportering UFR2. Bidragen och tillskotten redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en minskning eller ökning av fritt eget kapital. Skatteeffekten av koncernbidraget redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendation RR9 Inkomstskatter, om redovisning av inkomstskatter direkt mot fritt eget kapital. Som en följd av denna redovisning kommer endast den skatt som är hänförlig till resultaträkningens intäkter och kostnader att redovisas i resultaträkningen.

Kassaflödesanalys

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

Affärsområde och geografiska områden

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

Not 2 Hyresintäkter	2011	2010
Bostäder	1 346 116	1 295 279
Lokaler	60 555	61 963
Övrigt	50 079	47 379
Summa	1 456 750	1 404 621

Av bolagets kontraktspportfölj per 2011-12-31 är 97,2 (97,0) % uppsägningsbara inom ett år, 2,6 (2,8) % senare än ett år men inom 5 år och 0,2 (0,2) % senare än 5 år.

Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser.

Not 3 Förvaltningsintäkter	2011	2010
Förvaltningsuppdrag	1 513	2 717
Ersättning från hyresgäster	2 983	3 785
Övrigt	2 709	1 999
Summa	7 205	8 501

Not 4 Driftkostnader	2011	2010
Värme	159 414	178 710
El	45 439	42 333
Vatten och avlopp	41 862	39 998
Renhållning	35 922	34 388
Fastighetsskötsel	139 956	133 063
Reparationer	81 967	80 282
Driftadministration	87 128	85 391
Övriga driftkostnader	40 491	24 205
Summa	632 179	618 370

Not 5 Personal	2011	2010
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och vd*	1 431	1 360
Löner och ersättningar till övriga anställda	92 500	90 919
Summa löner och ersättningar	93 931	92 279
Pensionskostnader för styrelsen och vd*	518	370
Pensionskostnader för övriga anställda	11 623	10 411
Summa pensionskostnader	12 141	10 781
Övriga sociala kostnader	37 019	26 561
Summa personalkostnader	143 091	129 621

Inga tantiem eller liknande har lämnats.

*Inklusive styrelsesuppleanter.

Medelantalet anställda		
Kvinnor	118	117
Män	143	144
	261	261

Företagsledningens könsfördelning		
Styrelse, inklusive suppleanter		
Kvinnor	5	6
Män	5	4
Totalt	10	10
Vd och övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	4	4
Män	9	10
Totalt	13	14

Noter

Ersättningar och övriga förmåner under 2011

	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelseordförande	36			36
Övriga styrelse- ledamöter	128			128
Styrelse- suppleanter	32			32
Verkställande direktör	1 168	67	518	1 753
Övriga ledande befattningshavare	8 873	285	1 572	10 730
Totalt	10 237	352	2 090	12 679

Ersättningar och övriga förmåner under 2010

	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelseordförande	46			46
Övriga styrelse- ledamöter	95			95
Styrelse- suppleanter	20			20
Verkställande direktör	1 142	57	370	1 569
Övriga ledande befattningshavare	8 363	235	1 590	10 188
Totalt	9 666	292	1 960	11 918

Övriga förmåner avser bil- och kostförmån.

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

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

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

Övriga befattningshavare följer den kollektivavtalade tjänstepensionen enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

Med verkställande direktören har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag vid uppsägning från företagets sida (beroende på ålder) på 24 månadslöner. Vds anställningsavtal kommer att omförhandlas under våren 2012.

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

Principer för ersättning till styrelse och verkställande direktör

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut.

Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen.

Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsens presidie i samråd med Göteborgs Stad.

Not 6 Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner

	2011	2010
Intäkter från andra koncernföretag %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	-	-
Göteborgs Stads nämnder och bolag	2	2
Kostnader till andra koncernföretag %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	6	5
Göteborgs Stads nämnder och bolag	23	23

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 bestämmandeinflytande från moderbolaget samt från moderbolagets ägare Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 5, 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.

Noter

Not 7	Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar	2011	2010
	Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
	Immateriella anläggningstillgångar	-2 842	-127
	Markanläggningar	-11 446	-10 076
	Byggnader	-252 475	-236 290
	Bredbandsnät	-505	-358
	Investering i annans fastighet	-280	-278
	Inventarier	-6 357	-6 448
	Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
	Mark	20	-
	Byggnader	6 564	1 333
	Summa av -och nedskrivningar i förvaltningen	-267 321	-252 244
	Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	-232	-242
	Summa av- och nedskrivningar	-267 553	-252 486

Not 8	Arvode till valda revisionsbyråer	2011	2010
	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
	Revisionsarvode	366	487
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	105	-
	Skatterådgivning	-	-
	Övriga tjänster	27	88
	Summa	498	575

Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevisorer med 193 (135).

Not 9	Centrala kostnader	2011	2010
	Centrala kostnader	20 278	20 471
	Koncerngemensamma kostnader	6 408	6 902
	Avskrivningar	232	242
	Summa	26 918	27 615

Not 10	Övriga rörelseintäkter	2011	2010
	Provisionsintäkter	138	130
	Resultat vid försäljning av inventarier	400	96
	Övriga intäkter	658	2 160
	Summa	1 196	2 386

Not 11	Övriga rörelsekostnader	2011	2010
	Utrangering och försäljning av inventarier	158	175
	Summa	158	175

Not 12	Resultat från finansiella poster	2011	2010
	Finansiella poster avseende tillgångar		
	Ränteintäkter koncernföretag	57	56
	Ränteintäkter	1 522	1 548
		1 579	1 604
	Räntebidrag	672	1 628
	Summa	2 251	3 232

	Finansiella poster avseende skulder		
	Räntekostnader koncernföretag	-144 357	-62 678
	Räntekostnader	-46 383	-101 337
	Summa	-190 740	-164 015
	Finansnetto	-188 489	-160 783

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 3,62 (3,18) procent.

Noter

Not 13 Obeskattade reserver

	2011-12-31	2010-12-31
Periodiseringsfond, tax 07	11 013	11 013
Periodiseringsfond, tax 08	11 292	11 292
Periodiseringsfond, tax 09	17 171	17 171
Periodiseringsfond, tax 10	2 672	2 672
Periodiseringsfond, tax 11	6 801	6 801
Periodiseringsfond, tax 12	7 060	-
Akkumulerade avskrivningar över plan	11 503	6 808
Summa	67 512	55 757

Not 14 Skatt på årets resultat

	2011	2010
Aktuell skatt för året	-5 570	-5 367
Aktuell skatt avseende koncernbidrag	-	-2 367
Uppskjuten skatt (spec i not 25)	3 892	5 682
Summa	-1 678	-2 052

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

Redovisat resultat före skatt	4 781	6 115
Skatt enligt gällande skattesats	-1 257	-1 608
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	115	68
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	19	4
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-138	-148
Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond	-263	-323
Justering avseende tidigare år	-154	-45
Redovisad skatt	-1 678	-2 052

Not 15 Utdelning

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag år 2011 får som högst uppgå till 3,57% av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket får dock inte överstiga företagets resultat för räkenskapsåret 2011. Begränsningen regleras i förordning (2003:348) om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag.

På årsstämman 2012-03-05 kommer utdelning om 1 428 tkr att föreslås. Utdelning avseende 2010 uppgick till 1 504 tkr.

Not 16 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 317	2 434
Inköp	1 133	16 883
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 450	19 317
Ingående avskrivningar	-127	-
Årets avskrivningar	-2 842	-127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 969	-127
Utgående restvärde enligt plan	17 481	19 190

De immateriella anläggningstillgångarna avser investering i fastighetssystem.

Not 17 Förvaltningsfastigheter

	2011-12-31	2010-12-31
Förvaltningsfastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar.		
Avkastningsvärde (Mkr)		
Ingående värde 1 januari	16 494	15 201
Investeringar	370	461
Övrig värdeökning/minskning	1 821	832
Utgående värde 31 december	18 685	16 494

Noter

Not 17 Förvaltningsfastigheter (forts)

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen och interna avkastningsvärden fastställs. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under tio år samt ett beräknat restvärde för år elva.

I modellen används utgående hyror och beräknat hyresbortfall för det kommande året, normaliserade drift- och underhållskostnader samt utgående fastighetsavgift/-skatt. För utveckling av driftnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drift- och underhållskostnader samt utgående fastighetsavgift/-skatt. Dessa antaganden varierar beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder. Marknadsläget avspeglas även i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Bolagets värderingsmodell baseras huvudsakligen på antaganden som görs av externa värderingsinstitut. De avvikelser som finns består av interna antaganden om högre drift- och underhållskostnader.

Hyrorna antas långsiktigt följa den allmänna prisutvecklingen, som bedömts uppgå till 2 procent per år. Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och varierar mellan 350 (350) kr/kvm och 465 (465) 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 3,00 (3,50) procent och 7,25 (7,25) procent. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,25-4,01 (2,75-3,76) procent.

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

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

Avkastningsvärdet på pantsatta fastigheter uppgår till 11 447 (10 638) Mkr.

	2011-12-31	2010-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	562 961	546 260
Inköp	-	16 701
Försäljningar	-103	-
Förändring koncernstruktur	22 236	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	585 094	562 961
Ingående nedskrivningar	-20	-20
Återförd nedskrivning	20	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-20
Ingående uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående planenligt restvärde	702 049	679 896
Taxeringsvärde	4 355 711	4 342 813
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	216 791	185 144
Försäljningar	-253	-
Omklassificeringar	22 666	31 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 204	216 791
Ingående avskrivningar	-51 380	-41 304
Försäljningar	253	-
Årets avskrivningar	-11 446	-10 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 573	-51 380
Utgående planenligt restvärde	176 631	165 411

Noter

	2011-12-31	2010-12-31
Bredbandsnät		
Ingående anskaffningsvärden	7 162	7 162
Omklassificeringar	17 647	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 809	7 162
Ingående avskrivningar	-1 105	-747
Årets avskrivningar	-505	-358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 610	-1 105
Utgående planenligt restvärde	23 199	6 057
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	8 481 461	7 939 491
Försäljningar	-526	-
Omklassificeringar	264 216	541 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 745 151	8 481 461
Ingående nedskrivningar	-18 997	-20 584
Återförda nedskrivningar	6 564	1 587
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 433	-18 997
Ingående avskrivningar	-3 149 115	-2 952 070
Försäljningar	390	-
Årets avskrivningar	-213 638	-197 045
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 362 363	-3 149 115
Ingående uppskrivningar	777 323	817 100
Försäljningar	-134	-
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-39 117	-39 777
Utgående ackumulerade uppskrivningar	738 072	777 323
Utgående planenligt restvärde	6 108 427	6 090 672
Taxeringsvärde	9 057 969	8 955 270
Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	7 010 306	6 942 036

Not 18 Inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 183	84 996
Inköp	5 678	8 169
Försäljningar och utrangeringar	-20 908	-2 982
Omklassificeringar	17 647	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 600	90 183
Ingående avskrivningar	-69 333	-65 350
Försäljningar och utrangeringar	20 541	2 707
Avskrivningar	-6 589	-6 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 381	-69 333
Utgående restvärde enligt plan	37 219	20 850

Av årets avskrivningar -6 589 (-6 690) avser -232 (-242) centrala kostnader.

Not 19 Pågående ny- och ombyggnationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående nedlagda kostnader	256 638	371 048
Under året nedlagda kostnader	372 918	459 360
Under året genomförda omklassificeringar	-328 482	-573 770
Utgående nedlagda kostnader	301 074	256 638

Not 20 Andelar i intresseföretag

Företag	Kapitalandel (%)	Org nr	Säte
Västra Sandarna Fastighetsutveckling i Göteborg AB	30,1	556707-2409	Göteborg
Direkt ägda	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel %	Redovisat värde
Västra Sandarna Fastighetsutveckling i Göteborg AB	30,1	30,1	30
Summa			30

Skillnaden mellan redovisat värde och bolagets andel av intresseföretagets egna kapital uppgår till 0 kr.

Noter

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	540	530
Inköp/Nyutlåning	-	10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	540	540

Not 22 Andra långfristiga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 771	4 678
Inköp/nyutlåning	-	1 151
Amortering	-2 878	-58
Omklassificeringar	6 139	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 032	5 771

Långfristig fordran avseende hyresgäst Anpassningar av lokaler redovisas här med 5 346 (170), övriga poster avser Husbyggnadsvaror 2 097 (3 412) och Fritidsstiftelsen 1 589 (2 189).

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyreskostnader, koncernföretag	-	1 106
Förutbetalda försäkringspremier	385	127
Förutbetalda PRI-kostnader	2 969	2 862
Upplupna räntebidrag	-	123
Balanserad ränta derivatinstrument	-	963
Förutbetalda kostnader, koncernföretag	2 843	2 177
Förutbetalda kostnader, övriga	14 991	6 682
	21 188	14 040

Not 24 Avsättning för pensioner

	2011-12-31	2010-12-31
Avsättning vid periodens ingång	91 686	92 472
Värdeförändring	6 633	-786
Avsättning vid periodens utgång	98 319	91 686

Not 25 Avsättning för uppskjuten skatt

	2011-12-31	2010-12-31
Skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde		
Byggnader, mark och markanläggningar	-366 366	-369 286
Finansiella instrument	1 563	1 278
Övriga temporära skillnader	687	-
	-364 116	-368 008

Not 26 Finansiell riskhantering

Framtidenkoncernen har till och med 31 december 2011 haft en decentraliserad finansiell organisation, där de större bolagen haft egen finansfunktion. Från 1 januari 2012 kommer all finansverksamhet inom koncernen att samordnas och hanteras av moderbolaget. Upplåningen har även tidigare i allt högre grad samordnats inom koncernen. Sammanslagningen av finansfunktionen är ett naturligt steg i denna utveckling som syftar framförallt till att ge effektivisering.

Bostadsbolaget har en finanspolicy som styrelsen fastställt, inom ramen för den koncerngemensamma finanspolicy. Den koncerngemensamma policyn fastställer befogenheter, ansvar samt ramar och riktlinjer för hanteringen av koncernens finansiella riskexponering. Rapportering av bolagets finansiella positioner sker löpande till vd, styrelse och koncernens moderbolag.

Beskrivning av de finansiella riskerna finns under avsnittet risk- och känslighetsanalys på sidorna 54-55.

Ränterisk och exponering

Bostadsbolaget 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.

Framtidenkoncernens styrning av ränterisk utgår från begreppet nettoexponering, varmed avses nettot av de tillgångs- och skuldbelopp som i framtiden ska få ny räntebestämning. Den genomsnittliga löptiden för ränteexponeringen, liksom exponeringens fördelning tidsmässigt, har

Noter

stor betydelse för Bostadsbolagets resultat. Finanspolicyn föreskriver att den genomsnittliga löptiden ska vara mellan 1,6 och 3,6 år med högst 33 procent av exponeringen infallande under närmaste tolv månadersperiod. Den 31 december 2011 var den genomsnittliga löptiden för bolagets ränteexponering 2,8 år (1,7) med 25 procent (32) av exponeringen inom närmaste tolv månadersperiod. Räntebindningstiden har under året varierat mellan 1,7 och 2,8 år. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick under året till 3,62 procent (3,27).

Nedanstående tabell visar nettoexponeringen 2012-2021, den genomsnittliga nominella räntesatsen i exponeringen, samt agion.

Ränteexponering netto, genomsnittlig räntesats och agio 2011-12-31

År	Belopp, Mkr	Ränta, %	Agio, Mkr*
2012:1	-1 033	5,83	2,0
2012:2	-297	3,39	0,4
2012:3	-295	3,51	0,4
2012:4	325	0,00	0,3
2013	-1 261	2,62	0,7
2014	-875	2,59	0,6
2015	-385	2,75	0,5
2016	-625	3,04	0,3
2017	-150	3,51	0,1
2018	-150	3,91	0,1
2019	-125	2,91	0,1
2020	0	0,00	0,1
2021	-350	3,07	0,0
Totalt	-5 221	3,68	5,7

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

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

Refinansiering

För att minska risken att lån som förfaller inte kan omsättas till rimliga villkor eftersträvas en spridning av upplåningen både tidsmässigt och på olika lånemarknader. Koncernens moderbolag har rating AA- från Standard & Poor (S&P) och är en attraktiv motpart på lånemarknaden. För att bredda lånemöjligheterna finns även två koncerngemensamma kapitalmarknadsprogram, ett certifikatsprogram och ett MTN-program. Bostadsbolagets andel av programmen är 1 000 respektive 1 800 miljoner kronor.

Likviditet

Kombinationen av ett stabilt kassaflöde och relativt lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. Eventuellt kassaöverskott placeras i bank eller i kortfristiga räntebärande instrument med god kreditvärdighet enligt finanspolicyn. Outnyttjade krediter och kreditlöften med minst tre månaders återstående löptid uppgick den 31 december 2011 till 479 (1 259) miljoner kronor. Per 1 januari 2012 sänker bolaget sin checkkredit med 250 miljoner kronor på grund av minskat behov då finansverksamheten samordnas inom koncernen.

Motpart

Bostadsbolaget accepterar endast motparter med hög kreditvärdighet i finansiella transaktioner enligt bolagets finanspolicy. Lägsta accepterade rating från S&P är A eller motsvarande från Moodys. Det eftersträvas även en riskspridning mellan bolagets affärsmotparter. Detta minskar risken om motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina åtaganden i rätt tid och med rätt belopp.

Valuta

Bolagets exponering ska uteslutande vara i svenska kronor. Vid upplåning i annan valuta än SEK ska valutarisken elimineras genom valutaswap, valutatermin eller valutaoption. Under 2011 har ingen finansiering i utländsk valuta förekommit.

Kreditportfölj

Förvaltnings AB Framtiden åsattes under 2009 ett kreditbetyg, A+, av Standard & Poors. Betyget höjdes 2011 till AA-. Med kreditbetyget som grund har Framtiden under 2010

Noter

avtalat om ett certifikatsprogram om 3 000 miljoner kronor och ett MTN-program om 5 000 miljoner kronor. Genom dessa har Bostadsbolaget tillgång till kapitalmarknaden vilket innebär en strategiskt viktig breddning av långivarbasen och en möjlighet att kostnadseffektivisera upplåningen.

Bolagets lån uppgick den 31 december 2011 till 5 222 miljoner, en ökning med 118 miljoner under året. Med undantag av en rörelsekredit på 42 miljoner och kapitalmarknadsupplåning på 1 697 miljoner har samtliga lån säkerställts genom pantbrev i ett representativt urval av fastigheter ur bolagets fastighetsbestånd. Årets nyupplåning har skett på kapitalmarknaden och på bankmarknaden. Befintliga krediter på 1 461 miljoner kronor med förfall 2011 har förlängts till 2014-2016.

Finansnettos räntekänslighet 2011-2014, Mkr

	2011	2012	2013	2014
Räntenivå 2011-12-31	-188	-192	-183	-183
Ränta upp 1%		-209	-205	-214
Ränta ner 1%		-175	-161	-152

Beräkningen är baserad på antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen. Den är dessutom baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2011 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela räntekurvan.

Marknadsvärdering av finansiella instrument

Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var per den 31 december 2011 enligt denna värderingsmetod 5 238 (5 108) miljoner kronor, vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 5 222 (5 104) miljoner kronor. Bolaget betalar fast ränta på samtliga ränteswappar. Nominell volym uppgår till 3 850 miljoner kronor.

Värderingsmetod;

Ränteswappar; framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserat på noterad marknadsränta för aktuell löptid. Upplupen ränta ingår ej.

FRA-kontrakt; den avtalade räntan jämförs med den officiella marknadsnoteringen för respektive kontrakt.

Derivat med optionsinslag; aktuellt återköpspris på värderingsdagen.

Nominella belopp netto och marknadsvärde för derivatportföljen 2011-12-31, Mkr

Kontraktstyp	Nominellt belopp, netto	Marknadsvärde
Ränteswappar	-3 850	-126
FRA-kontrakt	-500	-8
CAP-kontrakt	0	
Totalt	-4 350	-134

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet 2011-12-31, Mkr

	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
Ränte- antagande	Nominellt värde	Marknads- värde	Nominellt värde	Marknads- värde
2011-12-31	-5 222	-5 238	-4 350	-134
Ränta + 1%	-5 222	-5 221	-4 350	-13
Ränta - 1%	-5 222	-5 254	-4 350	-264

De marknadsvärden som redovisats för kredit-/respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor 2011-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkningar även skett med räntor en procentenhet högre respektive lägre.

Noter

Not 27 Finansiella skulder

Räntebärande skulder (MSEK)	Nominellt värde 2011	Marknadsvärde 2011	Nominellt värde 2010	Marknadsvärde 2010
Skulder till kreditinstitut	275	275	367	367
Skulder till koncernföretag	4 947	4 963	4 737	4 741
Totalt	5 222	5 238	5 104	5 108

Bolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2011 en genomsnittlig återbetalningstid på 2,7 (2,7) år. Genomsnittlig effektiv räntesats i kreditportföljen uppgick till 3,25 (2,33) procent.

Kreditportföljens förfallostruktur 2011-12-31

Kreditförfall och amorteringar, Mkr	Andel, %
2012	751 14
2013	1 711 33
2014	1 550 30
2015	660 13
2016	550 10
Summa	5 222 100

Not 28 Skulders förfallotid

Lånekulder	Inom ett år	Senare än ett år men inom fem år	Senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	19 070	255 167	
Skulder till koncernföretag	1 287 383	3 660 000	
Rörelseskulder			
Leverantörsskulder	122 296		
Skulder till koncernföretag	5 218		
Övriga skulder	6 112	1 570	
Skulder till Göteborgs Stad			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242 846		
Summa	1 682 925	3 916 737	0

Not 29 Skulder till kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31
Checkräkningskrediter	63 437	144 365
Övriga lån	210 800	222 190
Summa	274 237	366 555
Beviljat belopp, checkkredit	430 000	680 000

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	55 992	44 088
Upplupna sociala avgifter	10 260	8 824
Upplupna personalkostnader	10 758	10 321
Upplupna kostnader, underhåll	1 324	6 858
Upplupna kostnader, el, värme och liknande	39 478	48 110
Balanserad ränta derivatinstrument	6 941	7 050
Förutbetalda hyresintäkter	110 456	109 210
Övriga poster	7 637	6 004
Summa	242 846	240 465

Noter

Not 31 Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
För egna skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	922 146	922 146
Avseende skulder till koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	3 853 474	4 150 330
Summa ställda säkerheter	4 775 620	5 072 476
Säkerheter i eget förvar	1 956 236	1 659 300

Not 32 Ansvarsförbindelser

	2011-12-31	2010-12-31
Ansvarförbindelse FPG/PRI	1 966	1 834
Ansvarförbindelse Fastigo	1 905	1 856
Uppskov stämpelskatt fastighetsköp	2 414	2 414
Garantiförbindelser	861	861
Summa ansvarsförbindelser	7 146	6 965

Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2011-12-31	2010-12-31
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	2 842	127
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	271 295	253 692
Återföring avseende materiella anläggningstillgångar	-6 584	-1 333
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-291	78
Summa	267 262	252 564

Not 34 Erlagd ränta

	2011	2010
Erlagd ränta löpande verksamheten	-176 213	-169 978
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	2 477	3 520
Summa	-173 736	-166 458

Not 35 Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital

	2011	2010
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristig fordran	-3 914	5 866
Ökning(-)/Minskning(+) av avsättningar	6 633	-786
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	-27 590	-63 249
Summa	-24 871	-58 169

Not 36 Outnyttjade kreditlöften

	2011	2010
Outnyttjad checkräkningskredit	366 563	535 635
Andra outnyttjade kreditavtal	112 617	722 532
Summa	479 180	1 258 167

Not 37 Nettolåneskuld

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

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 8 februari 2012 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs stads bostadsaktiebolag den 5 mars 2012.

Göteborg den 8 februari 2012

Stefan Kristiansson
Ordförande

Maria Rydén
Vice ordförande

Anna Johansson

Birgitta Simonsson

Lennart Sandberg

Lennart Olsson

Ulla Y Gustafsson

Bertil Rignäs
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 februari 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 8 februari 2012

Annbrith Svensson
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Göteborg stads bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556046-8562

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Göteborg stads bostadsaktiebolag, för år 2011.

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.

Revisorns 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 bolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dessa finansiella resultat och kassaflöden 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 samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Göteborg stads bostadsaktiebolag för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst 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 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 ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalande

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

Göteborg den 8 februari 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

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

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Göteborg stads bostadsaktiebolags verksamhet under 2011.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

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.

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 en bedömning.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör.

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.

Göteborg 2012-02-08

Annbrith Svensson
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Bostadsbolagets styrelse 2011

Ledamöter



Vice ordförande: Maria Rydén (M).
Född 1961, invald 2011
Huvudsaklig sysselsättning: Kommunalråd
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i kommunstyrelsen, ledamot i kommunfullmäktige, vice ordförande i Tre Stiftelser, ersättare i Polisstyrelsen Västra Götaland



Birgitta Simonsson (M). Född 1958, invald 2004
Huvudsaklig sysselsättning: Senior Konsult.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot av kommunfullmäktige, Vice ordförande Stadsdelsnämnden Västra Hisingen, vice ordförande Utskottet Västra Hisingen



Lennart Olsson (FP). Född 1940, invald 2011
Huvudsaklig sysselsättning: Vd och ledamot i Proprius Förvaltnings AB
Övriga styrelseuppdrag: Västtrafik AB, f d kommunalråd



Ordförande: Stefan Kristiansson (MP).
Född 1952, invald 2011
Huvudsaklig sysselsättning: Ledamot i kommunfullmäktige
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande för Alingsås sjukhus, Ordförande för Miljöpartiet i Göteborg



Anna Johansson (S). Född 1971, invald 1999
Huvudsaklig sysselsättning: Biträdande kommunalråd
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i kommunfullmäktige, ordförande Socialdemokratiska partidistriktet, ersättare i Socialdemokraternas partistyreelse, ledamot i Chalmers styrelse



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



Ulla Y Gustafsson (S). Född 1947, invald 2007
Huvudsaklig sysselsättning: Utredningssekreterare Folkvandvården
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i regionfullmäktige, ordförande i Fastighetsnämnden i VGR

Suppleanter



Christer Westberg (S). Född 1943, invald 2011
Huvudsaklig sysselsättning: Pensionär, f d byggnadsarbetare
Övriga styrelseuppdrag: Ordinarie i kommunfullmäktige, ordförande i Olof & Caroline Wijks stiftelse, ordförande i IFK Göteborgs Skidsektion



Tomas Nilsson (M). Född 1978, invald 2011
Huvudsaklig sysselsättning: IT-ansvarig
Moderaterna i Göteborg, frilansskribent
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Valnämnden, ersättare i kommunfullmäktige, ersättare i Kretsloppsnämnden



Anette Vancas Moberg (S). Född 1967, invald 2010
Huvudsaklig sysselsättning: Avvikelsekoordinator för Volvo Lastvagnars fabriker
Övriga styrelseuppdrag: Ordinarie i Torslanda handbollsklubb

Sekreterare:
Petra Bergendahl

Verkställande direktör:
Bertil Rignäs

Revisorer

Ekonomiska revisorer:
Öhlings PricewaterhouseCoopers AB,
huvudansvarig **Bror Frid**

Lekmannarevisorer:
Annbriith 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 2011



Bertil Rignäs, verkställande direktör
Född 1956, anställd 2006
E-post: bertil.rignas@bostadsbolaget.se
Telefon 031-731 50 05



Robert Hörnquist, chef förvaltningsstöd, vice vd
Född 1962, anställd 2010-2011
E-post: robert.hornquist@bostadsbolaget.se
Telefon: 031-731 51 06



Magnus Adamsson, ekonomichef
Född 1961, anställd 2005
E-post: magnus.adamsson@bostadsbolaget.se
Telefon 031-731 50 30



Leif Andersson, chef fastighetsutveckling
Född 1950, anställd 1988
E-post: leif.andersson@bostadsbolaget.se
Telefon 031-731 50 08



Inger-Lena Bennman, informationschef
Född 1960, anställd 2005
E-post: inger-lena.bennman@bostadsbolaget.se
Telefon 031-731 51 70



Elisabeth Carlsson, personalchef
Född 1954, anställd 2006
E-post: elisabeth.carlsson@bostadsbolaget.se
Telefon 031-731 50 27



**Leif Johansson,
distriktchef Nordvästra Hisingen**
Född 1950, anställd 1988
E-post: leif.johansson@bostadsbolaget.se
Telefon 031-731 57 15



Thomas Magnusson, distriktschef Centrala stan
Född 1956, anställd 1995
E-post: thomas.magnusson@bostadsbolaget.se
Telefon 031-731 51 05



Magnus Redenheim, distriktschef Centrala Hisingen
Född 1968, anställd 1988
E-post: magnus.redenheim@bostadsbolaget.se
Telefon 031-731 59 55



Elisabet Sandberg-S, distriktschef Väster
Född 1955, anställd 1997
E-post: elisabet.sandberg-s@bostadsbolaget.se
Telefon 031-731 54 44



Ulf Westerlund, inköpschef
Född 1961, anställd 2001
E-post: ulf.westerlund@bostadsbolaget.se
Telefon 031-731 50 58



Jan Wigartz, finanschef
Född 1955, anställd 1997-2011
E-post: jan.wigartz@bostadsbolaget.se
Telefon 031-731 50 32



Lizz Wiklund, distriktschef Nordost
Född 1970, anställd 2002
E-post: lizz.wiklund@bostadsbolaget.se
Telefon 031-731 52 45



Johan Wilck, distriktschef Öster
Född 1959, anställd 2004
E-post: johan.wilck@bostadsbolaget.se
Telefon 031-731 53 21

Fastighetsbestånd

Vid årsskiftet bestod Bostadsbolagets fastighetsbestånd av över 400 fastigheter. En fastighet är så mycket mer än en adress och fastighetsförteckning. På följande sidor återfinns detta och mycket mer om Bostadsbolagets bestånd.

Kungshöjd

Gunnared	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Rannebergen	ANGERED 81:2	Fjällviolen 1	1974	5 754	0	92	26 000	4 698	816
Rannebergen	ANGERED 81:3	Fjällviolen 5	1974	5 681	16	91	25 846	4 634	814
Rannebergen	ANGERED 82:12	Fjällhavren 2	1973	3 661	1	59	16 867	3 041	815
Rannebergen	ANGERED 82:13	Fjällhavren 5	1973	5 019	0	80	22 800	4 082	813
Rannebergen	ANGERED 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3 984	0	60	17 990	3 296	827
Rannebergen	ANGERED 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5 227	0	79	23 800	4 290	821
Rannebergen	ANGERED 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3 956	27	59	17 993	3 273	825
Rannebergen	ANGERED 82:2	Fjällglimmen 8	1973	0	948	0	0	2 545	0
Rannebergen	ANGERED 82:21	Fjällnejlikan 4	1973	5 787	22	87	26 230	4 775	824
Rannebergen	ANGERED 82:22	Fjällnejlikan 1	1972	4 563	0	69	20 762	3 786	830
Rannebergen	ANGERED 82:23	Fjällsippan 4	1972	4 550	0	68	20 749	3 748	824
Rannebergen	ANGERED 82:24	Fjällsippan 1	1972	4 563	120	69	20 822	3 792	827
Rannebergen	ANGERED 82:25	Fjällsyran 4	1973	4 273	0	68	19 472	3 481	815
Rannebergen	ANGERED 82:26	Fjällsyran 1	1973	4 281	0	69	19 480	3 509	820
Rannebergen	ANGERED 82:27	Fjällveronikan 4	1973	5 787	18	87	26 226	4 779	824
Rannebergen	ANGERED 82:28	Fjällveronikan 1	1973	3 957	0	59	17 956	3 244	820
Rannebergen	ANGERED 82:29	Fjällveronikan 9	1975	0	313	0	0	151	0
Rannebergen	ANGERED 82:3	Fjällbinkan 8	1975	3 411	191	56	16 232	2 873	814
Rannebergen	ANGERED 82:4	Fjällbinkan 5	1975	3 751	25	63	17 388	3 034	806
Rannebergen	ANGERED 82:5	Fjällbinkan 2	1975	4 523	0	75	20 930	3 679	814
Rannebergen	ANGERED 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4 019	0	64	18 619	3 257	810
Rannebergen	ANGERED 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5 965	17	96	27 857	4 973	813
Rannebergen	ANGERED 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4 485	0	68	20 684	3 696	824
Rannebergen	ANGERED 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5 477	1	82	25 412	4 531	818
Summa				102 675	1 699	1 600	470 115	87 166	

Lärjedalen	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Hammarkullen	HJÄLLBO 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10 128	1 275	142	47 413	9 150	810
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	0	622	0	4 279	1 187	0
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:11	Hammarkulletorget 36	1970	5 007	1	69	22 950	4 208	829
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4 904	0	71	22 304	4 079	832
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4 793	0	69	21 792	3 972	829
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	0	334	0	359	221	0
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5 452	1	93	24 930	4 668	846
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4 630	0	80	21 030	3 916	846
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5 758	0	83	26 000	4 759	826
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5 954	0	82	26 600	5 046	848
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4 505	0	61	20 023	3 819	848
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5 900	0	84	26 400	5 018	850
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:2	Sandeslätt 39	1969	3 393	20	50	14 625	2 823	830
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:3	Sandeslätt 44	1969	4 197	0	60	18 000	3 483	830
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:4	Sandeslätt 51	1970	5 465	0	78	24 800	4 531	829
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:5	Sandeslätt 1	1970	3 970	0	58	18 371	3 305	832
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:6	Sandeslätt 8	1970	4 064	0	57	18 468	3 351	825
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:7	Sandeslätt 15	1970	4 580	12	64	20 798	3 824	834
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:8	Sandeslätt 23	1970	4 455	257	65	21 018	3 813	834
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:9	Sandeslätt 30	1970	4 998	0	75	22 798	4 180	836
Summa				92 153	2 522	1 341	422 958	79 352	

Kortedala	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Södra Kortedala	KORTEDALA 10:1	Kalendervägen 5	1953	2 131	92	36	13 687	1 891	855
Södra Kortedala	KORTEDALA 11:1	Kalendervägen 17	1954	2 115	41	36	13 545	1 838	852
Södra Kortedala	KORTEDALA 12:1	Kalendervägen 6	1954	7 614	0	140	49 200	6 896	881
Södra Kortedala	KORTEDALA 12:4	Tusenårgsgatan 28	1979	1 231	72	21	9 188	1 325	1 001
Södra Kortedala	KORTEDALA 13:1	Kalendervägen 16	1954	5 710	1	105	37 032	5 150	885
Södra Kortedala	KORTEDALA 13:2	Tusenårgsgatan 2	1974	8 412	374	149	60 492	8 118	922
Södra Kortedala	KORTEDALA 14:2	Tusenårgsgatan 18	1979	1 581	29	27	11 675	1 523	934



Kortedala	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Södra Kortedala	KORTEDALA 15:2	Tusenårsgatan 7	1979	1 794	52	26	13 220	1 799	942
Södra Kortedala	KORTEDALA 16:3	Tusenårsgatan 17	1986	2 227	123	36	17 818	2 343	987
Södra Kortedala	KORTEDALA 19:2	Hundraårsgatan 5	1993	2 500	189	44	21 835	2 606	993
Södra Kortedala	KORTEDALA 23:1	Hundraårsgatan 8	1992	3 757	57	66	31 804	4 029	1 039
Södra Kortedala	KORTEDALA 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4 372	87	65	35 608	4 422	992
Södra Kortedala	KORTEDALA 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13 890	122	231	116 166	14 532	1 015
Södra Kortedala	KORTEDALA 25:2	Halvsekelsgatan 2	1990	3 365	193	54	28 049	3 421	976
Södra Kortedala	KORTEDALA 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	0	1 955	0	0	1 441	0
Södra Kortedala	KORTEDALA 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4 024	412	78	28 226	3 990	897
Södra Kortedala	KORTEDALA 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5 167	0	96	34 017	4 692	885
Södra Kortedala	KORTEDALA 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3 838	0	72	25 587	3 583	884
Södra Kortedala	KORTEDALA 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2 163	113	42	14 156	2 024	904
Södra Kortedala	KORTEDALA 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5 878	0	114	38 731	5 390	895
Södra Kortedala	KORTEDALA 31:3	Julianska gatan 10	1956	11 269	3	165	72 663	10 123	888
Södra Kortedala	KORTEDALA 31:4	Skottårsgatan 2	1955	2 564	80	49	17 327	2 410	896
Södra Kortedala	KORTEDALA 5:1	Kalendervägen 2	1983	1 065	1 271	10	10 744	1 624	747
Södra Kortedala	KORTEDALA 6:1	Kalendervägen 1	1953	2 726	99	48	18 042	2 438	861
Södra Kortedala	KORTEDALA 8:1	Kalendervägen 29	1965	7 077	242	120	49 112	6 782	891
Södra Kortedala	KORTEDALA 9:1	Månadsgatan 10	1953	4 929	69	90	32 503	4 382	870
Summa				111 400	5 676	1 920	800 427	108 771	

Härlanda	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
TTorpa	SÄVENÄS 64:1	Kaggeledsgatan 39	2002	395	658	6	8 475	931	1 230
Torpa	SÄVENÄS 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3 787	643	81	37 639	4 087	948
Torpa	SÄVENÄS 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4 110	0	78	37 010	3 808	926
Torpa	SÄVENÄS 66:1	Uddeholmsgatan 3A	1947	3 870	103	72	36 040	3 760	921
Torpa	SÄVENÄS 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6 384	46	120	58 678	6 082	925
Torpa	SÄVENÄS 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2 754	276	54	26 583	2 871	939
Torpa	SÄVENÄS 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1 224	24	24	11 072	1 151	930
Torpa	SÄVENÄS 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5 186	0	70	50 818	5 513	981
Torpa	SÄVENÄS 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12 030	0	170	115 000	11 925	991
Torpa	SÄVENÄS 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5 759	0	65	54 600	5 528	960
Torpa	SÄVENÄS 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8 588	421	105	81 852	8 383	953
Torpa	SÄVENÄS 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5 061	43	96	45 933	4 858	924
Torpa	SÄVENÄS 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1 869	358	36	19 223	2 141	925
Torpa	SÄVENÄS 74:1	Långedsgatan 1A	1948	1 836	0	36	16 400	1 711	932
Björkekärr	SÄVENÄS 131:3	Träkilsgatan 2	2004	0	0	0	238	378	0
Björkekärr	SÄVENÄS 58:1	Träkilsgatan 53	1960	9 314	59	148	89 728	8 855	937
Björkekärr	SÄVENÄS 58:2	Träkilsgatan 3	1960	11 852	191	209	115 745	11 878	959
Björkekärr	SÄVENÄS 58:3	Spåntorget 3	1961	8 041	620	136	78 081	8 487	949
Björkekärr	SÄVENÄS 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12 742	407	216	124 575	12 673	945
Summa				104 802	3 849	1 722	1 007 690	105 020	



Järnbrott

Centrum	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Landala	LANDALA 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	0	197	0	11 272	1 927	0
Landala	LANDALA 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7 915	12 266	198	131 571	18 622	1 289
Landala	LANDALA 10:21	Kapellgången 3	1973	4 679	144	80	78 737	5 368	1 098
Landala	LANDALA 10:22	Landalagången 8	1973	5 609	848	91	99 544	6 815	1 062
Landala	LANDALA 10:23	Landalagången 11	1973	5 648	209	92	93 792	5 936	1 036
Landala	LANDALA 10:24	Landalagången 5	1973	4 253	55	68	69 569	4 435	1 031
Landala	LANDALA 12:16	Landalabergen 4	1971	2 755	153	45	46 708	2 886	996
Landala	LANDALA 12:17	Landalabergen 6	1971	2 720	91	45	45 708	2 816	1 003
Landala	LANDALA 12:18	Landalabergen 8	1971	3 916	478	59	67 710	4 309	991
Landala	LANDALA 12:23	Landalabergen 35	1972	3 327	0	67	54 000	3 444	1 035
Landala	LANDALA 12:24	Landalabergen 22	1972	3 740	0	60	61 000	3 748	1 002
Landala	LANDALA 12:25	Landalabergen 20	1971	2 578	0	40	42 600	2 573	998
Landala	LANDALA 12:26	Landalabergen 31	1972	4 140	0	80	68 000	4 276	1 033
Landala	LANDALA 12:27	Landalabergen 28	1971	3 994	0	60	65 000	3 960	991
Landala	LANDALA 12:28	Landalabergen 17	1971	3 994	0	60	65 000	3 951	989
Landala	LANDALA 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	0	16	21 800	1 404	1 116
Landala	LANDALA 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1 255	63	27	21 800	1 472	1 123
Landala	LANDALA 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9	0	1 050	1 098
Guldheden	GULDHEDEN 28:1	Doktor Bondesons Gata 1	1976	7 561	223	213	91 539	9 617	1 224
Guldheden	GULDHEDEN 30:1	Doktor Bondesons Gata 2	1992	1 641	1 205	31	33 498	3 262	970
Guldheden	GULDHEDEN 31:1	Doktor Fries Torg 1	1992	1 208	861	12	22 033	2 027	882
Guldheden	GULDHEDEN 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	26 179	2 321	979
Guldheden	GULDHEDEN 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11 605	11	228	129 066	11 649	1 003
Guldheden	GULDHEDEN 48:3	Syster Estrids Gata 2	1957	2 209	0	30	28 633	2 576	870
Guldheden	GULDHEDEN 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1950	1 620	53	30	18 232	1 610	960
Guldheden	GULDHEDEN 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1950	1 628	0	24	18 152	1 495	901
Guldheden	GULDHEDEN 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1950	1 628	22	24	18 152	1 491	894
Guldheden	GULDHEDEN 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6 438	822	120	75 226	6 798	952
Guldheden	GULDHEDEN 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4 063	138	72	46 013	4 550	1 057
Guldheden	GULDHEDEN 54:4	Doktor Wengbergsgata 8	2005	5 813	0	66	106 921	8 828	1 413
Guldheden	GULDHEDEN 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1951	9 631	528	185	110 535	10 705	1 050
Guldheden	GULDHEDEN 56:1	Syster Emmas Gata 1	1951	1 836	0	36	20 938	2 060	1 099
Guldheden	GULDHEDEN 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3 366	134	66	38 275	3 861	1 116
Guldheden	GULDHEDEN 57:5	Doktor Westringsgata 14A	2003	1 811	471	23	31 544	2 422	1 225
Vasastaden	VASASTADEN 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	41	9	13 641	866	1 064
Vasastaden	VASASTADEN 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	8 409	754	832
Vasastaden	VASASTADEN 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	15 132	958	787
Vasastaden	VASASTADEN 15:13	Viktoriagatan 20	1982	1 070	314	15	21 873	1 531	1 040
Vasastaden	VASASTADEN 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3 285	399	32	62 321	3 969	1 056
Vasastaden	VASASTADEN 19:1	Engelbrektsgratan 3	1980	1 408	127	19	25 481	1 586	1 039
Vasastaden	VASASTADEN 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1 259	99	16	22 234	1 308	988
Vasastaden	VASASTADEN 7:14	Viktoriagatan 10	1980	789	243	9	16 243	1 109	985



Centrum	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Vasastaden	VASASTADEN 7:3	Storgatan 15 A	1986	861	140	11	16 360	1 116	1 111
Vasastaden	VASASTADEN 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1 278	493	16	26 580	1 881	1 002
Vasastaden	VASASTADEN 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	34 040	2 365	1 215
Vasastaden	VASASTADEN 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1 673	110	21	30 972	1 957	1 063
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	34 545	2 649	1 145
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A	1970	1 118	37	13	17 736	1 028	910
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A	1970	1 225	0	13	19 200	1 117	912
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	14 747	975	1 001
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1 240	230	15	22 766	1 592	1 028
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 43:11	Kungsgatan 5	1960	2 436	1 181	35	47 559	3 336	928
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5 568	658	74	98 614	7 503	1 135
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 24:12	Kronhusgatan 10	1985	665	163	9	12 574	886	1 080
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3 563	100	49	60 600	4 283	1 149
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3 471	529	48	62 757	4 754	1 138
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	209	26	26 600	1 955	1 140
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2 658	118	41	44 503	2 829	1 029
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 28:4	Kronhusgatan 2B	1982	799	182	12	14 758	1 052	1 166
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 29:1	Övre Spannmålsgatan 2A	1970	1 112	30	15	17 625	1 066	938
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	14 294	880	921
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	953	72	16	16 238	993	979
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 30:1	Mätaregatan 1	1984	2 886	0	34	47 800	3 379	1 134
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1 609	52	19	27 494	1 729	1 033
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	13 002	819	890
Heden	HEDEN 22:12	Engelbrektsgatan 36	1989	16 996	1 568	221	270 800	22 558	1 214
Heden	HEDEN 22:13	Bohusgatan 3	1991	20 280	1 049	270	320 560	26 437	1 234
Summa				215 057	29 017	3 461	3 356 805	265 489	

Linnéstaden	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Masthugget	OLIVEDAL 27:12	Jungmansgatan 39	1968	6 701	1 053	103	86 225	7 780	963
Haga	HAGA 19:16	Pilgatan 1	1983	9 063	530	117	155 053	11 081	1 151
Haga	HAGA 2:1	Mellangatan 2A	1962	1 991	422	17	31 594	2 491	984
Haga	HAGA 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	1 825	577	19	36 175	2 576	999
Haga	HAGA 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1 244	177	14	20 788	1 335	944
Haga	HAGA 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	19 787	1 564	957
Haga	HAGA 20:19	Husargatan 31	1985	6 572	284	86	111 237	8 081	1 188
Haga	HAGA 20:20	Husargatan 43	1984	1 041	139	19	18 641	1 196	962
Haga	HAGA 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	15 161	1 200	1 070
Haga	HAGA 23:10	Pilgatan 22	1989	0	5	0	19 600	2 005	0
Haga	HAGA 23:22	Husargatan 22	1988	3 914	389	53	68 674	5 187	1 208
Haga	HAGA 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	8 364	683	1 264
Haga	HAGA 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	8 211	678	1 162
Haga	HAGA 24:15	Haga Nygata 25A	1986	591	510	11	12 642	1 361	1 297



Linnéstaden	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Haga	HAGA 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	16 332	1 314	1 226
Haga	HAGA 24:3	Haga Nygata 27C	1987	943	481	12	19 965	1 715	1 113
Haga	HAGA 24:7	Husargatan 23	1989	2 203	51	32	37 493	2 878	1 277
Haga	HAGA 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1 362	431	25	27 859	2 390	1 195
Haga	HAGA 25:19	Pilgatan 4	1986	8 030	345	104	135 920	9 768	1 171
Haga	HAGA 5:10	Haga Nygata 10	1981	4 979	869	69	87 174	6 060	977
Summa				53 875	7 470	726	936 895	71 344	

Majorna	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 58:13	Svalebogatan 41	1948	2 358	369	42	26 871	2 455	940
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1 617	32	30	17 638	1 582	942
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3 657	0	68	38 953	3 634	945
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1 962	21	36	21 840	1 852	940
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2 172	675	37	26 226	2 532	941
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1 908	0	36	20 400	1 880	945
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3 339	45	61	35 644	3 253	942
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6 495	180	120	68 096	6 519	944
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1 617	21	30	17 240	1 534	943
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1 086	0	19	11 308	1 082	944
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1 935	158	36	20 738	1 960	950
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1 299	0	24	13 600	1 257	944
Majorna	MAJORNA 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	10 222	992	1 096
Majorna	MAJORNA 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6 851	469	89	89 781	8 046	1 113
Majorna	MAJORNA 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10 432	305	141	132 712	12 052	1 125
Majorna	MAJORNA 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10 864	1 039	148	147 145	13 255	1 129
Majorna	MAJORNA 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9 867	828	116	131 283	11 517	1 093
Majorna	MAJORNA 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1 391	21	37 710	4 502	1 269
Majorna	MAJORNA 213:14	Betzengsgatan 1	1971	7 391	2 348	62	99 657	10 172	909
Majorna	MAJORNA 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8 160	1 422	178	98 924	10 137	1 101
Majorna	MAJORNA 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6 406	1 084	131	77 686	7 739	1 136
Summa				91 037	10 664	1 435	1 143 674	107 952	

Frölunda	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Tofta	JÄRNBROTT 133:10	Norra Dragspelsgatan 16	1963	3 428	49	50	25 155	3 202	891
Tofta	JÄRNBROTT 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4 112	39	60	29 800	3 759	885
Tofta	JÄRNBROTT 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4 112	74	60	29 800	3 803	886
Tofta	JÄRNBROTT 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4 112	39	60	29 800	3 736	886
Tofta	JÄRNBROTT 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4 112	101	60	29 878	3 803	886
Tofta	JÄRNBROTT 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4 147	71	60	30 039	3 782	870
Tofta	JÄRNBROTT 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3 802	39	55	27 600	3 481	870
Tofta	JÄRNBROTT 134:1	Norra Dragspelsgatan 9	1962	5 454	0	83	39 400	4 981	913



Frölunda	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Tofta	JÄRNBROTT 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3 774	1	55	27 614	3 325	880
Tofta	JÄRNBROTT 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3 774	0	55	27 600	3 324	881
Tofta	JÄRNBROTT 134:14	Pianogatan 18	1963	6 974	51	109	50 868	6 404	916
Tofta	JÄRNBROTT 134:15	Pianogatan 74	1968	3 125	12	43	22 614	2 830	904
Tofta	JÄRNBROTT 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4 117	39	60	30 078	3 641	880
Tofta	JÄRNBROTT 134:20	Pianogatan 50	1962	5 311	20	83	38 224	4 872	916
Tofta	JÄRNBROTT 134:3	Norra Dragspelsgatan 1	1962	5 373	40	82	38 258	4 918	913
Tofta	JÄRNBROTT 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4 117	0	60	30 000	3 623	880
Tofta	JÄRNBROTT 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3 427	60	50	25 127	3 087	886
Tofta	JÄRNBROTT 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3 427	0	50	25 000	3 040	887
Tofta	JÄRNBROTT 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3 427	49	50	25 014	3 063	887
Tofta	JÄRNBROTT 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3 427	56	50	25 045	3 077	887
Tofta	JÄRNBROTT 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3 427	39	50	25 078	3 055	886
Järnbrott	JÄRNBROTT 12:2	Kondensatorsgatan 3	1986	4 645	95	85	40 021	4 917	998
Järnbrott	JÄRNBROTT 13:1	Reläggatan 8	1953	1 755	58	27	12 588	1 615	886
Järnbrott	JÄRNBROTT 14:2	Reläggatan 1	1952	3 300	72	60	24 275	3 499	936
Järnbrott	JÄRNBROTT 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3 810	176	66	33 491	4 160	1 034
Järnbrott	JÄRNBROTT 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2 080	0	32	15 138	2 008	905
Järnbrott	JÄRNBROTT 19:2	Antenngatan 7	1953	218	2 205	7	10 877	2 061	1 049
Järnbrott	JÄRNBROTT 20:1	Antenngatan 10	1954	384	806	12	7 130	1 150	1 013
Järnbrott	JÄRNBROTT 3:1	Bildradiogatan 14	1963	3 496	212	57	26 056	3 631	979
Järnbrott	JÄRNBROTT 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4 524	181	84	40 453	5 524	1 182
Järnbrott	JÄRNBROTT 8:2	Modulatorsgatan 1	1990	3 629	69	62	32 267	4 261	1 135
Summa				114 823	4 655	1 777	874 288	111 633	

Tynnered	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Ångås	JÄRNBROTT 164:14	Briljantgatan 37	1967	10 243	45	124	74 981	8 850	861
Ångås	JÄRNBROTT 164:15	Briljantgatan 51	1967	6 171	353	83	46 296	5 677	886
Ångås	JÄRNBROTT 164:17	Briljantgatan 66	1967	4 294	24	58	31 513	3 831	877
Ångås	JÄRNBROTT 164:19	Topasgatan 13A	1967	0	179	0	891	137	0
Ångås	JÄRNBROTT 164:20	Topasgatan 4	1966	0	1 061	0	7 145	1 853	0
Ångås	JÄRNBROTT 164:3	Topasgatan 53	1966	5 558	8	75	38 814	4 854	873
Ångås	JÄRNBROTT 164:4	Topasgatan 5	1966	4 544	1 666	63	41 574	5 314	878
Ångås	JÄRNBROTT 164:5	Topasgatan 14	1967	6 650	91	94	46 707	5 863	878
Ångås	JÄRNBROTT 164:6	Topasgatan 27	1966	6 368	56	90	45 693	5 624	880
Ångås	JÄRNBROTT 164:7	Topasgatan 40	1966	3 388	110	48	24 763	3 095	891
Ångås	JÄRNBROTT 164:8	Topasgatan 49	1965	4 029	129	59	29 601	3 672	880
Önnered	ÖNNERED 102:1	Önnereds Byväg 2	1983	2 068	0	40	23 520	2 062	993
Summa				53 312	3 722	734	411 498	50 835	



Brunnsbo

Torslanda	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Amhult	AMHULT 2:94	Olenas Lycka 1	2004	3 315	24	42	44 172	4 353	1 235
Amhult	AMHULT 2:95	Benjamins Lycka 1	2004	5 984	47	76	79 514	7 686	1 242
Amhult	AMHULT 2:96	Amhults Uppegård 1	2005	8 930	71	112	107 576	11 403	1 224
Amhult	AMHULT 2:97	Mörängens Lycka 1	2005	5 435	24	70	63 238	7 103	1 233
Amhult	TORSLANDA 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1 960	0	30	25 071	2 785	1 330
Summa				25 624	165	330	319 571	33 329	

Biskopsgården	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:10	Dimvädersgatan 19	1958	8 798	324	128	43 148	7 677	837
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:11	Godvädersgatan 25	1968	12 679	332	184	62 787	10 952	835
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11 108	431	172	53 152	9 777	852
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8 373	863	128	42 889	8 093	848
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12 797	261	196	60 685	11 248	852
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10 485	149	163	50 293	9 254	853
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8 231	160	121	38 200	7 101	838
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9 089	517	147	45 034	8 581	876
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4 691	3	63	23 000	4 095	848
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2 564	0	35	12 684	2 177	849
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8 017	0	117	39 000	6 892	860
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4 890	0	75	25 854	4 660	867
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1 565	190	24	7 813	1 505	866
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5 141	0	77	25 313	4 441	864
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4 108	0	63	20 221	3 563	867
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3 477	52	49	17 317	3 008	854
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3 316	130	49	16 850	2 947	860
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2 571	0	37	12 691	2 190	852
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2 939	47	43	14 504	2 526	852
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2 564	0	35	12 684	2 178	850
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:4	Blidvädersgatan 63	1972	2 508	1 542	36	16 935	3 218	998
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:5	Blidvädersgatan 57	1977	2 508	531	36	15 177	2 830	998
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:6	Blidvädersgatan 49A	1958	3 901	79	66	19 080	4 845	1 187
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:7	Blidvädersgatan 41A	1957	3 901	198	66	19 193	4 832	1 194
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:8	Blidvädersgatan 33A	1956	4 554	214	78	22 474	5 665	1 187
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:1	Vårvädersgatan 1	1967	5 287	152	109	31 362	5 772	1 040
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:2	Vårvädersgatan 5	1967	5 286	73	109	31 108	5 587	1 012
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:3	Vårvädersgatan 9	1967	5 287	109	109	31 286	5 552	1 009
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2 672	26	55	15 662	2 754	1 007
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:5	Vårvädersgatan 15	1968	5 099	72	105	30 323	5 346	1 007
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:6	Vårvädersgatan 19	1968	4 008	62	83	23 523	4 214	1 009
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 29:6	Blidvädersgatan 7	1957	3 847	158	66	19 105	3 495	845
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 29:7	Blidvädersgatan 13	1957	4 281	210	78	20 929	3 929	852



Kungshöjd

Biskopsgården	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 29:8	Blidvädersgatan 21	1957	5 241	128	90	25 555	5 012	906
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 5:1	Långströmsgatan 3	1967	0	12	0	4 287	990	0
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 5:2	Långströmsgatan 5	1967	2 034	192	71	10 561	2 357	1 094
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 5:3	Långströmsgatan 9	1967	2 111	0	74	10 374	2 307	1 093
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 6:3	Långströmsgatan 11	1966	2 111	0	74	10 374	2 310	1 094
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 6:4	Långströmsgatan 13	1967	2 111	0	74	10 374	2 306	1 093
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 6:5	Långströmsgatan 15	1967	1 829	0	62	9 056	1 974	1 080
Summa				195 973	7 215	3 347	1 000 857	188 162	

Lundby	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Brämaregården	LINDHOLMEN 12:1	Arbetaregatan 6	1993	3 435	0	40	50 000	2 792	813
Brämaregården	LINDHOLMEN 15:1	Arbetaregatan 5	1993	1 752	0	20	25 800	1 424	813
Brämaregården	LINDHOLMEN 15:3	Släggaregatan 6 A	1994	569	0	8	7 205	556	977
Brämaregården	LINDHOLMEN 16:1	Släggaregatan 1 A	1992	1 507	0	21	18 200	1 404	931
Brämaregården	LINDHOLMEN 19:1	Plåtslagaregatan 7	1995	172	0	2	4 020	176	865
Brämaregården	LINDHOLMEN 19:2	Gjutaregatan 8	1995	240	0	7	3 424	267	1 110
Brämaregården	LINDHOLMEN 735:333	Lindholmsvägen 10	1929	0	291	0	1 941	71	0
Brämaregården	LINDHOLMEN 735:39	Gjutaregatan 10	1995	243	0	3	2 954	217	894
Brämaregården	LINDHOLMEN 735:487	Förmansgatan 1 A	1991	968	0	13	11 620	891	921
Brämaregården	LINDHOLMEN 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	842	0	13	13 608	1 152	1 369
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1 044	45	14	8 569	881	814
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 29:2	Stataregatan 2	1985	1 271	108	23	12 469	1 391	1 034
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1 479	140	27	14 634	1 586	1 017
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1 049	183	21	10 998	1 245	1 053
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1 358	222	26	14 294	1 563	1 008
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1 089	47	21	10 508	1 109	989
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:4	Östra keillersgatan 4A	1986	1 071	14	21	10 382	1 134	1 050
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7 A1946	1946	4 257	124	90	34 407	3 899	908
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	2 047	625	979
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2 465	384	43	23 136	2 591	956
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	0	16	5 546	598	895
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12 2004	2004	2 057	0	57	27 400	2 631	1 279
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10 1972	1972	2 015	0	70	17 943	2 467	1 224
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6 1972	1972	2 015	156	70	17 896	2 576	1 225
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:13	Gropegårdsgatan 3 1972	1972	2 015	0	70	17 400	2 463	1 222
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2 1972	1972	4 275	0	151	37 600	5 323	1 245
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:15	Gropegårdsgatan 1 B 1972	1972	0	1 115	0	4 187	677	0
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:16	Gropegårdsgatan 1 A 1972	1972	5 210	0	185	46 400	6 440	1 236
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:9	Gropegårdsgatan 5 1972	1972	0	0	0	0	575	0
Kvillebäcken	KVILLEBÄCKEN 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5 773	35	161	47 916	5 306	890
Kvillebäcken	KVILLEBÄCKEN 78:1	Rundbäcksgatan	1929	0	0	0	0	0	0
Slätta Damm	TOLERED 147:3	Arvid lindmansgatan 11	1967	2 362	2 613	45	32 426	4 410	945

Lundby	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Sannegården	KYRKBYN 156:2	Inärogatan 17A	1987	1 816	0	32	16 760	1 839	992
Sannegården	KYRKBYN 27:13	Inärogatan 19A	1986	1 816	0	32	16 663	1 822	991
Sannegården	KYRKBYN 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4 146	173	78	31 795	3 789	882
Sannegården	KYRKBYN 89:7	Kyrkbytorget 1	1978	1 410	2 251	54	22 679	3 575	1 407
Sannegården	KYRKBYN 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3 661	985	90	32 659	4 427	960
Sannegården	KYRKBYN 93:2	Eketrågatan 5	1952	6 024	0	119	45 200	5 641	927
Sannegården	KYRKBYN 94:2	Inärogatan 6	1951	1 101	63	19	10 258	1 347	901
Sannegården	KYRKBYN 95:1	Eketrågatan 3	1952	4 642	1 399	87	36 331	5 432	896
Sannegården	KYRKBYN 96:1	Eketrågatan 10A	1955	2 236	105	54	17 220	2 231	958
Sannegården	KYRKBYN 96:2	Eketrågatan 4	1952	5 853	584	111	45 693	5 609	890
Sannegården	SANNEGÅRDEN 28:28	Manövergången 2	2001	4 259	72	46	74 432	6 499	1 316
Sannegården	SANNEGÅRDEN 28:30	Maskinkajen 13	2001	7 251	504	76	136 662	13 240	1 644
Sannegården	SANNEGÅRDEN 55:1	Styrfarten 1	2005	9 878	109	163	191 879	17 003	1 603
Sannegården	SANNEGÅRDEN 56:1	Ostindiefararen 26	2009	7 058	118	105	142 106	11 738	1 502
Sannegården	SANNEGÅRDEN 57:1	Ostindiefararen 48	2008	8 545	113	121	169 718	15 339	1 658
Sannegården	SANNEGÅRDEN 68:1	Sannegården	2010	0	0	0	15 028	0	0
Sannegården	SANNEGÅRDEN 74:1	Ostindiefararen	1929	5 829	137	80	108 902	9 662	1 547
Summa				127 333	12 169	2 515	1 648 915	167 630	

Tuve-Säve	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Tuve	TUVE 10:140	Norumshöjd 45	1967	4 194	5	56	30 809	3 755	895
Tuve	TUVE 10:141	Norumshöjd 1	1966	2 377	0	31	17 400	2 161	890
Tuve	TUVE 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	0	32	17 800	2 192	897
Tuve	TUVE 10:143	Glöstorpsvägen 1 A	1966	0	263	0	2 603	1 023	0
Tuve	TUVE 10:144	Norumshöjd 9	1966	2 443	0	32	17 800	2 171	889
Tuve	TUVE 10:145	Norumshöjd 13	1967	2 443	10	32	17 818	2 188	894
Tuve	TUVE 10:146	Norumshöjd 17	1968	3 795	327	50	28 576	3 637	890
Tuve	TUVE 9:61	Norumshöjd 52	1979	17 375	151	227	137 639	15 694	893
Tuve	TUVE 9:63	Norumshöjd 78	1968	4 124	1	56	30 234	3 754	896
Tuve	TUVE 9:64	Norumshöjd 24	1967	12 547	79	169	92 242	11 270	894
Tuve	TUVE 9:65	Norumshöjd 85	1979	12 445	78	157	84 633	11 254	887
Summa				64 187	913	842	477 554	59 099	

Backa	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Brunnsbo	BACKA 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2 483	31	37	18 242	2 485	997
Brunnsbo	BACKA 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8 553	340	129	64 703	8 813	1 000
Brunnsbo	BACKA 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5 700	691	88	45 539	6 240	984
Brunnsbo	BACKA 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5 714	445	96	44 006	6 132	1 015
Brunnsbo	BACKA 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6 008	0	100	43 600	6 129	1 020
Brunnsbo	BACKA 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5 451	5	90	39 400	5 532	1 014
Brunnsbo	BACKA 7:3	Kåserigatan 6	1965	6 422	43	112	46 848	6 531	1 010
Brunnsbo	BACKA 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5 700	62	88	42 224	5 662	985
Brunnsbo	BACKA 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 618	60	32	19 398	2 577	956
Brunnsbo	BACKA 7:6	Kåserigatan 3	1965	2 618	59	32	19 267	2 539	952
Brunnsbo	BACKA 7:8	Kåserigatan 4	1965	2 618	59	32	19 074	2 550	957
Brunnsbo	BACKA 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 618	11	32	19 023	2 511	957
Brunnsbo	BACKA 866:578	Humoreskgatan 1	2005	0	413	0	2 872	875	0
Skälltorp	BACKA 104:2	Lisa Sass Gata 10	1971	0	2 851	0	1 926	606	0
Skälltorp	BACKA 104:3	Lisa Sass Gata 18	1971	2 867	538	101	25 229	4 130	1 247
Skälltorp	BACKA 104:4	Lisa Sass Gata 16	1976	2 740	710	94	24 151	3 818	1 224
Skälltorp	BACKA 104:5	Lisa Sass Gata 14	1971	2 740	785	96	21 200	3 989	1 246
Summa				64 851	7 103	1 159	496 702	71 118	
	999990100	Parkeringsfast. distrikt 1		0	0	0	13 102	2 988	0
	999990200	Parkeringsfast. distrikt 2		0	0	0	4 450	2 063	0
	999990300	Parkeringsfast. distrikt 3		0	0	0	3 577	3 770	0
	999990400	Parkeringsfast. distrikt 4		0	0	0	8 622	4 245	0
	999990500	Parkeringsfast. distrikt 5		0	0	0	9 820	3 059	0
	999990700	Parkeringsfast. distrikt 7		0	150	0	6 160	2 098	0

TOTAL SUMMA

96 988

22 909

13 413 680

1 525 124

Bostadsbolagets distrikt och områden

Nordvästra Hisingen	
Södra Biskopsgården	1 086 lägenheter
Norra Biskopsgården	1 239 lägenheter
Länsmansgården	667 lägenheter
Svartedalen	355 lägenheter
Amhult Trädgårdsstad	300 lägenheter
Östra Änghagen	30 lägenheter
Summa	3 677 lägenheter

Centrala Hisingen	
Slätta Damm	45 lägenheter
Kyrkbyn	676 lägenheter
Kvillebäcken	161 lägenheter
Brunnsbo	868 lägenheter
Tuve	842 lägenheter
Backadalen	291 lägenheter
Ramberget	603 lägenheter
Rambergsskogen	312 lägenheter
Lindholmens boförening	60 lägenheter
Lindholmen	67 lägenheter
Eriksberg	591 lägenheter
Summa	4 516 lägenheter

Väster	
Högsbo	539 lägenheter
Järnbrott	492 lägenheter
Västra Järnbrott	1 285 lägenheter
Majviken	371 lägenheter
Tynnered	694 lägenheter
Majorna	525 lägenheter
Önneredshagen	40 lägenheter
Summa	3 946 lägenheter

Centrala stan	
Guldheden	948 lägenheter
Guldhedscentrum 1	43 lägenheter
Guldhedscentrum 2	213 lägenheter
Spejaren	103 lägenheter
Landala 2	52 lägenheter
Landala 1	1 045 lägenheter
Haga	623 lägenheter
Västra Nordstaden	368 lägenheter
Kungshöjd	117 lägenheter
Vasastaden	184 lägenheter
Öster om Heden	491 lägenheter
Summa	4 187 lägenheter

Öster	
Torpa	603 lägenheter
Kortedala	1 920 lägenheter
Robertshöjd	709 lägenheter
Östra Torpa	410 lägenheter
Summa	3 642 lägenheter

Nordost	
Hammarkullen	1 341 lägenheter
Rannebergen	1 600 lägenheter
Summa	2 941 lägenheter

Totalt 22 909 lägenheter





Bostadsbolagets distriktsinformation

	Distrikt	Stadsdel
 Haga	Centrala stan 4 187 lägenheter	Centrum, Majorna-Linné
 Kyrkbyn	Centrala Hisingen 4 516 lägenheter	Lundby, Norra Hisingen
 Järnbrott	Väster 3 946 lägenheter	Västra Göteborg, Askim-Frölunda-Högsbo, Majorna-Linné
 Torpa	Öster 3 642 lägenheter	Örgryte-Härlanda, Östra Göteborg
 Södra Biskopsgården	Nordvästra Hisingen 3 677 lägenheter	Västra Hisingen
 Rannebergen	Nordost 2 941 lägenheter	Angered

Typ av bebyggelse	Ögonblick från 2011
Bebyggelsen spänner över en lång tidsperiod och omfattar byggnadminnesmärkta kvarter, 1950-talsområden, miljonprogramsbegyggelse och modern nyfunkis.	Hagas kaponjärer består av barn som samverkar med personalen för att lära sig ta vara på och hålla ordning i sitt bostadsområde.
Beståndet varierar från enkla minilägenheter för studenter till bostäder för den större familjen. Under senare år har företagets nybyggnation koncentrerats här, vilket inneburit ett stort tillskott av moderna lägenheter.	Uthyrningen av Bostadsbolagets första rökfria hus har påbörjats och intresset är stort.
Det stora området Tynnered byggdes på 1960-talet, liksom stora delar av Majorna. Distriktet har även en stor andel 1950-talshus. Majviken har omvandlats till ett livsstilsboende baserat på gemenskap.	Next Step Living är ett boende med gemenskap i fokus. Hyresgäster i 300 lägenheter ges tillgång till både service och lokaler för gemenskap, bland annat filmkvällar och vilrum med unikt solljus.
Distriktet har Bostadsbolagets först byggda område – Torpa. En stor del av beståndet är från 1950- och 1960-talen och områdena är typiska för sin tidsperiod.	Stort kalas för alla barn i Kortedala på internationella barndagen.
Södra Biskopsgården utformades av kända arkitekter som Lars Ågren och Hans Zimdahl. Norra Biskopsgårdens bebyggelse utgörs av åtta sammanhållna gårdar av trevånings tegelhus. Inom distriktet finns även Amhult Trädgårdsstad.	I maj invigdes Väderleken, en näridrottsplats och mötesplats mitt i Norra Biskopsgården. Kamerabevakningen som installerades 2010 har gett goda resultat och bidragit till ökad trygghet.
Bostadsområdena byggdes på 1960- och 1970-talen och merparten av lägenheterna finns i miljonprogramshus. Distriktet präglas av vacker natur relativt långt från stads-kärnan, men med god tillgång till kommunikationer.	Sommarvärdar aktiverade 50–70 barn under dag- och kvällstid under sommaren, vilket var en stor succé. Elever från HDK har tagit fram möbelprototyper som nu testas hos boende. Samarbete med Stiftelsen Läxhjälpen som ger elever på Hammarkullsskolan kostnadsfri, kontinuerlig läxhjälp.





Haga



**Bostads
bolaget**

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

Bostadsbolaget ingår i Framtidenkoncernen, helägd av Göteborgs Stad

www.bostadsbolaget.se