

En hållbar framtid för **våra barn**

Bostadsbolaget ska bli det mest barnvänliga bostadsföretaget



Bostadsbolagets årsredovisning 2010



Bostads
bolaget

Bostadsbolagets årsredovisning

2010

Som allmännyttigt bostadsföretag arbetar vi med så mycket mer än fastighetsförvaltning. Samtidigt som vi tar tillvara våra erfarenheter samverkar vi med hyresgäster och samarbetspartners för att utveckla och modernisera allmännyttan. Det är ett arbete som sker på många nivåer inom många områden. En liten del av det arbetet får du som läsare ta del av i denna årsredovisning.

För oss på Bostadsbolaget handlar mycket om kommunikation. Varje dag för vi dialoger med våra intressenter och vi försöker alltid att ge bästa möjliga information till hyresgäster och andra grupper. Årsredovisningen är en återkommande produkt som vi strävar efter att utveckla från år till år. Förutom en verksamhetsbeskrivande del innefattar årsredovisningen precis som förra året en sammanfattande hållbarhetsredovisning som beskriver vår påverkan på miljö, samhälle och människor. Givetvis hittar du här också den traditionella ekonomiska redovisningen.

Under 2010 gav vi på Bostadsbolaget oss själva en utmaning – vi ska bli det bästa bostadsbolaget för barn till 2012. Som bostadsföretag har vi som uppgift att erbjuda våra hyresgäster ett bra, tryggt och bekvämt boende. Detta gäller såväl unga som gamla hyresgäster. För att uppnå vårt mål kommer vi att erbjuda allt från kreativa och bra utemiljöer till sommarjobb och mentorer. Genom att satsa på barnen bidrar vi till långsiktig samhällsnytta. Samtidigt måste våra insatser självklart präglas av affärsnytta. Det gagnar alla, inte minst barnen.

Jag hoppas att du som läsare hittar det du söker i årsredovisningen. Är det något du saknar eller vill framföra är du välkommen att kontakta oss på Bostadsbolaget.

Bertil Rignäs, vd

Innehåll

2010 på en minut	1
Vd har ordet	2
Bostadsbolagets ledstjärnor	4

Marknad och verksamhet

Omvärld och marknad	10
Fastigheter	14
Kunderbjudande	18
Affärsmässighet	22

Hållbarhetsredovisning

Vd-ord	25
Hållbarhetsfrågor	26
Miljöpåverkan	28
Samhällspåverkan	32
Medarbetare	36
Ekonomisk påverkan	40
GRI-index	42

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse	44
Innehåll	45
Fastighetsbeståndet	46
Fastighetsvärdering	48
Finansiering	50
Risk- och känslighetsanalys	53
Ekonomisk översikt	55
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

Bolagsstyrning	82
Bostadsbolagets styrelse 2010	86
Bostadsbolagets företagsledning 2010	87
Fastighetsbestånd	88
Bostadsbolagets distrikt och områden	98

Bostadsbolaget i korthet

Göteborgs stads bostadsaktiebolag (Bostadsbolaget) är ett av landets största allmännyttiga bostadsföretag med sina närmare 23 000 lägenheter. Bostadsbolaget har en personlig relation med omkring 40 000 göteborgare som bor i någon av bolagets lägenheter över hela Göteborg.

Personalen i den decentraliserade organisationen känner sina områden väl och kan därmed anpassa verksamheten utifrån de boendes önskemål och vad som krävs i varje specifikt område.

När Bostadsbolaget en gång startades efter andra världskrigets slut var det för att bygga bort bostadsbrist och osunda miljöer. Allmännyttan har sedan dess genomgått en mycket spännande omvandling och Bostadsbolaget är fortfarande en viktig aktör som bidrar till Göteborgs utveckling.

Bostadsbolaget ingår i Framtidenkoncernen som är helägd av Göteborgs Stad.

Utöver de sex distriktskontoren är Bostadsbolaget också beläget på Engelbrektsgatan 69. Där finns bland annat bolagets växel som nås på 031-731 50 00. Mer kontaktinformation finns på baksidan av årsredovisningen.

Distrikt



Centrala Hisingen

4 457 lägenheter



Centrala stan

4 186 lägenheter



Nordost

2 941 lägenheter



Nordvästra Hisingen

3 677 lägenheter



Väster

3 942 lägenheter



Öster

3 642 lägenheter

* Stadsdelsindelningen avser 2010. Den nya indelningen trädde i kraft 1 januari 2011.

Stadsdelar och områden*	Typ av bebyggelse	Typ av bostäder	Andel av hyresintäkter (%)
Områdena Eriksberg, Lindholmen, Backadalen, Brunnsbo, Ramberget, Kvillebäcken, Kyrkbyn, Slätta Damm och Tuve, som ligger i stadsdelarna Lundby, Backa och Tuve-Säve.	Distriktet har fått ett stort tillskott av bostäder, eftersom det är här som företagets nybyggnation skett på senare år. Under 2011 startas ytterligare projekt i Västra Eriksberg.	Inom distriktets varierande bestånd finns lägenheter av alla storlekar och för alla behov. Allt från enkla minilägenheter för studenter till bostäder för den större familjen.	19
Områdena Guldheden, Landala, Vasastan, Kungshöjd, Västra Nordstan, Öster om Heden, Haga och kvarteret Spejaren vid Slottsskogen. Dessa områden ligger i stadsdelarna Centrum och Linnéstaden.	Bebyggelsen spänner över en stor tidsperiod och omfattar byggnadsminnesmärkta kvarter, 1950-talsområden, miljonprogramsbegyggelse och modern nyfunkis.	Eftersom hustyperna är av så skiftande karaktär finns här den största variationen med alla storlekar på lägenheter och allt från sekelskiftesvåningar till moderna nybyggda bostäder.	23
Områdena Hammarkullen Sandeslätt och Rannebergen. Distriktets områden finns i stadsdelarna Lärjedalen och Gunnared.	Bostadsområdena i de nordöstra stadsdelarna byggdes som många områden på 1960- och 1970-talen i vacker natur relativt långt från stadskärnan men med god tillgång till kommunikationer.	Merparten av distriktets lägenheter finns i miljonprogramshus. Hammarkullen har under året fått ett nytt ansikte med sina nya energibesparande fasader.	11
Områdena Södra och Norra Biskopsgården, Länsmansgården, Svartedalen, Amhult Trädgårdsstad och Östra Ängshagen. Områdena fördelar sig över stadsdelarna Biskopsgården och Torslanda.	Södra Biskopsgården utformades av kända arkitekter som Lars Ågren och Hans Zimdahl. Bolagets område i Norra Biskopsgården utgörs av åtta sammanhållna gårdar av trevånings tegelhus. Inom distriktet finns även Amhult Trädgårdsstad.	Stora delar av beståndet domineras av trerums-lägenheter, men exempelvis Norra Biskopsgården har en befolkning där behoven av stora lägenheter ökar.	15
Områdena Järnbrott, Kungsladugård, Majorna, Majviken, Tynnered, Västra Järnbrott och Önneredshagen i stadsdelarna Majorna, Frölunda och Tynnered.	Det stora området Tynnered är byggt på 1960-talet, liksom stora delar av beståndet i Majorna. Distriktet har även en stor andel 1950-talshus.	Det tidigare kollektivhuset i Majorna – Majviken – har under året omvandlats till ett livsstilsboende baserat på gemenskap i boendet. Arbetet fortsätter under 2011.	18
Områdena Kortedala, Torpa, Östra Torpa och Robertshöjd. Dessa ligger i stadsdelarna Kortedala och Härlanda.	Distriktet har Bostadsbolagets först byggda område – Torpa. En stor del av det övriga beståndet i distriktet är från 1950- och 1960-talen och områdena är typiska för sin tidsperiod.	Lägenheterna i dessa områden domineras av mindre lägenheter. De utformades för att rymma en tvåbarnsfamilj, men idag bor det bara en eller två personer i många av dessa lägenheter.	14

2010 på en minut

Barnvänligaste bostadsbolaget

Bostadsbolaget ska bli det mest barnvänliga bostadsföretaget till 2012. Flera stora satsningar påbörjades under året och många ska fördjupas under kommande år. Ambitionen kommer att visualiseras genom aktiviteter för hyresgäster, medarbetares arbetssätt och i boendemiljöer.

Nya badrum och fasader

Under 2010 har flera stora ombyggnadsprojekt genomförts. Bland annat badrumsrenoveringar i Östra Torpa och fasadbyten i Hammarkullen, Guldheden och Järnbrott. Södra Biskopsgården genomgår en totaluprustning.

Bredband till alla

Ett koncerngemensamt projekt i syfte att erbjuda hyresgäster ett öppet fibernät i bolagets områden pågår. Projektet ska vara klart 2012 och under året har Rannebergen, Hammarkullen och Väster fått mark- och fastighetsnät.

Next Step Living

Boendekonceptet Next Step Living invigdes i Majviken under hösten 2010. Där erbjuds hyresgästerna bland annat tillgång till gemensamma lokaler, en Next Step-vård och utökade servicemöjligheter.

Nya bostäder

Nybyggnationen i Västra Eriksberg fortsätter. Under 2010 blev 193 nyproducerade lägenheter inflyttade. 140 av dessa producerades på Stapelbädden och 44 i Akterhuset. Projekt Dockhuset med 86 lägenheter i två byggnader påbörjades. Ett av dessa hus kommer att rymma Bostadsbolagets första helt rökfria lägenheter. I västra Göteborg påbörjades projektet Prismahuset och de 38 lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning 2012.

Hyresförhandling

Hyresförhandlingarna för 2010 resulterade i en hyreshöjning på årsbasis på 1,0 procent i snitt.

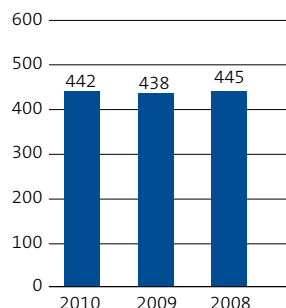
Stort fastighetsunderhåll

Under året har Bostadsbolaget underhållit sina fastigheter för 320 miljoner kronor. Bostadsbolaget har också investerat 461 miljoner kronor i sina fastigheter. Totalt sett har bolaget förbättrat sina fastigheter med 781 miljoner kronor.

	2010	2009	2008
Hyresintäkter, Mkr	1 405	1 380	1 320
Driftöverskott, Mkr	442	438	445
Resultat efter finansnetto, Mkr	3	4	40
Justerad soliditet, %	49,3	48,4	46,8
Fastighetsägarbetyg	71	70	70
Medelantal anställda	261	266	269
Antal lägenheter	22 845	22 652	22 579
Investeringar, Mkr	461	334	517

Överskott för fortsatt utveckling

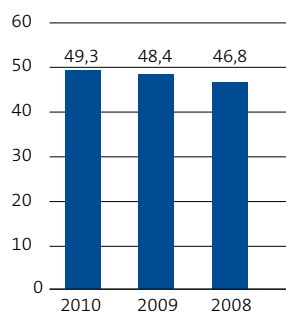
Driftöverskott (Mkr)



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

Stark finansiell ställning

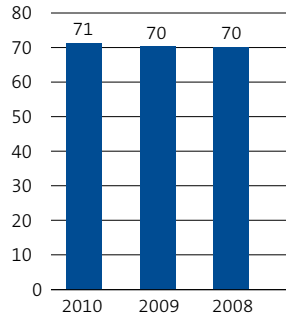
Justerad soliditet (%)



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

Stabilt sedan 2005

Fastighetsägarbetyg (%)



Fastighetsägarbetyget är ett mått på hur nöjda hyresgästerna är med Bostadsbolaget som fastighetsägare. 2010 steg betyget ytterligare, från en redan hög nivå.



”Vi är övertygade om att barnen själva är de som är bäst på att berätta för oss vad vi ska satsa på.”

Tillsammans arbetar vi för framtiden

Ett av fundamenten i vår verksamhet är hyresgästernas inflytande över sitt boende. Vad kan då stärka oss mer än när de boende ger oss det högsta betyget någonsin i den årliga kundmätningen!

Vi är oerhört stolta, men samtidigt mycket ödmjuka inför den utmaning det samtidigt innebär att få så höga betyg på alla områden. Nu gäller det att fortsätta arbeta för att hyresgästerna i alla våra närmare 23 000 lägenheter ska fortsätta att tycka att vi gör ett bra jobb. Varje dag.

Det personliga bostadsbolaget

De verkliga hjältarna och framgångsfaktorerna är vår personal. Personal som skapar positiva möten med våra hyresgäster och har respekt inför det ansvar det innebär att förvalta hus där människor bor. Samtidigt är de medvetna om att de förvaltar stora värden i våra fastigheter för alla medborgare i Göteborg.

Att vårda både mänskliga och ekonomiska värden är pusselbitar i samma helhet. Långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning kräver att vi agerar klokt och ansvarsfullt och att vi hushållar med våra ekonomiska och ekologiska resurser, samtidigt som vi ger förutsättningar att leva ett gott liv i våra områden. Vi vill också erbjuda en god arbetsmiljö. Om detta kan du läsa mer i hållbarhetsredovisningen längre fram i denna årsredovisning.

Boendekomfort och säkrade värden

I det sammanhanget känner jag en stor tillfredsställelse när jag kan konstatera att vi ytterligare ett år haft möjlighet att sätta in stora belopp på underhåll av våra fastigheter. Mer än 320 miljoner kronor har vi satsat i våra befintliga hus.

Idag fokuserar diskussionen i branschen ofta på miljöprogramsområden, men vi som har stora bestånd byggda på 1950-talen vet att där ligger en ännu större utmaning. Framför allt när det gäller energieffektivisering och boendekomfort som ska balanseras mot bevarandekrav på husens exteriörer. 50-talshusen har dessutom stora behov av badrumsrenoveringar, som vi arbetar intensivt med.



Barnvänligaste bostadsföretaget

Under 2010 påbörjade vi vårt arbete för att bli det mest barnvänliga bostadsföretaget till 2012. Arbetet för att nå det målet har gått framåt på många fronter. Vår vana trogen har vi involverat ett stort antal medarbetare i flera projekt som behandlat allt från den fysiska miljön i våra områden till planering av lovaktiviteter och ett mentorprogram för ungdomar i våra områden.

Vår utgångspunkt i detta arbete är en positiv, förebyggande syn och att utgå från barnens perspektiv. Det här är inget tillfälligt projekt, utan ett synsätt som vi vill ska genomsyra allt



vårt arbete. Vi är övertygade om att barnen själva är de som är bäst på att berätta för oss vad vi ska satsa på. Därför har vi bland annat en ungdomspanel, dialogmöten med barn i våra områden och vi har också genomfört en ungdomsbarometer.

Minskad trygghet

Det fanns också mindre positiva inslag under året. Vi kan naturligtvis inte undgå att påverkas av de händelser som drabbat vår koncern och hela vår bransch när oegentligheter dykt upp. Även om vårt företag inte drabbats direkt, drar vi lärdom av det inträffade och arbetar än mer fokuserat på förbättrade rutiner och ännu tydligare riktlinjer. Vårt arbete med värderingar stärks och vi har infört etiska riktlinjer för våra leverantörer.

Något annat som mera direkt påverkar våra hyresgäster, och som jag tycker är tråkigt, är att den upplevda tryggheten försämras. Detta trots intensivt arbete tillsammans med andra aktörer i våra områden. Ett stort steg togs när vi som första bostadsföretag fick tillstånd till kameraövervakning i bostadsområdet Norra Biskopsgården. Kameraövervakning ute i områdena står inte överst på vår önskelista men det efterfrågades så starkt av våra hyresgäster att vi naturligtvis vill pröva vilken effekt det har. Vi kommer att fortsätta arbeta med andra trygghetsskapande åtgärder parallellt med kameraövervakningen och noga utvärdera resultatet.

God produktion av nya bostäder

Vi har haft nya byggprojekt igång i flera år och 2010 var inget undantag. Stapelbäddens tredje etapp och Akterhuset – båda projekten i Västra Eriksberg – går mot sluttampen och sista inflyttning sker i början av 2011. Nu står nya områden på tur och vi har ett arbetssätt som säkerställer att vi kan bidra till att tillföra nya bostäder i Göteborg i god takt.

Utveckling av hyresrätten

I september invigdes Bostadsbolagets första livsstilsboende. Ett koncept som baserar sig på mängder av intervjuer, studier av boendekoncept utomlands och våra egna erfarenheter. Det som

från början planerades som ett seniorboende blev ett koncept som bygger på gemenskap och aktiviteter – det första i sitt slag i hyresrättsform. Intressen och livsstil förenar snarare än ålder. Konceptet omfattar omkring 300 lägenheter i ett hus i Majorna. Ett hus som byggdes redan 1964 som ett kollektivhus men som nu fått nytt liv och genomgår en spännande utveckling.

Fortsatt god ekonomi

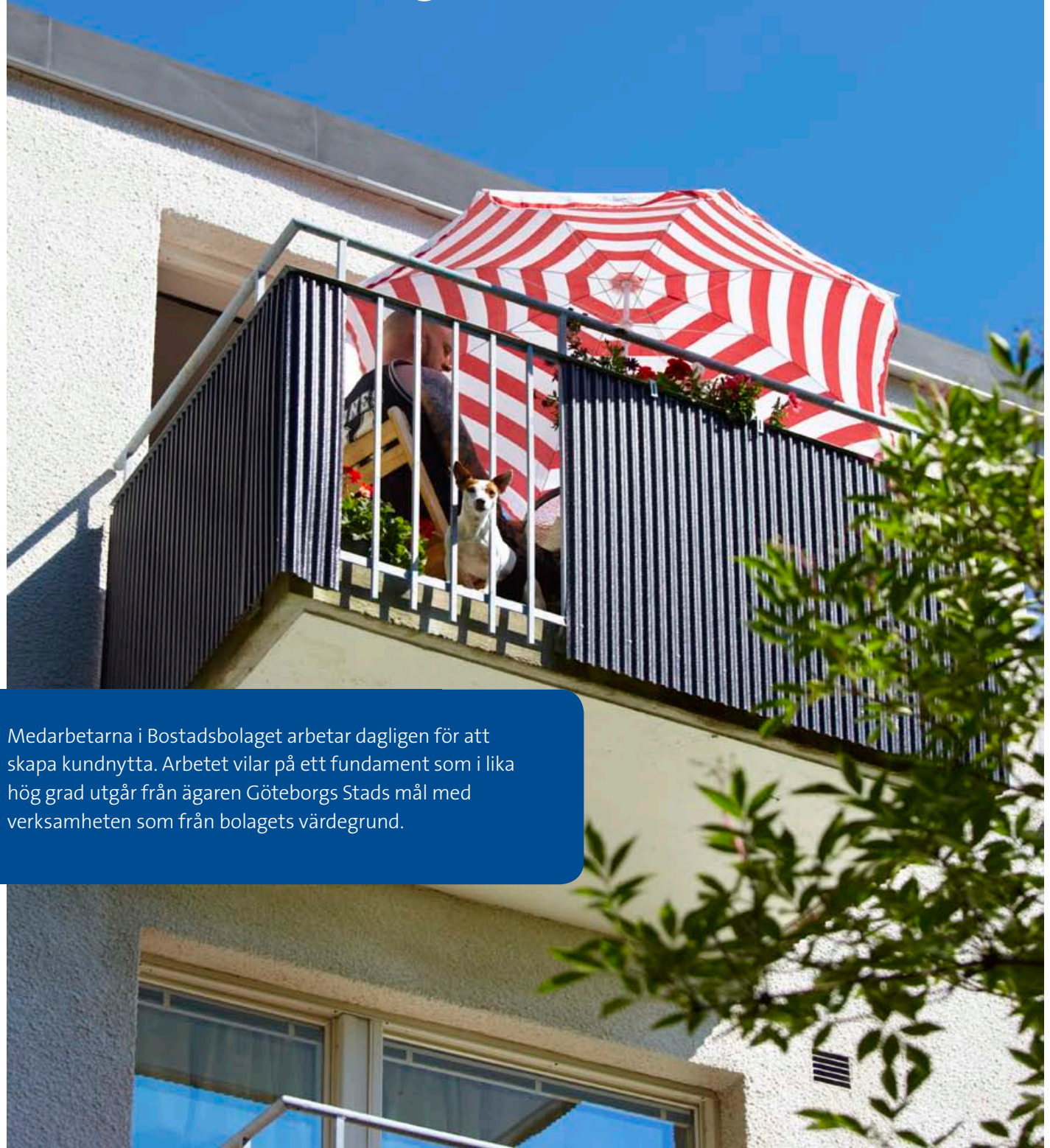
Att följa den ekonomiska utvecklingen i bolaget under året har varit mycket spännande. 2010 var ett extremt kallt år, både i början och i slutet. Jämfört med föregående år har våra värmekostnader ökat med nästan 30 miljoner kronor. December månad 2010 var den kallaste decembermånaden i Göteborg på över 100 år.

Nu då vi stängt böckerna för 2010 kan jag konstatera att vi redovisar en vinst som ligger i nivå med budget och prognos. Det tycker jag är fantastiskt bra och jag är mycket nöjd med resultatet. Att ha kontroll över vår ekonomi är en förutsättning för att kunna bedriva en effektiv fastighetsförvaltning.

Bertil Rignäs, vd

” De verkliga hjältarna och framgångsfaktorerna är vår personal. ”

Bostadsbolagets ledstjärnor

A photograph of a balcony on a light-colored building. A red and white striped patio umbrella is open. A small dog, possibly a Jack Russell Terrier, is looking over the balcony railing. There are some potted plants on the balcony. The sky is clear blue.

Medarbetarna i Bostadsbolaget arbetar dagligen för att skapa kundnytta. Arbetet vilar på ett fundament som i lika hög grad utgår från ägaren Göteborgs Stads mål med verksamheten som från bolagets värdegrund.

Affärsidé

Bostadsbolaget erbjuder bostäder och lokaler i ett attraktivt fastighetsbestånd med marknadsmässig och konkurrenskraftig hyressättning.

Bostadsbolagets fastighetsförvaltning utgår från hyresgästernas behov. Det kräver dialog med hyresgästerna och goda kunskaper om fastighetsförvaltning ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv för att säkra fastigheternas långsiktiga värde.

Vision

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

För att nå visionens alla delar krävs att den dagliga förvaltningen får ett högt betyg av hyresgästerna. Men man måste också lyfta blicken för att se till behov som ligger längre fram och utveckla boenden för nya krav i en förändrad framtid.

Mål och styrning

Bostadsbolaget följer upp och redovisar verksamheten utifrån ett balanserat styrkort. Kommunens prioriterade mål med anknytning till bolagets verksamhet är också en viktig faktor.

Det balanserade styrkortets fyra perspektiv – hyresgäster, medarbetare, verksamhet och ekonomi – måste alla uppfyllas för att det övergripande målet ska anses ha nåtts. Närmare beskrivning av kommunens mål och de fyra perspektiven, se sidorna 6-8.

Värderingar

Bostadsbolaget

- utmanar gamla synsätt på allmännyttan
- är engagerat, visar respekt och omtänksamhet
- grundar beslut och arbetssätt i långsiktigt tänkande
- kännetecknas av glädje och gemenskap

Tillsammans har medarbetarna utarbetat den värdegrund som utgör fundamentet för den dagliga verksamheten. Den omfattar såväl relationer mellan medarbetare, hyresgäster och omvärld som synen på utveckling och förhållningssätt till den gemensamma miljön.

Strategier

Bostadsbolagets ledning och styrelse har fattat beslut om vilka fyra övergripande strategier som ska styra verksamheten fram till år 2012.

De fyra strategierna beskriver hur företaget ska arbeta med sin fastighetsstruktur, hur verksamheten och bostäderna ska anpassas efter kraven på framtidens boende, hur affärsmässighet ska vara en ledstjärna för att säkra fastigheternas långsiktiga värde samt hur Bostadsbolaget ska arbeta för en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. De fyra strategierna beskrivs närmare på sidan 9.

Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2010 med anknytning till bolagets verksamhet

Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2010	Bostadsbolagets åtgärder	Mål för 2011
Den ekologiska dimensionen		
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. Spårvagnskort samt möjlighet att köpa biljett på kollektivtrafiken via mobilen finns för personalen. Alla anställda kan låna cykel eller miljöbil vid arbetsresor. Bilpooler för hyresgäster har startats i några	Arbetet med information och underlätta för anställda och hyresgäster att resa kollektivt och med cykel kommer att fortgå under 2011.
Den ekonomiska dimensionen		
Många människor söker bostad, därför ska det byggas 1 500 nya bostäder under 2010.	I Västra Eriksberg har 184 lägenheter inflyttats och mark har förvärvat för att bygga ytterligare 86 lägenheter. Byggnation av 38 boenden i Prismahuset har påbörjats. Bostadsbolaget har tillsammans med andra aktörer ansökt om markanvisning för runt 10 000 nya bostäder, varav bolagets andel är cirka 6 500 bostäder. Detaljplanarbetet pågår för ungefär 390 lägenheter.	Under 2011 kommer byggnation av Dockhuset att påbörjas och Prisma fortsätta, sammanlagt 124 lägenheter. Bostadsbolaget fortsätter utveckla nya projektidéer och ansöka om fler markanvisningar.
Den sociala dimensionen		
Unga människor behöver en bra kunskapsgrund, därför ska andelen elever med godkända betyg öka.	Bostadsbolaget erbjuder lärläsningslokaler i trångbodda områden och i Hammarkullen finns möjligheten att skapa ett avskilt rum i lägenheten med hjälp av skjutdörrar. Bostadsbolaget har även långt framskridna planer på att erbjuda mentorskap till ungdomar.	Bostadsbolaget startade 2010 en stor satsning på barn och unga. Målet är att skapa boendemiljöer som ger en god grund för barn att få en bra start i livet. En mängd delprojekt har startats och arbetet kommer att intensifieras under 2011, med bland annat mentorskap och fler mötesplatser.
Äldre göteborgare behöver mänsklig samvaro, därför ska äldres möjligheter att vistas ute och delta i sociala aktiviteter öka.	Genomgång av samtliga utemiljöer har gjorts för att göra dem attraktiva och tillgängliga för alla åldrar. I de särskilda seniorbostäder bolaget tillhandahåller finns fysiska förutsättningar för ökad gemenskap. Bostadsbolaget ger också stöd till gemensamma aktiviteter. Bostadsbolagets koncept Next Step Living är ett boende med gemenskap i fokus, med tillgång till både service och lokaler för gemenskap. En fastighet med 300 lägenheter är ombyggd under 2010.	I Bostadsbolagets koncept Next Step Living utgår man från bland annat äldres önskemål om ett boende med gemenskap i fokus. Ombyggnationen under 2010 kommer att utvärderas för att därefter vidareutvecklas. Bostadsbolaget har fått förtroende från kommunen att projektleda ett av flera projekt för ökat kvarboende för äldre inom ramen för beviljade medel från Hjälpmedelsinstitutet.
Många människor med psykiska funktionsnedsättningar saknar idag arbete och bostad, därför ska antalet fullvärdiga bostäder och möjligheten till meningsfull sysselsättning öka.	Via samarbetsavtalet med Fastighetskontoret tillhandahåller bolaget bostäder för människor som av olika skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Bostadsbolaget samarbetade också med Utegruppen, där psykiskt funktionshindrade ungdomar arbetar med utemiljön. Under året sysselsattes ungdomarna i projekt styrda av Arbetsförmedlingen och Bostadsbolaget ser över möjligheterna till kommande samarbete.	Bostadsbolaget har avtal med Fastighetskontoret, det så kallade F100, och lämnar därigenom lägenheter för dessa behov.
Andelen ungdomar i Göteborg som engagerar sig i föreningslivet och blir ledare ska öka.	Genom den nystartade Ungdomspanelen ökar Bostadsbolagets kunskapen om hur unga själva vill engagera sig.	Dialog med ungdomar genom Ungdomspanelen fortsätter.
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. Man satsar på tryggare utemiljöer utifrån barn och ungas perspektiv. I Haga har barngruppen Hagas kaponjärer startats. Gruppen samverkar med distriktets personal och lär sig ta vara på och hålla ordning i sitt bostadsområde.	Snyggtprojektet pågår också 2011 och innebär att skapa en vackrare, renare och tryggare utemiljö i Bostadsbolagets bostadsområden. I Bostadsbolagets barnsatsning ingår också ett arbete för tryggare utemiljöer utifrån barn och ungas perspektiv, där projektering ska ske 2011.

Kommunfullmäktiges
prioriterade mål 2010

Bostadsbolagets åtgärder

Mål för 2011

Personal

Den normala anställningsformen i Göteborg är heltid och tillsvidareanställning, därför ska ofrivilligt deltidsanställda inte förekomma.

Ofrivillig deltidsanställning förekommer inte inom Bostadsbolaget.

Förekommer inte inom Bostadsbolaget.

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

Bostadsbolaget arbetar för att främja de olika mångfalderna som finns och för en jämnare fördelning mellan män och kvinnor vid rekrytering. Dock är alltid kompetens den mest avgörande faktorn vid rekrytering. Bostadsbolaget deltar i särskilda sysselsättningsprojekt för långtidsarbetslösa och för hyresgästers barn. Bostadsbolaget samarbetar även med de olika stadsdelsnämnderna genom att bidra med praktikplatser.

Bostadsbolaget ska tillvarata och utveckla varje medarbetares kompetens och kvalitet. Alla medarbetare ska ges samma möjlighet att utveckla sin kompetens. Genom det koncerngemensamma ledarprogrammet försäkras man sig om ett bestående ledarskap av hög kvalitet. Bostadsbolaget ska strategiskt arbeta med att säkerställa ledarförsörjningen inom bolaget. Detta sker genom att identifiera tänkbara ledare bland företagets anställda.

Jämställdhet, mångfald och integration

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

Alla medarbetare informeras om mångfaldsarbetets betydelse genom exempelvis arbetsplatsträffar och ledarskapsutbildningen. Inga kränkningar på grund av kön eller ovälkomna uppträdande grundade på sexuell natur får förekomma och cheferna är utbildade i att hantera sexuella och andra trakasserier.

Utgår som av kommunfullmäktige prioriterat mål 2011.

Miljöarbete och klimatanpassning

Eleffektiviteten ska öka.

Arbete pågår med att förhandla bort el som ingår i hyran för de fåtal lägenheter som fortfarande har kollektiv el. Översyn och injustering av ventilationsutrustning pågår samt till exempel närvarostyrd belysning. Hyresgästerna får information via hemsida och hyresgästtidning. BoVist-utrustning i allt fler lägenheter ökar medvetenheten om klimatpåverkan. Ett av husen på Stapelbädden etapp 3 har byggts som ett passivhus och Akterhuset som ett lågenergihus.

Utvärdering av passivhuset och lågenergihuset kommer ske och all nybyggnation sker enligt kommunens direktiv om miljöanpassat boende.

Förbrukningen av fossila bränslen ska minska.

Bostadsbolagets fastigheter är uppvärmda med fjärrvärme. Bolaget har infört effektkontroll och använder "grön el". Under 2010 färdigställdes ett lågenergihus och inflyttning skedde i Bostadsbolagets första passivhus. Alla gasspisar är avvecklade.

All köpt el är och kommer fortsätta vara "grön el".

Tydliga mål i balans

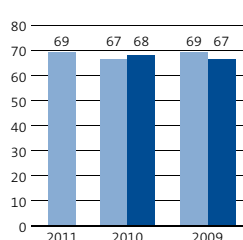
Bostadsbolaget sätter årliga mål för verksamheten i fyra perspektiv. Samtliga måste uppfyllas för att det övergripande målet ska anses ha nåtts. Att målen balanseras mot varandra gör detta till ett bra verktyg för att sammanväga både hyresgästers och medarbetares krav med nödvändiga ekonomiska utfall.

Hyresgästperspektivet

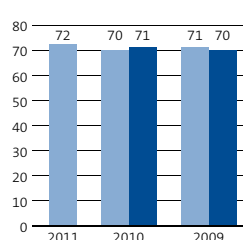
Bostadsbolaget har, liksom de övriga företagen i Framtidenkoncernen, under drygt tio år genomfört en årlig enkätundersökning bland omkring hälften av hyresgästerna. Resultaten ger möjlighet till uppföljning och planering av strategiska beslut.

Resultatet presenteras bland annat i ett totalbetyg på den dagliga serviceleveransen – Fastighetsägarbetyg (FB) – och sammanställs också i ett betyg på den totala boendemiljön (Nöjd Boendeindex) som byggs upp av Fastighetsägarbetyget samt övriga boendefaktorer som exempelvis närhet till service och kollektivtrafik.

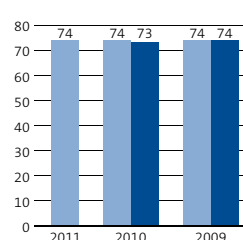
Nöjd Boendeindex NBI (%)



Fastighetsägarbetyg (%)



Rent och snyggt (%)



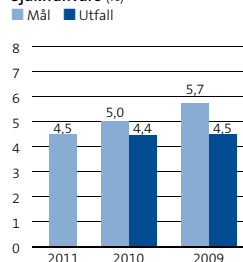
Medarbetarperspektivet

En utvecklande arbetsplats med medarbetare som trivs lägger grunden för en god service och ett affärsmässigt agerande.

Sjukfrånvaron är en viktig parameter när man strävar mot den goda arbetsplatsen. Ett aktivt arbete sker för att hålla sjukfrånvaron på en så låg nivå som möjligt.

Medarbetarnas syn på Bostadsbolaget har under flera år mätts i en medarbetarenkät. Under 2010 arbetades enkäten om och ingen undersökning genomfördes.

Sjukfrånvaro (%)

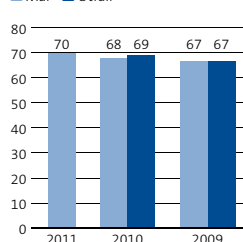


Verksamhetsperspektivet

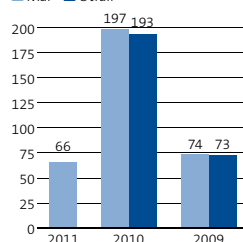
Den faktor som värderas högst för hyresgästernas trivsel och som har störst betydelse för Fastighetsägarbetyget är hyresgästens möjlighet till inflytande. Att ha en hyresvärd som lyssnar och tar hänsyn till de egna synpunkterna. Därför mäter och följer Bostadsbolaget kontinuerligt inflytandebetyget.

Samtidigt följs andra faktorer upp som bolaget kan påverka och som är viktiga för verksamheten, främst miljöindikatorer. Eftersom faktorerna som hittills mätts omprövats inom Framtidenkoncernen under året kan inga resultat redovisas för 2010.

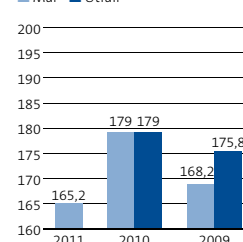
Inflytande (%)



Nya inflyttade lägenheter (Antal)



Fjärrvärme + EI (kWh/m²)



Ekonomiperspektivet

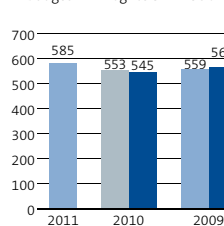
Ekonomiperspektivet utgör en effekt av åtgärder Bostadsbolaget vidtar i de övriga tre perspektiven.

Att ha en god ekonomi som är i balans är en förutsättning för att kunna vidta de åtgärder Bostadsbolaget vill. Det kan gälla underhåll och investeringar i fastigheter samt att på olika sätt kunna vidareutveckla bolaget. Exempelvis genom nya boendekoncept som Next Step Living, satsning på hyresgästers barn eller företagets utvecklingsområden.

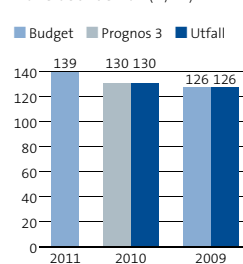
Det är också viktigt att bolaget lyckas leverera det resultatkrav som ägaren kräver, såväl fastighetsresultat som underhåll per kvadratmeter.

Fastighetsresultat (Mkr)

Exklusive utökad planerat underhåll



Planerat underhåll (kr/m²)





Visste du att...

Bostadsbolaget arbetar för att utveckla allmännyttan i Sverige.



Bostadsbolagets framgångsfaktorer – strategier styr verksamheten

Det målmedvetna arbetet för att utveckla framtidens boende och modernisera allmännyttan kräver tydliga strategier. I ett femårigt måldokument har styrelsen dragit upp ramarna för arbetet och formulerat de övergripande strategierna för Bostadsbolagets arbete fram till 2012. De fyra strategiska frågorna beskriver de framgångsfaktorer som står i fokus för bolagets arbete.

1 Utveckla fastighetsstrukturen

Syftet är att få ett fastighetsbestånd som är attraktivt att bo i och som stärker företagets driftsekonomi på lång sikt. Det innebär att bygga bostäder i områden som har behov av fler hyresrätter.

Underhåll av befintliga bostäder utgör en viktig beståndsdel i arbetet för en god fastighetsstruktur. Där ingår både förbättrade klimatskal och ombyggnad och standardförbättringar i kök och badrum mot en hyreshöjning.

2 Verksamhet och bostäder ska anpassas efter kraven på framtidens boende

Att Bostadsbolaget alltid har ett attraktivt bestånd för alla målgrupper, såväl i hög- som i lågkonjunktur, är både ett mål och en tydlig framgångsfaktor.

Arbetet med att erbjuda boendekoncept som Next Step Living som invigdes i Majviken i september är ett sätt att utveckla nya boendeformer. Där gör Bostadsbolaget en insats för att ge nya grupper tillgång till ett attraktivt livsstilsboende. Samtidigt pågår arbetet för att alla bostadsområden ska vara trygga och trivsamma, oavsett var de ligger. Ett arbete vars resultat är starkt beroende av omvärldsfaktorer.

3 Mer affärsmässiga

Bostadsbolaget ska ständigt sträva efter att öka affärsmässigheten för att säkra fastigheternas långsiktiga värde. Detta görs genom att arbeta med förbättrings- och besparingsprojekt.

Den 22 juni fattade Riksdagen beslut om nya regler för kommunala bostadsbolag. Enligt denna ska bolagen driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Eftersom Bostadsbolaget och de övriga bolagen i Framtidenkoncernen hela tiden arbetat utifrån affärsmässiga grunder, väntas inte lagen få några betydande konsekvenser för den dagliga verksamheten.

4 Långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning

Bostadsbolagets verksamhet ska vara långsiktigt hållbar, såväl ur ekonomisk, miljömässig som social synvinkel.

För bolaget innebär det både att fortsätta med energieffektivisering och minskning av användning av el, värme och vatten samt att arbeta för att minska avfallsmängden. Här krävs anpassningar av den egna verksamheten men också samspel med hyresgästerna.

I samband med nybyggnation utvecklar Bostadsbolaget kunskaper och metoder för livscykelanalyser (LCA).

Utblick 2011

- Bostadsbolaget har projektidéer som omfattar fler än 6 500 nya lägenheter. Arbetet intensifieras för att förverkliga flera av dessa projekt och öka takten för att tillföra nya bostäder i Göteborg.
- Under 2011 beräknas omkring 66 nya lägenheter inflyttas.
- Byggnation av Bostadsbolagets första helt rökfria hus påbörjas i projekt Dockhuset.
- Mentorprogram för ungdomar i Bostadsbolagets områden startas och fortsatt stor satsning på sommarjobb för ungdomar.
- Investeringar beräknas uppgå till över 500 miljoner kronor.
- Det ekonomiska resultatet efter finansnetto för 2011 är beräknat till nära fem miljoner kronor.



Omvärld och marknad

2010 kännetecknades av en kraftig ekonomisk återhämtning med bland annat förbättrad arbetsmarknad som följd. Likaså tog byggbranschen ny fart under året och totalt färdigställdes 1 843 lägenheter i Göteborg. Under året växte staden med cirka 7 000 innevånare och efterfrågan på bostäder fortsätter att vara stor.

Stark svensk utveckling i en svag omvärld

Efter två år med fallande ekonomisk aktivitet och en finanskris bjöd 2010 på en stark svensk återhämtning. Bruttonationalprodukten (BNP) ökade med drygt 5 procent och exporten ökade kraftigt. Den positiva utvecklingen gjorde att Riksbanken började höja räntan, från 0,25 procent vid årets början till 1,25 procent vid årets slut.

Återhämtningen i utvecklade ekonomier är fortfarande beroende av stimulanser och räntenivåerna är extremt låga. Prognoserna för när centralbankerna i USA och euroområdet ska påbörja räntehöjningarna har flyttats fram till början av 2012.

Samtidigt har 2010 varit ett mycket turbulent år för euroländer med stora statsskulder och budgetunderskott. Främst är det Grekland och Irland som inte klarat sina skulder på egen hand. Länderna inom EU har tillsammans med Internationella valutafonden (IMF) stöttat de två länderna med väldiga stödlån. Utan stöd riskerar Europa att kastas in i en ny bankkras då många storbanker har stora fordringar på såväl stat som banker i de utsatta länderna. För Sveriges del innebär problemen i södra Europa en risk då vår ekonomi är mycket exportberoende.

Svenska bostads- och byggmarknaden

Under 1990-talets ekonomiska nedgång minskade byggandet i Sverige kraftigt. Ökande befolkning och en stor grupp unga, färdiga att flytta hemifrån, har under senare år ökat trycket på bostadsmarknaden. Särskilt Sveriges storstadsområden präglas av stor efterfrågan på bostäder.

Krisen 2008/2009 medförde en snabb nedgång i byggbranschen. Osäkerhet om kommande prisutveckling och svårigheter på låne marknaden låg bakom nedgången. Detta innebar också en avkyllning av entreprenadpriserna under 2009.

Räntesänkningar och tillgången på krediter gjorde att prisutvecklingen på bostäder åter tog fart under 2010. Byggandet har ökat kraftigt och branschen ser redan flaskhalsar och brist på yrkeskunnig personal. Som följd riskerar byggkostnaderna att öka igen.

Risken att även Sverige har alltför höga bostadspriser som dessutom stiger snabbt har bidragit till Riksbankens räntehöjningar.

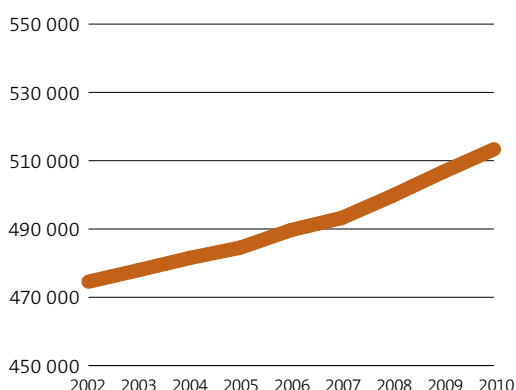
Bättre fart i västsvensk exportindustri

Den västsvenska fordonsindustrin har haft ett par mycket hårda år. Under 2010 vände dock försäljningen upp.

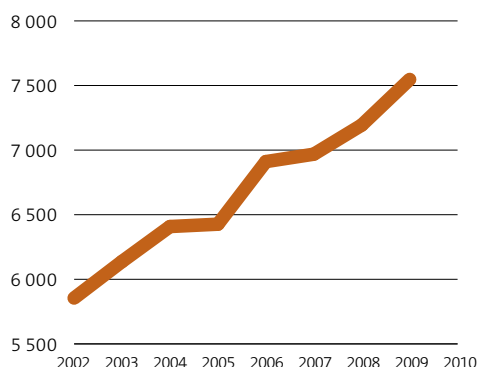
Därmed har också arbetsmarknaden förbättrats. Många som varslades om uppsägning är nu återanställda med bättre hushållsekonomi som följd.

Utvecklingen av Göteborgs näringsliv från industriinriktad till

Allt fler göteborgare (Antal invånare)



Födda i Göteborg (Antal)





Visste du att...

var sjätte göteborgare är under 18 år.

en mer diversifierad näringsstruktur pågår. Utvecklingen av högskoleutbildningar, tjänstesektorn och turistnäringen stärker stadens position.

Allt fler göteborgare

Göteborg har en positiv befolkningsutveckling och antalet invånare ökade under 2010 med cirka 7 000. Av detta stod födelseöverskott och flyttnetto för ungefär lika stora delar. Den 1 november 2010 var 513 338 personer folkbokförda i Göteborg.

Varje år flyttar cirka 30 000 människor till och något färre från Göteborg. Vanligtvis har Göteborg ett svagt negativt flytt-netto gentemot andra kommuner i Västra Götaland och ett svagt positivt flyttnetto i förhållande till övriga landet. Det största nettotillskottet (cirka 3 000) kommer från utlandet.

Inflyttningen från övriga landet kan främst förklaras med att Göteborg är en stor universitetsstad. Detta märks också på åldersstrukturen. Göteborgarnas genomsnittsålder är cirka 39 år, jämfört med medelsvensken som är 41 år. Ytterligare en faktor bakom den relativt låga medelåldern är födelseöverskottet på drygt 3 000 barn.

Trots låg medelålder, många studenter och födelseöverskott ligger Göteborg under riksgenomsnittet vad gäller andelen invånare som är under 18 år. Av göteborgarna är cirka 17 procent under 18 år, jämfört med ett riksgenomsnitt på 20,6 procent. Anledningen är främst 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 dock attraktiva boendeanternativ även för unga barnfamiljer. Detta är en grupp som prioriteras av Göteborgs Stad och även av Bostadsbolaget, som under 2010 påbörjade flera stora projekt för barn och ungdomar. Dessa satsningar kommer att förstärkas under kommande år och göra Bostadsbolaget och Göteborg mer attraktivt för barnfamiljer.

Framtidenkoncernens mål är att bygga minst 600 bostäder per år. För att uppnå detta mål bör Bostadsbolaget färdigställa 150-250 lägenheter varje år.

Bostadsmarknaden i Göteborg

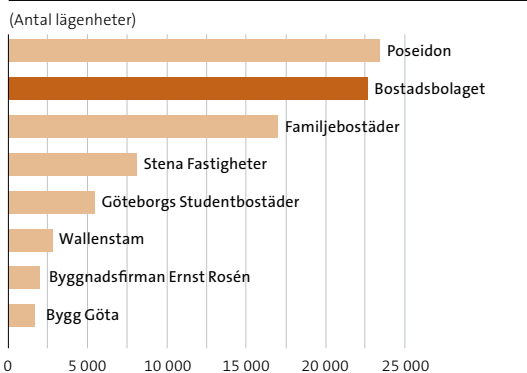
Byggandet i Göteborg har tagit fart igen efter krisen, men antalet påbörjade bostäder är fortsatt lågt i jämförelse med behovet.

Antalet bostäder i Göteborg har under året ökat med 1 843. Av dessa är 825 hyresrätter medan resterande är småhus, bostadsrätter och gruppboende. Antalet bostäder totalt i Göteborg uppgick till cirka 257 000 vid årets slut.

Under 2010 blev 193 av Bostadsbolagets nyproducerade lägenheter inflyttade. 184 av dessa producerades i västra Eriksberg. Nio nya lägenheter har producerats genom ombyggnad av lokaler.

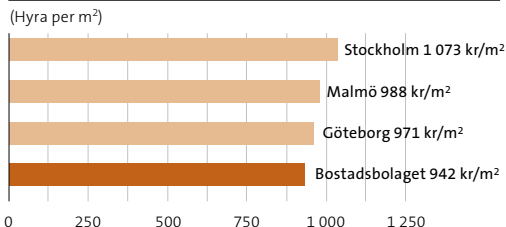
Vakanserna för hyresrätter är fortsatt mycket låga i Göteborgsområdet. Bostadsbolaget hade vid årsskiftet 15 vakanta lägenheter vilket är mindre än 0,1 procent. Företagets

Göteborgs näst största hyresvärd



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

Prisvärda hyresrätter i Göteborg



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



omsättning av lägenheter (av- och omflyttning) är 11,9 procent (13,8). Den låga omsättningen av hyresgäster speglar den starka hyresmarknaden i Göteborg. Kraftig befolkningsökning och höga priser på bostadsrätter och småhus gör att man kan förvänta sig en fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter.

Värdeutvecklingen på fastigheter

Värdeutvecklingen på bostadsmarknaden i Göteborg var positiv under 2010. Antalet transaktioner på hyresmarknaden har varit fortsatt lågt under året. Fonder med såväl svenska som utländska placerare, som tidigare har varit stora köpare av bostadsfastigheter, har minskat sin aktivitet.

Direktavkastningskraven är lägre jämfört med 2009. Höjda priser på bostadsfastigheter är koncentrerade till centrala lägen och beroende på en ökning i ombildningar till bostadsrätter. Värdeökningen i Bostadsbolagets fastighetsbestånd var under året 8,5 procent.

Bostadsbolagets konkurrenter

Med 22 845 lägenheter är Bostadsbolaget Göteborgs näst största bostadsföretag. Bostadsbolaget har 9 procent av Göteborgs bostadsmarknad och närmare 17 procent av alla hyresrätter i Göteborg. Tillsammans med övriga företag i Framtidenkoncernen är Bostadsbolaget den totalt dominerande aktören på Göteborgsmarknaden. Stadens privata hyresvärdar har mindre än 30 procent av den totala bostadsmarknaden. De största privata ägarna av hyresfastigheter är Stena Fastigheter, Göteborgs Studentbostäder och Wallenstam.

Varje år genomför koncernens bostadsföretag en kundundersökning med avsikt att bedöma effekterna av företagets arbete. Kundernas betyg är mycket betydelsefullt och undersökningen ger viktig information för såväl utfört som kommande arbete. Bostadsbolagets fastighetsägarbetyg i årets mätning ligger på 71, vilket är bäst i koncernen. Bolaget står därmed väl rustat att möta eventuella förändringar av marknadssituationen men arbetar vidare för att förtjäna ännu högre betyg.

Billigare än Stockholm och Malmö

Hög servicenivå och flexibilitet är några av hyresrättens starka konkurrensfördelar. Kraftig prisökning på villor och bostadsrätter gör också boendeformen till ett prisvärt alternativ.

Runt millennieskiftet var hyresnivån i Göteborg märkbart högre än både i Stockholm och Malmö. Genom rationaliseringar av driften har Framtidenkoncernens företag minskat sina kostnader och hyresnivån i Göteborg är nu väsentligt lägre än den i både Stockholm och Malmö.

Under 2010 steg hyrorna för Bostadsbolagets bostäder med i

snitt 1,0 procent och den genomsnittliga hyresnivån i beståndet var lägre än marknadens genomsnittliga hyra. Bra bostäder till en rimlig kostnad är en stark konkurrensfördel för Göteborg.

Förändrade villkor för allmännyttan

Den 22 juni fattade Riksdagen beslut om nya regler från den 1 januari 2011 som påverkar de kommunala bostadsbolagen. Dels införs en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, dels förändras hyreslagstiftningen avseende hyressättningen.

Den nya lagen förtydligar definitionen av bolagen och ställer nya krav på hur verksamheten bedrivs. Den huvudsakliga uppgiften för ett kommunalt bostadsbolag ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter och främja bostadsförsörjningen i kommunen. Utöver det ska hyresgästerna erbjudas inflytande. Detta innebär ingen förändring för Bostadsbolagets räkning. En nyhet är att bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Den nuvarande utdelningsbegränsningen ersätts av en begränsning av värdeöverföringar från kommunala bostadsaktiebolag.

Bostadsbolaget har under många år arbetat med sociala frågor, men har alltid gjort det utifrån affärsmässiga principer, varför konsekvenserna inte bedöms ha någon större påverkan på bolagets verksamhet.

Förändringarna i hyreslagstiftningen innebär att kollektivt förhandlade hyror – oavsett avtalsparter – ska vara normerande. Det innebär att de allmännyttiga bolagens hyresnormerande roll upphör. Det införs också en ny skyddsregel mot kraftiga hyreshöjningar som ska dämpa effekten av kraftiga hyreshöjningar i fall där hyran tidigare varit för låg i förhållande till bruksvärdet.

(Uppgifter angivna inom parentes visar 2009 års siffror om inte annat anges).

Fastigheter

Bostadsbolaget har nära 23 000 lägenheter och 1 170 lokaler utspridda över Göteborg. Ett stort bestånd som växer och underhålls. Avdelningen Fastighetsutveckling ansvarar för det arbetet tillsammans med förvaltningen i de sex distrikten.

Bostadsbolaget **bygger** för framtiden

När nya bostäder ska byggas är det många pusselbitar som måste komma på plats. Det som styr var Bostadsbolagets nya bostäder placeras är i första hand var Göteborgs Stad vill ha fler hyresrätter. Man strävar efter att förbättra balansen mellan olika upplåtelseformer och planerar för nybyggnation i områden där hyresrätten är i minoritet och bostadsrätter och egna hem dominerar.

Det senaste året har Bostadsbolaget därför bland annat tagit fram projektidéer för Askim, Älvsborg och i Örgryte där hyresrätten och allmännyttan är dåligt representerade. Eftersom efterfrågan på bostäder är fortsatt hög arbetar bolaget även fram förslag på nya hyresrätter i andra områden i Göteborg. Avgörande faktorer för att kunna bygga nytt är att en detaljplan tas fram. De nya bostäderna måste också vara attraktiva på marknaden och möjliga att finansiera.

Bostadsbolaget strävar alltid efter att bygga minst lika kostnadseffektivt som de bästa i branschen för att ge möjlighet åt vanliga hushåll att flytta in i nyproducerade bostäder. Genom att husen ska förvaltas under lång tid framöver så måste detta ske utan att ge avkall på kvaliteten.

Camilla Hallquist är projektledare på avdelning Fastighetsutveckling. Avdelningen ansvarar både för nybyggnadsprojekt och större ombyggnads- och underhållsprojekt i samverkan med förvaltningen i de sex distrikten.

Vilka möjligheter har ni att påverka fastigheternas utformning?

– Vi tycker att det är viktigt att vi får möjlighet att delta i detaljplaneprocessen, för då bestäms ramarna för hur husen ska se ut, hur de ska placeras på marken och mycket annat. Då läggs också grunden för projektekonomi. De här planerna har med åren tenderat att bli alltmer detaljerade och utrymmet att sätta vår egen prägel på husen minskar. I dag ställs också många fler krav som vi måste hantera och det påverkar både utformning och

kostnader. Det är krav där vi av olika skäl är tvungna att gå utöver Boverkets normer inom områden som miljö och energi.

Den tekniska utvecklingen går snabbt framåt, hur påverkar den er när ni bygger nya bostäder?

– Flera av mina kolleger här på avdelningen arbetar med att följa och delta i forskning och utveckling på området. Även genom att studera vad våra branschkollegor gör så fångar vi upp intressanta idéer som kan prövas i samband med nya projekt. Ibland svarar vi för spets teknik såsom vår pekskärm BoVist och ibland vill vi själva skaffa erfarenhet av vad andra gjort. Passivhuset, som invigdes under hösten, är ett sådant exempel. Vi får också många goda förslag på ny teknik av våra projektörer i samband med detaljprojekteringen.

När ni utvecklar nya bostäder, hur finns de tilltänkta hyresgästerna med i den processen?

– Vi genomför kunskapsprocesser där vi fokuserar på olika hyresgäst kategorier utifrån bland annat områdets demografi, boendestruktur och behov. Det har tillfört ny och viktig kunskap om vilka värden som är viktiga i boendet. Vår långa erfarenhet av att leverera boendeservice i kombination med arkitekternas kunskap utgör också en viktig pusselbit.

Hur lång är processen från projektidé till färdigbyggd projekt?

– Den kan vara mellan fem och tio år om marken inte är detaljplanerad.

Befintliga fastigheter med stora underhållsbehov



Flera av Bostadsbolagets första hus byggdes i början på 1950-talet. En del har byggts om, andra har upprustats delvis och vissa står nästan exakt som de gjorde då de var nybyggda för 60 år sedan. I såväl 1950-talshusen som i miljonprogramshusen behöver badrum byggas om, stammar bytas, elen förstärkas, taken läggas om och fasader och fönster åtgärdas eller bytas.

Husen byggdes med ett helt annat miljö tänkande än i dag och de förbrukar oändligt mycket mer energi än nybyggda

hus. Det måste tas med i bedömningen när Bostadsbolaget underhåller sina äldre fastigheter.

Människor ställer också större krav på sina bostäder idag än för 60 år sedan. Diskbänken är för låg, innerdörrarna så smala att man inte kommer igenom dem med rollator och all elektronik i våra bostäder kräver mer ström och fler uttag, gärna jordade. Allt detta och mycket mer är standardförbättringar man måste ta i beaktande när man underhåller och bygger om husen och om det är sådant som Bostadsbolagets hyresgäster är beredda att betala en högre hyra för.

Planerade projekt

Några av Bostadsbolagets projektplaner som kommit relativt långt är Kvillebäcken och Egnahemsvägen. Kvillebäcken är ett spännande projekt som kommer att bli ett steg i arbetet med att binda samman byggnationen på Norra Älvstranden på Hisingen och in mot Backaplan. Bostadsbolaget planerar här två projekt med totalt 200 lägenheter belägna i ett högre punkthus (16 våningar) och fem 2-8 våningshus. Dessa hus är bland de första i Göteborg som följer Fastighetskontorets nya regler för miljöanpassat byggande i Göteborg. Reglerna går i korthet ut på att bygga klimatsmartare med lägre energiförbrukning och bättre inomhusklimat för de boende.

På Egnahemsvägen i Norra Guldheden i de centrala delarna

av Göteborg planeras tre hus med omkring 70 mindre lägenheter. Under december antog byggnadsnämnden den framtagna detaljplanen för området. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad så kan arbetet med projektet starta under våren 2011.

Men det finns många fler projekt som ligger lite längre fram i tiden och väntar på att tas vidare till nästa steg. Dit hör Tuve, Albatross och Landala Centrum.

Albatross

Projektet Albatross planeras bli en helt ny stadsdel på Hisingen i ett naturskönt område. Det ska bli ett område med blandade

Pågående projekt

Några av de projekt som påbörjats under året är Prisma i Västra Frölunda och projekteringen pågår för Dockhuset.

Dockhuset

Projekt Dockhuset i Västra Eriksberg omfattar två huskroppar i 7-9 våningar med gemensam upphöjd gård. Totalt 86 lägenheter.

Ett av husen kommer att innehålla Bostadsbolagets första helt rökfria lägenheter – en satsning som fått ett mycket positivt mottagande av intresserade hyresgäster. Inflyttning kommer att ske hösten 2012.

Prisma

Ett gammalt nedslitet hus, som bland annat innehöll samlingslokaler, får nu ge plats för nya efterlängtrade bostäder i västra Göteborg.

Byggnationen består av ett punkthus med 38 bostäder, företrädesvis mindre lägenheter, med inflyttning under första halvåret 2012. På taket byggs en gemensam terrass för hyresgästerna i huset, som här får en fantastisk utsikt.

Prisma ligger nära Frölunda Torg vilket innebär mycket god tillgång till service av olika slag och närhet till kollektivtrafik.

Slutförda projekt

Sedan 2006 har byggnationen av Bostadsbolagets projekt Stapelbädden pågått i tre etapper. Totalt omfattar området runt 360 lägenheter, 1-5 rum och kök. Under 2010 slutfördes den tredje etappen. Inflyttning i de sista lägenheterna har skett under början av 2011. Total investering uppgår till cirka 285 miljoner kronor.

Samtidigt har projekt Akterhuset med 80 lägenheter på platån ovanför dockan i Västra Eriksberg avslutats. Efterfrågan på samtliga dessa lägenheter har varit mycket god och alla lägenheter, ett till fyra, var uthyrda långt före inflyttning. Total investering uppgår till cirka 150 miljoner kronor.

Stapelbädden – passivhuset

Bostadsbolaget vill vara öppna för nya tekniker och på Västra Eriksberg provas olika metoder för energieffektivisering i nybyggnation. Akterhuset byggs som ett lågenergihus och dessutom byggdes ett hus i Stapelbäddprojektet som ett passivhus. Syftet är att jämföra dessa tekniker och sedan utvärdera både den tekniska utformningen, förvaltningsaspekter och hyresgästernas uppfattning om boendekomfort.

De 49 lägenheterna i passivhuset saknar radiatorer och huset värms huvudsakligen upp av hushållsmaskiner samt människor som bor i huset. Endast vid extrem kyla tillförs värme.

upplåtelseformer, både hyresrätter, bostadsrätter och egna hem. Området kommer att byggas av flera byggherrar och Bostadsbolaget står för hyresrätterna. Någon tidplan finns ännu inte utarbetad, men totalt sett räknar man med omkring 2 000 nya bostäder i området.

Fler exempel på planerade projekt

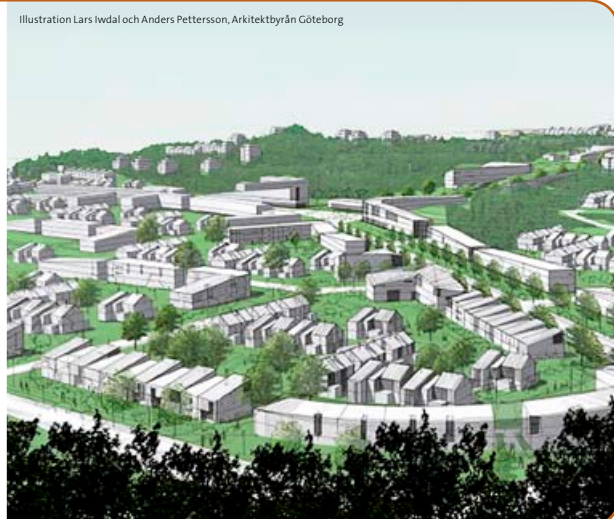
Haga – ombyggnad av lokal till lägenheter

Södra Biskopsgården etapp 4 – upprustning

Brunnsbo – badrumsupprustning

Östra Kålltorp – nyproduktion

Majviken - fasadarbete



Fler exempel på pågående projekt

Majorna – aktivitetslokaler, Next Step Living Majviken

Hammarkulletorget – fasadupprustning

Guldheden – etapp 4 – badrumsupprustning

Kortedala: Gregorianska gatan – fasadarbete

Kyrkbyn – fasadupprustning



Fler exempel på slutförda projekt

Södra Biskopsgården etapp 2 – totalupprustning

Östra Torpa – badrumsupprustning

Västra Högsbo – fasadupprustning

Järnbrott – fasadrenovering

Guldheden: Syster Estrids gata – fasadarbete



Kunderbjudande

Med hyresgästerna i fokus och ambitionen att utveckla allmännyttan arbetar Bostadsbolaget på många nivåer för att nå uppsatta mål. För Bostadsbolaget är personlighet ett nyckelord som värderas högt och genomsyrar hela organisationen.

Bostadsbolaget genom livets alla faser

Det är i mötet med hyresgästerna man visar att begreppet ”kunden i fokus” inte är tomma ord. Hyresgästerna tycks skriva under på det eftersom betygen i 2010 års kundmätning var högre än någonsin. Nu pågår ett arbete för att skapa ökat inflytande även för barn och ungdomar i Bostadsbolagets områden.

För den som är kund hos ett allmännyttigt bostadsföretag är relationen mycket personlig. Hyresgästen bor hos sin serviceleverantör.

Personlighet är nyckeln

Bostadsbolagets varumärke har personlighet som kärnvärde och det ska också genomsyra hela serviceerbjudandet. Av den anledningen organiserade Bostadsbolaget om sin service till hyresgästerna och valde under våren 2010 att plocka bort alla telefontider. Idag finns inga befattningshavare i Bostadsbolaget som begränsas av telefontider, utan alla är tillgängliga per telefon under sin arbetsdag.

För hyresgästen innebär det en stor förbättring. Från att endast haft möjlighet att kontakta sin kvartersvärd eller uthyrare per telefon under någon timma per dag går det nu att ringa hela dagen. Om hyresgästen inte väljer att använda det nya webbaserade felanmälanssystemet via hemsidan. Då kan man klara av sitt ärende under dygnets alla timmar.

Arbetet pågår för att ytterligare förbättra företagets service till sina hyresgäster, både genom tekniska lösningar, utbildning och genom ständiga förbättringar i de dagliga rutinerna.

Ny teknik ger ökad service

Införande av ett nytt fastighetssystem under hösten har också inneburit en ökad service i fler avseenden. Hyresgästen kan själv logga in på Mina sidor och hitta sitt OCR-nummer, söka lägenhet och mycket annat.

Dessutom finns på den nya hemsidan, som sjösattes under våren, en idélåda där synpunkter och förslag till både mindre förbättringar och stora förändringar lämnas av många hyresgäster. Det kommer in många bra idéer och själva strukturen på idélådan kommer att utvecklas för att utgöra ett än bättre verktyg för verksamhetsutveckling.

Hemsidan som helhet är utvecklad för att kunna stödja kundrelationen och en tvåvägskommunikation. Inte bara mellan Bostadsbolaget och hyresgästen utan också mellan hyresgäster.

Grundtanken i de förbättringar som sker av kundservice i alla kanaler är att skapa valfrihet och fler möjligheter till kontakt med sin hyresvärd.

Utvecklad allmännytta

Allmännyttan i Sverige tog ett stort steg framåt i september när Bostadsbolagets första livsstilsboende enligt konceptet Next



Under 2010 invigdes det första Next Step Living-boendet i Majviken. Biblioteket är ett av flera gemensamma lokaler i konceptboendet.

Step Living invigdes i Majorna. Det är ett boende baserat på gemenskap och hög service, något som tidigare varit förbehållet dyra bostadsrätter. Bostadsbolaget har tillsammans med ett fastighetsutvecklingsföretag – Next Step Group – utvecklat konceptet som nu blir tillgängligt för en ny målgrupp.

Livsstilsboendet har införts i ett av Bostadsbolagets befintliga hus, Majviken, med drygt 300 mestadels mindre lägenheter. När huset invigdes i början på 1960-talet var det som ett kollektivhus med service av olika slag. Nu sluts cirkeln och återigen finns en värd på plats för att sköta service och bidra till olika aktiviteter i huset.

Under vintern och våren fortsätter utvecklingen av Klubb Majviken, som innebär att man som boende mot en avgift kommer att ha tillgång till gym, aktivitetslokaler, avslappningsrum och mycket annat.

Bostadsbolaget kommer att utvärdera projektet och därefter eventuellt arbeta in konceptet även i nybyggnadsprojekt.



Kundenkäten verktyg för förbättring

2010 års kundenkät visade att det var möjligt att få ännu mer nöjda hyresgäster. Från en redan hög nivå steg det totala fastighetsägarbetyget, som är ett mått på hur hyresgästerna anser att bolaget sköter sig som fastighetsägare. Nöjd Boendeindex, som sammanfattar hur hyresgästerna ser på hela sin boendemiljö, steg också liksom betyget på vilket inflytande man som hyresgäst anser sig ha över sitt boende.

Svarsfrekvensen gick ner något i årets mätning, en trend som ses överallt i samhället. 61 procent får ändå anses vara en bra siffra och ger tillsammans med det stora antalet utskickade enkäter (omkring 12 000) tillräcklig säkerhet för att kunna dra slutsatser av resultatet även på distriktsnivå.

Bostadsbolagets samtliga delbetyg ligger i topp i Framtiden-koncernen, men bolaget kan liksom systerföretagen konstatera att ett par betyg sjunkit något. Det ena är Rent och Snyggt, som innefattar städning av allmänna utrymmen men också snöskottning. Förra årets stora snömängder innebar en stor utmaning för alla fastighetsägare. Trots stora insatser och en hög servicenivå på området uppfattade hyresgästerna här ändå en försämring mot tidigare år.

Miljöbetyget har gått ner marginellt, och informationen till hyresgästerna på det området kommer därför att förstärkas.

Arbete för ökad trygghet

Även trygghetsbetyget sjunker, ett betyg som är starkt beroende av händelser i omvärlden. Bränder i miljöhus kan vara en orsak, men även annan kriminalitet i områdena påverkar detta betyg. För att skapa en tryggare miljö önskade hyresgästerna i Norra Biskopsgården få kameraövervakning i området. Detta gav Länsstyrelsen tillstånd till för första gången i Sverige och projektet kommer att utvärderas.

Inflytande för nästa generation

Bostadsbolaget har som mål att bli det mest barnvänliga bostadsföretaget till 2012. Det kräver att man skapar reella möjligheter för inflytande även för de yngre hyresgästerna. Under våren skickades 1 000 enkäter ut till barn och unga i bolagets områden. Svarsfrekvensen var 60 procent och resultatet pekade på en rad intressanta områden.

Mer om arbetet för att bli det barnvänligaste bostadsföretaget beskrivs i hållbarhetsredovisningen på sidan 33.

Bostadsbolaget har nöjda hyresgäster

	2010	2009	2008
NBI (Nöjd Boendeindex)	68	67	68
Fastighetsägarbetyg	71	70	70
Inflytande	69	67	66
Trygghet	63	68	66
Stöld och skadegörelse	55	56	56
Rent & Snyggt	73	74	72

Bostadsbolaget strävar efter att få ännu mer nöjda kunder. Bolagets delbetyg ligger i topp i koncernen och trots att flera betyg ökat har, liksom hos systerbolagen, några betyg sjunkit något under året.



Visste du att...

Bostadsbolagets personal besöker alla de närmare 23 000 lägenheterna minst en gång varje år.

Kundservice hela dagen

Benny Stenberg är en av Bostadsbolagets drygt 60 kvartersvärdar. Som kvartersvärd har han huvudansvaret för hyresgäst-kontakter i sitt område och ansvarar också för tillsyn och service i de hus där "hans" hyresgäster bor.

Var arbetar du?

– Jag arbetar i Högsbo i distrikt Väster och ansvarar för 540 lägenheter där.

Hur ser din dag ut?

– Jag börjar med att gå igenom felanmälningar och ärenden som kommit in via vår hemsida sedan föregående dag. Från klockan 8 har vi besöks tid här på vår Boservice under en timma. När vi stänger ger jag mig ut i området och betar av ärendena. Eftersom man kan nå oss på olika sätt nu hela dagen så kommer det in nya ärenden som jag betar av efter hand.

Är det många som väljer att besöka Boservice?

– Det ser väldigt olika ut. De som besöker oss är mest lite äldre personer och de som är hemma för att de är föräldralediga. De flesta väljer att ringa eller använda hemsidan. Och nu när man kan nå oss hela dagen blir det ju mycket enklare för hyresgästerna.

Vilka är det som bor i ditt område?

– Husen byggdes i slutet på 1940-talet och det är faktiskt många äldre som bor kvar sedan dess, men vi börjar kunna se ett generationsskifte och många unga flyttar hit. Det är alltid roligt när det är en blandning av åldrar. Jag har sammanlagt varit i det här området i tolv år och har lärt känna många av hyresgästerna.

Vad är det för ärenden hyresgästerna har?

– Det kan vara allt mellan himmel och jord! Det kan vara kranar som läcker eller en hatthylla som ramlat ner. Man har också frågor om renovering av sin lägenhet. En del har råkat ut för störningar, kanske någon granne som spelat hög musik, och så vill man gärna att jag ska prata med den som stört.

Fixar du alla fel själv?

– Det beror på vad det är för fel, men skulle det vara någon mer tidskrävande reparation eller liknande så beställer jag det av någon av de entreprenörer som vi har avtal med.



Benny Stenberg kvartersvärd

Bostadsbolaget har sex distrikt. I varje distrikt arbetar

Distriktschef	Förvaltare
Kvartersvärdar	Miljövårdare
Lokalvårdare	Hyresdebiterare
Uthyrare	Administratör
Ekonom	

Har du andra arbetsuppgifter?

– Vi måste se till att hålla alla våra hus i bra skick, så jag gör också regelbundna ronderingar och kollar sådant som tak och hänggräddor. Om någon lägenhet har blivit uppsagd och vi ska hyra ut den så samarbetar jag med vår uthyrare och visar lägenheten för nya hyresgäster. I samband med flytt gör jag också besiktningar.

Vad tycker du är viktigast i din yrkesroll?

– Jag tycker nog att det är den sociala förmågan. Det är ju väldigt personligt att arbeta i folks hem och det är viktigt att ha respekt för det.



Att Bostadsbolaget är ett allmännyttigt aktiebolag innebär delvis dubbla roller. Det gäller att balansera det allmännyttiga med det affärsmässiga. God ekonomi, sunda fastigheter, nöjda hyresgäster och medarbetare är alla förutsättningar för en hållbar utveckling.

Affärsmässighet



Visste du att...

Bostadsbolaget använder affärsmässiga metoder för att nå sociala mål och har som strategi att skapa en hållbar framtid för våra barn.

Investerar för kommande generationer

För att förvalta pengarna på bästa sätt arbetar Bostadsbolaget kontinuerligt med att förbättra rutiner och arbetsprocesser. Ett tydligt exempel på detta är att Bostadsbolaget har förenklat den ekonomiska uppföljningen av investerings- och underhållsprojekt genom ett nytt datasystem. På så sätt får varje projektledare en god överblick genom tydliga för- och efterkalkyler. Det innebär bland annat att man enkelt och dagligen kan följa upp kostnader i pågående projekt.

Systemstödet förenklar och säkrar samarbetet mellan distrikts-ekonomer, controller och projektledare som arbetar nära i projekten. Systemstödet skapar ökad trygghet för alla inblandade.

Genom dagsaktuell information kan avdelningen för fastighetsutveckling agera snabbare. Pengar kan styras om till nya prioriterade projekt på ett mer effektivt och affärsmässigt sätt. Den enkla och säkra uppföljningen har även lett till mer tillförlitliga prognoser vilket innebär att nya projekt kan påbörjas snabbare.

Hållbar fastighetsutveckling

Det faktum att Bostadsbolaget hushållar bättre med pengarna leder till långsiktigt hållbar fastighetsutveckling. Genom att sänka driftkostnaderna får bolaget mer resurser till underhåll och utveckling av verksamheten. Detta förbättrar fastighetsbeståndet på många sätt – nu och för kommande generationer. Ett attraktivt fastighetsbestånd ger nöjdare hyresgäster och ökar livskvaliteten för de boende. Bostadsbolaget har göteborgarens bästa i fokus.

Den sociala aspekten väger tungt

Bostadsbolaget finns representerat i de flesta stadsdelar och anser att det är viktigt att utveckla och förbättra alla områden. Bostadsbolaget spelar en aktiv roll i samhällsutvecklingen där det är viktigt med bra boenden för stadens alla invånare. Alla projekt ger inte maximerad vinst ur ett ekonomiskt perspektiv men Bostadsbolaget anser att den sociala aspekten väger tungt. Ett projekt som höjer standarden i ett utsatt område kan ge samhällsvinster i form av minskad vandalism, ökad trivsel och ett bättre klimat i Göteborg.

Miljöeffektivitet väger också tungt när Bostadsbolaget kalkylerar vilka projekt som genomförs. Det ställs inte bara krav på bolaget utan även på leverantörer då bolaget försöker lämna så få spår i miljön som möjligt. Detta sker genom val i den dagliga verksamheten såväl som vid byggnation. Ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd är bra för miljön. I slutändan leder insatser som ger ett högt socialt och miljömässigt värde även till lägre driftkostnader, en vinst som återinvesteras i nya projekt.

Nytt fastighetssystem

Under 2006 påbörjade Framtidenkoncernens bostadsbolag en förstudie med syfte att undersöka möjligheterna till upphandling av ett nytt koncerngemensamt fastighetssystem. Fastighetssystemet hanterar all fastighetsdata, exempelvis uthyrning, underhåll och hyresadministration.

Förstudien visade på synergieffekter och ett intresse för en gemensam upphandling. Upphandlingen resulterade i att Fast2 blev leverantör av det nya systemet.

Fastighetssystemet är navet i ett bostadsföretags verksamhet och att byta detta är ett mycket stort arbete. Under 2009 och 2010 har många medarbetare arbetat intensivt tillsammans med leverantören för att få det nya systemet i drift. Bostadsbolaget tog det nya systemet i drift i början av oktober 2010.

Hållbarhetsredovisning

I denna hållbarhetsredovisning beskrivs Bostadsbolagets arbete inom områdena miljöpåverkan, samhällsansvar och ansvar för bolagets medarbetare (socialt ansvar). Dessutom beskrivs Bostadsbolagets ekonomiska påverkan på samhällsekonomin.

Hållbarhetsredovisningen avser helåret 2010 och är den andra i sitt slag i Bostadsbolagets historia. Den förra avsåg helåret 2009. Hållbarhetsredovisningen lämnas årligen. Redovisningen avser hela företaget. Frågor om denna hållbarhetsredovisning besvaras av Bostadsbolagets informationschef.



This is our **Communication on Progress** in implementing the principles of the United Nations Global Compact.

We welcome feedback on its contents.

Hållbarhetsarbetet pågår hela tiden

Som Göteborgs äldsta allmännyttiga bostadsbolag har vi på Bostadsbolaget stor erfarenhet av frågor om ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Det ingår i vårt uppdrag.

Våra ägare är alla göteborgare. Deras representanter i Göteborgs Stad har formulerat Bostadsbolagets och de andra kommunala bostadsföretagens uppdrag:

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

Varje dag bidrar våra medarbetare till den sociala och miljömässiga utvecklingen i våra bostadsområden. Under året har vi bland annat byggt passivhus, upplåtit lokaler för läsläsning, erbjudit ungdomar sommarjobb, arrangerat loppmarknader och bidragit till att bokbussen besöker fler områden. Dessutom har vi fortsatt arbeta med kompetensutveckling och friskvårdsaktiviteter för våra medarbetare. Varje åtgärd ingår i ett större åtagande att bidra till ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet i våra bostadsområden och till utvecklingen av Göteborg.

Under senare år har vi också börjat redovisa hållbarhetsfrågorna på ett mer strukturerat och systematiskt sätt. Förra året var första gången vi samlade allt i en hållbarhetsredovisning. I år har vi förhoppningsvis lyckats utveckla redovisningen ytterligare. Ett led i detta arbete har varit att tydligare sätta mål för vårt arbete med frågor kring miljö, etik och socialt ansvarstagande.

Både redovisningen och det dagliga arbetet utvecklas hela tiden och det sker ofta i samarbete med våra olika intressenter. Det kan vara hyresgäster, leverantörer eller aktörer i det omgivande samhället.

” Jag måste erkänna att när jag ser vårt hållbarhetsarbete samlat på detta sätt blir jag stolt över vad våra engagerade och kompetenta medarbetare uträttar. ”



I denna hållbarhetsredovisning berättar vi om hur vi arbetar med hållbarhetsfrågorna, vilka som är de viktigaste områdena för oss som bolag och vilka resultat vi har nått. Vi är och kommer aldrig att bli färdiga, men det känns ändå bra att kunna ge en samlad ögonblicksbild och samtidigt peka på vilken riktning arbetet har.

Jag måste erkänna att när jag ser vårt hållbarhetsarbete samlat på detta sätt blir jag stolt över vad våra engagerade och kompetenta medarbetare uträttar. Samtidigt är det inspirerande för oss alla som arbetar inom Bostadsbolaget. Det gör att jag har stora förväntningar på vad vi tillsammans med hyresgäster och andra kan åstadkomma.

Göteborg i januari 2011

Bertil Rignäs,
vd



Ett samlat grepp om hållbarhetsfrågorna

Bostadsbolaget påverkar människor, miljö och det omgivande samhället på flera olika sätt. Tre områden anses vara av särskild betydelse för hållbarhetsfrågorna – miljöpåverkan, samhällsansvar och socialt ansvar, det vill säga bolagets förhållande till sina medarbetare.

Dessa tre områden stämmer också väl överens med de tre dimensioner som ägaren Göteborgs Stad har angett i sina prioriterade mål. Den ekologiska dimensionen berör miljöpåverkan, medan den ekonomiska och den sociala dimensionen sammanfaller med Bostadsbolagets samhällspåverkan. Göteborgs Stad anger också mål för personalfrågor – det vill säga socialt ansvar.

Viktiga faktorer avseende hållbarhet

Bostadsbolagets **miljöpåverkan** sker främst genom den energi som används för uppvärmning och elförsörjning i bolagets fastigheter. Även vattenförbrukning innebär betydande påverkan. Avfallshantering, materialval, användningen av transporter och maskiner samt åtgärder för inomhus- respektive utomhusmiljö är andra miljöpåverkande faktorer.

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

Som allmännyttigt bostadsbolag har Bostadsbolaget också ett **samhällsansvar**. Företaget har som uppgift att bidra till utvecklingen av Göteborg, att ta ett definierat ansvar för bostadsförsörjningen i staden samt att skapa förutsättningar för de boende att utveckla sin egen välfärd.

I två utsatta bostadsområden – Hammarkullen och Norra Biskopsgården – bedriver Bostadsbolaget särskilda utvecklingsprojekt. Precis som det mesta av Bostadsbolagets arbete bedrivs dessa projekt i nära samarbete med lokala offentliga och kommersiella aktörer.

Bostadsbolagets förhållande till sina medarbetare, det vill säga det **sociala ansvaret**, följs upp genom bland annat statistik över sjukfrånvaro och personalomsättning. Företaget arbetar också aktivt med frågor som jämställdhet och mångfald. Bostadsbolaget bedriver endast verksamhet inom Göteborgs kommun.

Styrning och ledning

Bostadsbolagets verksamhet styrs utifrån ett balanserat styrkort där mål sätts inom fyra perspektiv – Hyresgästperspektivet, Medarbetarperspektivet, Verksamhetsperspektivet och Ekonomiperspektivet. Se sidan 8 i årsredovisningen.

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

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

Styrelsen fattar också beslut om de policydokument som styr hållbarhetsarbetet:

- | | |
|--------------------|----------------------|
| • Miljöplan | • Miljöpolicy |
| • Inköspolicy | • Klotterpolicy |
| • Sponsringspolicy | • Informationspolicy |

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

Frågor som gäller samhällsansvar är integrerade i Bostadsbolagets dagliga verksamhet. Detta är ytterligare stärkt i Hammarkullen och Norra Biskopsgården, där det finns särskilda organisationer för utvecklingsprojekt.

Under 2010 såg Bostadsbolaget över hela organisationen i syfte att finna potentiella risker för korruption. I denna granskning har ingenting framkommit som tyder på att bolaget eller dess medarbetare har handlat i strid med Bostadsbolagets riktlinjer. Bostadsbolaget införde under året även nya etiska riktlinjer för bolagets leverantörer. Företaget utbildar också sina medarbetare kontinuerligt för att säkerställa att dessa riktlinjer efterlevs. Dessutom har alla medarbetare skrivit på avtal om som reglerar bisyssla.

Arbetsmiljöpolicy och riktlinjer

Det övergripande målet för arbetsmiljöarbetet är att ingen medarbetare ska drabbas av ohälsa eller olycksfall i arbetet. Dessutom ska arbetsuppgifterna vara varierande, ge möjlighet

EMAS. EU:s miljöstyrnings- och miljörevisionsordning. EMAS står för Eco Management and Audit Scheme.



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



FN:s Global Compact.

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



till gemenskap och samarbete samt ge möjlighet till utveckling och ansvar. Vid uppkommen sjukdom eller arbetsnedsättning ska målet vara att hjälpa de anställda tillbaka i arbete så fort som möjligt. Personalchefen ansvarar för att arbetsmiljöriktlinjer finns tillgängliga.

Krisberedskap och säkerhet

Bostadsbolaget omfattas av Göteborgs Stads säkerhetspolicy. Policyn omfattar anställda, entreprenörer, inhyrd personal, konsulter och leverantörer. Utifrån policyn har Bostadsbolaget tagit fram ett eget program för säkerhetsarbetet.

En webbaserad säkerhetshandbok finns tillgänglig för alla medarbetare. Handboken innehåller alla gemensamma rutiner och riktlinjer inom säkerhetsarbetet samt checklistor och beskrivning av säkerhetsorganisationen med ansvar och befogenheter. I Bostadsbolagets miljödatabas finns dessutom riktlinjer för att identifiera och förebygga miljörisker.

Ansvaret för säkerhetsarbetet vilar på linjeorganisationen. Som chef i Bostadsbolaget är man ansvarig för det löpande riskhanterings- och säkerhetsarbetet i verksamheten. Därtill finns en säkerhetssamordnare som stödjer verksamheten och skapar struktur för säkerhetsarbetet.

Inom koncernen finns en gemensam krisplaneringsplan. Den ger direktiv, stöd och vägledning för Bostadsbolagets planering. Bolaget har en fastställd organisation för stadens krisledningssystem, KSG. Bostadsbolaget var vid upprättandet av denna hållbarhetsredovisning inte inblandat i några tvister eller rättsprocesser med koppling till hållbarhetsfrågorna.

Certifieringar

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

I januari 2010 blev Bostadsbolaget hälsodiplomerat. Hälsodiplomerings är en metod att utveckla det hälsofrämjande arbetet inom bolaget.

Medlemskap och anslutningar

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

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

Intressentdialog

Bostadsbolaget har en ständigt pågående dialog med sina viktigaste intressenter; hyresgäster, medarbetare, ägare och finansörer. Därtill för bolaget en dialog främst med aktörer i områden där företaget äger fastigheter. Inom ramen för utvecklingsprojekten samarbetar Bostadsbolaget med stadsdelsförvaltningar, skolor, näringsidkare, andra hyresvärdar, Hyresgästföreningen och ordningsmakten.

Hyresgäster	Dialogen med hyresgästerna är den mest omfattande och sker genom en mångfald av kanaler. En viktig utgångspunkt är den årliga kundenkäten. Framför allt träffar hyresgäster Bostadsbolagets personal i personliga möten varje dag.
Medarbetare	Bostadsbolaget genomför kontinuerligt utvecklingssamtal. Inom ramen för kompetensutvecklande åtgärder finns en ständigt pågående dialog och kommunikation mellan medarbetare och företag.
Ägare	Dialogen med ägaren, Göteborgs Stad, sker främst genom moderbolaget, som samordnar rapporteringen till kommunen. Bostadsbolaget rapporterar löpande uppgifter till moderbolaget. Genom ständig dialog inom koncernen skapas en gemensam samsyn i stora frågor.
Finansörer	Dotterbolagen inom Framtidenkoncernen hanterar finansiering och upplåning gemensamt via moderbolaget samt genom bolagens egna finansavdelningar. Rapportering till ratinginstitut sker via moderbolaget. Bostadsbolaget har löpande kontakt med banker och andra finansörer.
Hyresgästföreningen	Hyresförhandlingar mellan Bostadsbolaget och Hyresgästföreningen sker på årsbasis. Parterna samarbetar också i ett antal projekt inom olika bostadsområden och förhandlar löpande om ombyggnationer, förvaltning och frågor kring boinflytande.
Entreprenörer/leverantörer	Som kommunalt bostadsföretag följer Bostadsbolaget <i>Lagen om offentlig upphandling</i> . Bostadsbolaget har etiska riktlinjer för leverantörer. De avtal som inte tecknas av Upphandlingsbolaget hanteras av bolagets inköpsavdelning.
Externa konsulter	I de fall där den interna kompetensen behöver kompletteras anlitas externa konsulter. Kontakten med dessa varierar från dialog och rådgivning till direkt utförande.
Fackliga organisationer	I Bostadsbolaget finns de tre fackklubbarna Ledarna (Sveriges Arbetsledareförbund), Unionen och Fastighetsanställdas Förbund representerade. De två sistnämnda representeras också genom arbetstagarrepresentanter i bolagets styrelse.
Myndigheter	Bostadsbolaget har löpande kontakt med såväl myndigheter som politiker i olika frågor. Som helägt av Göteborgs Stad och en av stadens största hyresvärdar sker löpande kontakt med flera stadsdelsförvaltningar, fastighetskontoret, socialförvaltning med flera.



Liksom andra verksamheter påverkar Bostadsbolaget miljön på olika sätt. Inom bolaget pågår ständigt diskussioner om förbättringar av miljöledningssystemet – ett engagemang som är en förutsättning för att miljöinsatserna ska ge ordentlig och önskad effekt.

Miljöpåverkan

Miljöarbete på bred front

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

Till det första området hör förbrukning av energi (fjärrvärme och el) samt vatten. Det andra området består av avfall, materialval, användningen av transporter och maskiner samt åtgärder för inomhus- respektive utomhusmiljö. Alla mätare för fjärrvärme, fastighetsel och vatten läses av automatiskt och uppgifterna ligger till grund för såväl budgetarbete som uppföljningar. En viktig del i Bostadsbolagets miljöarbete är också att hjälpa hyresgästerna att göra kloka miljöval.

De nationella miljömålen

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

Dessa sju områden är:

- Giftfri miljö
- God bebyggd miljö
- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Grundvatten av god kvalitet
- Ingen övergödning
- Skyddande ozonskikt

Energi

Bostadsbolagets energianvändning består av två delar – värme och el. Värmen utgörs av fjärrvärme för uppvärmning av bostäder och lokaler samt tappvarmvatten. Elanvändningen avser fastighetsel. Hyresgästernas elanvändning ingår endast i enstaka undantagsfall. Det nationella miljömål som främst berörs är *Begränsad klimatpåverkan*.

Bostadsbolaget har sedan 1999 arbetat framgångsrikt med en energisparprocess som bland annat har lett till att energiförbrukningen minskat i en omfattning som motsvarar uppvärmningen av 10 000 villor. De årliga utsläppen av koldioxid har minskat med 10 000 ton, motsvarande 60 procent, sedan starten. Arbetet med energisparprocessen innefattar bland annat tekniska installationer, kvalitetssäkring av processer och utbildning av medarbetarna.

Uppvärmningen av fastigheterna sker med fjärrvärme som till cirka en tredjedel använder spillvärme från industrin. Målet är att minska fjärrvärmeanvändningen vilket bland annat görs genom att djupanalysera varje byggnads värmeanvändning.

Under 2010 ökade den graddagsjusterade värmeanvändningen (inklusive tappvarmvatten) med 4 procent till 160,4

Några miljörelaterade åtgärder under året

- Lågenergihus färdigställt och invigt på Stapelbädden
- Inflyttning i Bostadsbolagets första passivhus
- Större möjligheter till sopsortering med viktbaserad taxa
- Pilotprojekt för individuell debitering av varmvatten
- 1 275 radonmätningar genomförda

kWh/m² (154,7), vilket innebar att målet på 147 kWh/m² inte kunde uppnås. Ökningen berodde framför allt på nyinstallerad styrutrustning som krävt löpande driftoptimering under året.

Utöver effektiviseringar i befintliga fastigheter arbetar Bostadsbolaget ständigt för att hitta ny teknik i samband med nyproduktion av bostäder. Under 2010 färdigställdes ett lågenergihus och ett passivhus i Eriksberg. Lågenergihuset är byggt så att energianvändningen ligger cirka 40 procent under Boverkets norm medan passivhuset hamnar nästan 50 procent under samma norm.

Passivhuset har bland annat byggts med tjockare och bättre isolerade väggar än i vanliga hus. Dessutom har fönstren 35 procents bättre isoleringsförmåga än normala fönster. Ungefär 75 procent av den värme som sugts ut via ventilationssystemet återanvänds.

En del av den teknik som används i lågenergi- och passivhusen kan komma att användas även i befintligt bestånd. Det skulle på sikt ge de allra största förbättringarna.

Bostadsbolagets elanvändning utgörs i första hand av fastighetsel, det vill säga den el som inte är kopplad till lägenheterna. I ett fåtal områden ingår dock elen i hyran, vilket påverkar Bostadsbolagets elanvändning. Elanvändningen under 2010 låg på 21,5 kWh/m² och var därmed marginellt högre sett till föregående år. Detta trots ökad belysning i trygghetssyfte samt

Visste du att...

Bostadsbolaget utbildar personal i eco-driving.



nyproduktion med fler tekniska installationer. Målet på 19,3 kWh/m² överskreds dock.

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

Bostadsbolaget strävar också efter att gå över till individuell mätning i samtliga lägenheter. Under 2010 fortsatte Bostadsbolaget övergången till fördelningselmätning i de sista områdena där el fortfarande ingår i hyran.

Vatten

Vattenanvändning orsakar miljöpåverkan i form av förbrukning, tillförsel av föroreningar med mera. Det miljömål som berörs är främst *Grundvatten av god kvalitet*.

Under 2010 förbrukade Bostadsbolaget och dess hyresgäster cirka 2,6 miljoner m³ vatten, varav cirka 35 procent utgjordes av tappvarmvatten. Förbrukningen motsvarar 1,72 m³/m² – en marginell ökning sett till föregående år och där vattenläckor har varit en bidragande faktor. Målet för 2011 ligger på 1,64 m³/m².

Bostadsbolaget arbetar ständigt med information till sina hyresgäster. Bolaget har bland annat kunna notera att en ökad kännedom om den egna energiförbrukningen innebär att hyresgästerna även minskar sin användning av tappvatten. Under 2010 kom Bostadsbolaget överens med Hyresgästföreningen om ett pilotprojekt med individuell debitering av varmvatten i några fastigheter.

Avfall

Både Bostadsbolaget och dess hyresgäster genererar avfall. Den allra största delen står hyresgästerna för. Avfallsfrågorna är kopplade till miljöarbetet på flera olika sätt. Om avfallet inte tas om hand på rätt sätt kan skadliga ämnen läcka ut i miljön. Minskar avfallet, så minskar också resursanvändningen, energianvändningen och den skadliga påverkan på miljön. Det nationella miljömål som berörs är främst *Giftfri miljö*.

Vid utgången av 2010 hade nästan alla av Bostadsbolagets hyresgäster möjlighet till kompostering. De flesta av hyresgästerna kan sortera batterier, glödlampor, lågenergilampor och småelektronik. Arbetet för ökad möjlighet till sopsortering fortsatte under året, liksom arbetet med att informera hyresgästerna.

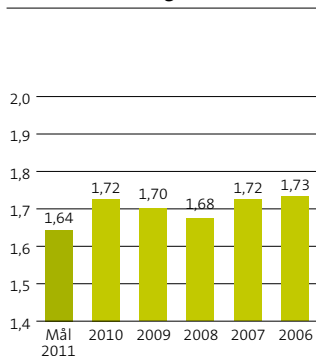
Det är fortfarande svårt att mäta hur avfallsmängden utvecklas eftersom den entreprenör som ansvarar för avfallshanteringen inte erbjuder viktbaserade taxor i alla områden. Under 2011 kommer dock viktbaserad taxa att införas i fyra av Bostadsbolagets områden och under 2012 i ytterligare tre.

Materialval

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

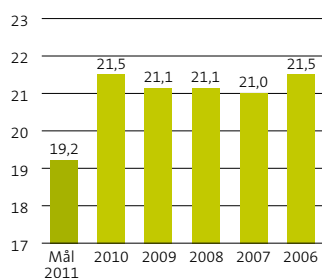
Bostadsbolaget omfattas av de regler som gäller vid inköp inom ramen för Göteborgs Stads kommunavtal, vilka miljögranskas av det kommunala Upphandlingsbolaget. Dessutom finns det instruktioner i Bostadsbolagets eget miljölednings-

Vattenanvändning (m³/m²)



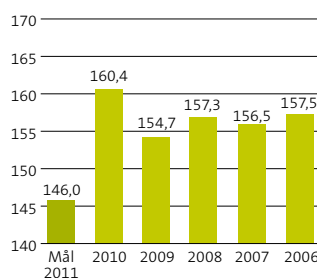
Elanvändning (kWh/m²)

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



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.



system. Bostadsbolagets inköpsfunktion arbetar också aktivt för att välja varor och tjänster som är bra från miljösynpunkt, bland annat genom att leverantörer och entreprenörer måste besvara bolagets miljöbilaga. Efterlevnaden kontrolleras genom företagsbesök och revisioner.

Bostadsbolaget arbetar enligt projektet Avgifta Bygandet avvecklingslista som utarbetats av fastighetsbranschen. Bolagets egen lista omfattar knappt 70 tillåtna produkter. Under 2010 fortsatte Bostadsbolaget utfasningen av farliga ämnen. Företaget genomförde också utbildningar och informationsinsatser om praktisk kemikaliehantering i samtliga distrikt. Dessutom genomfördes två revisioner av miljöarbetet hos bolagets entreprenörer och leverantörer.

Inomhusmiljö

Inomhusmiljön är viktig för hyresgästerna och berör det nationella miljömålet *God bebyggd miljö*.

I bostadsmiljön ingår textilier, tapeter, plaster och andra material som på olika sätt kan påverka hälsa och välbefinnande. Ventilation, temperatur och buller påverkar också inomhusmiljön.

Den största frågan gällande inomhusmiljön är förekomsten av radon i husgrunder och i intilliggande berg. Radonet avger strålning som till år 2020 inte får överstiga 200 becquerel. Bostadsbolaget genomförde under 2010 mätningar i 1 275 lägenheter och vidtog åtgärder i ett antal byggnader för att minska strålningen. Fram till och med 2010 har Bostadsbolaget utfört 5 040 mätningar, vilka utförs tillsammans med Miljöförvaltningen. Mätningarna kommer att vara slutförda 2012.

Utomhusmiljö

Många av de faktorer som beskrivs i denna redovisning påverkar utomhusmiljön. Dessutom påverkas den närliggande miljön direkt av Bostadsbolagets aktiviteter. Bolaget använder inte några kemiska bekämpningsmedel. Därmed bidrar man till att leva upp till det nationella miljömålet *Giftfri miljö*.

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

Transporter och arbetsmaskiner

Transporter orsakar miljöpåverkan i form av framför allt utsläpp av koldioxid och försurande ämnen, vilka berör de nationella miljömålen *Frisk luft*, *Grundvatten av god kvalitet* och *Ingen övergödning*.

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

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

Bostadsbolaget fortsatte under 2010 sina utbildningar i eco-driving (sparsam körning enligt Vägverkets kriterier) för medarbetare som kör mycket i tjänsten. Företaget fortsatte också ett arbete för att se över möjligheten att utveckla bil- och cykelpooler för hyresgästerna.



Hyresgäster med en BoVist installerad i sin lägenhet kan via denna kommunikationsenhet bland annat boka tvättid, få information från Bostadsbolaget och följa den egna energiförbrukningen.

Samhällspåverkan

För Bostadsbolaget står hyresgästerna alltid i fokus och man arbetar hårt för att de ska trivas i sitt bostadsområde. Trivsel påverkas av många faktorer utöver det fysiska boendet. Exempelvis trygghet, sysselsättningsprojekt och tekniska lösningar. Allt detta och mycket mer arbetar Bostadsbolaget med som en del av sitt samhällsansvar.

Utveckling med ungdomar i fokus

Bostadsbolaget tar ett stort socialt ansvar i sina bostadsområden. Insatserna styrs av både affärsmässighet och av Göteborgs Stads ägardirektiv. Det betyder bland annat att bolaget ska bidra till Göteborgs utveckling, erbjuda hyresgäster långtgående inflytande och ge förutsättningar för hyresgästerna att utveckla sin egen välfärd.

Göteborgs Stad har satt upp ett antal prioriterade mål varav flertalet har tydlig koppling till Bostadsbolagets verksamhet (se sidan 6-7). Flera av målen är kopplade till samhällsansvaret som är ett prioriterat område inom Bostadsbolaget. Bolaget arbetar aktivt för att såväl äldre som unga ska få en meningsfull sysselsättning och fritid.

Sysselsättning

Under 2010 deltog Bostadsbolaget i olika projekt med syfte att bereda arbetstillfällen för ungdomar. Totalt var över 100 ungdomar tillfälligt anställda under sommaren.

I bolagets egna sysselsättningsprojekt anställdes runt 60 unga hyresgäster, via Göteborgs Stad cirka 30 ungdomar samt runt 20 ungdomar som anställdes för kortare sommarvikariat med arbetsuppgifter inom städ- och trädgårdsarbete.

Bostadsbolaget bedriver också sysselsättningsprojekt tillsammans med olika stadsdelsförvaltningar. Vissa riktar sig direkt till människor med försörjningsstöd. Bolaget har även haft fyra anställda brandinformatörer i ett treårigt projekt som drivs med systerföretagen inom Framtidenkoncernen. Projektet vänder sig till tidigare långtidsarbetslösa personer, främst kvinnor med invandrarbakgrund.

Inom ramen för projektet Värskapet samverkade Bostadsbolaget med koncernens systerföretag och Göteborg & Co för att ge 200 unga mellan 16 och 25 år möjlighet att arbeta som volontärer under Göteborgs Kulturkalas. Satsningen inleddes 2009 och deltagarna rekryteras från bostadsföretagens bostadsområden.

I Backa deltar Bostadsbolaget i projektet Backa BASE (Bostad-Arbete-Skola-Egenvärde). Projektet syftar till att ge ungdomar, 18–25 år med försörjningsstöd, arbete och på sikt egen bostad. Projektet är en del av Ung & Trygg i Göteborg och drivs av Bostadsbolaget, Poseidon, Familjebostäder, Stena Fastigheter och stadsdelsförvaltningen i Backa. I Hammarkullen deltar Bostadsbolaget i det nystartade BASE Lärjedalen och kommer

även där att ta emot ett antal ungdomar i projektet.

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

Lotsar och Neutral Ungdom

Bostadsbolaget och ett antal andra stora hyresvärdar samarbetar med kommunen, socialtjänsten, polisen och Ung & Trygg kring projektet Lotsarna Angered – en uppsökande verksamhet gentemot ungdomar i Nordost. Målet är att förhindra utanförskap.

I Biskopsgården stödjer Bostadsbolaget föreningen Neutral Ungdom med bland annat lokaler och extrajobb. Föreningen vänder sig till ungdomar i alla åldrar och erbjuder allt från fritidsaktiviteter till läxläsning. Övriga samarbetspartners är White arkitekter och IFK Göteborg.

I Kortedala samarbetar Bostadsbolaget, andra fastighetsägare och stadsdelsförvaltningen med föreningen United Sisters som verkar för att stärka unga tjejers utveckling och självkänsla. United Sisters arrangerar bland annat nattpatruller, och bedriver grupp- och coachverksamhet.

Trångboddhet och läxläsning

I några områden erbjuder Bostadsbolaget lokaler för läxläsning. I Biskopsgården kan de boende få hjälp med läxorna på fyra olika platser och i Hammarkullen på två. Arrangemangen sker alltid i samarbete med hyresgästerna. Dessutom stöttar Bostadsbolaget den läxhjälp som hyresgäster erbjuder varandra på Kortedala Bibliotek.

Stöd med läxläsning är särskilt viktigt i områden med utbredd trångboddhet, där det kan vara svårt att få den ro som krävs för att klara av skolarbetet. Bostadsbolaget arbetar också på andra sätt för att komma tillrätta med trångboddheten. I Hammarkullen erbjuds till exempel olika typer av ombyggnationer av lägenheter för att skapa fler rum.



Ungdomspanel

Bostadsbolaget vill vara den bästa hyresvärd för ungdomar. Som ett led i detta startade bolaget under 2010 en ungdomspanel – ett bollplank och en inspirationsgrupp för att skapa en bättre boendemiljö för unga. Ungdomspanelen består av ungdomar mellan 12 och 19 år från olika stadsdelar. De träffas fyra gånger om året för att

komma med nya idéer och för att Bostadsbolaget ska kunna överföra lyckade satsningar från ett område till ett annat. Dessutom får Bostadsbolaget möjlighet att höra vad ungdomarna tycker om bolagets egna förslag. Vid de första mötena kretsade mycket kring närmiljön. Ungdomarna vill att det ska vara fint, tryggt och säkert där man bor. Detta stämmer också väl överens med resultaten i den större enkät som Bostadsbolaget gjort bland 1 000 ungdomar som bor i företagets lägenheter.



Visste du att...

Bostadsbolaget var först i Göteborg med att tillgänglighetsmärka lägenheter.

Livsstilsboenden

Bostadsbolagets arbete tar inte bara sikte på unga. I Majorna har Bostadsbolaget tagit fram livsstilsboendet Next Step Living. Boendet invigdes i september 2010 och innefattar exempelvis gemensamhetsytor med bibliotek, vardagsrum och datorer. Fler aktivitetslokaler med fokus på hälsa och välbefinnande kommer att stå klara i maj 2011.

I Södra Biskopsgården bedriver Bostadsbolaget seniorboenden för människor mellan 55 och 75 år i två hus. Exempelvis har tekniska anpassningar i lägenheter och allmänna utrymmen utförts. Dessutom stödjer man föreningen 55:an med lokaler för gemensamma aktiviteter vilka stärker gemenskapen bland hyresgästerna. Även i Hammarkullen finns ett liknande seniorboende.

Ökat fokus på trygghet

Hyresgäster i alla åldrar vill känna sig trygga i sin närmiljö vilket också framkom i Bostadsbolagets ungdomsenkät. Tyvärr tappade bolaget poäng vad gäller just trygghetsfrågorna i 2010 års kundenkät. Bostadsbolaget intensifierar därför arbetet för att förbättra tryggheten. Det handlar om allt från förbättrad utomhusbelysning till rena, snygga och klotterfria miljöer.

Trygghetsarbetet omfattar både tekniska lösningar och mer socialt inriktade insatser. Ett exempel på det senare är projektet Ung & Trygg i Göteborg – ett strategiskt samarbete för att förhindra att ungdomar i riskzonen hamnar i kriminalitet, missbruk och utanförskap. Utöver Bostadsbolaget deltar övriga kommunala bostadsbolag, flertalet förvaltningar samt polis och åklagarmyndigheten. Bolaget deltar även i andra trygghetsarbeten och tillhandahåller bland annat lokaler för nattvandrare.

Som exempel på tekniska förbättringar kan nämnas nya lås och att skymmande växtlighet tas bort. I Hammarkullen har

Bostadsbolaget satsat rejält på trygghetsfrågor genom ljussättning. Ytterligare ett exempel är kameraövervakningen i Norra Biskopsgården som infördes efter önskemål från de boende.

Motverka boendesegregation

Segregation kan ta sig olika uttryck och mätas på många sätt. Det kan handla om segregation på grund av etnicitet, ålder, ekonomiska förutsättningar eller ensidig koncentration av en boendeform. I områden med få eller inga bostadsrätter kan Bostadsbolaget därför erbjuda hyresgäster i utvalda fastigheter att köpa ut sina lägenheter och bilda bostadsrättföreningar. Under 2010 skedde inga sådana ombildningar, främst beroende på konjunkturläget.

Bostadsbolaget arbetar för att det ska finnas kommersiell service och arbetstillfällen i utsatta områden. I Hammarkullen deltar bolaget tillsammans med ett stort antal andra aktörer i projektet Urbameco. Ett projekt som syftar till ekonomisk och social tillväxt kring torg i yttre stadsdelar och ingår i ett europeiskt samarbete mellan ett tiotal städer.

Övriga insatser

Bostadsbolaget samarbetar med Göteborgs Stads Fastighetskontor om sociala och medicinska förturer till människor som av olika skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Tack vare detta samarbete har 81 lägenheter förmedlats 2010. Genom så kallade sidoavtal har ytterligare åtta lägenheter förmedlats till frivilligorganisationer såsom Stadsmissionen med flera.

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



Levande bostadsområden

Ett sätt att öka trivselen i områdena är att främja de sociala kontakterna mellan hyresgästerna. Bland annat har Bostadsbolaget arrangerat loppmarknader

i ett antal bostadsområden. Utöver en god stämning bidrar aktiviteten också till minskad resursförbrukning.

Ett annat exempel där Bostadsbolaget bidrar till ökad kontakt mellan de boende är Hagas Kaponjärer. I pilotprojektet samlas

barn i åldern 9 till 18 år för att hjälpa till med att bland annat plantera blommor, kratta löv och fixa en loppmarknad i sitt bostadsområde. I utbyte får de belöningar och inte minst gemenskap.

I samarbete med Stadsbiblioteket har Bostadsbolaget också verkat för fler besök av Bokbussen i några av ytterområdena. I Hammarkullen, Norra Biskopsgården och Rannebergen har detta lett till att hållplatserna permanentats.



Utvecklingsområden

Vissa områden kräver mer omfattande insatser än andra. Det är områden där hyresgästerna riskerar utanförskap på grund av exempelvis arbetslöshet. Dessutom förekommer problem med trångboddhet, språksvårigheter och kriminalitet.

Bostadsbolaget har identifierat två sådana områden, Hammarkullen och Norra Biskopsgården, där man gör extra insatser för att skapa en trygg och positiv boendemiljö. Företaget är också delaktigt i projekt för att skapa sysselsättning eller på annat sätt förbättra livssituationen för hyresgästerna. Arbetets långsiktighet och komplexitet gör att särskilda organisationer har etablerats för dessa projekt.

I Norra Biskopsgården är Bostadsbolaget en av deltagarna i den så kallade Bo Bra-processen som startade 1993. Målet är att skapa en attraktiv stadsdel och att de som bor i Biskopsgården ska känna stolthet över sin stadsdel, känna sig delaktiga och vilja bo kvar. Bland de åtgärder som vidtagits återfinns aktiviteter för fler bostäder, ökad sysselsättning, meningsfull fritid för barn och ungdomar, ökad trygghet och stöd till föreningslivet. Bostadsbolaget är också engagerat i upprättandet av en ny näridrottsplats i Norra Biskopsgården.

Bostadsbolaget deltar också i projektet Jämställd trygghet som med särskilt fokus på kvinnors situation verkar för att öka känslan av trygghet. I projekten har ett antal kvinnogrupper deltagit och föreslagit förbättringar som många också genomförts.

Ytterligare ett av Bostadsbolagets engagemang gäller Tillväxt Biskopsgården, ett EU-projekt inom Hållbar stadsutveckling med medel från det regionala strukturfondsprogrammet för starkt konkurrenskraft och sysselsättning. Det är ett flerårigt samarbete, där näringslivet, offentlig och ideell sektor och Biskopsgårdens invånare är inblandade.

Även i Hammarkullen samverkar Bostadsbolaget med hyres-

gäster och organisationer för att utveckla området. Bland annat finns ett utvecklat samarbete med Högskolan för Design och Konsthantverk (HDK) som arbetar för att underlätta vardagen för ett antal typhushåll genom smarta förvaringslösningar.

Även arkitektstudenter från Chalmers påverkar området då de i samråd med hyresgäster tagit fram förslag på utveckling av närmiljön i Hammarkullen.

Hammarkullekarnevalen har blivit ett välkänt, årligt och uppskattat event. Bostadsbolaget har under flera år deltagit på olika sätt, både ekonomiskt och genom aktiviteter.

Effekterna av insatserna i utvecklingsområdena är svåra att mäta eftersom utvecklingen beror på så många olika faktorer. Under 2010 kunde dock Bostadsbolaget notera flera positiva signaler i kundenkäten.

Norra Biskopsgården	2010	2009	2008
NBI (Nöjd Boendeindex)	54	55	56
Fastighetsägarbetyg	64	62	64
Inflytande	65	60	62
Trygghet	40	44	45
Hammarkullen	2010	2009	2008
NBI (Nöjd Boendeindex)	65	62	63
Fastighetsägarbetyg	69	67	70
Inflytande	67	65	70
Trygghet	57	58	58

Fastighetsägarbetyget som innehåller hyresgästernas uppfattning om Bostadsbolaget som hyresvärd ökade i båda områdena. Även inflytandebetyget ökade. Det övergripande Nöjd Boendeindex (NBI) ökade i Hammarkullen, men minskade något i Norra Biskopsgården. Det senare berodde främst på sjunkande trygghetsbetyg över vilket Bostadsbolagets inflytande är begränsat.



Med föreningslivet

Föreningslivet spelar stor roll för miljön i bostadsområdena och bidrar till en meningsfull fritid för många ungdomar. Bostadsbolaget prioriterar därför

sponsring av lokala föreningar, främst idrottsföreningar i Bostadsbolagets områden. Många av föreningarna delar årligen ut Bostadsbolagets pris Go Kompis – ett pris för gott kamratskap. Under sommaren var Bostadsbolaget också med och

arrangerade aktiviteter för ungdomar, allt från fotbollsskolor till sommarläger och badbussar. Arrangemangen anordnades ofta i samarbete med lokala föreningar, men även med större klubbar som fungerar som förebilder för unga.

För andra året i rad var Bostadsbolaget en aktiv deltagare i utställningen Leve Klotet under Göteborgs Kulturkalas.

Bostadsbolaget bidrar också till kulturlivet i en vidare mening, i bostadsområdena finns ett stort antal konstverk. Delar av fastighetsbeståndet är också i sig själva ett kulturarv, vissa är till och med byggnadsminnesmärkta.

A man with short blonde hair and glasses stands outdoors with his hands on his hips. He is wearing a dark blue t-shirt with the Bostadsbolaget logo on the left chest and blue cargo pants. The background shows a brick building and green foliage.

Medarbetare

Bostadsbolagets vill ha nöjda medarbetare och arbetar på många sätt för att vara en attraktiv och utvecklande arbetsgivare. Vid rekrytering arbetar bolaget också för att främja de olika mångfalderna som finns i staden och för en jämnare fördelning mellan män och kvinnor.

Medarbetare som gör skillnad

Bostadsbolaget och allmännyttan är i utveckling. Från att tidigare ha haft ett ganska ensidigt fokus på fastigheterna är det idag relationen till hyresgästerna och det omgivande samhället som står i centrum. Varje dag, året om, möter Bostadsbolagets medarbetare kunder och andra intressenter. Det är dessa möten som avgör hur väl bolaget lyckas med sitt uppdrag.

Ett bra exempel på hur Bostadsbolaget arbetar med relationerna med hyresgäster och det omgivande samhället är det barnfokus som bolaget anlade under 2010. Bakgrunden är att Göteborgs Stad har som prioriterat mål att vara en barnvänlig stad. Bostadsbolaget har antagit utmaningen och själva satt upp målsättningen att vara den bästa hyresvärden för barn och ungdomar.

Under året har därför Bostadsbolagets medarbetare engagerats i ett stort antal arbetsgrupper för att ta fram idéer och förslag för att nå detta mål. Det har handlat både om helt nya idéer, men också om att lära av varandra genom kunskapsöverföring mellan distrikten. Arbetet har varit en naturlig fortsättning på det förändringsarbete som påbörjades 2007.

En utvecklande arbetsplats

Att arbeta i grupper för att nå gemensamma resultat för kundernas bästa är en del i Bostadsbolagets strävan att vara en arbetsplats där alla känner att de kan växa och utvecklas. Ingen ska hamna vid sidan om, utan alla ska vara delaktiga i företagets utveckling. Bostadsbolaget har formulerat det som att "det är allas ansvar att se till att alla är med".

Detta arbetssätt har tidigare bidragit till att Bostadsbolaget fått väldigt goda resultat i Nöjd Medarbetarindex som togs fram till och med 2009. Indexet baserades tidigare på en medarbetarundersökning som var gemensam för Göteborgs Stad. Under 2010 beslutade sig dock staden för att göra en ny upphandling och under 2011 kommer en ny medarbetarenkät att genomföras.

Sjukfrånvaron fortsätter att minska

Även om medarbetarundersökningen tog en paus under 2010 finns det andra mätetal som visar att Bostadsbolaget håller ställningarna som en bra arbetsplats. Ett sådant exempel är att sjukfrånvaron fortsatte att minska från 4,5 procent till 4,4 procent. På två år har sjukfrånvaron minskat med 2,5 procentenheter, 2008 låg den på 6,9 procent.

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

Bostadsbolaget har också ett nära samarbete med företagshälsovården genom vilket man erbjuder medarbetarna regelbundna hälsoundersökningar. Dessutom har samtliga medarbetare tillgång till subventionerad massage tre gånger per år.

En viktig del i hälsoarbetet utgjordes av att Bostadsbolaget i januari 2010 hälsodiplomerades. Hälsodiplomerering är en metod att utveckla det hälsofrämjande arbetet inom bolaget. Tonvikten ligger på ett planerat hälsoarbete med fokus på arbetsgruppers olika behov.

Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall är ovanliga i Bostadsbolaget. Företaget satsar på förebyggande arbete i form av en protokollförd riskinventering som görs två gånger per år på alla områden. Inventeringen följs av en handlingsplan.

Satsning på friskvård

En låg sjukfrånvaro grundläggs genom ett aktivt friskvårdsarbete. Bostadsbolagets medarbetare har därför tillgång till ett



Visste du att...

Bostadsbolaget hade över 100 sommaranställda 2010.



stort antal friskvårdande aktiviteter. I detta ingår bland annat ett friskvårdsbidrag samt möjlighet att ägna en betald arbetstimme i veckan åt friskvårdsaktiviteter.

Friskvårdsarbetet bedrivs till stora delar i Bostadsbolagets distrikt. I enlighet med hälsodiplomereringen har varje distrikt en friskvårdsplan som bland annat syftar till att få medarbetarna att motionera regelbundet. Bland aktiviteterna märks både föreläsningar om hur man förbättrar sin hälsa och konkreta aktiviteter. Bland exemplen på genomförda aktiviteter finns allt från gemensamma cykelutflykter till körsång.

En lärande organisation

Kompetensutveckling är en viktig del i utvecklingen av de enskilda medarbetarna och ett sätt för Bostadsbolaget att möta nya krav och behov från hyresgäster och omvärld. Den individuella kompetensutvecklingen tar sin utgångspunkt i de årliga utvecklingssamtalen samt i enskilda och gemensamma mål. Resultatet blir individuella utvecklingsplaner.

Bostadsbolaget genomför också varje år ett antal centrala utbildningsinsatser. Under 2010 genomfördes till exempel en utbildning i hur man hanterar våld och hot i arbetssituationen. Dessutom genomfördes gemensamma utbildningar om brandskydd samt olika tekniska utbildningar.

Bostadsbolaget deltar i det koncerngemensamma ledarprogrammet som bland annat baseras på främjandeprincipen, ett metodiskt tankesätt om hur det ska vara när det är som bäst. Det ska vara en naturlig del i det dagliga arbetet hos alla medarbetare.

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

Totalt uppgick de särredovisade kostnaderna för utbildning till 1,3 (1,5) miljoner kronor under 2010.

Jämställdhet och mångfald

En del av insatserna inom kompetens- och ledarskapsutveckling handlar om att öka kunskaperna i genus- och mångfaldsfrågor. Det är ett av kommunens prioriterade mål att ledningens kunskaper i genusfrågor ska utvecklas.

Genus och mångfald är också centrala pusselbitar i Bostadsbolagets strävan att tillvarata varje medarbetares kompetens och kvalitet. Det görs bäst genom att alla medarbetare ges samma chanser, oavsett kön, ålder, sexuell läggning eller etnisk härkomst. Det finns även en övertygelse inom företaget att blandade arbetsgrupper och team är bättre för både utveckling och trivsel.

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

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

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

Twister och annat

Bostadsbolaget var under 2010 inte inblandat i några rättsliga tvister förenade med arbetsförhållanden eller liknande frågor.

Fördelning kvinnor och män

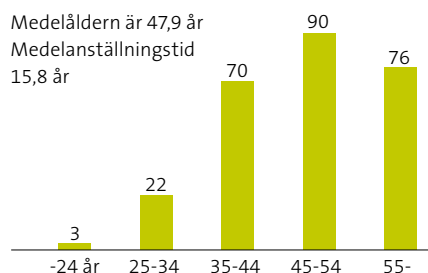


Medelantal tillsvidareanställda:
261 personer

Andel tjänstemän och kollektivanställda



Åldersstruktur (Antal)



Av Bostadsbolagets tillsvidareanställda är 44 procent kvinnor. I företagsledningen är 29 procent kvinnor. I styrelsen är motsvarande siffra 60 procent.



Kulturaktiviteter i Öster

I distrikt Öster samlas medarbetarna kring gemensamma kulturaktiviteter flera gånger per år. Tillsammans kommer medarbetarna överens om vad de ska göra. Det bidrar till ökad gemenskap samtidigt som man får prova på saker man annars kanske inte skulle ha gjort.

– Det började för fyra år sedan berättar Johan Wilck som är distriktschef. Tanken var att underlätta för medarbetarna att ta till sig kultur, att ge dem en liten kick att komma igång. Det visade sig vara väldigt uppskattat och sedan dess har vi varje år frågat om vi ska fortsätta och svaret har varit ett tydligt ja.

Den röda tråden har hela tiden varit bokläsandet. Inför sommaren har medarbetarna fått med sig en bok som man sedan har diskuterat efter semestrarna. Samma sak har gjorts inför julledigheten, men då har var och en själva fått välja bok. Böckerna samlas sedan i ett gemensamt bibliotek på distriktskontoret där den som vill kan låna med sig en bok.

Totalt har kultursatsningen inneburit mellan sex och åtta aktiviteter varje år. Medarbetarna har bland annat varit på bio tillsammans, gått på teater och besökt GöteborgsOperan.

– Vi försöker välja föreställningar eller filmer som har koppling till det vi arbetar med i vardagen. På bio såg vi Svinalångorna som har en klar koppling till vårt sociala arbete och våra insatser för integration, säger Johan Wilck.

För att underlätta för medarbetarna genomförs en del aktiviteter på dagtid och andra på kvällstid. Det som sker på dagtid är obligatoriskt, medan kvällsaktiviteterna är frivilliga.

– Vi arbetar också för att ha ett brett perspektiv på kultur, så vi har även tagit med sportaktiviteter som till exempel att spela ishockey i Kortedala ishall. Dessutom har vi tittat på både Frölunda Indians och IFK Göteborg.

Även inför 2011 har frågan ställts om distriktet ska fortsätta med kultursatsningen. Svaret var lika entydigt som vanligt. Flera medarbetare menade att detta var det bästa man gjort inom distriktet. Bland önskemålen på aktiviteter finns bland annat att göra något där man arbetar med händerna. Kanske blir det därför någon form av hantverk i lera som samlar medarbetarna i distriktet under det kommande året.

Körsång i Centrala stan

Utöver bolagets gemensamma personalaktiviteter som exempelvis friskvård och gemensam jullunch ordnar distriktet Centrala stan egna arrangemang.

– Vi arbetar en del med teambuilding, berättar distriktschef Thomas Magnusson. Hos oss jobbar 35 personer inom olika områden och gemensamma aktiviteter är ett bra sätt att lära känna varandra och arbeta tillsammans. Aktiviteterna uppskattas högt av många medarbetare.

Sedan några år tillbaka träffas medarbetarna ett antal gånger kring ett bestämt tema som gäller under året. 2009 arrangerades aktiviteter med fokus på kost, motion och hälsa, och vårens aktiviteter avslutades med en 3,5 mil lång cykeltur från Göteborg till Onsala. Tjugofem personer från distriktet trampade sig fram längs vägen.

I mitten av maj 2010 deltog all distriktspersonal på konferens i Hindås där man utöver verksamhetsplanering ägnade sig åt gemensamma motionsaktiviteter och sångövningar.

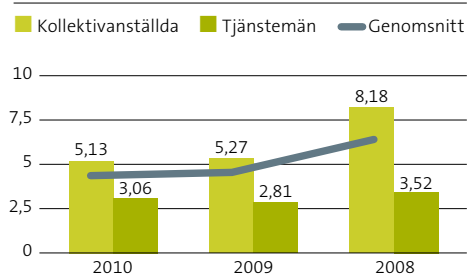
– Temat för 2010 var just sång och konferensen i maj var startskottet för de körövningar som vi ägnade oss åt under året, säger Thomas Magnusson.

Totalt anordnades sex körövningar under ledning av professionell körledare. Finalen bestod av ett sångframträdande på Bostadsbolagets julfest – något som både överraskade och glädde bolagets övriga personal.

– Körsången har varit otroligt kul. Några medarbetare är eller har varit aktiva i kör sedan tidigare, men majoriteten hade ingen tidigare erfarenhet. Under året upptäckte vi flera oanade talanger med härliga stämmor.

Flera medarbetare i distriktet har uttryckt önskemål om att fortsätta med körövningarna under 2011 men i nuläget är temat inte bestämt. Säkert är dock att distriktet kommer att fortsätta samla sina medarbetare under någon form av gemensamma aktiviteter.

Sjukfrånvaro (%)



Bostadsbolaget är ett av de få fastighetsföretag som har anställt städpersonal. Denna arbetsgrupps sjukfrånvaro har minskat från 15,75% (2006) till 8,46% (2010).

Ekonomisk påverkan

På samma sätt som andra bolag bidrar Bostadsbolagets verksamhet till stat, kommun och landsting genom bidrag i form av skatter och andra avgifter. Bostadsbolaget bidrar också till samhället genom ekonomiska bidrag till utvalda organisationer.



Visste du att...

Bostadsbolaget som allmännyttigt bolag är helt självfinansierat.



Stora bidrag till samhället

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

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

Skatter och obligatoriska avgifter

Bostadsbolaget bidrar direkt och indirekt till stat, kommun och landsting. De största bidragen lämnas i form av olika typer av skatter som bolaget och dess medarbetare betalar. Under 2010 var de största posterna följande:

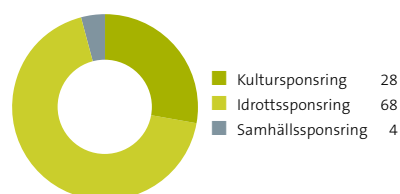
Skatter och avgifter	Mkr
Bolagsskatt	5
Fastighetskatt	33
Löneskatter och sociala avgifter	37
Inbetald inkomstskatt för medarbetare	26
Skatt på inköpta tjänster (elskatt m.m.)	9
Uttagsskatt	12
Summa	122

Stöd till organisationer, föreningar och projekt

En annan form av ekonomisk påverkan är de stöd som Bostadsbolaget betalar ut till organisationer och föreningar. Lika så till projekt som Bostadsbolaget stödjer, vilket beskrivs mer ingående i andra delar av hållbarhetsredovisningen.

Som allmännyttigt bostadsföretag arbetar Bostadsbolaget för att skapa bra och trygga bostäder för hyresgästerna. Det innebär samhällsinsatser av varierande karaktär och ekonomisk påverkan. Det som i det korta perspektivet ser ut som en kostnad är ofta en investering på längre sikt.

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 2010 uppgick summan till 0,9 miljoner kronor.

GRI-index

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 2010 och rapporten omfattar samtliga fastigheter som ägs och förvaltas av Bostadsbolaget.

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



Nedanstående tabell innehåller samtliga kärnindikatorer samt de tilläggsindikatorer som Bostadsbolaget bedömt som relevanta. Jämfört med 2009 års hållbarhetsredovisning har ett antal tilläggsindikatorer utelämnats då dessa efter noggrannare analys dels visade sig vara av mindre relevans för bolaget, dels inte krävdes för att uppfylla kraven enligt GRI:s nivå C. Mätmetoderna är dock de samma som föregående år. Det har heller inte gjorts några andra förändringar som påverkar jämförbarheten.

	GRI-REFERENSER	REDO-VISNING	HÄN-VISNING
1. Strategi och analys			
1.1	Vd har ordet	●	2-3, 25
2. Organisationsprofil			
2.1	Organisationens namn	●	44
2.2	Huvudsakliga produkter, tjänster och varumärken	●	Flikens insida
2.3	Organisationsstruktur	●	83
2.4	Huvudkontorets säte	●	Baksida
2.5	Länder som organisationen verkar i	●	42
2.6	Ägarförhållanden	●	Flikens insida
2.7	Marknader	●	Flikens insida
2.8	Organisationens storlek	●	38
2.9	Betydande organisatoriska förändringar under redovisningsperioden	●	-
2.10	Utmärkelser som organisationen har erhållit under redovisningsperioden	●	37
3. Redovisningens profil och omfattning			
3.1	Redovisningsperiod	●	24
3.2	Tidpunkt för senaste redovisning	●	24
3.3	Redovisningsfrekvens	●	24
3.4	Kontaktpersoner	●	24, 87
3.5	Process för att ta fram redovisningens innehåll	●	26-27, 42
3.6	Redovisningens omfattning	●	24
3.7	Särskilda begränsningar i redovisningen	●	24
3.8	Utgångspunkter för redovisning som kan påverka jämförbarheten	●	42
3.10	Förklaring till förändring av tidigare angiven information	●	42
3.11	Betydande förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder	●	42
3.12	GRI-index	●	42-43

	GRI-REFERENSER	REDO-VISNING	HÄN-VISNING
4. Styrning, åtaganden och engagemang			
4.1	Struktur för bolagsstyrning	●	83
4.2	Styrelseordförandens ställning i organisationen	●	83-84
4.3	Antal oberoende, ej verkställande styrelseledamöter	●	-
4.4	Möjligheter att lämna rekommendationer till styrelsen	●	84
4.14	Organisationens intressenter	●	27
4.15	Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	●	27
5 Hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer			
EC. Ekonomiska indikatorer			
EC1 (K)	Direkt ekonomiskt värde	●	45-79
EC3 (K)	Pensioner och andra förmånsplaner	●	68-69, 74
EC4 (K)	Ekonomiskt stöd från offentliga organ	●	40-41
EC8 (K)	Utveckling av samhällets infrastruktur och utbud	●	32-35
EN Miljömässiga indikatorer			
EN1 (K)	Materialanvändning	●	28-31
EN2 (K)	Användning av återvunnet material (procentandel)	●	-
EN3 (K)	Direkt energiförbrukning	●	28-31
EN4 (K)	Indirekt energiförbrukning	●	-
EN5 (T)	Energibesparingar	●	28-31
EN6 (T)	Initiativ för energieffektiva produkter och tillämpning	●	28-31
EN7 (T)	Initiativ och resultat för att minska indirekt energiförbrukning	●	28-31
EN8 (K)	Vattenanvändning och vattenkällor	●	28-31
EN11 (K)	Verksamhet i områden med rik biologisk mångfald	●	-
EN12 (K)	Påverkan på den biologiska mångfalden	●	-
EN16 (K)	Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser	●	28-31

**FÖRKLARING FÖRKORTNINGAR – UPPFYLLENDEGRAD ENLIGT GRI**

● Rapporteras ● Rapporteras Delvis ● Rapporteras Ej ● Ej Relevant

FÖRKORTNINGAR – ÖVRIGT

(K) indikerar Kärnindikatorer, (T) indikerar Tilläggsindikatorer

GRI-REFERENSER	REDO-VISNING	HÄN-VISNING
EN17 (K) Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser	●	28-31
EN18 (T) Initiativ och resultat för att minska utsläpp av växthusgaser	●	28-31
EN19 (K) Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen	●	-
EN20 (K) Utsläpp av NOX, SOX och andra ämnen	●	-
EN 21 (K) Utsläpp till vatten	●	-
EN22 (K) Avfallsvikt och hantering	●	28-31
EN23 (K) Väsentligt spill	●	-
EN26 (K) Initiativ och resultat för att minska miljöpåverkan av produkter	●	28-31
EN27 (K) Andel återvunna produkter	●	-
EN28 (K) Betydande böter, samt sanktioner till följd av miljöbrott	●	27

LA	Anställningsförhållanden och arbetsvillkor	REDO-VISNING	HÄN-VISNING
LA1 (K)	Personalstyrka	●	36-39, 68-69
LA2 (K)	Antal anställda och personalomsättning	●	36-39, 68-69
LA4 (K)	Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal	●	36-39
LA5 (K)	Informationsgivning vid verksamhetsförändringar	●	-
LA7 (K)	Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall	●	36-39
LA8 (K)	Åtgärder för att anställa anställda vid sjukdom	●	36-39
LA10 (K)	Antal utbildningstimmar per medarbetare	●	-
LA11 (T)	Program för kompetensutveckling	●	36-39
LA12 (T)	Andel medarbetare med regelbundna utvecklingssamtal	●	36-39
LA13 (K)	Mångfaldsindikatorer för styrelse, ledning och medarbetare	●	36-39, 68-69
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	●	27
HR5 (K) Verksamhet där föreningsfrihet/kollektivavtal kan riskeras	●	-
HR6 (K) Verksamhet där barnarbete kan förekomma och åtgärder	●	-
HR7 (K) Verksamhet där tvångsarbete kan förekomma och åtgärder	●	-

SO	Indikatorer för resultat avseende samhällsfrågor	REDO-VISNING	HÄN-VISNING
SO1 (K)	Program som hanterar organisationens påverkan på samhället	●	32-35
SO2 (K)	Affärsområden som har bedömts avseende risker/korruption	●	26
SO3 (K)	Medarbetare som utbildats i organisationens korruptionsriktlinjer	●	26
SO4 (K)	Vidtagna åtgärder vid fall av korruption	●	26
SO5 (K)	Politiska ställningstaganden och deltagande i lobbying	●	-
SO8 (K)	Böter eller sanktioner pga agerande mot gällande lagar och regleringar	●	-

PR	Resultatindikatorer för produktansvar	REDO-VISNING	HÄN-VISNING
PR1 (K)	Faser i produktens livscykel där hälsa och säkerhet utvärderas	●	-
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	●	-

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs stads bostadsaktiebolag, org. nr. 556046-8562, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2010.

Innehåll

Fastighetsbeståndet	46
Fastighetsvärdering	48
Finansiering	50
Risk- och känslighetsanalys	53
Ekonomisk översikt	55
Femårsöversikt	58
Definitioner	60
Förslag till vinstdisposition	60
Resultaträkning	61
Balansräkning	62
Förändring av eget kapital	64
Kassaflödesanalys	65
Noter	
Underskrifter	79
Revisionsberättelse	80
Granskningsrapport	81

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.

Uppgifter angivna inom parentes i förvaltningsberättelsen visar 2009 års siffror om inte annat anges.

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



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 15 002 parkeringsplatser.

Förändringar i fastighetsbeståndet

	2010	2009	Förändring (antal)
Antal lägenheter	22 845	22 652	193
Yta lägenheter	1 412 840	1 400 206	12 634
Yta lokaler	97 479	98 328	-849

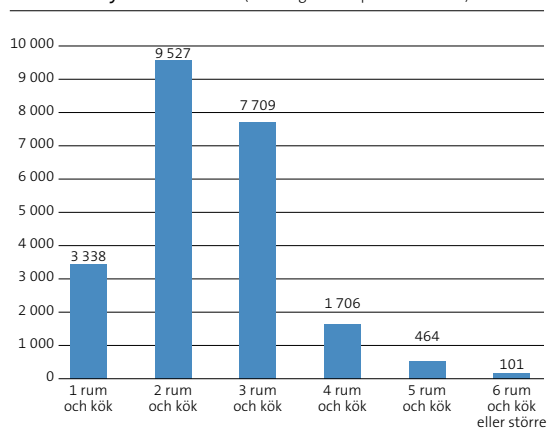
Ökningen med 193 lägenheter jämfört med föregående år beror till största del på nyproduktion. Under 2010 inflyttades 140 nyproducerade lägenheter med en bostadsyta på 8 496 kvadrat-

meter på Stapelbädden och 44 lägenheter med en bostadsyta på 3 244 kvadratmeter i Akterhuset. Bostadsbolaget framställde under året också nio lägenheter genom ombyggnader av lokaler. Minskningen av lokalytorna beror huvudsakligen på ombyggnad till lägenheter.

Bra mix av hyresboende

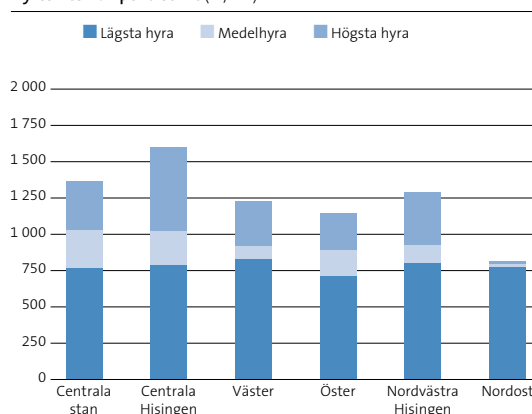
Bostadsbolaget hade år 2010 lägenheter i 14 av stadens 20 stadsdelar. Sedan den nya indelningen trädde i kraft i januari 2011 är bolaget representerat i samtliga 10 stadsdelar. Bolaget har såväl äldre fastigheter med låg hyra som nyproduktion med hög standard. Fördelningen över storlek är också god, dock ligger tyngdpunkten på 2:or och 3:or.

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)



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.



Hyresutveckling

Hyresförhandlingarna för 2010 avslutades under mars 2010 och hyran för bostäder höjdes med i snitt 1,0 procent. Vid årets slut var genomsnittshyran per kvadratmeter för bostäder 942 kronor med en spridning från 719 kronor i Kortedala till 1 605 kronor på Eriksberg. I A-lägen var den genomsnittliga hyran 1 046 kronor per kvadratmeter, jämfört med 800 kronor i C-lägen.

Hyresbortfall, av- och omflyttning

Hyresbortfallet i form av vakanser och rabatter uppgick under året till totalt 33 miljoner kronor (30). Under 2010 ökade hyresbortfallet för lägenheter med 2 miljoner kronor som följd av ökade hyresreduktioner vid ombyggnation. Lokaler har samma hyresbortfall som föregående år medan bortfallet på fordonsplatser ökade med 1 miljon kronor. Av det totala hyresbortfallet berodde 1 miljon kronor (1) på vakanta lägenheter. Avflyttningarna uppgick till 8,6 procent (10,2) medan omflyttningarna minskat marginellt till 3,3 procent (3,7).

Stora satsningar på underhåll och investeringar i fastigheterna

Mkr	2010	2009
Planerat underhåll	320	330
Investering i nybyggnation	185	149
Investering genom förvärv	20	18
Investering i befintligt fastighetsbestånd	256	167
Summa	781	664

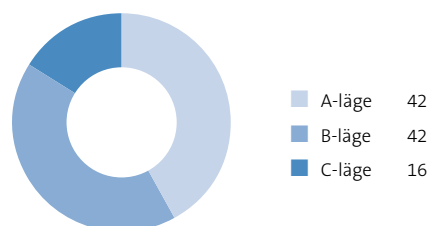
Större enskilda nybyggnationsprojekt under 2010 var Stapelbädden etapp 3 där det under året investerades 88 miljoner kronor. Etapp 3 slutförs under januari 2011. Totalt omfattar projektet cirka 380 lägenheter. Det andra större nybyggnadsprojektet är Akterhuset där investeringen under 2010 uppgick till 95 miljoner kronor. Resterande 2 miljoner kronor för nybyggnation avser initialinvesteringar för större investeringsprojekt. I december 2010 förvärvade företaget mark för byggprojektet Dockhuset till ett pris av 17 miljoner kronor samt 3 miljoner kronor för projekteringskostnader.

Fastigheternas bokförda värde

Det bokförda värdet på Bostadsbolagets fastigheter, inklusive pågående investeringar, uppgick den 31 december 2010 till 7 199 miljoner kronor (6 968), varav 680 miljoner kronor (663) 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 48. Den totala hyresintäkten, exklusive parkeringsintäkter, uppgick 2010 till 1 385 miljoner kronor (1 358).

(Uppgifter angivna inom parentes visar 2009 års siffror om inte annat anges.)

Hyresintäkter (%)





Fastighetsvärdering

Varje år genomför Bostadsbolaget individuell värdering av fastigheterna. Värderingen sker i huvudsak internt, men ett representativt urval av fastighetsbeståndet lämnas för extern värdering.

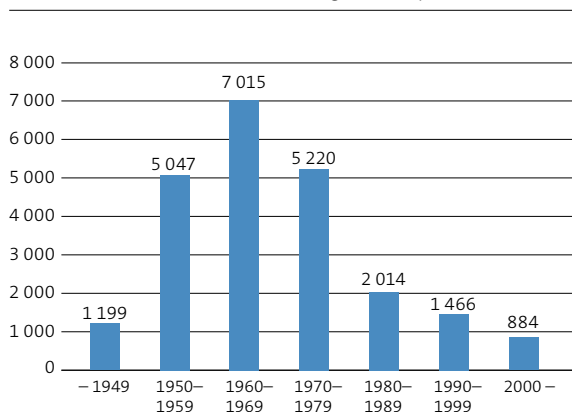
Den interna värderingsmodellen är gemensam för hela Framtidenkoncernen och baseras huvudsakligen på antaganden som görs av externa värderingsinstitut. Den koncerngemensamma modellen inkluderar dock högre drift- och underhållskostnader samt en något högre kostnad för totalt hyresbortfall.

Syftet med värderingen är att:

- möta årsredovisningslagens krav
- beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling samt bolagets justerade soliditet
- skapa underlag i samband med koncernens finansiering

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

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



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

Till detta kommer ett beräknat nuvärde av eventuella räntebidrag. Kassaflödesberäkningen baseras på det kommande årets hyror, uppskattat hyresbortfall, normaliserade drift- och underhållskostnader samt verklig fastighetsskatt. För beräkningen av driftnettot under resterande delen av kalkylperioden görs därtill antaganden om inflation, hyresutveckling, långsiktigt hyresbortfall, drift- och underhållskostnader på längre sikt samt fastighetsskatt. Antagandena varierar beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder. Marknadsläget avspeglas också i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Läge och ålder 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. Områdenas geografiska placering framgår av kartan på sidan 98. Åldersbestämningen av fastigheterna är relaterad till begreppet värdeår, vilket används i fastighetstaxeringen för att spegla fastigheters åldersmässiga standard. För nybyggda och helt ombyggda fastigheter sammanfaller värdeår med ny- respektive ombyggnadsår.

A-läge:

Centrum, Linnéstaden, Härlanda, Örgryte, delar av Lundby samt Majorna.

B-läge:

Högsbo, Kortedala, Frölunda, Backa, Lundby, Södra Biskopsgården, Tuve-Säve, Kärra-Rödbo, Torslanda, Styrso samt Tynnered.

C-läge:

Bergsjön, Gunnared, Lärjedalen samt Norra Biskopsgården.

Visste du att...

Bostadsbolagets fastigheter uppgår till ett värde på 16 494 miljoner kronor.



Förutsättningar 2010

För årets värdering har den framtida prisutvecklingen, mätt enligt konsumentprisindex (KPI), antagits bli 2 procent per år. De normaliserade drift- och underhållskostnaderna har ökat med 2,2 procent i genomsnitt. De sammanlagda drift- och underhållskostnaderna beräknas öka något snabbare än inflationen. Avkastningskrav, kalkylräntor samt beräknade hyresbortfallskostnader har anpassats till de nivåer som marknaden tillämpade vid utgången av 2010.

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 427 kronor per kvadratmeter, med en lägsta kostnad på 316 kronor per kvadratmeter i Haga och en högsta kostnad på 543 kronor i Svartedalen. Till denna kostnad kommer fastighetsskatt, 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.

Avkastningskrav och räntebidrag

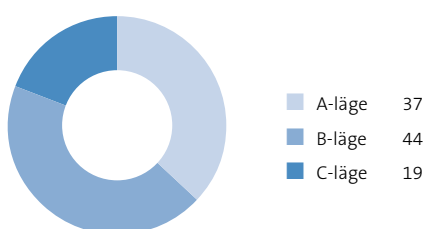
Direktavkastningskravet för bostadsfastigheter i A1-läge är 3,5 procent, medan motsvarande siffra för fastigheter i C3-lägen är 7,25 procent. För andra ytor än bostadsytor har ett avkastningskrav som överstiger bostadsdelens med ett intervall mellan 2,75 till 3,76 procentenheter tillämpats. Kalkylräntan för bostäder varierar mellan 5,50 och 9,25 procent. För de kvarvarande räntebidragen har en nuvärdesberäkning skett baserad på ett antagande om en framtida subventionsränta på 3,25 procent med en diskontering med samma kalkylränta som tillämpas för nuvärdesberäkning av framtida driftnetton.

Fastigheternas värde

Enligt ovanstående modell uppgår avkastningsvärdet på Bostadsbolagets fastighetsbestånd till 16 494 miljoner kronor (15 201), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde (exklusive uppskjuten skatt) med 9 279 miljoner kronor. Jämfört med 2009 innebär årets värdering en ökning av avkastningsvärdet med 1 293 miljoner kronor, eller 8 procent. Förändringar i värdet förklaras av investeringar med 461 miljoner kronor samt övrig värdeökning med 832 miljoner kronor. Övrig värdeförändring är till stor del hänförlig till lägre avkastningskrav. Det justerade egna kapitalet, där hänsyn tas till övervärden i fastigheterna och uppskjuten skatt, uppgick den 31 december till 8 159 miljoner kronor (7 391). Detta innebär en justerad soliditet på 49,3 procent (48,4).

(Uppgifter angivna inom parentes visar 2009 års siffror om inte annat anges.)

Ytor per läge (%)





Finansiering

Världsekonomin började återhämta sig under 2010 och svensk tillväxt uppgick till mer än fem procent. För Bostadsbolaget innebar lägre låneräntor bland annat minskat finansnetto.

Globalt

Den finansiella krisens akuta skede under 2008 och 2009 innebar att stora belopp lades på att stimulera ekonomin och rädda viktiga finansiella institutioner från konkurs. Samtidigt har krisen urholkat skatteintäkterna, exempelvis genom stigande arbetslöshet, varför statsfinanserna försämrats kraftigt i de flesta utvecklade länderna. Stora och stigande statsskulder utgör ett hot mot återhämtningen då stimulanser måste vändas till skuldsanering. Detta innebär att åtstramningar genom skattehöjningar och kostnadsminskningar väntar dessa länder.

Världsekonomin har dock börjat återhämta sig efter krisen. Norra Europa, med Sverige och Tyskland i ledningen, har utvecklats väl under året, till skillnad från USA:s och Storbritanniens återhämtning vilken går långsamt och där problemen med en svag fastighetsmarknad lever kvar.

För södra Europa är situationen ännu svårare. Den gemensamma valutan innebar lägre räntor och ett skydd mot marknadens krav när den bildades. När krisen kom blev det tydligt att flera av södra Europas ekonomier var i dåligt skick. Irland och Grekland har tvingats ta emot nödlån från EU-länderna och Internationella Valutafonden då de inte längre kunnat låna upp till rimliga villkor. Om fler länder hamnar i samma läge innebär det en stor påfrestning på valutaunionens sammanhållning.

Räntorna är rekordlåga – USA:s styrränta är idag 0,25 procent och ECBs 1,0 procent. Då tillväxten fortfarande är svag och möjligheterna till finanspolitiska stimulanser har uttömts återstår penningpolitiken. Förväntningarna är att de låga räntenivåerna ska vara oförändrade under större delen av 2011.

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 vår tillväxt uppgick till mer än 5 procent under 2010. Export av industriprodukter och råvaror har varit starka drivkrafter, liksom privat konsumtion som har utvecklats positivt tack vare låga räntor och sänkta skatter.

Den positiva utvecklingen har gjort att Riksbanken kunnat

börja höja styrräntan från rekordlåga 0,25 procent till 1,25 procent vid årets utgång. Riksbanken har också successivt dragit tillbaka den extra likviditet som erbjöds Sveriges banker under krisen. Det innebar att likviditetssituationen blev något ansträngd under årets sista månader varför de räntor som ligger till grund för bolagets upplåning blivit klart högre.

Kreditmarknaden

Då en av orsakerna till krisen var en alltför frikostig utlåning har åtgärdsprogram för att minska framtida risker tagits fram. En av de viktigaste är nya regler rörande bankernas krav på eget kapital, Basel III*. Dessa regler kommer att införas successivt under de kommande 8-10 åren. Kravet på en starkare kapitalbas i banker kommer att innebära högre marginaler för kund och en minskad utlåningskapacitet.

Många av de stora bankerna världen över har mottagit statsstöd eller förstatligats. Det har medfört en återhållsamhet med utlåning och större fokus på hemmamarknaden. Konkurrensen på den svenska bankmarknaden har minskat vilket också kan innebära högre kreditmarginaler.

Ökade upplåningskostnader är ett problem för alla kapitalintensiva verksamheter. Bostadsbolaget har tack vare stark balansräkning och stark ägare goda förutsättningar att hantera denna situation bättre än de flesta konkurrenter.

Risker

Den höga offentliga skuldsättningen i många länder gör att risken för en förtroendekris för enskilda länder och hela euro-samarbetet finns kvar. Detta skulle kunna medföra att den svaga konjunkturuppgången övergår i en ny lågkonjunktur. Sveriges ekonomi är starkt beroende av våra exportmarknader, varför en nedgång i vår omvärld skulle leda till nedgång även här.

Svensk bostadsmarknad har haft kraftigt stigande priser de senaste tio åren. Skulle priserna sjunka kan det orsaka lägre konsumtion och problem hos svenska banker på samma sätt som skett i exempelvis USA och Spanien.

* Basel III är ett nytt regelverk för banker som bland annat ställer högre krav på andelen eget kapital i bankens utlåning.

Visste du att...

12% av hyresintäkterna går till att betala bolagets räntekostnader.
År 2009 var motsvarande siffra 13%.



Finansiell organisation och policy

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

Bostadsbolagets finansverksamhet sker inom ramen för den finanspolicy som bolagets styrelse fastställt. Finanspolicyn ansluter nära till den koncerngemensamma finanspolicyn. Den fastlägger befogenheter och ansvar vid hantering av bolagets finansiella positioner, och revideras årligen. Finanspolicyn definierar och fastlägger ramar för de finansiella risker som bolaget är utsatt för. Beskrivning av de finansiella riskerna finns under avsnittet risk- och känslighetsanalys på sidan 53.

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

Finansnetto

Bostadsbolagets finansnetto uppgick år 2010 till -161 miljoner kronor (-174). Minskningen beror på lägre låneräntor. I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor, räntebidrag med 2 miljoner kronor (3), kostnader för pensionsskuld med -5 miljoner kronor (-4) samt stängningsresultat för derivattransaktioner och förtidslösta lån med -2 miljoner kronor (-4). Bolagets kostnadsräntor har minskats med 4 miljoner kronor (3) avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick under året till 3,27 procent (3,65). Om hänsyn tas till erhållna räntebidrag var finansieringskostnaden 3,24 procent (3,59).

Kreditportfölj

Förvaltnings AB Framtiden åsattes under 2009 ett kreditbetyg, A+, av Standard & Poors. Med detta 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 får Bostadsbolaget tillgång till kapitalmarknaden vilket innebär en strategiskt viktig breddning av långivarbaser och en möjlighet att kostnadseffektivisera upplåningen. Bostadsbolaget

lånar vid årsskiftet 577 miljoner kronor på certifikatsmarknaden och 110 miljoner kronor på obligationsmarknaden.

Bolagets lån uppgick den 31 december 2010 till 5 104 miljoner kronor, en ökning med 301 miljoner kronor under året. Av bolagets lån utgörs 4 737 miljoner kronor av andelar i koncerngemensamma obligations- och banklån, medan 367 miljoner kronor har lånats i svenska banker och kreditinstitut. Med undantag av en rörelsekredit på 56 miljoner kronor och kapitalmarknadsupplåning på 687 miljoner kronor har samtliga lån säkerställts genom pantbrev i ett representativt urval av fastigheter ur bolagets fastighetsbestånd. Årets nyupplåning har skett på kapitalmarknaden. Befintliga krediter på 450 miljoner kronor med förfall 2011 har förlängts till 2015.

Den genomsnittliga återbetalningstiden för bolagets lån var vid årets utgång 2,7 år (2,9).

Kreditportföljens förfallostruktur 2010-12-31

År	Kreditförfall och amorteringar, Mkr	Procentandel
2011	0	0
2012	1 944	38
2013	1 550	30
2014	1 300	26
2015	110	2
2016	200	4
Summa	5 104	100

Ränteexponering

Framtidenkoncernens styrning av ränterisk utgår från begreppet nettoexponering, varmed avses nettot av de tillgångs- och skuldbelopp som i framtiden skall få ny räntebestämning. Den genomsnittliga löptiden för ränteexponeringen, liksom exponeringens fördelning tidsmässigt, har stor betydelse för Bostadsbolagets resultat. Finanspolicyn föreskriver att den genomsnittliga löptiden ska vara mellan 1,6 och 2,6 år med högst 33 procent av exponeringen infallande under närmaste



Visste du att...

Bostadsbolagets finansnetto uppgick år 2010 till -161 miljoner kronor.

12-månadersperiod. Den 31 december 2010 var den genomsnittliga löptiden för bolagets räntexponering 1,7 år (1,9) med 32 procent (31) av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod. Räntebindningstiden har under året varierat mellan 1,7 och 2,0 år. Nedanstående tabell visar nettoexponeringen 2011–2020, den genomsnittliga nominella räntesatsen i exponeringen, samt agion.

Räntexponering netto, genomsnittlig räntesats och agio 2010-12-31

År	Belopp, Mkr	Ränta, %	Agio, Mkr*
2011:1	-2 618	3,08	-0,2
2011:2	-61	1,41	0,4
2011:3	-50	4,02	0,4
2011:4	1 100	2,45	0,5
2012	-1 700	3,27	1,5
2013	-550	3,81	0,6
2014	-600	2,63	0,4
2015	-275	3,22	0,4
2016	0	0	0,3
2017	-150	3,51	0,1
2018	-150	3,91	0,1
2019	-50	3,49	0,1
2020	0	-	0,1
Totalt	-5 104	3,34	4,7

*) 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.

Den 31 december 2010 var det nominella bruttobeloppet av utestående derivat 4 535 miljoner (6 000), fördelat på ränteswappar 3 035 miljoner (3 600), FRA-kontrakt 1 200 miljoner (2 050) och CAP-kontrakt 300 miljoner (300). Ränteswappar på nominellt 50 miljoner har tecknats i kombination med utfärdade ränteoptioner. Beloppet ingår i det angivna beloppet för ränteswappar ovan.

Likviditet

Kombinationen av ett stabilt kassaflöde och relativt lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. Eventuellt kassaöverskott placeras i bank eller i kortfristiga räntebärande instrument med god kreditvärdighet enligt finanspolicyn. Outnyttjade krediter och kreditlöften med minst 3 månaders återstående löptid uppgick den 31 december 2010 till 1 259 miljoner (499).

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 2010 enligt denna värderingsmetod 5 108 miljoner (4 802), vilket skall ställas i relation till portföljens nominella belopp på 5 104 miljoner (4 803).

Derivatinstrument värderas enligt följande;

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

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

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

Nominella belopp netto och marknadsvärde för derivatportföljen 2010-12-31, Mkr

Kontraktstyp	Nominellt belopp, netto	Marknadsvärde
Ränteswappar	-2 665	-41
FRA-kontrakt	-1 200	1
CAP-kontrakt	-300	0
Totalt	-4 165	-40

Volymen ränteswappar där bolaget betalar fast ränta överstiger volymen ränteswappar för vilka bolaget erhåller fast ränta. Bolaget är fasträntebetalare i swapkontrakt på nominellt 2 850 Mkr och bolaget erhåller fast ränta i swapkontrakt på nominellt 185 Mkr.

(Uppgifter angivna inom parentes visar 2009 års siffror om inte annat anges.)



Risk- och känslighetsanalys

Den sammansättning av tillgångar och skulder som kännetecknar ett fastighetsbolag innebär att bolaget exponeras för ett antal rörelserelaterade och finansiella risker. Ett fastighetsbolag har kortsiktigt begränsade möjligheter att påverka resultatet. Åtgärder som genomförs måste därför vara av långsiktig karaktär. Under året har en intern kontrollplan upprättats för Bostadsbolaget, vilket beskrivs i avsnittet om bolagsstyrning längre fram i årsredovisningen.

Rörelserelaterade risker

Dessa risker är relaterade till Bostadsbolagets rörelse och fastighetsinnehav. Hyresnivåer, vakansgrad, av- och omflyttning samt drift- och underhållskostnader räknas till de faktorer som har störst potential att påverka företagets marknadsvärde och kassaflöde.

Hyresrisk

Hyresrisken definieras som risken att den totala hyresnivån förändras och därmed även Bostadsbolagets intäkter. Generellt anses bostadsfastigheter vara förknippade med en mindre hyresrisk än kommersiella lokaler. Hyresnivåerna sätts utifrån de överenskommelser som görs mellan bostadsföretagen och Hyresgästföreningen. Dessa överenskommelser baseras på kostnadsutvecklingen hos de allmännyttiga bostadsbolagen. För 2010 års hyror träffade Bostadsbolaget och Hyresgästföreningen en överenskommelse om att hyrorna i snitt skulle öka med 1,0 procent. För 2011 har en överenskommelse om hyresökning på i snitt 1,73 procent träffats.

Vakansrisk

Bostadsmarknaden i Göteborg bedöms under överskådlig framtid präglas av en stor efterfrågan på bostäder. Utifrån detta bedöms vakansrisken i Bostadsbolaget vara ytterst begränsad. Den låga vakansgraden för lägenheter var 0,1 procent (0,1) per den 31 december 2010 vilket nästan helt utesluter möjligheter att öka intäkterna genom ytterligare minskad vakansgrad. Genom god kundvård och gott underhåll av fastigheterna möter bolaget risken för framtida vakanser.

Av- och omflyttning

Andelen av- och omflyttningar under 2010 var något lägre jämfört med föregående år och uppgick till 11,9 procent (13,8). Och av- och omflyttningen är fortsatt störst i ytterområdena. Bostadsbolagets arbetar dock på olika sätt och i olika konstellationer för att öka trivsel, förbättra trygghet och säkerhet samt för ökade möjligheter till inflytande även i dessa områden. På så sätt ämnas av- och omflyttningen, liksom Bostadsbolagets kostnader, att minska.

Underhålls- och driftkostnader

Kassaflöde och värdering påverkas starkt av underhålls- och driftkostnader. Genom bolagets långsiktiga arbete med affärs- mässighet, strategisk fastighetsutveckling och teknikförbättring sker en ständig utveckling mot alltmer effektiv resursanvändning.

Risk för fel

Bolaget arbetar ständigt med att förbättra sina interna rutiner. Genom det systematiska arbetet med intern kontrollplan (se sidan 84) har bolaget beaktat detta riskmoment.

Framtida underhållsbehov

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



Finansiella risker

Fastighetsbolag har i allmänhet stora skulder vilket innebär att de finansiella riskerna i branschen är stora. Dessa risker utgörs framför allt av ränte-, refinansierings-, motparts-, valuta-, och administrativa risker. Bostadsbolagets finanspolicy syftar till att tydliggöra och kontrollera dessa risker.

Ränterisk

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

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk är risken att lån som förfaller inte kan omsättas till rimliga villkor. Därför eftersträvas en spridning av upplåningen både tidsmässigt och på olika lånemarknader. För att bredda lånemöjligheterna har under 2010 två koncern-gemensamma kapitalmarknadsprogram startats. Dels ett certifikatsprogram på sammanlagt 3 000 miljoner kronor och dels ett MTN-program med en ram på 5 000 miljoner kronor. Bostadsbolagets andel av programmen är 1 000 respektive 1 800 miljoner kronor.

Motpartsrisk

Motpartsrisk är risken att motparten i en finansiell transaktion inte i rätt tid och med rätt belopp fullgör sina åtaganden. Bostadsbolaget accepterar endast motparter med hög kreditvärdighet i finansiella transaktioner enligt bolagets finanspolicy. Bostadsbolaget eftersträvar en riskspridning mellan sina affärs-motparter.

Valutarisk

Valutarisk är risken att valutakursförändringar påverkar bolagets resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt.

Bolagets exponering ska uteslutande vara i svenska kronor. Vid upplåning i annan valuta än SEK ska valutarisken elimineras genom valutaswap, valutatermin eller valutaoption. Under 2010 har ingen finansiering i utländsk valuta förekommit.

Administrativ risk

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

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positions – sammansättning avseende nettoexponeringen, kommer bolagets finansnetto att utvecklas enligt tabell. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2010 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela räntekurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2011 – 2013, Mkr

Mkr	2010	2011	2012	2013
Räntenivå 2010-12-31	-161	-171	-175	-182
Ränta +1%		-194	-205	-211
Ränta -1%		-149	-149	-153

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De marknadsvärden som redovisats för kredit-/respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor 2010-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkningar även skett med räntor en procentenhet högre respektive lägre.

Förändring	Effekt på Bostadsbolagets avkastningsvärde, %	Effekt på Bostadsbolagets resultat, Mkr
Hyror +1%	1,8	+14,4
Långsiktiga vakanser +1%	-1,7	-
Drift- och underhåll +1%	-0,8	-
Kalkylränta och direkt-avkastningskrav +1%	-17,8	-

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet 2010-12-31, Mkr				
	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
Ränte-antagande				
Räntenivå 2010-12-31	-5 104	-5 108	-4 165	-40
Ränta +1%	-5 104	-5 095	-4 165	30
Ränta -1%	-5 104	-5 121	-4 165	-113

Visste du att...

värmekostnaderna utgör mer än en fjärdedel av Bostadsbolagets driftkostnader.



Ekonomisk översikt

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 3 miljoner kronor (4). Justerat för under året återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgår bolagets resultat efter finansnetto till 2 miljoner kronor (1).

Hyresintäkter

För 2010 års hyresnivå har Bostadsbolaget träffat en överenskommelse med Hyresgästföreningen, vilket innebar att hyrorna i snitt ökade med 1,0 procent.

Hyresintäkterna uppgår totalt till 1 405 miljoner kronor (1 380) vilket motsvarar en ökning med 25 miljoner kronor.

Bruttohyresintäkterna för bostäder uppgår till 1 311 miljoner kronor (1 285) vilket är en ökning med 26 miljoner kronor varav 15 miljoner kronor är hänförligt till generella hyresökningar. 11 miljoner kronor beror på tillkommande förvaltningsobjekt samt hyresökningar på grund av ombyggnation och tillval. Hyresbortfallet uppgår till 16 miljoner kronor (14), en ökning med 2 miljoner kronor vilket beror på ökade hyresreduktioner i samband med renovering/ombyggnation.

Bruttohyresintäkterna för lokaler uppgår till 71 miljoner kronor (72). Minskningen med 1 miljon kronor beror främst på minskad uthyrningsbar yta. Hyresbortfallet, 9 miljoner kronor, är oförändrat jämfört med föregående år.

Bruttointäkterna för parkeringsplatser uppgår till 56 miljoner kronor (53). Hyresbortfallet uppgår till 8 miljoner kronor (7) vilket beror på ökad vakansgrad.

Förvaltningsintäkter

Förvaltningsintäkter uppgår till 8 miljoner kronor (8) och omfattar andra intäkter än hyra.

Drift- och administrationskostnader

I posten driftadministration ingår till exempel lönekostnader, lokalkostnader samt övriga kostnader för att administrera bolagets distriktskontor samt delar av huvudkontoret. Kostnaderna uppgår till 618 miljoner kronor (587).

Kostnadsökningen för taxor uppgår till 29 miljoner kronor vilket huvudsakligen beror på en kallare vår och vinter än normalt.

Övriga driftkostnader har totalt ökat med 2 miljoner kronor.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med 4 miljoner kronor jämfört med föregående år vilket bland annat beror på ökade kostnader för snöröjning.

Kostnaderna för reparationer har ökat med 14 miljoner kronor vilket till största del beror på att kostnader för mindre skador från och med 2010 redovisas som reparation i stället för övriga driftkostnader. Även övriga reparationskostnader har ökat jämfört med föregående år.

Kostnaderna för driftadministration har minskat med 3 miljoner kronor jämfört med föregående år vilket främst beror på minskade konsultkostnader.

Övriga driftkostnader har minskat med 13 miljoner kronor vilket beror på att kostnaderna för skador redovisas som reparationskostnader.

Driftkostnader i kronor per kvadratmeter uppgick till 411 kronor (392). Justerat för ökade värmekostnader uppgår driftkostnaderna 2010 till 390 kronor per kvadratmeter.

Bolagets kostnader för sponsring uppgick till 0,9 miljoner kronor (0,5).

Centrala kostnader

I posten centrala kostnader ingår till exempel kostnader för styrelse, vd och strategisk ledningspersonal, revisionskostnader samt fakturerade koncerngemensamma kostnader.

Kostnaderna uppgick till 28 miljoner kronor (25). Ökningen beror främst på ökade kostnader för IT-konsulter och marknadsföringsåtgärder.



Fastighetsskatt

Kostnaderna för fastighetsskatt uppgår till 33 miljoner kronor (33).

Underhållskostnader

Kostnaderna för underhåll omfattar såväl yttre som inre underhåll av bolagets fastigheter. Under 2010 uppgick kostnaderna till 320 miljoner kronor (330), vilket motsvarar 213 kronor per kvadratmeter (220). Under 2010 har bolaget minskat underhållet med 10 miljoner kronor vilket motsvarade budgetförutläggningarna för 2010.

Avskrivningar

Bolagets avskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgår till 252 miljoner kronor (237). Under 2010 har tidigare gjorda nedskrivningar återförts med 1 miljon kronor (3). Inget nedskrivningsbehov av fastigheterna föreligger 2010. Planenliga avskrivningar har ökat med 13 miljoner jämfört med föregående år. Ökningen beror på färdigställda investeringar i befintliga fastigheter samt tillkommande förvaltningsobjekt.

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 442 miljoner kronor (438) vilket är en ökning med 4 miljoner kronor jämfört med föregående år. Intäkterna har ökat med 25 miljoner kronor och kostnaderna för underhåll har minskat med 10 miljoner kronor. Driftkostnaderna har ökat med 31 miljoner kronor vilket främst beror på ökade värmekostnader.

Övriga rörelseintäkter

Här redovisas intäkter som inte avser den löpande förvaltningen, till exempel övrig försäljning och skadeståndsanspråk. Övriga rörelseintäkter uppgår till 2 miljoner kronor (2).

Övriga rörelsekostnader

Här redovisas kostnader som inte avser den löpande förvaltningen, till exempel utrangering och försäljning inventarier. Övriga rörelsekostnader uppgår till ringa värde.

Driftkostnader (%)



Värme	28
Fastighetsskötsel	22
Driftadministration	14
Reparationer	13
El	7
Vatten	6
Renhållning	6
Övrigt	4

Bostadsbolagets intäkter	2010 (Mkr)	2009 (Mkr)	Avvikelse 2010/2009 (Mkr)
Lägenheter, brutto	1 311	1 285	26
Hyresbortfall	-16	-14	-2
Lägenheter, netto	1 295	1 271	24
Lokaler, brutto	71	72	-1
Hyresbortfall	-9	-9	0
Lokaler, netto	62	63	-1
Fordonsplatser, brutto	56	53	3
Hyresbortfall	-8	-7	-1
Fordonsplatser, netto	48	46	2
Summa hyresintäkter	1 405	1 380	25
Förvaltningsintäkter	8	8	0
Summa intäkter	1 413	1 388	25

Visste du att...

Bostadsbolagets underhållskostnader under 2010 uppgick till 320 miljoner kronor.



Skattesituation

Årets skattekostnad består dels av beräknad skatt på koncernbidrag vilket redovisas som kapitalöverföring inom fritt eget kapital på -3 miljoner kronor (-3), dels inkomstskatt på -5 miljoner kronor (-2) och dels uppskjuten skatt på 6 miljoner kronor (5). Den 31 december 2010 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till -368 miljoner kronor (-374).

Finansnetto

Finansnettot för året uppgår till -161 miljoner kronor (-174) vilket ger en genomsnittlig finansieringskostnad om 3,2 procent. Trots att lånevolymer under året har ökat med 301 miljoner kronor har finansnettot minskat med 13 miljoner kronor. Detta beror huvudsakligen på de mycket låga marknadsräntorna. Genom certifikatsprogrammet har också lånemarginalen kunnat minskas på delar av upplåningen.

Investeringar i fastighetsbeståndet

Totala investeringar uppgick till 461 miljoner kronor (334). Investeringar i nybyggnation uppgick till 185 miljoner kronor

och investeringar i befintligt fastighetsbestånd till 256 miljoner kronor. Under 2010 har bolaget förvärvat en fastighet för nyproduktion för 20 miljoner kronor varav förvärv av mark uppgår till 17 miljoner kronor.

Eget kapital och soliditet

Eget kapital uppgick den 31 december 2010 till 1 279 miljoner kronor (1 282) och den justerade soliditeten uppgick till 49,3 procent (48,4).

Årets resultat

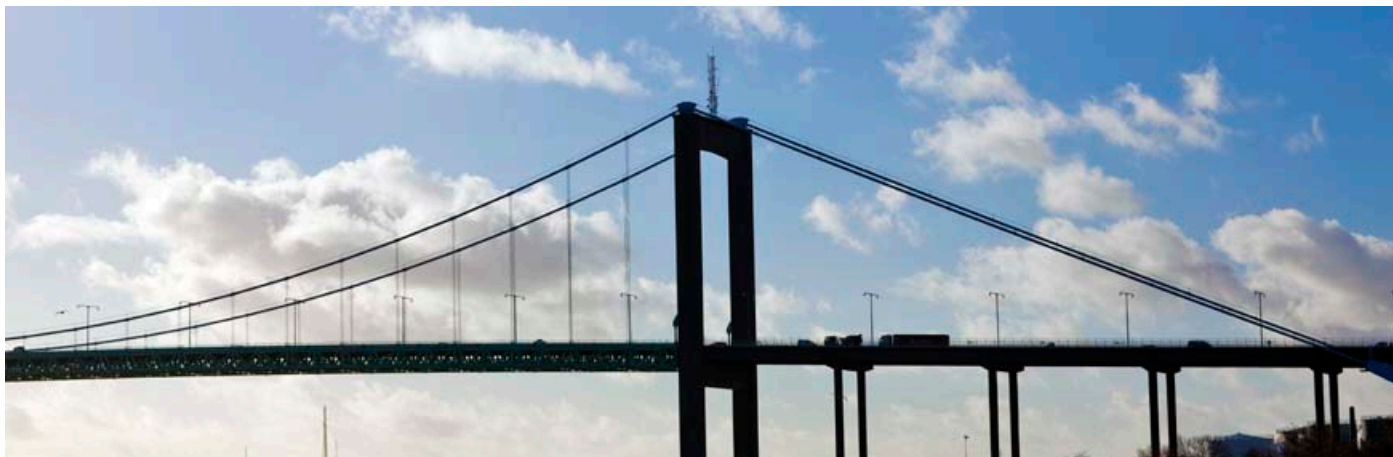
Redovisat resultat efter skatt uppgår till 4 miljoner kronor (0).

Framtida utveckling

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen för 2011 har avslutats och det har träffats en överenskommelse om att hyrorna skall höjas med i snitt 1,73 procent från och med den 1 januari 2011. Resultat efter finansnetto för 2011 förväntas att uppgå till 5 miljoner kronor.

(Uppgifter angivna inom parentes visar 2009 års siffror om inte annat anges.)

Bostadsbolagets driftkostnader	2010 (Mkr)	2009 (Mkr)	Avvikelse 2010/2009 (Mkr)	2010 (Kr/m ²)	2009 (Kr/m ²)	Avvikelse 2010/2009 (Kr/m ²)
Värme	179	149	30	119	100	19
El	42	43	-1	28	28	0
Vatten	40	39	1	27	26	1
Renhållning	34	35	-1	23	23	0
Summa taxekostnader	295	266	29	197	177	20
Fastighetsskötsel	133	129	4	88	86	2
Reparationer	80	66	14	53	44	9
Driftsadministration	86	89	-3	57	60	-3
Övrigt	24	37	-13	16	25	-9
Summa övriga kostnader	323	321	2	214	215	-1
Summa kostnader	618	587	31	411	392	19



Femårsöversikt (belopp i Mkr)

Resultaträkning	2010	2009	2008	2007	2006
Hysesintäkter	1 405	1 380	1 320	1 290	1 268
Driftkostnader	-618	-587	-569	-581	-569
Underhållskostnader	-320	-330	-285	-316	-225
Fastighetsskatt	-33	-33	-31	-37	-44
Driftöverskott	442	438	445	362	437
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-252	-237	-227	-216	-192
Centrala kostnader, inklusive avskrivningar	-28	-25	-34	-29	-29
Finansnetto	-161	-174	-211	-191	-177
Resultat efter finansiella poster	3	4	40	44	79

Balansräkning	2010	2009	2008	2007	2006
Fastigheter	6 942	6 597	6 468	6 181	6 172
Övriga anläggningstillgångar	302	398	418	413	252
Omsättningstillgångar	30	36	65	79	68
Eget kapital	1 279	1 282	1 293	1 242	1 201
Obeskattade reserver	56	59	54	70	94
Avsättningar	460	466	472	496	487
Låneskulder (räntebärande)	5 104	4 803	4 750	4 472	4 373
Rörelseskulder (ej räntebärande)	377	422	382	393	336

Fastigheter	2010	2009	2008	2007	2006
Taxeringsvärde	13 298	12 248	12 222	12 253	8 559
Lägenhetsyta kvm, tusental	1 413	1 400	1 395	1 390	1 402
Lokalyta kvm, tusental	97	98	98	97	98
Lägenheter, antal	22 845	22 652	22 579	22 504	22 661
Parkeringsplatser, antal	15 002	14 955	14 566	15 369	15 197
Fastighetsinvesteringar,	461	334	517	400	224
varav mark	17	16	1	-	-
Avkastningsvärde	16 494	15 201	14 020	15 546	14 135

Personal	2010	2009	2008	2007	2006
Medelantalet anställda	261	266	269	278	301
Sjukfrånvaro, %	4,4	4,5	6,9	7,1	6,4



Finansiering	2010	2009	2008	2007	2006
Soliditet, %	18,1	18,8	19,2	19,4	19,6
Justerad soliditet, %	49,3	48,4	46,8	48,9	48,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,2	2,3	2,5
Skuldsättningsgrad, ggr	4,0	3,7	3,7	3,6	3,6
Räntebidrag	2	3	2	3	6
Räntebidrag, kr/kvm	1	2	2	2	5
Genomsnittlig finansieringskostnad (exkl räntebidrag), %	3,3	3,6	4,6	4,4	4,1
Genomsnittlig finansieringskostnad (inkl räntebidrag), %	3,2	3,6	4,6	4,3	3,9
Kassaflöde (exkl investeringar)	256	242	268	260	272
Lönsamhet	2010	2009	2008	2007	2006
Direktavkastning (exkl räntebidrag), %	6,5	6,7	7,0	6,3	7,3
Direktavkastning (inkl räntebidrag), %	6,4	6,7	7,1	6,4	7,4
Avkastning på totalt kapital, %	2,3	2,6	3,8	3,7	4,0
Avkastning på eget kapital, %	0,2	0,3	3,2	3,6	6,4
Förvaltning	2010	2009	2008	2007	2006
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	933	918	887	866	852
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	-7	-6	-6	-5	-11
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	735	736	712	676	658
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	-97	-92	-95	-74	-62
Driftkostnader, kr/kvm	411	392	382	389	379
Underhållskostnader, kr/kvm	213	220	191	212	150
Centrala kostnader inkl avskrivningar, kr/kvm	18	17	23	19	19
Driftöverskott, kr/kvm	294	292	298	243	291
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2
Vakansgrad lokaler, %	8,8	10,3	11,9	11,9	5,1
Styrkort	2010	2009	2008	2007	2006
NBI (NöjdBoendeIndex)	68	67	68	65	66
NMI (NöjdMedarbetarIndex)*	-	78	69	63	70
Inflytande	69	67	66	65	65
Fastighetsresultat (exkl tidigarelagt underhåll)	545	562	592	603	519

* Enkät under omarbetning. Ingen mätning gjord 2010

Definitioner

Fastigheter

Investeringar i fastigheter inklusive investeringsbidrag.

Lägenhetsyta och lokalyta

Uthyrningsbar yta vid årets slut.

FINANSIERING

Soliditet i procent:

Redovisat eget kapital plus 73,7 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen. 2006 – 2007 års siffror är beräknade med då gällande procentsats 72 procent.

Justerad soliditet i procent:

Redovisat eget kapital plus 73,7 procent av obeskattade reserver plus 73,7 procent av bedömt övervärde i förhållande till balansomslutning plus bedömt övervärde. 2006 – 2007 års siffror är beräknade med då gällande procentsats 72 procent.

Räntetäckningsgrad, gånger:

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 procent:

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

Genomsnittlig finansieringskostnad inklusive räntebidrag i procent:

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 procent:

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

Direktavkastning inklusive räntebidrag i procent:

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

Avkastning på totalt kapital i procent:

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

Avkastning på eget kapital i procent:

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 procent:

Hyresbortfall i procent av bruttohyra.

Vakansgrad i procent:

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	1 187 503 392
Lämnat koncernbidrag netto efter skatt	-6 633 000
Årets resultat	4 063 058
Summa	1 184 933 450

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

utdelning till aktieägare	1 504 000
i ny räkning balanseras	1 183 429 450
Summa	1 184 933 450

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

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

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas 2011-03-08.

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	2010	2009
Hysesintäkter	2	1 404 621	1 379 516
Förvaltningsintäkter	3	8 501	8 275
Summa intäkter		1 413 122	1 387 791
<i>Kostnader för fastighetsförvaltningen</i>			
Driftkostnader	4, 5, 6	-618 370	-587 002
Underhållskostnader		-319 807	-329 877
Fastighetsskatt		-33 333	-33 064
Driftöverskott		441 612	437 848
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	7	-252 244	-237 450
Bruttoresultat		189 368	200 398
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	-27 615	-24 892
Övriga rörelseintäkter	10	2 386	2 349
Övriga rörelsekostnader	11	-175	-50
Rörelseresultat		163 964	177 805
Finansnetto	12	-160 783	-173 553
Resultat efter finansiella poster		3 181	4 252
Förändring av periodiseringsfond	13	4 425	-2 672
Avskrivningar utöver plan	13	-1 491	-1 951
Skatt på årets resultat	14	-2 052	88
Årets resultat	15	4 063	-283

Balansräkning

Tkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	19 190	2 434
Summa immateriella anläggningstillgångar		19 190	2 434
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	17	6 942 036	6 597 387
Inventarier	18	20 850	19 646
Pågående ny- och ombyggnationer	19	256 638	371 048
Summa materiella anläggningstillgångar		7 219 524	6 988 081
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	20	30	30
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	21	540	530
Andra långfristiga fordringar	22	5 771	4 678
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 341	5 238
Summa anläggningstillgångar		7 245 055	6 995 753
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 977	2 641
Fordringar hos koncernföretag		283	464
Skattefordran		8 329	12 022
Övriga kortfristiga fordringar		2 184	2 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	14 040	18 466
Summa kortfristiga fordringar		29 813	35 781
Kassa och bank		475	387
Summa omsättningstillgångar		30 288	36 168
SUMMA TILLGÅNGAR		7 275 343	7 031 921

Balansräkning (forts)

Tkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR 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		1 180 870	1 187 786
Årets resultat		4 063	-283
Summa fritt eget kapital		1 184 933	1 187 503
Summa eget kapital		1 278 933	1 281 503
<i>Obeskattade reserver</i>	13	55 757	58 691
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	24	91 686	92 472
Uppskjutna skatter	25	368 008	373 690
Summa avsättningar		459 694	466 162
<i>Långfristiga skulder (räntebärande)</i>	26, 27, 28		
Skulder övriga till kreditinstitut	29	366 555	653 382
Skulder till koncernföretag		4 737 468	4 150 000
Summa långfristiga skulder		5 104 023	4 803 382
<i>Kortfristiga skulder (ej räntebärande)</i>	28		
Leverantörsskulder		119 877	163 495
Skulder till koncernföretag		13 186	15 896
Övriga kortfristiga skulder		3 408	3 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	240 465	239 434
Summa kortfristiga skulder		376 936	422 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 275 343	7 031 921
Ställda säkerheter	31	5 072 476	5 072 476
Ansvarsförbindelser	32	6 965	6 950

Förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reserv fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2009-01-01	40 000	54 000	1 198 774	1 292 774
Lämnat koncernbidrag	-	-	-12 260	-12 260
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	3 224	3 224
Utdelning	-	-	-1 952	-1 952
Årets resultat	-	-	-283	-283
Eget kapital 2009-12-31	40 000	54 000	1 187 503	1 281 503
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

Koncernbidrag har skett i enlighet med principerna i Not 1.

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2010	2009
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat före finansiella poster		163 964	177 805
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	252 564	237 612
Erhållen ränta		1 604	2 140
Erlagd ränta	34	-169 978	-169 966
Erhållna räntebidrag		1 730	2 840
Betald skatt		-5 321	-14 132
		244 563	236 299
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	35	-58 169	43 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten		186 394	279 486
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-16 883	-
Amortering ombyggnadstillägg		58	-
Investeringar i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar		-448 729	-336 670
Erhållna investeringsbidrag		-	24 924
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-8 169	-6 111
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		197	200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-473 526	-317 657
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Ökning/minskning långfristig fordran		-1 161	-1 120
Upptagna lån		687 468	1 300 000
Amortering långfristiga skulder		-386 827	-1 246 175
Utdelning		-	-1 952
Koncernbidrag		-12 260	-13 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		287 220	37 393
ÅRETS KASSAFLÖDE		88	-778
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		387	1 165
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		475	387
Outnyttjade kreditlöften	36	1 258 167	498 808
Summa disponibla likvida medel		1 258 642	499 195
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	37		
Nettolåneskuld vid årets ingång		-4 895 467	-4 841 649
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-300 641	-53 825
Minskning/ökning av avsättningar		786	785
Minskning/ökning av likvida medel		88	-778
Nettolåneskuld vid årets utgång		-5 195 234	-4 895 467

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter

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

Immateriella tillgångar

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

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

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

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje boksluts-

tillfälle. 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

Noter

aktuella skatt enligt gällande lagstiftning.

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

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

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

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

Finansiella instrument

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

Avsättningar

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

Pensioner

Avsättning för PRI skuld sker efter en av PRI utförd försäkrings-teknisk beräkning. Förmåns- och avgiftsbestämda pensions-

planer 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 %

Hyresgästanspassningar 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.

Noter

Bolaget erhåller statliga stöd i form av investeringsbidrag vid ny- och ombyggnation samt räntebidrag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas enligt rådet för finansiell rapportering UFR2. Bidragen och tillskotten redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en minskning eller ökning av fritt eget kapital. Skatteeffekten av koncernbidraget redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendation 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	2010	2009
Bostäder	1 295 279	1 270 578
Lokaler	61 963	62 868
Övrigt	47 379	46 070
Summa	1 404 621	1 379 516

Av bolagets kontraktspportfölj per 2010-12-31 är 97,0 (97,1)% uppsägningsbara inom ett år, 2,8 (2,7)% senare än ett år men inom 5 år och 0,2 (0,2)% senare än 5 år.

Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser.

Not 3 Förvaltningsintäkter	2010	2009
Förvaltningsuppdrag	2 717	1 721
Ersättning från hyresgäster	3 785	3 081
Övrigt	1 999	3 473
Summa	8 501	8 275

Not 4 Driftkostnader	2010	2009
Värme	178 710	149 169
El och gas	42 333	42 516
Vatten och avlopp	39 998	38 862
Renhållning	34 388	35 177
Fastighetsskötsel	133 063	129 377
Reparationer	80 282	65 934
Driftadministration	85 391	89 228
Övriga driftkostnader	24 205	36 739
Summa	618 370	587 002

Not 5 Personal	2010	2009
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och vd*	1 360	1 409
Löner och ersättningar till övriga anställda	90 919	88 184
Summa löner och ersättningar	92 279	89 593
Pensionskostnader för styrelsen och vd*	370	333
Pensionskostnader för övriga anställda	10 411	10 596
Summa pensionskostnader	10 781	10 929
Övriga sociala kostnader	26 561	26 423
Summa personalkostnader	129 621	126 945

Inga tantiem eller liknande har lämnats.

*Inklusive styrelsesuppleanter.

Medelantalet anställda		
Kvinnor	117	124
Män	144	142
	261	266

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

Noter

	2010	2009
Sjukfrånvaro		
Total sjukfrånvaro %	4,4	4,5
sjukfrånvaro 60 dagar eller mer %	51,6	56,0
sjukfrånvaro för kvinnor %	5,0	5,7
sjukfrånvaro för män %	3,8	3,5
29 år eller yngre %	3,5	3,4
30 - 49 år %	3,4	4,2
50 år eller äldre %	5,5	5,2

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

Ersättningar och övriga förmåner under 2009

	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelseordförande	68			68
Övriga styrelse- ledamöter	120			120
Styrelse- suppleanter	29			29
Verkställande direktör	1 133	59	333	1 525
Övriga ledande befattningshavare	6 850	181	1 207	8 238
Totalt	8 200	240	1 540	9 980

Övriga förmåner avser bil- och kostförmån.

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

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

Bolagets verkställande direktör samt chef förvaltningsstöd 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.

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. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode.

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

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

Not 6 Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner

	2010	2009
Intäkter från andra koncernföretag %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	-	-
Göteborgs Stads nämnder och bolag	2	2
Kostnader till andra koncernföretag %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	5	2
Göteborgs Stads nämnder och bolag	23	21

Moderbolag

Moderbolag i den koncern där Göteborgs stads bostadsaktiebolag är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Förvaltnings AB Framtiden, org. nr 556012-6012, med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget samt från moderbolagets ägare Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 5, har inte förekommit.

Noter

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

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	2010	2009
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningstillgångar	-127	-
Markanläggningar	-10 076	-8 626
Byggnader	-236 290	-224 438
Bredbandsnät	-358	-358
Investering i annans fastighet	-278	-269
Inventarier	-6 448	-7 122
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	1 333	3 363
Summa av -och nedskrivningar i förvaltningen	-252 244	-237 450
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	-242	-194
Summa av- och nedskrivningar	-252 486	-237 644

Not 8 Arvode till valda revisionsbyråer

	2010	2009
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsarvode	487	536
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	13
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	88	-
Summa	575	549

Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevisorer med 135 (219).

Not 9 Centrala kostnader	2010	2009
Centrala kostnader	20 471	18 088
Koncerngemensamma kostnader	6 902	6 610
Avskrivningar	242	194
Summa	27 615	24 892

Not 10 Övriga rörelseintäkter	2010	2009
Provisionsintäkter	130	137
Resultat vid försäljning av inventarier	96	83
Övriga intäkter	2 160	2 129
Summa	2 386	2 349

Not 11 Övriga rörelsekostnader	2010	2009
Utrangering och försäljning av inventarier	175	50
Summa	175	50

Not 12 Resultat från finansiella poster	2010	2009
Finansiella poster avseende tillgångar		
Ränteintäkter koncernföretag	56	43
Ränteintäkter	1 548	1 779
	1 604	1 822
Räntebidrag	1 628	2 693
Summa	3 232	4 515

Finansiella poster avseende skulder		
Räntekostnader koncernföretag	-62 678	-72 038
Räntekostnader	-101 337	-106 030
Summa	-164 015	-178 068
Finansnetto	-160 783	-173 553

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 3,18 (3,57)%.

Noter

Not 13 Obeskattade reserver

	2010-12-31	2009-12-31
Periodiseringsfond, tax 05	-	11 226
Periodiseringsfond, tax 07	11 013	11 013
Periodiseringsfond, tax 08	11 292	11 292
Periodiseringsfond, tax 09	17 171	17 171
Periodiseringsfond, tax 10	2 672	2 672
Periodiseringsfond, tax 11	6 801	-
Akkumulerade avskrivningar över plan	6 808	5 317
Summa	55 757	58 691

Not 14 Skatt på årets resultat

	2010	2009
Aktuell skatt för året	-5 367	-2 111
Aktuell skatt avseende koncernbidrag	-2 367	-3 224
Uppskjuten skatt (spec i not 25)	5 682	5 423
Summa	-2 052	88

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

Redovisat resultat före skatt	6 115	-371
Skatt enligt gällande skattesats	-1 608	98
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	68	129
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	4	38
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-148	-156
Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond	-323	-277
Justering avseende tidigare år	-45	256
Redovisad skatt	-2 052	88

Not 15 Utdelning

Utdelning från allmännyttiga bostadsföretag år 2010 får som högst uppgå till 3,76% av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket får dock inte överstiga företagets resultat för räkenskapsåret 2010. Begränsningen regleras i förordning (2003:348) om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag. På årsstämman 2011-03-07 kommer utdelning om 1 504 tkr att föreslås. Utdelning avseende 2009 uppgick till 0 tkr.

Not 16 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 434	-
Inköp	16 883	2 031
Omklassificeringar	-	403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 317	2 434
Årets avskrivningar	-127	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127	0
Utgående restvärde enligt plan	19 190	2 434

De immateriella anläggningstillgångarna avser investering i olika fastighetssystem.

Not 17 Förvaltningsfastigheter

	2010-12-31	2009-12-31
Förvaltningsfastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar.		
Avkastningsvärde (Mkr)		
Ingående värde 1 januari	15 201	14 020
Investeringar	461	334
Övrig värdeökning/minskning	832	847
Utgående värde 31 december	16 494	15 201

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. Till detta kommer ett beräknat nuvärde av eventuella räntebidrag.

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

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

Hyrorna antas långsiktigt följa den allmänna prisutvecklingen, som bedömts uppgå till 2% per år. Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och varierar mellan 350 (310) kr/m² och 465 (518) kr/m². Dessa kostnader beräknas för närvarande öka med 2,25 (2,25)% per år. Till detta kommer utgående fastighetsskatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet differentieras beroende på läge och varierar mellan 3,50 (3,75)% och 7,25 (7,50)%. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,75-3,76 (2,85-3,76)%.

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 förvaltningsfastigheter uppgår till 16 494 miljoner kronor varav pantsatta fastigheter uppgår till 10 638 (10 003) Mkr.

	2010-12-31	2009-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	546 260	530 619
Inköp	16 701	15 641
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	562 961	546 260
Ingående nedskrivningar	-20	-20
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20	-20
Ingående uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående planenligt restvärde	679 896	663 195
Taxeringsvärde	4 342 813	3 979 692
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	185 144	162 213
Omklassificeringar	31 647	22 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 791	185 144
Ingående avskrivningar	-41 304	-32 678
Årets avskrivningar	-10 076	-8 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 380	-41 304
Utgående planenligt restvärde	165 411	143 840
Bredbandsnät		
Ingående anskaffningsvärden	7 162	7 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 162	7 162
Ingående avskrivningar	-747	-389
Årets avskrivningar	-358	-358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 105	-747
Utgående planenligt restvärde	6 057	6 415

Noter

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	7 939 491	7 618 225
Inköp	-	2 194
Omklassificeringar	541 970	319 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 481 461	7 939 491
Ingående nedskrivningar	-20 584	-24 615
Återförda nedskrivningar	1 587	4 031
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18 997	-20 584
Ingående avskrivningar	-2 952 070	-2 766 533
Årets avskrivningar	-197 045	-185 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 149 115	-2 952 070
Ingående uppskrivningar	817 100	856 938
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-39 777	-39 838
Utgående ackumulerade uppskrivningar	777 323	817 100
Utgående planenligt restvärde	6 090 672	5 783 937
Taxeringsvärde	8 955 270	8 268 618
I anskaffningsvärdet ingår aktiverad ränta ackumulerad från och med 1997 med 23 307 Tkr (22 551 Tkr).		
Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	6 942 036	6 597 387

Not 18 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 996	93 125
Inköp	8 169	4 080
Försäljningar och utrangeringar	-2 982	-12 209
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 183	84 996

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående avskrivningar	-65 350	-70 075
Försäljningar och utrangeringar	2 707	12 041
Avskrivningar	-6 690	-7 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 333	-65 350
Utgående restvärde enligt plan	20 850	19 646

Av årets avskrivningar -6 690 (-7 316) avser -242 (-194) centrala kostnader.

Not 19 Pågående ny- och ombyggnationer

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående nedlagda kostnader	371 048	390 911
Under året nedlagda kostnader	459 360	324 500
Under året genomförda omklassificeringar	-573 770	-344 363
Utgående nedlagda kostnader	256 638	371 048

I anskaffningsvärdet ingår aktiverad ränta ackumulerad från och med 2008 med 6 490 3 726

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

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	530	530
Inköp/nyutlåning	10	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	540	530

Not 22 Andra långfristiga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 678	3 558
Inköp/nyutlåning	1 151	1 178
Amortering	-58	-58
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 771	4 678

Långfristig fordran avseende hyresgästanpassningar av lokaler redovisas här med 170 (228), övriga poster avser Husbyggnadsvaror 3 412 (3 162) och Fritidsstiftelsen 2 189 (1 288).

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda hyreskostnader, koncernföretag	1 106	8
Förutbetalda försäkringspremier	127	411
Förutbetalda PRI-kostnader	2 862	2 731
Upplupna räntebidrag	123	225
Balanserad ränta derivatinstrument	963	-
Förutbetalda kostnader, koncernföretag	2 177	2 049
Förutbetalda kostnader, övriga	6 682	13 042
	14 040	18 466

Not 24 Avsättning för pensioner

	2010-12-31	2009-12-31
Avsättning vid periodens ingång	92 472	93 257
Värdeförändring	-786	-785
Avsättning vid periodens utgång	91 686	92 472

Not 25 Avsättning för uppskjuten skatt

	2010-12-31	2009-12-31
Skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde		
Byggnader, mark och markanläggningar	-369 286	-376 072
Finansiella instrument	1 278	154
Övriga temporära skillnader	-	2 228
	-368 008	-373 690

Not 26 Finansiell riskhantering

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

Bostadsbolagets finansverksamhet sker inom ramen för den finanspolicy som bolagets styrelse fastställt. Finanspolicyn ansluter nära till den koncerngemensamma finanspolicyn, och fastlägger befogenheter och ansvar vid hantering av bolagets finansiella positioner, och revideras årligen. Rapportering av Bostadsbolagets finansiella positioner sker löpande till vd, styrelse och moderbolaget i koncernen.

Finanspolicyn definierar och fastlägger ramar för de finansiella risker som bolaget är utsatt för. Beskrivning av de finansiella riskerna finns under avsnittet risk- och känslighetsanalys på sidan 53.

Ränterisk och exponering

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

Framtidenkoncernens styrning av ränterisk utgår från begreppet nettoexponering, varmed avses nettot av de tillgångs- och skuldbelopp som i framtiden skall få ny räntebestämning. Den genomsnittliga löptiden för ränteexponeringen, liksom exponeringens fördelning tidsmässigt, har stor betydelse för Bostadsbolagets resultat. Finanspolicyn föreskriver att den genomsnittliga löptiden skall vara mellan 1,6 och 2,6 år med högst 33 procent av exponeringen infallande under närmaste 12-månadersperiod. Den 31 december 2010

Noter

var den genomsnittliga löptiden för bolagets räntexponering 1,7 år (1,9) med 32 procent (31) av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod. Räntebindningstiden har under året varierat mellan 1,7 och 2,0 år.

Nedanstående tabell visar nettoexponeringen 2011-2020, den genomsnittliga nominella räntesatsen i exponeringen, samt agion.

Räntexponering netto, genomsnittlig räntesats och agio 2010-12-31

År	Belopp, Mkr	Ränta, %	Agio, Mkr*
2011:1	-2 618	3,08	-0,2
2011:2	-61	1,41	0,4
2011:3	-50	4,02	0,4
2011:4	1 100	2,45	0,5
2012	-1 700	3,27	1,5
2013	-550	3,81	0,6
2014	-600	2,63	0,4
2015	-275	3,22	0,4
2016	0	0	0,3
2017	-150	3,51	0,1
2018	-150	3,91	0,1
2019	-50	3,49	0,1
2020	0	-	0,1
Totalt	-5 104	3,34	4,7

**) 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.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk är risken att lån som förfaller inte kan omsättas till rimliga villkor. Därför eftersträvas en spridning av upplåningen både tidsmässigt och på olika lånemarknader. För att bredda lånemöjligheterna har under 2010 två koncerngemensamma kapitalmarknadsprogram startats. Dels ett certifikatsprogram på sammanlagt 3 000 miljoner

kronor och dels ett MTN-program med en ram på 5 000 miljoner kronor. Bostadsbolagets andel av programmen är 1 000 respektive 1 800 miljoner kronor.

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 3 månaders återstående löptid uppgick den 31 december 2010 till 1 259 miljoner (499).

Kredit- och motpartsrisk

Motpartsrisk är risken att motparten i en finansiell transaktion inte i rätt tid och med rätt belopp fullgör sina åtaganden. Bostadsbolaget strävar att nå en riskspridning mellan våra affärsmotparter. Bolaget accepterar endast motparter med hög kreditvärdighet i finansiella transaktioner enligt bolagets finanspolicy. Så kallade ISDA-avtal (nettingavtal) med motparten eftersträvas. Beräknat som nettofordran per motpart, i de fall bolaget har en fordran, uppgick den samlade motpartsexponeringen i derivatinstrument den 31 december 2010 till 0 miljoner (0) inklusive upplupna räntor. För en enskild motpart uppgick högsta nettofordran till 0 miljoner (0). Vid beräkningen har s k netting tillämpats enligt gällande ISDA-avtal.

Valutarisk

Valutarisk är risken att valutakursförändringar påverkar bolagets resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt. Bolagets exponering ska uteslutande vara i svenska kronor. Vid upplåning i annan valuta än SEK ska valutarisken elimineras genom valutaswap, valutatermin eller valutaoption. Under 2010 har ingen finansiering i utländsk valuta förekommit.

Administrativ risk

Med administrativ risk avses risken för förluster eller felaktiga affärer till följd av interna brister i organisationen. Finansfunktionen arbetar kontinuerligt med översyn och vidareutveckling av de administrativa systemen samt de interna kontrollerna. Bostadsbolaget arbetar med en skarp gränsdragning mellan funktionerna för affärsavslut och kontroll. Bolaget arbetar inom finansområdet huvudsakligen med standardsystem som bedöms vara av hög kvalitet.

Noter

Finansnetto

Bostadsbolagets finansnetto uppgick år 2010 till -161 mkr (-174). Minskningen beror på lägre låneräntor. I finansnettot ingår förutom kostnads- och intäktsräntor, räntebidrag med 2 miljoner (3), kostnader för pensionsskuld med -5 miljoner (-4) samt stängningsresultat för derivattransaktioner och förtidslösta lån med -2 miljoner (-4). Bolagets kostnadsräntor har minskats med 4 miljoner (3) avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick under året till 3,27 procent (3,65). Om hänsyn tas till erhållna räntebidrag var finansieringskostnaden 3,24 procent (3,59).

Finansnettos räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positions - sammansättning avseende nettoexponeringen, kommer bolagets finansnetto att utvecklas enligt tabell. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2010 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela räntekurvan.

Finansnettos räntekänslighet 2011-2013, Mkr

	2010	2011	2012	2013
Räntenivå 2010-12-31	-161	-171	-175	-182
Ränta upp 1 %		-194	-205	-211
Ränta ner 1 %		-149	-149	-153

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 2010 enligt denna värderingsmetod 5 108 miljoner (4 802), vilket skall ställas i relation till portföljens nominella belopp på 5 104 miljoner (4 803).

Marknadsvärdet översteg således det nominella värdet med 4 miljoner. Vid motsvarande värdering den 31 december 2009 understeg marknadsvärdet det nominella värdet med 1 miljon.

Derivatinstrument värderas enligt följande;

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

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

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

Nominella belopp netto och marknadsvärde för derivatportföljen 2010-12-31, Mkr

Kontraktstyp	Nominellt belopp, netto	Marknadsvärde
Ränteswappar	-2 665	-41
FRA-kontrakt	-1 200	1
CAP-kontrakt	-300	0
Totalt	-4 165	-40

Volymen ränteswappar där bolaget betalar fast ränta överstiger volymen ränteswappar för vilka bolaget erhåller fast ränta. Bolaget är fasträntebetalare i swapkontrakt på nominellt 2 850 Mkr, och bolaget erhåller fast ränta i swapkontrakt på nominellt 185 Mkr.

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De marknadsvärden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor 2010-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkningar även skett med räntor en procentenhet högre respektive lägre.

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet 2010-12-31, Mkr

	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
Räntantagande	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde	Marknadsvärde
2010-12-31	-5 104	-5 108	-4 165	-40
Ränta + 1 %	-5 104	-5 095	-4 165	30
Ränta - 1 %	-5 104	-5 121	-4 165	-113

Noter

Not 27 Finansiella skulder

Räntebärande skulder (MSEK)	Nominellt värde 2010	Marknadsvärde 2010	Nominellt värde 2009	Marknadsvärde 2009
Skulder till kreditinstitut	367	367	653	653
Skulder till koncernföretag	4 737	4 741	4 150	4 149
Totalt	5 104	5 108	4 803	4 802

Bolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2010 en genomsnittlig återbetalningstid på 2,7 (2,9) år. Genomsnittlig effektiv räntesats i kreditportföljen uppgick till 2,33 (1,08)%.

Kreditportföljens förfallostruktur 2010-12-31

	Kreditförfall och amorteringar, Mkr	Andel, %
2011	0	0
2012	1 944	38
2013	1 550	30
2014	1 300	26
2015	110	2
2016	200	4
Summa	5 104	100

Not 28 Skulders förfallotid

Lånekulder	Inom ett år	Senare än ett år men inom fem år	Senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	253 212	113 343	
Skulder till koncernföretag	1 327 468	3 410 000	
Rörelseskulder			
Leverantörsskulder	119 877		
Skulder till koncernföretag	13 186		
Övriga skulder	3 408		
Skulder till Göteborgs Stad			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240 465		
Summa	1 957 616	3 523 343	0

Not 29 Skulder till kreditinstitut

	2010-12-31	2009-12-31
Checkräkningskrediter	144 365	181 192
Övriga lån	222 190	472 190
Summa	366 555	653 382
Beviljat belopp, checkkredit	680 000	680 000

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	44 088	54 195
Upplupna sociala avgifter	8 824	8 186
Upplupna personalkostnader	10 321	11 239
Upplupna kostnader, underhåll	6 858	12 678
Upplupna kostnader, el, värme och liknande	48 110	43 434
Balanserad ränta derivatinstrument	7 050	1 640
Förutbetalda hyresintäkter	109 210	98 683
Övriga poster	6 004	9 379
Summa	240 465	239 434

Noter

Not 31 Ställda säkerheter

	2010-12-31	2009-12-31
För egna skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	922 146	922 146
Avseende skulder till koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	4 150 330	4 150 330
Summa ställda säkerheter	5 072 476	5 072 476
Säkerheter i eget förvar	1 659 300	1 659 300

Not 32 Ansvarsförbindelser

	2010-12-31	2009-12-31
Ansvarförbindelse FPG/PRI	1 834	1 849
Ansvarförbindelse Fastigo	1 856	1 826
Uppskov stämpelskatt fastighetsköp	2 414	2 414
Garantiförbindelser	861	861
Summa ansvarsförbindelser	6 965	6 950

Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2010-12-31	2009-12-31
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	127	-
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	253 692	241 007
Återföring avseende materiella anläggningstillgångar	-1 333	-3 363
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	78	-32
Summa	252 564	237 612

Not 34 Erlagd ränta

	2010	2009
Erlagd ränta löpande verksamheten	-169 978	-169 966
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	3 520	2 872
Summa	-166 458	-167 094

Not 35 Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital

	2010	2009
Ökning(-)/Minskning(+)		
av kortfristig fordran	5 866	32 543
Ökning(-)/Minskning(+)		
av avsättningar	-786	-785
Ökning(-)/Minskning(+)		
av rörelseskulder	-63 249	11 429
Summa	-58 169	43 187

Not 36 Outnyttjade kreditlöften

	2010	2009
Outnyttjad checkräkningskredit	535 635	498 808
Andra outnyttjade kreditavtal	722 532	-
Summa	1 258 167	498 808

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 16 februari 2011 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs stads bostadsaktiebolag den 7 mars 2011.

Göteborg den 16 februari 2011

Anna Johansson
Ordförande

Margita Björklund
Vice ordförande

Lennart Sandberg

Ulla Y Gustafsson

Birgitta Simonsson

Maj Holmström

Thomas Martinsson

Bertil Rignäs
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 februari 2011.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 16 februari 2011.

Annbrith Svensson
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Göteborgs stads bostadsaktiebolag,
organisationsnummer 556046-8562

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Göteborgs stads bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2010. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 44-79.

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

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

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en rätt visande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg den 16 februari 2011

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 bostadsaktiebolag:s verksamhet under 2010.

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 2011-02-16

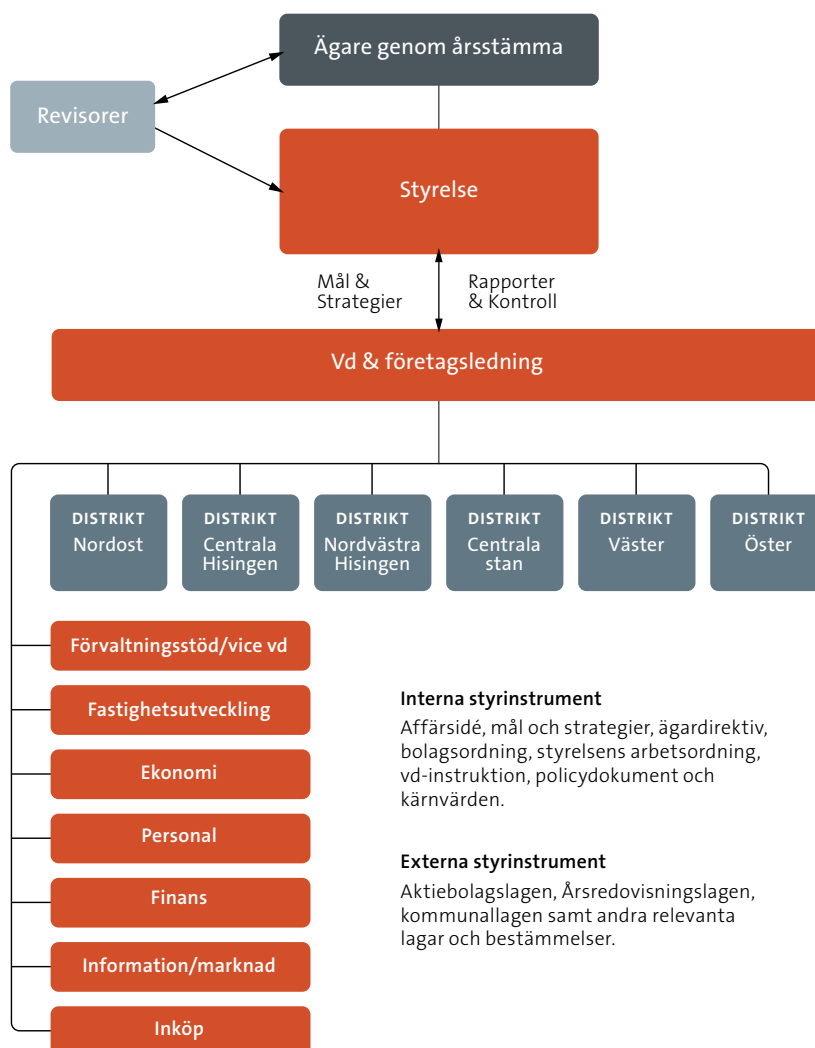
Annbrith Svensson
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

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

Styrningsstruktur för bolagsstyrning



Ägare genom årsstämma

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. Ägardokumentet reglerar också förhållandet mellan Förvaltnings AB Framtiden och dotterbolagen, det anger vilka frågor som är att beteckna som ägarfrågor samt vilka regler som gäller vid beslut i dessa frågor.

Kommunens motiv för att äga kommunala bostadsföretag kan sammanfattas i tre punkter:

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

Kommunfullmäktige utser 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

Ordinarie årsstämma avhölls den 11 mars 2010. Utöver styrelsen närvarade Ann-Christin Andersson som representant för Göteborgs Stad.

Styrelse

Bostadsbolagets styrelse består av sju ledamöter och tre suppleanter. Styrelsens politiska sammansättning motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige.

Varje ledamot väljs formellt för en period av ett år, men den reella mandatperioden uppgår ofta till fyra år då sammansättningen styrs av utgången av kommunfullmäktigvalet. Arbetstagarorganisationerna finns också representerade på styrelsemöten utan att ingå i styrelsen. Styrelseordföranden ska



genom kontakter med vd följa bolagets utveckling mellan styrelsemötena samt svara för att styrelsens ledmöter fort-löpande får den information som krävs för att kunna fullfölja uppdraget. Därutöver ska ordföranden leda styrelsens arbete. Vid konstituerande möte omvaldes Anna Johansson till styrelsens ordförande och Margita Björklund till vice ordförande.

Styrelsens sammansättning redovisas på sidan 86.

Styrelsen genomför varje år en utvärdering av sitt arbete. I denna inkluderas inriktningen för arbetet, arbetsformer och arbetsklimat samt kompetens. Utvärderingen ligger till grund för vidareutveckling och säkerställande av utfört uppdrag. Vidare utvärderar styrelsen årligen vd:s arbetsinsatser. Göteborgarna påverkar indirekt styrelsens sammansättning genom val till kommun fullmäktige 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.

Vd och företagsledning

Den verkställande direktören leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen fastställda vd-instruktionen samt utifrån aktiebolagslagen och andra lagar och förordningar som reglerar verksamheten. Vd är föredragande i styrelsen men ingår inte som ledamot, och ansvarar där 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. Bertil Rignäs är Bostadsbolagets vd sedan 1 oktober 2006.

Som stöd för vd sammanträder företagsledningen var tredje vecka och behandlar strategiska och företagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor.

Företagsledningen består förutom av vd av sex distriktschefer samt sju stödfunktionschefer, där chefen för förvaltningsstöd också är vice vd.

För information om ersättningar se not 5.

Revisorer

Varje år genomgår Bostadsbolaget två slags revisioner. En revision av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning enligt aktiebolagslagen, denna utförs av auktoriserade revisorer. Den andra utförs av lekmän utsedda av kommunfullmäktige. Revisionerna har som syfte att bedöma om bolagets verksamhet är ändamålsenlig och ekonomiskt tillfredställande, att räkenskaperna är rättvisande samt att den interna kontrollen är tillräcklig.

Den lagstadgade revisionen genomförs av Öhlings PricewaterhouseCoopers AB med Bror Frid som huvudansvarig

revisor. Revisorerna utses formellt av årsstämman för en period av fyra år. Nuvarande mandatperiod inleddes 2007 och nyval sker 2011.

Lekmannarevisionens uppdrag och arbetsformer regleras genom kommunallagen, aktiebolagslagen och Göteborgs Stads revisionsreglemente. Lekmannarevisorerna upprättar en granskningsrapport och en granskningsredogörelse som behandlar bolagets verksamhet och interna kontroll. Granskningen redovisas till kommunfullmäktige och revisionsrapporterna finns tillgängliga på www.stadsrevisionen.goteborg.se.

Under 2010 har granskningen utförts av Torbjörn Rigemar (S) och Annbrith Svenson (M). Suppleanter har varit Carina Henriksson Johansson (S) och Sven Andersson (M). Uppgifter om ersättningar till de ekonomiska revisorerna och lekman-revisorerna återfinns i not 8.

Ekonomisk rapportering till moderbolaget

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

Från och med 2011 kommer bolaget även att upprätta ett delårsbokslut per den 30 juni med anledning av att man har noterade kapitalmarknadsprogram på koncernnivå.

Intern kontrollplan

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.

För ytterligare information om riskhantering, se sidan 53.

Styrelsen har ansvaret för att det finns ett tillförlitligt system för intern kontroll och riskhantering. Vd har fått i uppdrag av styrelsen att skapa förutsättningar för att arbeta med och skapa förståelse för dessa frågor inom organisationen. Bolagets

Policydokument

Policydokument för följande områden har antagits av styrelsen:

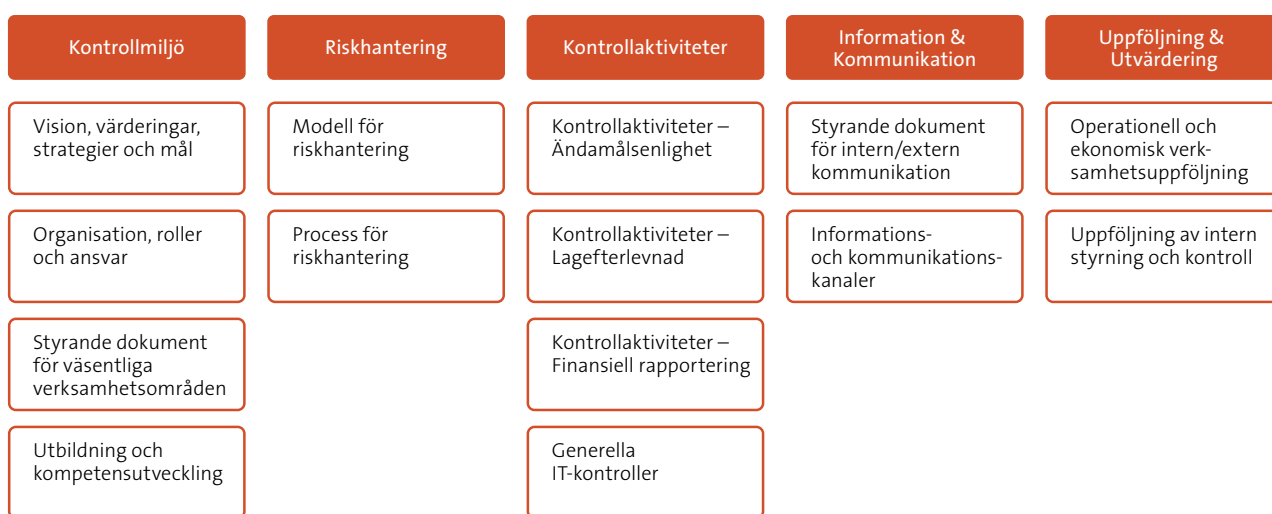
- Uthyrning
- IT
- Information
- Finans
- Miljö
- Inköp och upphandling
- Sponsring
- Klotter



Visste du att...

Bostadsbolaget arbetar utifrån en intern kontrollplan, utvecklad med stöd av externa revisorer. Bolaget gör löpande uppföljning och kontrollaktiviteter.

Process för internkontroll



Processen för internkontroll är baserad på ett ramverk, utgiven av the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO), och består av fem områden.

ledning ansvarar för de interna kontroller som behövs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten.

Under 2009 antog styrelsen för första gången bolagets interna kontrollplan. Denna kontrollplan har vidareutvecklats med stöd av de externa revisorerna och vid styrelsemötet den 7 december 2010 antogs den återigen för det fortsatta arbetet 2011.

Kontrollmiljö

Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning och vd-instruktion, attestinstruktion samt ett antal policydokument och andra styrdokument. Genom tydliga ansvarsfördelningar 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 resultat och balansräkning är av yttersta vikt. Riskbedömningen i kontrollplanen omfattar bolagets alla väsentliga processer och även omvärldsfaktorer.

För ytterligare information om riskbedömning se sid 53.

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

Information och kommunikation

Beträffande den finansiella rapporteringen finns det 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 korrekta underlag färdigställs som grund för affärsbeslut. Det finns vidare instruktioner för hur det ekonomiska resultatet ska kommuniceras till styrelsen, företagsledning, medarbetare och övriga intressenter.

Uppföljning/förbättring

Det sker löpande uppföljning och olika tester av kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker hanteras på ett betryggande sätt. Genom formella och informella rutiner på olika nivåer inom bolaget sker uppföljning och analyser som kvalitetssäkrar det finansiella resultatet.

Styrelsen utvärderar löpande information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollplanen samt beslutar om det fortsatta arbetet kommande år. På styrelsemötet där bolagets årsboksutgodkännas deltar de externa revisorerna och lekmannarevisorerna som lämnar en rapport avseende årets granskning. Denna rapport ligger till grund för vidare utveckling av internkontrollen.

Bostadsbolagets styrelse 2010

Ledamöter

Ordförande: Anna Johansson (S). Född 1971, invald 1999
Huvudsaklig sysselsättning: Biträdande kommunalråd
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot av Kommunfullmäktige, ordförande Socialdemokratiska partidistriktet, ledamot i Socialdemokraternas partistyrrelse, ledamot i Chalmers styrelse, ersättare i HBT-festivalens styrelse

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

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

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

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

Maj Holmström (M). Född 1946, invald 2007
Huvudsaklig sysselsättning: Informatör, Moderaterna i Göteborg
Övriga styrelseuppdrag: Inga

Thomas Martinsson (MP). Född 1969, invald 2008
Huvudsaklig sysselsättning: Stadssekreterare i Göteborgs kommunstyrelse
Övriga styrelseuppdrag: Ordinarie i kommunfullmäktige, ledamot i Män för Jämställdhet, revisor i Föreningen HBT-festivalen Göteborg

Suppleanter

Patrick Gladh (S). Född 1972, invald 2007
Huvudsaklig sysselsättning: Stadssekreterare (2010)
Övriga styrelseuppdrag: Inga

Daniel Wahlström (KD). Född 1940, invald 2003
Huvudsaklig sysselsättning: Senior Manager, marknadsfrågor
Övriga styrelseuppdrag: Inga

Anette Vancas Moberg (S). Född 1967, invald 2010
Huvudsaklig sysselsättning: Offertingenjör på Volvo Lastvagnar AB
Övriga styrelseuppdrag: Suppleant i Torslanda handbollsklubb (Torslanda HK)

Sekreterare: Petra Bergendahl

Arbetsdagarrepresentanter:

Thomas Gustavsson (Fastighetsanställdas förbund).

Född 1949, invald 1991

Peter Ekman (Unionen). Född 1950, invald 2008

Ulla Berg (Unionen). Född 1953, suppleant, invald 2008

Verkställande direktör: Bertil Rignäs. Född 1956

Revisorer

Ekonomiska revisorer:

Öhlings PricewaterhouseCoopers AB, huvudansvarig Bror Frid

Lekmannarevisorer:

Annbrith Svensson (M) lekmannarevisor sedan 2003

Torbjörn Rigemar (S) lekmannarevisor sedan 2007

Sven Andersson (M) suppleant sedan 2003

Carina Henriksson Johansson (S) suppleant sedan 2007



Anna Johansson, ordförande



Lennart Sandberg, ledamot



Maj Holmström, ledamot



Thomas Martinsson, ledamot



Patrick Gladh, suppleant



Anette Vancas Moberg, suppleant



Thomas Gustavsson, arbetsdagarrepresentant



Peter Ekman, arbetsdagarrepresentant



Margita Björklund, vice ordförande



Birgitta Simonsson, ledamot



Ulla Y Gustafsson, ledamot



Daniel Wahlström, suppleant



Ulla Berg, arbetsdagarrepresentant, suppleant

Bostadsbolagets företagsledning 2010

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

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, distriktschef Väster

Född 1950, anställd 1988

E-post: leif.johansson@bostadsbolaget.se

Telefon 031-731 57 15

Thomas Magnusson, distriktschef Centrala stan

Född 1956, anställd 1995

E-post: thomas.magnusson@bostadsbolaget.se

Telefon 031-731 51 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 Nordvästra Hisingen

Född 1955, anställd 1997

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

Telefon 031-731 54 44

Ulf Westerlund, inköpschef

Född 1961, anställd 2001

E-post: ulf.westerlund@bostadsbolaget.se

Telefon 031-731 50 58

Jan Wigartz, finanschef

Född 1955, anställd 1997

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



Bertil Rignäs
verkställande direktör



Robert Hörnquist
chef förvaltningsstöd, vice vd



Magnus Adamsson
ekonomichef



Leif Andersson
chef fastighetsutveckling



Inger-Lena Bennman
informationschef



Elisabeth Carlsson
personalchef



Leif Johansson
distriktschef Väster



Thomas Magnusson
distriktschef Centrala stan



Magnus Redenheim, distrikts-
chef Centrala Hisingen



Elisabet Sandberg-S, distrikts-
chef Nordvästra Hisingen



Ulf Westerlund
inköpschef



Jan Wigartz
finanschef



Lizz Wiklund
distriktschef Nordost



Johan Wilck
distriktschef Öster

Vid årsskiftet bestod Bostadsbolagets fastighetsbestånd av 367 fastigheter. En fastighet är så mycket mer än en adress och fastighetsförteckning. På följande sidor återfinns detta och mycket mer om Bostadsbolagets bestånd.

Fastighets- bestånd

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	4 524	786
Rannebergen	ANGERED 81:3	Fjällviolen 5	1974	5 681	16	91	25 846	4 464	784
Rannebergen	ANGERED 82:12	Fjällhavren 2	1973	3 661	1	59	16 867	2 928	785
Rannebergen	ANGERED 82:13	Fjällhavren 5	1973	5 019	0	80	22 800	3 933	784
Rannebergen	ANGERED 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3 984	0	60	17 990	3 176	797
Rannebergen	ANGERED 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5 227	0	79	23 800	4 133	791
Rannebergen	ANGERED 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3 956	27	59	17 993	3 147	793
Rannebergen	ANGERED 82:2	Fjällglimmen 8	1973	0	948	0	0	2 371	0
Rannebergen	ANGERED 82:21	Fjällnejlikan 4	1973	5 787	22	87	26 230	4 600	793
Rannebergen	ANGERED 82:22	Fjällnejlikan 1	1972	4 563	0	69	20 762	3 647	799
Rannebergen	ANGERED 82:23	Fjällsippan 4	1972	4 550	0	68	20 749	3 606	793
Rannebergen	ANGERED 82:24	Fjällsippan 1	1972	4 563	120	69	20 822	3 645	795
Rannebergen	ANGERED 82:25	Fjällsyran 4	1973	4 273	0	68	19 472	3 350	784
Rannebergen	ANGERED 82:26	Fjällsyran 1	1973	4 281	0	69	19 480	3 380	790
Rannebergen	ANGERED 82:27	Fjällveronikan 4	1973	5 787	18	87	26 226	4 603	794
Rannebergen	ANGERED 82:28	Fjällveronikan 1	1973	3 957	0	59	17 956	3 120	789
Rannebergen	ANGERED 82:29	Fjällveronikan 9	1975	0	313	0	0	145	0
Rannebergen	ANGERED 82:3	Fjällbinkan 8	1975	3 411	191	56	16 232	2 766	783
Rannebergen	ANGERED 82:4	Fjällbinkan 5	1975	3 751	25	63	17 388	2 922	776
Rannebergen	ANGERED 82:5	Fjällbinkan 2	1975	4 523	0	75	20 930	3 544	784
Rannebergen	ANGERED 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4 019	0	64	18 619	3 135	780
Rannebergen	ANGERED 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5 965	17	96	27 857	4 788	783
Rannebergen	ANGERED 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4 485	0	68	20 684	3 558	793
Rannebergen	ANGERED 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5 477	1	82	25 412	4 369	788
Summa				102 675	1 699	1 600	470 115	83 856	

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	1 274	142	47 413	8 810	781
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	0	622	0	4 279	1 105	0
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:11	Hammarkulletorget 36	1970	5 007	1	69	22 950	3 954	779
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4 904	0	71	22 304	3 831	781
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4 793	0	69	21 792	3 727	778
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	0	334	0	359	169	0
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5 452	1	93	24 930	4 371	792
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4 630	0	80	21 030	3 655	789
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5 758	0	83	25 078	4 572	794
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5 954	0	82	26 600	4 764	800
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4 505	0	61	20 023	3 587	796
Hammarkullen	HJÄLLBO 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5 900	0	84	26 400	4 706	798
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:2	Sandeslätt 39	1969	3 393	20	50	14 625	2 719	799
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:3	Sandeslätt 44	1969	4 197	0	60	18 000	3 353	799
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:4	Sandeslätt 51	1970	5 465	0	78	24 800	4 364	799
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:5	Sandeslätt 1	1970	3 970	0	58	18 371	3 183	802
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:6	Sandeslätt 8	1970	4 064	0	57	18 468	3 226	794
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:7	Sandeslätt 15	1970	4 580	12	64	20 798	3 680	802
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:8	Sandeslätt 23	1970	4 455	257	65	21 018	3 669	802
Hammarkullen	HJÄLLBO 41:9	Sandeslätt 30	1970	4 998	0	75	22 798	4 027	806
Summa				92 153	2 521	1 341	422 036	75 474	

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	1 817	821
Södra Kortedala	KORTEDALA 11:1	Kalendervägen 17	1954	2 115	41	36	13 545	1 771	821
Södra Kortedala	KORTEDALA 12:1	Kalendervägen 6	1954	7 614	0	140	49 200	6 630	848
Södra Kortedala	KORTEDALA 12:4	Tusenårsgatan 28	1979	1 231	72	21	9 188	1 277	962
Södra Kortedala	KORTEDALA 13:1	Kalendervägen 16	1954	5 710	1	105	37 032	4 945	850
Södra Kortedala	KORTEDALA 13:2	Tusenårsgatan 2	1974	8 412	374	149	60 492	7 806	886
Södra Kortedala	KORTEDALA 14:2	Tusenårsgatan 18	1979	1 581	29	27	11 675	1 465	899



Kortedala (forts.)	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	1 730	907
Södra Kortedala	KORTEDALA 16:3	Tusenårsgatan 17	1986	2 227	123	36	17 818	2 252	950
Södra Kortedala	KORTEDALA 19:2	Hundraårsgatan 5	1993	2 500	189	44	21 835	2 511	957
Södra Kortedala	KORTEDALA 23:1	Hundraårsgatan 8	1992	3 757	57	66	31 804	3 878	1 000
Södra Kortedala	KORTEDALA 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4 372	87	65	35 605	4 258	956
Södra Kortedala	KORTEDALA 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13 890	122	231	116 166	13 984	978
Södra Kortedala	KORTEDALA 25:2	Halvsekelsgatan 2	1990	3 365	193	54	28 256	3 290	939
Södra Kortedala	KORTEDALA 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	0	1 955	0	0	1 399	0
Södra Kortedala	KORTEDALA 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4 024	412	78	28 226	3 858	862
Södra Kortedala	KORTEDALA 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5 167	0	96	34 017	4 504	850
Södra Kortedala	KORTEDALA 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3 838	0	72	25 587	3 443	851
Södra Kortedala	KORTEDALA 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2 163	113	42	14 156	1 947	869
Södra Kortedala	KORTEDALA 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5 878	0	114	38 731	5 185	861
Södra Kortedala	KORTEDALA 31:3	Julianska gatan 10	1956	11 269	3	165	72 663	9 730	854
Södra Kortedala	KORTEDALA 31:4	Skottårsgatan 2	1955	2 564	80	49	17 327	2 316	862
Södra Kortedala	KORTEDALA 5:1	Kalendervägen 2	1983	1 065	1 271	10	10 744	1 563	719
Södra Kortedala	KORTEDALA 6:1	Kalendervägen 1	1953	2 726	99	48	18 042	2 344	828
Södra Kortedala	KORTEDALA 8:1	Kalendervägen 29	1965	7 077	242	120	49 112	6 516	857
Södra Kortedala	KORTEDALA 9:1	Månadsgatan 10	1953	4 929	69	90	32 503	4 208	836
Summa				111 400	5 676	1 920	800 631	104 627	

Härlanda	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Torpa	SÄVENÄS 64:1	Kaggeledsgatan 39	1956	395	658	6	8 475	877	1 186
Torpa	SÄVENÄS 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3 787	643	81	37 639	3 935	912
Torpa	SÄVENÄS 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4 110	0	78	37 010	3 668	892
Torpa	SÄVENÄS 66:1	Uddeholmsgatan 3A	1947	3 870	103	72	36 040	3 620	887
Torpa	SÄVENÄS 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6 384	46	120	58 678	5 852	891
Torpa	SÄVENÄS 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2 754	276	54	26 583	2 763	904
Torpa	SÄVENÄS 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1 224	24	24	11 072	1 109	895
Torpa	SÄVENÄS 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5 186	0	70	50 818	5 297	945
Torpa	SÄVENÄS 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12 030	0	170	115 000	11 036	917
Torpa	SÄVENÄS 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5 759	0	65	54 600	5 327	925
Torpa	SÄVENÄS 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8 588	421	105	81 852	8 077	919
Torpa	SÄVENÄS 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5 061	43	96	45 933	4 675	890
Torpa	SÄVENÄS 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1 869	358	36	19 223	2 061	892
Torpa	SÄVENÄS 74:1	Långedsgatan 1A	1948	1 836	0	36	16 400	1 647	897
Björkekärr	SÄVENÄS 131:3	Träkilsgatan 2	1960	0	0	0	238	355	0
Björkekärr	SÄVENÄS 58:1	Träkilsgatan 53	1960	9 314	59	148	89 728	8 480	897
Björkekärr	SÄVENÄS 58:2	Träkilsgatan 3	1960	11 852	191	209	115 745	11 375	918
Björkekärr	SÄVENÄS 58:3	Spåntorget 3	1961	8 041	620	136	78 081	8 054	909
Björkekärr	SÄVENÄS 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12 742	407	216	124 575	12 133	905
Summa				104 802	3 849	1 722	1 007 690	100 341	



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	1 837	0
Landala	LANDALA 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7 915	12 266	198	131 571	17 983	1 235
Landala	LANDALA 10:21	Kapellgången 3	1973	4 679	144	80	78 737	5 141	1 051
Landala	LANDALA 10:22	Landalagången 8	1973	5 609	848	91	99 544	6 527	1 016
Landala	LANDALA 10:23	Landalagången 11	1973	5 648	209	92	93 792	5 684	992
Landala	LANDALA 10:24	Landalagången 5	1973	4 253	55	68	69 569	4 250	988
Landala	LANDALA 12:16	Landalabergen 4	1971	2 755	153	45	46 708	2 764	954
Landala	LANDALA 12:17	Landalabergen 6	1971	2 720	91	45	45 708	2 698	960
Landala	LANDALA 12:18	Landalabergen 8	1971	3 916	478	59	67 710	4 128	949
Landala	LANDALA 12:23	Landalabergen 35	1972	3 327	0	67	54 000	3 302	992
Landala	LANDALA 12:24	Landalabergen 22	1972	3 740	0	60	61 000	3 592	961
Landala	LANDALA 12:25	Landalabergen 20	1971	2 578	0	40	42 600	2 461	955
Landala	LANDALA 12:26	Landalabergen 31	1972	4 140	0	80	68 000	4 091	988
Landala	LANDALA 12:27	Landalabergen 28	1971	3 994	0	60	65 000	3 791	949
Landala	LANDALA 12:28	Landalabergen 17	1971	3 994	0	60	65 000	3 784	947
Landala	LANDALA 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	0	16	21 800	1 343	1 068
Landala	LANDALA 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1 255	63	27	21 800	1 411	1 076
Landala	LANDALA 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9	0	1 010	1 053
Guldheden	GULDHEDEN 28:1	Doktor Bondesons Gata 1	1976	7 561	223	213	91 539	9 220	1 174
Guldheden	GULDHEDEN 30:1	Doktor Bondesons Gata 2	1992	1 715	1 131	33	33 498	3 331	929
Guldheden	GULDHEDEN 31:1	Doktor Fries Torg 1	1992	1 208	861	12	22 033	1 943	845
Guldheden	GULDHEDEN 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	26 179	2 225	938
Guldheden	GULDHEDEN 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11 605	11	228	129 066	11 162	961
Guldheden	GULDHEDEN 48:3	Syster Estrids Gata 2	1957	2 209	0	30	28 633	2 452	833
Guldheden	GULDHEDEN 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1950	1 620	53	30	18 232	1 543	920
Guldheden	GULDHEDEN 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1950	1 628	0	24	18 152	1 432	864
Guldheden	GULDHEDEN 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1950	1 628	22	24	18 152	1 429	857
Guldheden	GULDHEDEN 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6 438	822	120	75 226	6 517	912
Guldheden	GULDHEDEN 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4 063	138	72	46 013	4 359	1 013
Guldheden	GULDHEDEN 54:4	Doktor Wengbergsgata 8	2005	5 813	0	66	106 921	8 534	1 368
Guldheden	GULDHEDEN 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1951	9 631	528	185	110 535	9 892	968
Guldheden	GULDHEDEN 56:1	Syster Emmas Gata 1	1951	1 836	0	36	20 938	1 972	1 052
Guldheden	GULDHEDEN 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3 366	134	66	38 275	3 365	970
Guldheden	GULDHEDEN 57:5	Doktor Westringsgata 14A	1982	1 811	471	23	31 544	2 323	1 174
Vasastaden	VASASTADEN 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	41	9	13 641	830	1 024
Vasastaden	VASASTADEN 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	8 409	728	801
Vasastaden	VASASTADEN 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	15 132	922	757
Vasastaden	VASASTADEN 15:13	Viktoriagatan 20	1982	1 070	314	15	21 873	1 436	1 001
Vasastaden	VASASTADEN 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3 285	399	32	62 321	3 820	1 017
Vasastaden	VASASTADEN 19:1	Engelbrektsgratan 3	1980	1 408	127	19	25 481	1 525	999
Vasastaden	VASASTADEN 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1 259	99	16	22 234	1 259	951
Vasastaden	VASASTADEN 7:14	Viktoriagatan 10	1980	789	243	9	16 243	1 067	947



Centrum (forts.)	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	1986	861	140	11	16 360	1 076	1 071
Vasastaden	VASASTADEN 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1 278	493	16	26 580	1 810	965
Vasastaden	VASASTADEN 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	34 040	2 276	1 170
Vasastaden	VASASTADEN 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1 673	110	21	30 972	1 884	1 023
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	34 545	2 549	1 102
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A	1970	1 118	37	13	17 736	989	876
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A	1970	1 225	0	13	19 200	1 076	878
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	14 747	939	964
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1 240	230	15	22 766	1 532	987
Inom Vallgraven	INOM VALLGRAVEN 43:11	Kungsgatan 5	1960	2 436	1 181	35	47 559	3 184	894
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5 568	658	74	98 614	7 238	1 093
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 24:12	Kronhusgatan 10	1985	665	163	9	12 574	852	1 039
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3 563	100	49	60 600	4 126	1 107
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3 471	528	48	62 757	4 533	1 095
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	209	26	26 600	1 885	1 098
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2 658	118	41	44 503	2 724	990
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 28:4	Kronhusgatan 2B	1982	799	182	12	14 758	1 013	1 122
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 29:1	Övre Spannmålsgatan 2A	1970	1 112	30	15	17 625	1 027	904
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	14 294	847	887
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	953	72	16	16 238	956	944
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 30:1	Mätaregatan 1	1984	2 886	0	34	47 800	3 256	1 092
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1 609	52	19	27 494	1 627	995
Inom Vallgraven	NORDSTADEN 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	13 002	789	857
Heden	HEDEN 22:12	Engelbrektsgatan 36	1989	16 996	1 568	221	270 800	21 700	1 169
Heden	HEDEN 22:13	Bohusgatan 3	1991	20 280	1 049	270	320 560	25 448	1 188
Summa				215 131	28 942	3 463	3 356 805	254 421	

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	1 028	103	86 225	7 474	927
Haga	HAGA 19:16	Pilgatan 1	1983	9 063	530	117	155 053	10 620	1 108
Haga	HAGA 2:1	Mellangatan 2A	1962	1 991	422	17	31 594	2 396	947
Haga	HAGA 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	1 825	577	19	36 175	2 479	961
Haga	HAGA 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1 244	177	14	20 788	1 284	909
Haga	HAGA 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	19 787	1 503	921
Haga	HAGA 20:19	Husargatan 31	1985	6 572	284	86	111 237	7 776	1 143
Haga	HAGA 20:20	Husargatan 43	1984	1 041	139	19	18 641	1 156	931
Haga	HAGA 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	15 161	1 155	1 031
Haga	HAGA 23:10	Pilgatan 22	1989	0	5	0	19 600	1 928	0
Haga	HAGA 23:22	Husargatan 22	1988	3 914	389	53	68 674	4 994	1 164
Haga	HAGA 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	8 364	657	1 218
Haga	HAGA 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	8 211	652	1 120
Haga	HAGA 24:15	Haga Nygata 25A	1986	425	740	8	12 642	1 150	1 147



Linnéstaden (forts.)	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	1 250	1 179
Haga	HAGA 24:3	Haga Nygata 27C	1987	943	482	12	19 965	1 595	1 072
Haga	HAGA 24:7	Husargatan 23	1989	2 203	51	32	37 493	2 767	1 228
Haga	HAGA 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1 362	431	25	27 859	2 251	1 151
Haga	HAGA 25:19	Pilgatan 4	1986	8 030	345	104	135 920	9 391	1 127
Haga	HAGA 5:10	Haga Nygata 10	1981	4 979	869	69	87 174	5 761	941
Summa				53 709	7 676	723	936 895	68 241	

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	43	26 871	2 365	906
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1 617	32	30	17 638	1 523	908
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3 657	0	68	38 953	3 495	910
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1 962	21	36	21 840	1 784	905
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2 172	675	37	26 226	2 433	906
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1 908	0	36	20 400	1 808	910
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3 339	45	61	35 644	3 128	906
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6 495	180	120	68 096	6 271	909
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1 617	21	30	17 267	1 478	909
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1 086	0	19	11 308	1 041	910
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1 935	158	36	20 738	1 880	914
Kungsladugård	KUNGSLADUGÅRD 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1 299	0	24	13 600	1 210	909
Majorna	MAJORNA 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	10 222	951	1 056
Majorna	MAJORNA 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6 851	469	89	89 781	7 714	1 067
Majorna	MAJORNA 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10 432	305	141	132 712	11 546	1 078
Majorna	MAJORNA 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10 864	1 039	148	147 145	12 708	1 082
Majorna	MAJORNA 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9 867	828	116	131 283	10 802	1 047
Majorna	MAJORNA 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1 391	21	37 710	4 323	1 217
Majorna	MAJORNA 213:14	Betzengsgatan 1	1971	7 391	2 416	62	99 657	9 883	876
Majorna	MAJORNA 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8 118	1 464	177	98 524	8 695	944
Majorna	MAJORNA 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6 406	1 084	131	75 520	6 891	1 006
Summa				90 995	10 774	1 435	1 141 135	101 929	

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	25 140	3 082	858
Tofta	JÄRNBROTT 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4 112	39	60	29 800	3 618	853
Tofta	JÄRNBROTT 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4 112	74	60	29 800	3 657	853
Tofta	JÄRNBROTT 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4 112	39	60	29 800	3 596	853
Tofta	JÄRNBROTT 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4 112	101	60	29 878	3 661	854
Tofta	JÄRNBROTT 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4 147	71	60	30 039	3 638	838
Tofta	JÄRNBROTT 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3 802	39	55	27 600	3 349	839
Tofta	JÄRNBROTT 134:1	Norra Dragspelsgatan 9	1962	5 454	0	83	39 400	4 799	880



Frölunda (forts.)	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	3 204	848
Tofta	JÄRNBROTT 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3 774	0	55	27 600	3 202	848
Tofta	JÄRNBROTT 134:14	Pianogatan 18	1963	6 974	51	109	50 868	6 169	883
Tofta	JÄRNBROTT 134:15	Pianogatan 74	1968	3 125	12	43	22 614	2 726	871
Tofta	JÄRNBROTT 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4 117	39	60	30 078	3 508	848
Tofta	JÄRNBROTT 134:20	Pianogatan 50	1962	5 311	20	83	38 224	4 692	883
Tofta	JÄRNBROTT 134:3	Norra Dragspelsgatan 1	1962	5 373	40	82	38 258	4 738	880
Tofta	JÄRNBROTT 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4 117	0	60	30 000	3 489	848
Tofta	JÄRNBROTT 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3 427	60	50	25 127	2 974	854
Tofta	JÄRNBROTT 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3 427	0	50	25 000	2 928	854
Tofta	JÄRNBROTT 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3 427	49	50	25 014	2 952	854
Tofta	JÄRNBROTT 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3 427	56	50	25 045	2 965	854
Tofta	JÄRNBROTT 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3 427	39	50	25 078	2 944	854
Järnbrott	JÄRNBROTT 12:2	Kondensatorsgratan 3	1986	4 645	95	85	40 021	4 732	961
Järnbrott	JÄRNBROTT 13:1	Relägratan 8	1953	1 755	58	27	12 588	1 556	854
Järnbrott	JÄRNBROTT 14:2	Relägratan 1	1952	3 300	72	60	24 275	3 362	902
Järnbrott	JÄRNBROTT 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3 810	176	66	33 491	4 004	997
Järnbrott	JÄRNBROTT 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2 080	0	32	15 138	1 932	872
Järnbrott	JÄRNBROTT 19:2	Antenngratan 7	1953	218	2 224	7	10 877	1 519	1 011
Järnbrott	JÄRNBROTT 20:1	Antenngratan 10	1954	384	817	12	7 130	1 117	977
Järnbrott	JÄRNBROTT 3:1	Bildradiogatan 14	1963	3 496	212	57	26 056	3 496	943
Järnbrott	JÄRNBROTT 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4 524	181	84	40 453	5 321	1 139
Järnbrott	JÄRNBROTT 8:2	Modulatorsgratan 1	1990	3 629	69	62	32 267	4 101	1 094
Summa				114 823	4 685	1 777	874 273	107 032	

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	8 526	830
Ångås	JÄRNBROTT 164:15	Briljantgatan 51	1967	6 171	353	83	46 296	5 470	853
Ångås	JÄRNBROTT 164:17	Briljantgatan 66	1967	4 294	24	58	31 513	3 691	845
Ångås	JÄRNBROTT 164:19	Topasgatan 13A	1967	0	179	0	891	131	0
Ångås	JÄRNBROTT 164:20	Topasgatan 4	1966	0	1 061	0	7 145	1 732	0
Ångås	JÄRNBROTT 164:3	Topasgatan 53	1966	5 558	8	75	38 814	4 675	841
Ångås	JÄRNBROTT 164:4	Topasgatan 5	1966	4 500	1 712	62	41 574	5 294	842
Ångås	JÄRNBROTT 164:5	Topasgatan 14	1967	6 650	91	94	46 707	5 648	846
Ångås	JÄRNBROTT 164:6	Topasgatan 27	1966	6 368	56	90	45 693	5 418	848
Ångås	JÄRNBROTT 164:7	Topasgatan 40	1966	3 268	269	45	24 763	2 821	841
Ångås	JÄRNBROTT 164:8	Topasgatan 49	1965	4 029	129	59	29 601	3 497	848
Önnered	ÖNNERED 102:1	Önnereds Byväg 2	1983	2 068	0	40	23 520	1 977	952
Summa				53 148	3 927	730	411 498	48 881	



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	2003	3 315	24	42	44 172	4 191	1 190
Amhult	AMHULT 2:95	Benjamins Lycka 1	2003	5 984	47	76	99 962	7 403	1 196
Amhult	AMHULT 2:96	Amhults Uppegård 1	2003	8 930	71	112	107 576	10 989	1 180
Amhult	AMHULT 2:97	Mörängens Lycka 1	2003	5 435	24	70	63 238	6 840	1 188
Östra Änghagen	TORSLANDA 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1 960	0	30	25 071	2 679	1 281
Summa				25 624	165	330	340 019	32 102	

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	44 849	7 419	810
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:11	Godvädersgatan 25	1959	12 679	332	184	62 787	10 593	808
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11 108	431	172	53 152	9 342	824
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8 373	863	128	42 889	7 827	821
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12 797	261	196	60 685	10 875	825
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10 485	149	163	50 293	8 947	826
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8 231	160	121	38 200	6 866	811
N:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9 089	517	147	45 034	8 288	848
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4 691	3	63	23 000	3 934	814
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2 564	0	35	12 684	2 091	815
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8 017	0	117	39 000	6 615	825
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4 890	0	75	25 854	4 458	831
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1 565	128	24	7 813	1 397	831
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5 141	0	77	25 313	4 260	829
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4 108	0	63	20 221	3 419	832
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3 477	52	49	17 317	2 887	819
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3 316	130	49	16 850	2 829	825
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2 571	0	37	12 691	2 103	818
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2 939	0	43	14 504	2 403	818
Länsmansgården	BISKOPSGÅRDEN 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2 564	0	35	12 684	2 092	816
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:4	Blidvädersgatan 63	1957	2 508	1 542	36	16 935	3 089	967
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:5	Blidvädersgatan 57	1957	2 508	531	36	15 177	2 651	967
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:6	Blidvädersgatan 49A	1958	3 901	70	66	19 080	4 681	1 149
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:7	Blidvädersgatan 41A	1957	3 901	198	66	19 193	4 426	1 092
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 26:8	Blidvädersgatan 33A	1956	4 554	214	78	22 474	3 971	817
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:1	Vårvädersgatan 1	1956	5 287	152	109	31 362	5 462	984
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:2	Vårvädersgatan 5	1956	5 286	73	109	31 108	5 403	980
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:3	Vårvädersgatan 9	1956	5 287	109	109	31 286	5 371	977
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:4	Vårvädersgatan 13	1957	2 672	26	55	15 662	2 665	975
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:5	Vårvädersgatan 15	1957	5 099	72	105	30 323	5 171	975
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 28:6	Vårvädersgatan 19	1957	4 008	62	83	23 523	4 078	977
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 29:6	Blidvädersgatan 7	1957	3 847	158	66	19 105	3 380	819
S:a Biskopsgården	BISKOPSGÅRDEN 29:7	Blidvädersgatan 13	1957	4 281	210	78	20 929	3 801	825



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	4 530	816
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 5:1	Långströmsgatan 3	1967	0	182	0	4 287	1 059	0
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 5:2	Långströmsgatan 5	1967	2 034	192	71	10 561	2 272	1 054
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 5:3	Långströmsgatan 9	1967	2 111	0	74	10 374	2 223	1 053
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 6:3	Långströmsgatan 11	1966	2 111	0	74	10 374	2 225	1 054
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 6:4	Långströmsgatan 13	1967	2 111	0	74	10 374	2 223	1 053
Jättesten	BISKOPSGÅRDEN 6:5	Långströmsgatan 15	1967	1 829	0	62	9 056	1 903	1 040
Summa				195 973	7 267	3 347	1 002 558	179 228	

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	2 744	799
Brämaregården	LINDHOLMEN 15:1	Arbetaregatan 5	1993	1 752	0	20	25 800	1 400	799
Brämaregården	LINDHOLMEN 15:3	Släggaregatan 6 A	1994	569	0	8	7 205	536	942
Brämaregården	LINDHOLMEN 16:1	Släggaregatan 1 A	1992	1 507	0	21	18 200	1 352	897
Brämaregården	LINDHOLMEN 19:1	Plåtslagaregatan 7	1995	172	0	2	4 020	169	834
Brämaregården	LINDHOLMEN 19:2	Gjutaregatan 8	1995	240	0	7	3 424	257	1 070
Brämaregården	LINDHOLMEN 735:333	Lindhölmavägen 10	1929	0	291	0	1 941	68	0
Brämaregården	LINDHOLMEN 735:39	Gjutaregatan 10	1995	243	0	3	2 954	209	861
Brämaregården	LINDHOLMEN 735:487	Förmansgatan 1 A	1991	968	0	13	11 620	859	887
Brämaregården	LINDHOLMEN 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	842	0	13	13 608	1 110	1 319
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1 044	45	14	8 569	849	784
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 29:2	Stataregatan 2	1985	1 271	108	23	12 469	1 339	997
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1 479	140	27	14 634	1 527	979
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1 049	183	21	10 998	1 198	1 014
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1 358	222	26	14 294	1 502	969
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1 089	47	21	10 508	1 068	952
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 33:4	Östra Keillersgatan 4A	1986	1 071	14	21	10 382	1 092	1 012
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7 A	1946	4 257	124	90	34 407	3 756	875
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	2 008	602	943
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2 465	384	43	23 136	2 497	921
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	0	16	5 546	576	863
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	1982	2 057	0	57	27 400	2 534	1 232
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	0	70	17 943	2 377	1 179
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	17 896	2 481	1 180
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2 015	0	70	17 400	2 372	1 177
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2	1972	4 275	0	151	37 600	5 126	1 199
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	0	1 115	0	4 187	652	0
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:16	Gropegårdsgatan 1 A	1972	5 210	0	185	46 400	6 199	1 190
Brämaregården	RAMBERGSSTADEN 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	0	0	0	0	536	0
Kvillebäcken	KVILLEBÄCKEN 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5 773	35	161	47 916	5 105	856
Slätta Damm	TOLERED 147:3	Arvid Lindmansgatan 11	1967	2 362	2 655	45	32 426	4 273	906
Sannegården	KYRKBYN 156:2	lnärogatan 17A	1987	1 816	0	32	16 760	1 779	960

Lundby (forts.)	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Övrig yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Sannegården	KYRKBYN 27:13	Inärogatan 19A	1986	1 816	0	32	16 663	1 763	959
Sannegården	KYRKBYN 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4 146	173	78	31 795	3 666	853
Sannegården	KYRKBYN 89:7	Kyrkbytorget 1	1955	1 410	2 253	54	22 679	3 593	1 360
Sannegården	KYRKBYN 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3 661	985	90	32 659	4 287	929
Sannegården	KYRKBYN 93:2	Eketrågatan 5	1952	6 024	0	119	45 200	5 460	897
Sannegården	KYRKBYN 94:2	Inärogatan 6	1951	1 101	63	19	10 258	1 296	873
Sannegården	KYRKBYN 95:1	Eketrågatan 3	1952	4 642	1 399	87	36 331	5 245	867
Sannegården	KYRKBYN 96:1	Eketrågatan 10A	1955	2 236	105	54	17 220	2 160	927
Sannegården	KYRKBYN 96:2	Eketrågatan 4	1952	5 853	584	111	45 693	5 428	862
Sannegården	SANNEGÅRDEN 28:28	Manövergången 2	2001	4 259	72	46	74 432	6 289	1 274
Sannegården	SANNEGÅRDEN 28:30	Maskinkajen 13	2001	7 251	504	76	136 662	12 813	1 591
Sannegården	SANNEGÅRDEN 55:1	Styrfarten 1	2005	8 496	109	140	139 686	14 167	1 551
Sannegården	SANNEGÅRDEN 56:1	Ostindiefararen 26	2005	7 058	118	105	142 106	11 364	1 455
Sannegården	SANNEGÅRDEN 57:1	Ostindiefararen 48	2008	8 545	113	121	169 718	14 851	1 605
Sannegården	SANNEGÅRDEN 68:1	-	0	0	0	0	0	0	0
Sannegården	SANNEGÅRDEN 74:1	Ostindiefararen	1929	3 244	58	44	41 642	7 286	2 111
Summa				123 366	12 134	2 456	1 514 395	157 814	

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	3 616	862
Tuve	TUVE 10:141	Norumshöjd 1	1966	2 377	0	31	17 400	2 045	857
Tuve	TUVE 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	0	32	17 800	2 112	865
Tuve	TUVE 10:143	Glöstorpsvägen1A	1966	0	263	0	2 603	819	0
Tuve	TUVE 10:144	Norumshöjd 9	1966	2 443	0	32	17 800	2 092	856
Tuve	TUVE 10:145	Norumshöjd 13	1967	2 443	10	32	17 818	2 108	861
Tuve	TUVE 10:146	Norumshöjd 17	1968	3 795	327	50	28 576	3 409	858
Tuve	TUVE 9:61	Norumshöjd 52	1967	17 375	151	227	137 639	15 021	861
Tuve	TUVE 9:63	Norumshöjd 78	1968	4 124	1	56	30 234	3 616	864
Tuve	TUVE 9:64	Norumshöjd 24	1967	12 547	79	169	92 242	10 856	861
Tuve	TUVE 9:65	Norumshöjd 85	1967	12 447	78	157	84 633	10 813	855
Summa				64 189	913	842	477 554	56 507	

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	2 228	893
Brunnsbo	BACKA 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8 553	340	129	64 703	8 488	963
Brunnsbo	BACKA 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5 700	691	88	45 539	6 007	948
Brunnsbo	BACKA 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5 714	445	96	44 006	5 906	978
Brunnsbo	BACKA 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6 008	0	100	43 600	5 885	980
Brunnsbo	BACKA 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5 451	5	90	39 400	4 927	903
Brunnsbo	BACKA 7:3	Kåserigatan 6	1965	6 422	43	112	46 848	6 292	973
Brunnsbo	BACKA 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5 700	62	88	42 224	5 455	949
Brunnsbo	BACKA 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 618	60	32	19 398	2 482	920
Brunnsbo	BACKA 7:6	Kåserigatan 3	1965	2 618	59	32	19 267	2 446	918
Brunnsbo	BACKA 7:8	Kåserigatan 4	1965	2 618	59	32	19 074	2 456	921
Brunnsbo	BACKA 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 618	11	32	19 023	2 419	922
Brunnsbo	BACKA 866:578	Humoreskgatan 1	1966	0	413	0	2 872	825	0
Skälltorp	BACKA 104:2	Lisa Sass Gata 10	1971	0	2 851	0	2 039	568	0
Skälltorp	BACKA 104:3	Lisa Sass Gata 18	1971	2 867	538	101	25 229	3 765	1 201
Skälltorp	BACKA 104:4	Lisa Sass Gata 16	1976	2 740	710	94	24 151	3 678	1 179
Skälltorp	BACKA 104:5	Lisa Sass Gata 14	1971	2 740	785	96	21 200	4 260	1 200
Summa				64 851	7 103	1 159	496 815	68 088	
	999990100	Parkeringsfast. distrikt 1		0	0	0	13 102	2 825	0
	999990200	Parkeringsfast. distrikt 2		0	0	0	4 450	1 825	0
	999990300	Parkeringsfast. distrikt 3		0	0	0	3 577	3 519	0
	999990400	Parkeringsfast. distrikt 4		0	0	0	8 555	3 957	0
	999990500	Parkeringsfast. distrikt 5		0	0	0	9 820	2 904	0
	999990700	Parkeringsfast. distrikt 7		0	150	0	6 160	1 959	0
TOTAL SUMMA				1412 840	97 479	22 845	13 298 083	1 455 528	

Bostadsbolagets distrikt och områden

De nya stadsdelsgränserna gäller från och med 1 januari 2011.

● Nordvästra Hisingen

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

● Centrala Hisingen

Backadalen	291 lägenheter
Brunnsbo	868 lägenheter
Eriksberg	532 lägenheter
Kvillebäcken	161 lägenheter
Kyrkbyn	676 lägenheter
Lindholmen	67 lägenheter
Lindholmens boförening	60 lägenheter
Ramberget	603 lägenheter
Rambergsskogen	312 lägenheter
Slätta Damm	45 lägenheter
Tuve	842 lägenheter

● Väster

Högsbo	540 lägenheter
Järnbrott	492 lägenheter
Majorna	525 lägenheter
Majviken	370 lägenheter
Tynnered	690 lägenheter
Västra Järnbrott	1 285 lägenheter
Önneredshagen	40 lägenheter

● Centrala stan

Guldheden	948 lägenheter
Guldhedscentrum 1	45 lägenheter
Guldhedscentrum 2	213 lägenheter
Haga	620 lägenheter
Kungshöjd	117 lägenheter
Landala 1	1 045 lägenheter
Landala 2	52 lägenheter
Spejaren	103 lägenheter
Västra Nordstaden	368 lägenheter
Vasastan	184 lägenheter
Öster om Heden	491 lägenheter

● Öster

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

● Nordost

Hammarkullen	1341 lägenheter
Rannebergen	1 600 lägenheter









**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