

# Bostadsbolagets årsredovisning 2012



## Där människor möts

Bostadsbolaget möjliggör samverkan  
och möten mellan människor i staden



**Bostads  
bolaget**

## Innehåll

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Bostadsbolaget på en minut | 1 |
| Ledarordet                 | 2 |

### VERKSAMHET OCH MARKNAD

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Från vision till verklighet | 4  |
| Erbjudandet                 | 10 |
| Bolagsstyrning              | 18 |

### HÅLLBARHETSREDOVISNING

|                   |    |
|-------------------|----|
| Inledning         | 24 |
| Miljöansvar       | 28 |
| Socialt ansvar    | 34 |
| Ekonomiskt ansvar | 40 |
| GRI-index         | 44 |

### EKONOMISK REDOVISNING

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

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Bostadsbolagets styrelse 2012        | 82 |
| Bostadsbolagets företagsledning 2012 | 84 |
| Fastighetsbestånd                    | 86 |
| Distrikt- och områdeskarta           | 96 |
| Distriktsinformation                 | 98 |

## Skillnaden som gör skillnad

**Vad som gör en hyresvärd bättre** än en annan är inte lätt att svara på men personalens bemötande har definitivt stor betydelse. Bostadsbolaget strävar efter att personliga möten och öppenhet ska präglade bolagets alla kontakter.

# 10

## KUNDERBJUDANDET • SIDAN 10

**Olika personer i olika faser** av livet har olika behov och önskemål. Bostadsbolagets kunder är stora och små familjer, yngre och äldre och allt däremellan. Det är viktigt att kunna erbjuda variation och därför satsar Bostadsbolaget på såväl barn och unga som att förlänga äldres kvarboende.

# 24

## HÅLLBARHETSREDOVISNING • SIDAN 24

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

### På [www.bostadsbolaget.se](http://www.bostadsbolaget.se)

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



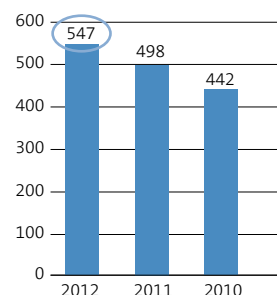


## Effektiv drift ger bättre fastigheter och ett stabilt överskott

**Bostadsbolaget har låga kostnader för sin driftadministration** och genom att verksamheten hela tiden trimmas genereras ytterligare överskott. Överskottet används främst till underhåll och kommer därmed hyresgästerna tillgodo.

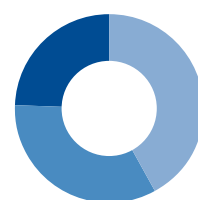
547 MKR

Driftöverskott (Mkr)



## Nyproduktion och förbättringar av fastigheterna

**Under 2012 har flera stora ombyggnadsprojekt genomförts.** Totalupprustningen av Södra Biskopsgården fortsatte under året. Tidigare kommersiella lokaler har blivit 14 nya lägenheter. Nybyggnationen i Västra Eriksberg fortsätter och under 2012 blev 86 lägenheter inflyttningssklara. Under året har även Prismahuset i Järnbrott blivit klart för inflyttning med 38 lägenheter. Nybyggnationen av Kvällebacken har startats med första inflyttning hösten 2013.



|                                            |         |
|--------------------------------------------|---------|
| Planerat underhåll                         | 316 Mkr |
| Investering i nybyggnation                 | 252 Mkr |
| Investering i befintligt fastighetsbestånd | 183 Mkr |
| Investering genom förvärv                  | 0 Mkr   |

## Ett år med Bostadsbolaget

### Februari

Hyresförhandlingarna för 2012 med Hyresgästföreningen var klara.

Årsbokslutet fastställdes på styrelsemöte.

Bostadsbolaget mottog CSR Väst-sveriges pris för sin barnsatsning.



### April

Inflyttning i Prismahuset – den första nyproduktionen i västra Göteborg på många år. Några veckor före kunde intresserade besöka en visningslägenhet i huset för att se den höga kvaliteten på dagens hyresrätter.

januari

februari

mars

april

maj

juni

### Mars

Alla medarbetare besökte samtliga hyresgäster med en vårhälsning, ett värdehäfte och en uppmuntran att delta i miljöinitiativet Earth Hour.

### Maj

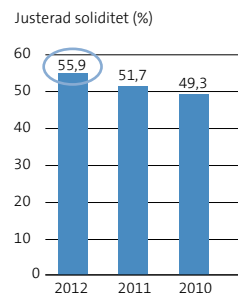
13 maj genomfördes Göteborgsvarvet 2012 där Bostadsbolaget hade hela 50 anmälda medarbetare. Längs banan stod också många medarbetare och hejade fram sina kollegor.

26 maj hölls årets Hammarkullekarneval dit bussar från bolagets övriga distrikt körde karnevalsugna hyresgäster.

## Stabilt bolag med finansiell styrka

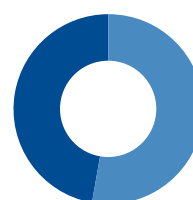
**Soliditeten** är ett mått på Bostadsbolagets finansiella ställning. Finansiell styrka innebär handlingsfrihet och stabilitet vilket gör det möjligt för Bostadsbolaget att utveckla fastighetsbeståndet kontinuerligt. Bolaget har sedan många år en mycket hög soliditet vilket till stor del hänförs till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

# 55,9%



## Tillsammans i Bostadsbolaget

**De drygt 260 medarbetarna** arbetar nära hyresgäster och fastigheter som utgör stommen i verksamheten. Det är nöjda medarbetare som stannar länge inom bolaget, vilket tydligt avspeglas i MMI (Motiverad Medarbetar Index) och medelanställningstiden som är 17,1 år. Bostadsbolaget ger många unga sysselsättning under sommaren, i år jobbade 118 ungdomar hos Bostadsbolaget.



■ Män 140  
■ Kvinnor 124

### Juni – Juli

Över 100 ungdomar – barn till hyresgäster och ungdomar som sökt jobb via kommunen – sommarjobbade i bolagets olika områden.

I såväl Hammarkullen som Norra Biskopsgården arbetade ett gäng ungdomar som sommarvärdar och ordnade aktiviteter med barn i området.



### September

Konsortiet i Västra Eriksberg arrangerade en bomässa där Bostadsbolaget visade upp en lägenhet i nybyggda Dockhusen. Hyresgästerna i de båda husen flyttade också in under denna månad.

Uthyrningen av kvarteret Mandelpotatisen i Kvillebäcken startade och uppmärksammades bland annat genom annonser och marknadsaktiviteter på stan.

### November

Medarbetarna informerades om bolagets nya organisationsstruktur som träder i kraft 1 januari 2013.

Fastighetssystemet Fast2 uppggraderades.

juli

augusti

september

oktober

november

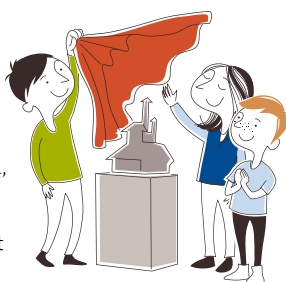
december

### Augusti

Under Göteborgs kulturkalas kunde de som besökte bolagets tält utanför Stora Teatern bland annat delta i konstprojektet Sätt ditt spår, få inredningstips och skicka vykort.

### Oktober

Konstverket "Alla behöver någonstans att bo", gjort av hyresgästernas barn under en höstlovsaktivitet 2011, fick sin plats utanför Prismahuset under en liten men välbesökt ceremoni.



### December

Bostadsbolaget utsågs till Årets fastighetsförvaltare.

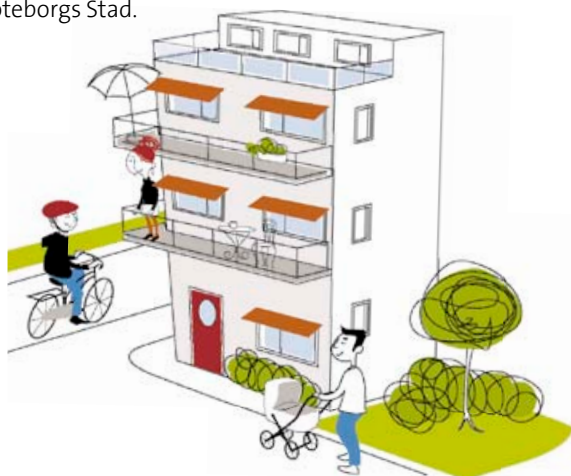


# Bostadsbolaget på en minut

**Från starten 1945 med ett fåtal lägenheter**, har Göteborgs stads bostadsaktiebolag (Bostadsbolaget) ökat sitt bestånd för att idag förvalta drygt 23 000 lägenheter. Bolaget finns representerat i stadens alla stadsdelar och äger allt från byggnadsminnesmärkta hus till under året nyproducerade fastigheter. Bostadsbolaget äger också 1 171 lokaler som hyrs ut och används för kommersiell verksamhet. Dessa förvaltas i huvudsak av systerbolaget GöteborgsLokaler.

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

Bostadsbolaget ingår i Framtidenkoncernen, helägd av Göteborgs Stad.



GÖTEBORGARE BOR HOS BOSTADSBOLAGET

40 000

Bedömt fastighetsvärde 20 195 Mkr

23 047

ANTAL LÄGENHETER

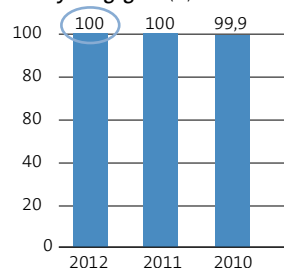


Uthyrningsbar yta per distrikt (%)

|                     |    |
|---------------------|----|
| Centralla Hisingen  | 18 |
| Centralla stan      | 20 |
| Nordost             | 13 |
| Nordvästra Hisingen | 16 |
| Väster              | 18 |
| Öster               | 15 |

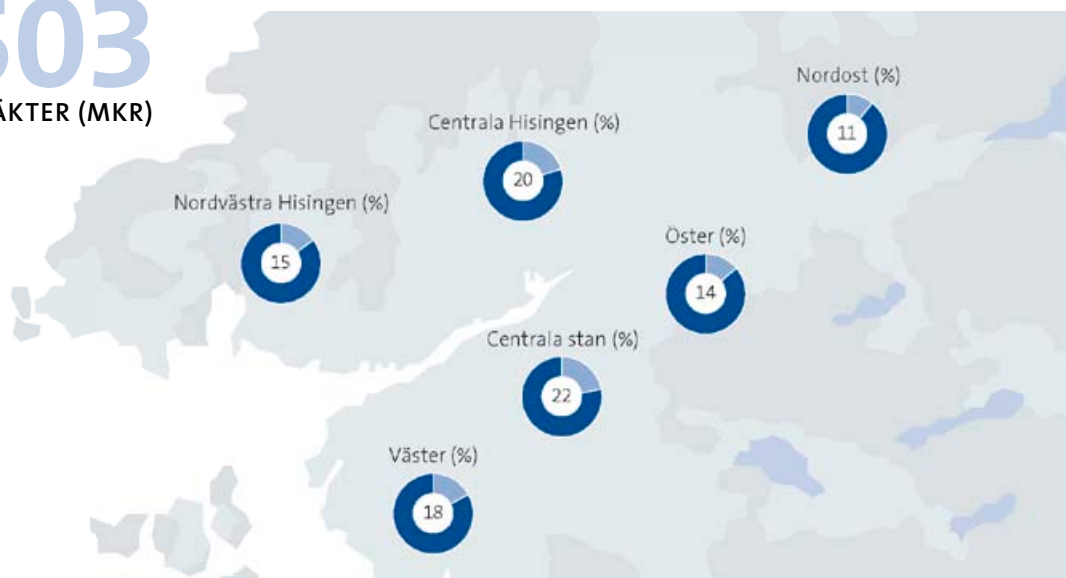
100

Uthyrningsgrad (%)



1503

HYRESINTÄKTER (MKR)



## Nya hållbara hyresrätter

**Bostadsbolaget bildades 1945 i syfte att bygga bort den kraftiga bostadsbristen under efterkrigstiden. Byggtakten var hög och även om behov och önskemål kring boendet såg annorlunda ut då är utmaningen idag faktiskt i mångt och mycket densamma. Idag har vi en enorm efterfrågan på bostäder. Hur kan vi skapa så många och så bra nya bostäder som möjligt?**

När Bostadsbolagets folkvalda styrelse möter bolagsledningen är nybyggnation en av de frågor som mycket ofta diskuteras. Tillsammans arbetar styrelse och bolagsledning för att dra upp långsiktiga mål och stämmer varje år av och justerar tidigare planer. Det är viktigt att arbeta långsiktigt och Bostadsbolaget arbetar målmedvetet med att ta fram idéer och nya byggplaner. Bolaget har viljan, kunskapen och en ekonomi som ger de bästa förutsättningarna för att öka byggandet i staden.

Frågan ingen ställde sig på 1940-talet var hur man kunde bidra till ett hållbart samhälle nu och i framtiden och bygga med minsta möjliga miljöpåverkan. Men visst fanns hållbarhetstanken med redan då för närmare 70 år sedan, eftersom ett av målen också var att bygga bort osunda boendemiljöer.

– Med de kunskaper vi har idag finns det många faktorer att väga in när vi diskuterar nya bostäder, säger Stefan Kristiansson (MP), styrelseordförande. Vi vill snabbt skapa nya hyresrätter i Göteborg, det är en nödvändighet för att utveckla staden, men det får inte ske på bekostnad av kommande generationer.

*”Alla duktiga medarbetare i Bostadsbolaget lägger grunden för ett väl fungerande och stabilt bolag.”*

### Bostadsbolaget – ett verktyg för stadsutveckling

Bostadsbolaget som allmännyttigt bostadsbolag utgör ett viktigt verktyg då staden ska fortsätta utvecklas. Det går inte att tänka i gamla banor utan bolaget försöker ständigt hitta nya vägar för att kunna tillföra staden fler hyresrätter.

– Vi tittar på de riktigt stora projekten och samarbetar med många andra parter för att på lite längre sikt skapa nya bostadsområden, berättar vd Bertil Rignäs. Parallellt undersöker vi var vi kan tillföra nya bostäder även om det handlar om enstaka lägenheter. Det kan handla om att bygga om en lokal till en lägenhet för en stor familj eller som i höstas då vi fick en möjlighet att



*”Att ha viljan, kunskapen och en ekonomi som ger de bästa förutsättningarna för att öka byggandet i staden.”*

erbjuda Chalmers Studentbostäder ett våningsplan i ett hus där det tidigare varit äldreboende. Det skapade snabbt 15 nya studentbostäder som det är en stor brist på i Göteborg. Nu i början av 2013 tillkommer ytterligare 43 studentlägenheter.

Under 2012 var det inflyttning i två av Bostadsbolagets nybyggen. Prismahuset i Västra Frölunda och Dockhusen på Västra Eriksberg. Uthyrningen av den första etappen av Kvillebäcken påbörjades och byggnation av den andra etappen drog igång. Totalt kommer Bostadsbolaget att bygga närmare 200 av de totalt 2 000 lägenheterna i området, som ska bli ett föredöme för hållbar utveckling.

### Ansvar för människor och miljö

– Att ta miljöhänsyn när det gäller materialval och processer är en självklarhet, menar vd Bertil Rignäs. Vi är dessutom miljöcertifierade så det är ett grundkrav. Utmaningen är att skapa bostäder som fungerar nu och i framtiden, att skapa bostadsområden som fungerar för dagens familjer men också om femtio eller hundra år. Barnperspektivet är också viktigt att ha med, inte bara när vi bygger nytt utan också i vår dagliga förvaltning. Det tycker jag att vi har utvecklat under flera år och ser nu barnperspektivet som en naturlig del i verksamheten.

Stefan Kristiansson betonar betydelsen av medarbetarna i detta arbete:

– Alla duktiga medarbetare i Bostadsbolaget lägger grunden för ett väl fungerande och stabilt bolag, understryker han. Det är en förutsättning när man arbetar med ständig utveckling och ger oss i styrelsen en trygghet i att alla i bolaget drar åt samma håll för att bidra till Göteborgs utveckling.

Den omorganisation som genomförts vid årsskiftet ger ytterligare möjlighet att använda resurserna på rätt sätt och kunna arbeta ännu mer långsiktigt och strategiskt.

### Ny organisation

Den 1 januari 2013 sjösatte Bostadsbolaget en ny organisation där de tidigare sex distrikten slagits samman till tre; Centrum, Hisingen och Öster. Samtidigt fick de totalt tolv förvaltarna i distrikten arbetsledaransvar för kvartersvärdarna och har därmed ett samlat ansvar för alla som arbetar med förvaltningen i distrikten. Genom detta får distriktscheferna bättre möjlighet att arbeta strategiskt med utvecklingsfrågor. Detta arbete förstärks dessutom genom att vd-staben utökas med en strategisk affärsutvecklare.

Under året kommer alla uthyrare, som tidigare funnits i distrikten, att samlas i en centralt belägen bobutik. Där kommer hyresgästerna att under generösa öppettider skriva kontrakt och dessutom kunna göra tillval till sin lägenhet.



# Från vision till verklighet

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

Kvillebäcken



## Drivkrafter

”Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden” – så lyder den koncerngemensamma vision som Framtidenkoncernen antog under året. Tillsammans med Göteborgs Stads ägarkrav och mål samt moderbolagets affärsidé ligger visionen till grund för Bostadsbolagets verksamhet.

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

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

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

tydliggör ramarna för verksamhetsplaneringen. Fokus har under de senaste fem åren varit att utveckla fastighetsstrukturen, anpassa den för framtidens boendekrav, ökad affärsmässighet samt en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning.

Under 2012 togs ett nytt måldokument fram vilket träder i kraft januari 2013.

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

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



## Affärer som bidrar till Göteborgs utveckling

Bostadsbolaget är en långsiktig fastighetsägare som varje dag arbetar för att utveckla sina bostadsområden och bidra till stadens utveckling. Alla medarbetare har en viktig roll i uppdraget. Förutom god yrkeskompetens handlar det också mycket om sociala färdigheter då samverkan har en avgörande roll i framgången.

### hänsyn

#### Att tillföra staden nya bostäder

Efterfrågan på bostäder är stor i Göteborg och Bostadsbolaget har ständigt en stor mängd projekt-idéer i rullning. Det handlar om att utveckla och omvandla befintligt bestånd liksom att tillföra nya bostäder. En av bolagets nyckelpersoner när det gäller nyproduktion är Mikael Olehede på avdelningen Fastighetsutveckling.

”I min roll på bolaget gäller det att arbeta fram så många nya bostäder som möjligt för att möta upp ägarens och göteborgarnas krav och behov. Bostadsbolaget har som ambition att vara den ledande hyresvärden i Göteborg. Vi ska utveckla boendet och allmännyttan och det är inte något som man gör på egen hand. För att arbeta framgångsrikt och effektivt samarbetar vi och har en dialog med en rad aktörer. Som projektledare träffar jag många människor med varierande intresseområden och utgångspunkter för sin medverkan i projektet.

Att bygga nytt är en lång process med många inblandade. I ett första skede försöker vi förvärva attraktiv mark och vi har löpande kontakt med kommunen som hanterar tilldelningen av sin mark. Tillsammans med kommunen och flera andra parter deltar vi sedan i framtagandet av en ny detaljplan för det aktuella området. Det är som sagt många inblandade och mycket att ta hänsyn till; allt ifrån myndigheternas krav och den ekonomiska ramen till utseendet och hyresgästernas behov och önskemål. Detta gäller såväl nyproduktion som ombyggnation och innebär ofta en hel del kompromisser för att så många som möjligt ska få sina önskemål tillgodosedda och för att vi ska få en slutprodukt vi kan vara stolta över.”

*Mikael Olehede, projektledare*



### dialog

#### Att hjälpa göteborgare till nya hem

Nästan 23 000 lägenheter och omkring 40 000 hyresgäster innebär många hyreskontrakt. Även om vakansgraden i många år varit mycket låg hanterar Bostadsbolagets uthyrare varje månad en mängd in-, av- och omflyttningar.

Under 2012 trädde koncernens gemensamma uthyrningspolicy i kraft vilken innebär ytterligare tydlighet och transparens i uthyrningsprocesserna. Den innebär bland annat att fler lägenheter utannonseras på

Boplats Göteborg vilket skapar samma förutsättningar för alla göteborgare – oavsett om hyresgästen redan bor hos något av de allmännyttiga bostadsföretagen. Tillsammans med övriga ägare av Boplats arbetar Bostadsbolaget fram ett nytt IT-system som beräknas tas i drift våren 2013 och som ska öka insynen i uthyrningsprocessen ytterligare.



”Trots att jag arbetat som uthyrare i många år tycker jag fortfarande att det är lika roligt och jag tror faktiskt aldrig att jag kommer att tröttna. Som uthyrare kommer man snabbt nära okända människor. Boendet är en så central och betydelsefull sak i allas liv och ofta är bostadsbyte förknippat med att något har hänt i personens liv. Allt ifrån att man ska bli sambo eller få barn och behöver ett större boende, till separationer eller nytt jobb som kräver flytt. Många äldre hyresgäster kan också behöva flytta till en ny lägenhet i ett hus med hiss. Oavsett orsak har dessa personer ett behov och det är väldigt glädjande att kunna hjälpa dem att lösa deras situation. Det blir ofta känslosamma möten och dialoger i mitt dagliga jobb.”

*Eva Berghamn, uthyrare*



# ansvar

## Att underhålla och utveckla beståndet

Fastighetsförvaltning kräver kompetenta medarbetare som också är medvetna om sin roll som serviceleverantör. Bostadsbolaget är en decentraliserad organisation där många arbetar nära kunderna i bostadsområdena. Varje distrikt har förvaltare som ansvarar för fastigheterna i sitt område. Förvaltaren har också delvis ett ekonomiskt ansvar för drift och underhåll samt en arbetsledande funktion för miljövärdar och lokalvärdare. Från och med 1 januari 2013 har de det även för kvartersvärdar.

”Min roll som förvaltare innebär ett stort ansvar gentemot såväl arbetsgivaren Bostadsbolaget som våra kunder, hyresgästerna. Det är en drivkraft att vara med och påverka verksamheten och att tillsammans med andra åstadkomma bra resultat.

Man möter väldigt många människor, allt ifrån hyresgäster och kollegor till entreprenörer, myndigheter och andra områdesaktörer. Det handlar om att kunna prioritera och ta ansvar. Önskemålen från de olika grupperna är många och varierande och det är inte alltid möjligt att tillmötesgå dem alla. Men vi försöker och det känns väldigt bra att veta att vi bidrar till respektive områdes och stadens utveckling. Det är ju inte för inget som vår devis är ”Vi gör det ännu bättre att vara göteborgare”.

Många hyresgäster anförtror sig till oss och det är viktigt att visa ödmjukhet och hänsyn i varje ärende. Ibland kan vi inte tillgodose ett önskemål men vi är alltid lyhörda och försöker hitta goda lösningar och arbetssätt som effektiviserar verksamheten.”

*Rafael Lavicki, förvaltare*



# samverkan

## Att kombinera allmännyttan och affärsmässighet

Långsiktig och hållbar fastighetsutveckling kräver god ekonomi och liksom alla andra kommunala bostadsföretag ska Bostadsbolaget agera och kombinera det allmännyttiga med det affärsmässiga. Bolaget har historiskt sett haft relativt låg vinst i förhållande till omsättningen beroende på att bolaget har prioriterat att återinvestera så mycket som möjligt i fastigheterna och bostadområdena för att förbättra beståndet.

Varje distrikt har ett driftnettokrav och ska bära sina kostnader relaterade till bestånd och hyresintäkter. Varje distrikt har en egen ekonom som hanterar distriktets ekonomiska redovisning. Distriktsekonomen rapporterar in resultat till bolagets ekonomiavdelning som sammanställer och analyserar resultatet på bolagsnivå.



”Vår ekonomi måste gå ihop för att vi ska kunna renovera, bygga nytt och ge hyresgästerna den service och de mervärden de vill ha. Som ekonom har jag ett stort ansvar i detta och jag känner hur även jag bidrar till att våra hyresgäster bor fint och tryggt. Det gör vi alla inom bolaget – vi bidrar alla genom våra olika yrkesroller och mitt betyder att jag samverkar med allt från lokalvärdare och kvartersvärdar till externa revisorer och leverantörer.

Som allmännyttigt bostadsföretag har vi alltid haft en långsiktig underhållsplan men sedan den nya lagen trädde i kraft förra året har vi ett ännu större krav på oss att agera affärsmässigt. Sedan händer saker längs vägen, saker som man inte har planerat för. Exempelvis bränder eller vattenläckor som är väldigt kostsamma. Då är det bra att som Bostadsbolaget ha ekonomiska muskler så att det går att åtgärda snabbt och effektivt.”

*Alisa Santa, distriktsekonom*



Västra Eriksberg

### Visste du att...

*Bostadsbolaget med sina 23 000 hyresrätter är Göteborgs näst största hyresvärd.*

## Omvärld och marknad

2012 har präglats av den fortsatta skuldkrisen inom det europeiska valutasamarbetet. Den höga skuldsättningen har tvingat fram besparingar och skattehöjningar vilket stramat åt ekonomin i en redan svag konjunktur. Detta har medfört att BNP-utvecklingen varit negativ under året i stora delar av Europa.

Centralbankerna har fortsatt att förse marknaden med likviditet genom olika stödåtgärder vilket har hållit nere räntorna på låga nivåer. Den minskade efterfrågan har bidragit till att snabbväxande ekonomier som Kina också fått minskad tillväxt, dock från en hög nivå. USAs ekonomi har utvecklats försiktigt positivt även om det stora budgetunderskottet bidrar negativt till tillväxten de kommande åren.

### Sverige påverkas men står starkt

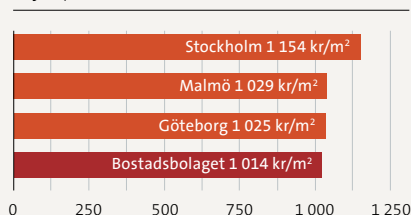
Svensk ekonomi har hittills stått sig bra mot skuldkrisen i Europa och växte under första halvåret 2012. Till följd av den svaga utvecklingen på Sveriges viktigaste exportmarknader inom euroområdet har den svenska konjunkturen bromsat in under andra halvåret 2012. Även arbetsmarknaden har påverkats och

arbetslösheten har stigit under året. Hushållens köpkraft har dock till viss del minskat de negativa konsekvenserna på ekonomin.

Då Göteborgsregionen präglas av den exportberoende industrin finns även risk för ökad arbetslöshet i närområdet. Flera stora Göteborgsföretag har varslat om personalneddragningar mot bakgrund av sjunkande orderingång. Tidigare under året steg antalet sysselsatta med 3,9 procent vilket ändå indikerar en stark arbetsmarknad.

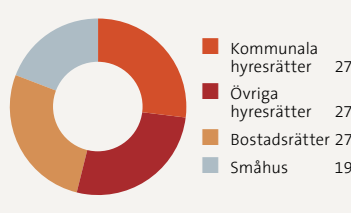
Efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket hög och vakanserna är obefintliga i storstadsregionerna. I denna osäkra omvärld står hyresrätten stark då hyresgästen inte behöver ta några ekonomiska risker. Efterfrågan är mycket hög och även de nyproducerade hyresrätterna med högre hyresnivå har ett stort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

Prisvärda hyresrätter i Göteborg  
(Hyra per m<sup>2</sup>)

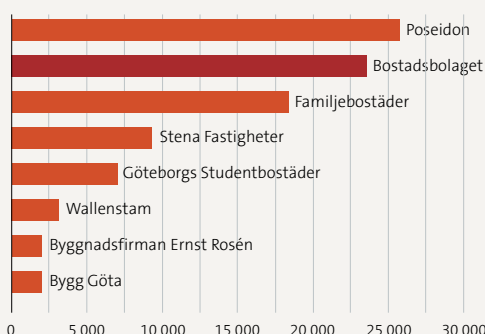


Göteborg har idag de lägsta genomsnittshyrorna av Sveriges tre största städer. Bostadsbolaget har dessutom lägre hyror än genomsnittet i Göteborg.

Bostadstyper i Göteborg  
(fördelning %)



Göteborgs näst största hyresvärd  
(antal lägenheter)





Kulturkalaset



Amhult

### Positiv befolkningsutveckling i Göteborg

Göteborg har en fortsatt stark positiv befolkningsutveckling och antalet invånare ökade med cirka 5 000. Detta härrör sig både till ett födelseöverskott och ett positivt flyttnetto. Den 31 december 2012 var 526 054 personer folkbokförda i Göteborg.

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

Inflyttningen från övriga landet förklaras främst av att Göteborg är en stor universitetsstad. Göteborgarnas genomsnittsålder är cirka 39 år, jämfört med medelsvensken som är 41 år. Ytterligare en faktor bakom den relativt låga åldern är födelseöverskottet på drygt 3 000 barn. Trots detta är andelen invånare under 18 år lägre i Göteborg än i riksgenomsnittet. Detta beror främst på att många barnfamiljer flyttar till kranskommunerna.

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

### Bostadsmarknaden i Göteborg

Bostadsbyggandet i Göteborg har ökat de senaste två åren men är fortfarande lågt i jämförelse med behovet. Antalet nybyggnationer i Göteborg ökade under 2012 med 1 894. Av dessa är 522 hyresrätter medan resterande är bostadsrätter, småhus och gruppboende. Antalet bostäder uppgick vid årets slut till cirka 260 000.

Framtidenkoncernens mål är att bygga minst 600 bostäder varje år. För att uppnå detta bör Bostadsbolaget årligen färdigställa 150-250 lägenheter. Under 2012 har Bostadsbolaget färdigställt 138 lägenheter. 86 av dessa producerades på Västra Eriksberg och 38 i västra Göteborg. 14 har producerats genom ombyggnad av lokaler.

Vakanserna är fortsatt mycket låga i Göteborgsområdet. Bostadsbolaget hade vid årsskiftet elva vakanta lägenheter vilket är mindre än 0,1 procent. Företagets omsättning av lägenheter

(av- och omflyttning) är 11,5 procent (2011 var motsvarande siffra 12,8). Den låga omsättningen är en följd av den starka hyresmarknaden i Göteborg. Kraftig befolkningsökning och höga priser på bostadsrätter och småhus gör att bolaget kan förvänta sig en fortsatt stark efterfrågan på hyresrätter.

### Bostadsbolagets konkurrenter

Bostadsbolaget är med 23 047 lägenheter Göteborgs näst största bostadsföretag och har 9 procent av Göteborgs bostadsmarknad och närmare 16 procent av alla hyresrätter. Tillsammans med övriga bostadsföretag inom Framtiden-koncernen är Bostadsbolaget den dominerande aktören på Göteborgsmarknaden. De största privata hyresvärdarna är Stena Fastigheter, Göteborgs Studentbostäder och Wallenstam.

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

### Värdeutvecklingen på fastigheter

Värdeutvecklingen på bostadsmarknaden i Göteborg var under året fortsatt positiv. Direktavkastningskraven är något lägre jämfört med 2011 till följd av de höjda priserna. Värdeökningen på Bostadsbolagets fastighetsbestånd var under året 8 procent.

### Hyresrätten är attraktiv

Hög servicenivå och flexibilitet är några av hyresrättens konkurrensfördelar. Höga priser på bostadsrätter och småhus gör också boendeformen till ett prisvärt alternativ. Genom att satsa på att utveckla hyresrätten kan Bostadsbolaget ytterligare stärka dess konkurrenskraft. Barnperspektivet präglar allt utvecklingsarbete inom Bostadsbolaget. Genom att alltid ta hänsyn till barnens behov stärks hyresrättens roll i Göteborg. Tillgången på attraktiva hyresrätter är en mycket viktig konkurrensfördel för Bostadsbolaget och Göteborg som region.





# Erbjudandet

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

Kyrkbyn

# Skillnaden som gör skillnad

Vad gör att en hyresvärd känns bättre än en annan? Det som hyresgäster ofta framhåller i kundundersökningar och andra kontakter är mötet med personalen som arbetar i bostadsområdena. Bostadsbolaget strävar efter att personliga möten och öppenhet ska präglade bolagets alla kontakter.

Eftersom Bostadsbolaget är ett allmännyttigt bolag ska företaget kunna möta behoven och önskemålen hos alla målgrupper – stora och små familjer, yngre och äldre, de som önskar nybyggda centrala bostäder och de som föredrar att bo lite längre från stadskärnan. Det ställer krav, inte bara på fastighetsbeståndet utan också på hur man kan kommunicera med bolaget.

## Kommunikation anpassad för alla

Med allt från äldre, trogna hyresgäster som bott i lägenheten sedan den var nybyggd på 1950-talet till unga som skapar sitt första hem i en av Bostadsbolagets lägenheter ställs krav på såväl fysiska möten som kommunikation via exempelvis sociala medier. Utgångspunkten är att hyresgästen ska kunna möta Bostadsbolaget på det sätt han eller hon själv önskar. Det är viktigt att se varje hyresgäst och varje intressent som en individ och skapa utrymmen för att möta individens önskemål. Både när det gäller själva boendet och kontakten med bolaget.

En ny informationskanal för året är digitala nyhetsbrev som testas dels inför nybyggnation, dels som riktad kommunikationskanal med nyinflyttade hyresgäster i dessa områden.

Alla nya kommunikationskanaler ställer krav på bolaget och personal har utbildats i sociala medier för att stärka förmågan att ge snabb återkoppling. Även Idélådan på bolagets hemsida har förbättrats och förfinats utifrån hyresgästers önskemål.

## Ett bolag genom hela livet

Behovet av lägenhet växlar genom livet och i Bostadsbolaget finns förutsättningar att kunna vara hyresgäst hos bolaget i livets alla faser. Genom att införa en ny och bättre funktion på hemsidan för lägenhetsbyten underlättar bolaget dessa val.

En del väljer att bo kvar i samma lägenhet genom hela livet och då krävs ofta anpassningar för att bostaden ska fungera och kunna erbjuda en bra boendekvalitet trots att man fått lite svårare att röra sig. Bostadsbolaget har deltagit i ett projekt med flera andra aktörer i staden och detta beskrivs närmare på sidan 13.

Bostadsbolaget är en av delägarna i stadens marknadsplats för bostäder – Boplats Göteborg. Bolaget deltar aktivt i arbetet med att utveckla Boplats nya datasystem som med modern teknik möter både sökandes och fastighetsbolagens krav. Det kommer också att öka transparensen och tydligheten, framför allt för bostadssökande.

## Framtidens Bredband fullt utbyggt

Utökad samhällsservice i bostaden kräver modern teknik och Bostadsbolaget har tillsammans med systerföretagen i Framtidenkoncernen skapat förutsättningarna för detta genom att bygga infrastruktur i form av ett öppet bredbandsnät till alla lägenheter och lokaler. Genom att nätet är öppet för fler leverantörer ger detta en ökad konkurrens där många kan erbjuda tjänster

kring tv, bredband och telefoni till mycket bra priser. Med nätet kan styrningen av fastigheternas energisystem förbättras ytterligare och det ger också möjlighet för exempelvis hemsjukvård att erbjuda samhällstjänster via nätet i framtiden.

Vid årsskiftet var i stort sett samtliga områden anslutna.

## Personliga möten

Att vara det personliga bostadsbolaget utgör grunden i Bostadsbolagets varumärke och relationerna med alla intressenter präglas av de gemensamt framtagna värderingarna. Det är många år sedan de sattes på pränt, men de är fortfarande i högsta grad levande i vardagen.

För att understryka det personliga mötet är all personal i bolaget – även vd och annan administrativ personal – ute tillsammans en gång per år och knackar dörr hos hyresgästerna i samtliga lägenheter, omkring 23 000 stycken. Man får självklart inte kontakt med alla men i många fall skapas en intressant dialog som är mycket värdefull för det fortsatta arbetet på alla nivåer och i alla led.

I samband med andra aktiviteter i Göteborg som exempelvis Göteborgs Kulturkalas finns många medarbetare i bolaget på plats och möter göteborgarna.

## Förutsättning för möten

Även inom bostadsområdena gör bolaget möten mellan hyresgäster möjligt med exempelvis gårdsfester, lokala loppisar, barnaktiviteter och mycket annat.

Att vara öppen för nya och oväntade samarbeten är en ledstjärna för Bostadsbolaget. I Landala i centrala Göteborg har hyresgäster tillsammans med bolagets personal och elever från en närliggande konstskola skapat fem unikt inredda trapphus. Denna typ av samarbeten skapar värden inte bara i själva projektet då exempelvis studenterna får möjlighet att genomföra reella projekt, utan också glädje och positiva upplevelser för de boende i huset. Bostadsbolaget vill gärna vara delaktig i samarbeten som på olika sätt stärker lokalsamhället.

## Dialog med unga

Den svåraste gruppen att skapa dialog med är ungdomarna. De har många åsikter när det dyker upp frågor som intresserar dem, men de är sällan intresserade av regelbundna möten. Bostadsbolaget har under två år drivit en Ungdomspanel med ungdomar från olika bostadsområden och i olika åldrar. Tillsammans med ungdomarna har nu bestämts att panelen löses upp, eftersom nyrekrytering till gruppen stannade av. Bolaget skapar i stället utrymme för lokala dialoger på ungdomarnas villkor. Hur de ska se ut kommer bolaget att arbeta med, bland annat med utgångspunkt från den barnkonsekvensanalys som Göteborgs Stad tagit fram.





## Steget till gemenskap och ett rikare liv

I september 2010 invigdes Next Step Living i Majviken. Det är Bostadsbolagets första livsstilsboende enligt detta koncept och omfattar 300 lägenheter i stadsdelen Majorna. 2011 kompletterades den senaste delen som kallas för Klubb Majviken. Klubben, liksom det gemensamma vardagsrummet, är förutsättningen för kärnan i konceptet – gemenskap.

Klubb Majviken har nu varit igång i ett och ett halvt år och populariteten bland de boende stiger. Klubben erbjuder något för alla intressen och åldrar; bland annat ljusterapi, filmrum, ett aktivitetsrum som kan bokas för kalas och ett hobbyrum. Dessutom finns en träningsstudio där man kan träna på egen hand eller delta i något av de gemensamma pass med instruktörer som Next Step-koordinatörn arrangerar.

I framtiden kan nya tjänster och aktiviteter erbjudas – det beror helt på vad hyresgästerna önskar.

### Koordinatörn är spindeln i nätet

En central del i konceptet Next Step Living är Next Step-koordinatörn. Denna är kontaktperson för alla boende och finns på plats fem dagar i veckan.

#### Anneli Lemieszewski är koordinatör i Majviken

– Jag letade efter en tjänst där jag kunde kombinera mina tidigare erfarenheter på ett bra sätt. Det här jobbet uppfyller det jag verkligen vill jobba med – en spännande och varierande tjänst! Mötet med människor har alltid varit en del av min vardag. Att se till att mottagaren blir nöjd och att ha en hög servicegrad är viktigt för mig.



” Att vara Next Step-koordinatör handlar mycket om att vara lyhörd för hyresgästernas förslag i kombination med att komma med egna förslag till aktiviteter ”



#### Sara Wiback är 26 år och har bott i Majviken sen 2008.

– Det är jätteskönt att kunna gå ner och träna när man vill, att det är så nära, säger Sara.

Hon använder också filmrummet ibland eller pratar med grannar i det gemensamma vardagsrummet.

– Även om man inte lär känna alla grannar lika bra så hejar man på varandra här i huset när man träffas. De jag känner bäst har jag träffat i gymmet. Jag tycker att det är bra att det är blandat, både äldre och yngre.





"I våra 1950-talshus i Kortedala bor många äldre hyresgäster och nu behöver badrummen renoveras. Genom kunskapsutbyte i projektet Gôbra för äldre arbetar vi fram lösningar som gör badrummen riktigt bekväma för äldre."

*Marcus Göteborg, projektledare*



## Gôbra för äldre

Badrummet är en viktig plats för oberoende och en fungerande vardag när man blir äldre. Inför stundande renoveringar ville Bostadsbolaget i ett samarbetsprojekt se vad smarta lösningar kan göra för trånga badrum från 1950- och 1960-talen eftersom bolaget har ett stort bestånd av fastigheter byggda under dessa årtionden.

Bostadsbolaget strävar efter att kunna erbjuda goda bostäder genom livets alla skeden. I ett stort projekt – Gôbra för äldre – har Bostadsbolaget varit projektledare för delprojektet Badrum.

Projektmålet var att genom kunskapsutveckling och erfarenhetsutbyte skapa förutsättningar för gemensamt synsätt över staden i samband med stambyten i badrum så att äldres boendekomfort och livskvalitet stärks.

Ett brett samarbete mellan fastighetsingenjör, hyresgäster, arkitekt, hemtjänstpersonal, arbetsterapeut och Fastighetskontoret resulterade i flera lösningar som gör badrumsbesöken enklare och tryggare.

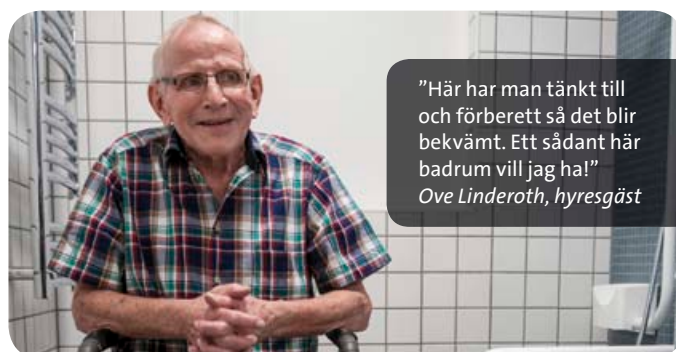
Exempel på vad som krävs för ett funktionellt badrum för äldre:

- golv som uppfyller krav för halkskydd
- fri lättstädad golvyta
- vägghängd förhöjd toalettstol
- låg spegel
- extra djupt handfat
- greppvänlig blandare

### Små förändringar – stora förbättringar

Genom att samarbeta och dela kunskap hittade projektdeltagarna de viktiga faktorerna för att skapa funktionella badrum. De viktigaste lärdomarna var:

- bygg bort nivåskillnader
- bredda dörrpassagen
- skapa svängutrymme genom smart placering av interiör
- materialval (minskad halkrisk och tydliga kontraster)
- god belysning



"Här har man tänkt till och förberett så det blir bekvämt. Ett sådant här badrum vill jag ha!"  
*Ove Linderöth, hyresgäst*

## Äldres boende

Delprojektet Gôbra för äldre som beskrivs här intill är en del i Göteborgs Stads satsning på äldres boende. Målet är ökade möjligheter att bo ändamålsenligt i det ordinarie bostadsbeståndet och att öka antalet mellanboenden. Till mellanboenden räknas Trygghetsboende, Seniorboende och Gemenskapsboende. Bostadsbolaget har definierat ett område lämpligt för trygghetsboende i centrala Göteborg. Samverkan sker med Senior Göteborg, stadsdelsförvaltningen och Hyresgästföreningen. Målet är att under första hälften av 2013 vara klar med de anpassningar som krävs. Trygghetsbostäder innebär bostäder med god fysisk tillgänglighet och tillgång till en gemensam lokal för samvaro och aktiviteter.



## Möten över generationsgränser

Bostadsbolaget strävar efter att boendemiljöer som skapar förutsättningar för möten mellan generationsgränser – något som både äldre och yngre uppskattar då det finns få personer som önskar bo ålderssegrerat.

I Länsängsgården på Hisingen har Bostadsbolaget byggt Göteborgs första helt kompletta utegym för cirkelträning. Det gör det enkelt och lättillgängligt, inte minst för äldre, att få in träning som en naturlig del i vardagen. I Västra Frölunda har mötesplatsen Spinetten fått nytt liv i ett samverkansprojekt. Från sliten och otrygg fritidsgård är det nu en mötesplats för alla generationer.





Kvilebäckens saluhall

## Gemensam satsning skapar ny stadsdel

Samverkan är en god och nödvändig utgångspunkt för att skapa nya bostäder i en stad som Göteborg som har stort behov av nya boenden. Stora nya bostadsområden ska exploateras de närmaste åren och det sker bäst då många aktörer går samman.

Bostadsbolaget är en av åtta medlemmar i ett konsortium som tillsammans skapar det nya bostadsområdet Kvilebäcken. Det är en del i planen att förvandla Backaplansområdet till en del av Göteborgs city. Stadens centrum kommer de närmaste åren att breda ut sig över älven och hela området från Ringön till Vågmästareplatsen kommer att förnyas. Från Kvilebäcken tar det cirka tio minuter att promenera till Göta älvbron och Norra älvstrandens kajer. Med spårvagnen tar det bara några minuter till Centralstationen.

Konsortiet har gemensamt arbetat för att bygga upp varumärket Kvilebäcken med hjälp av kommunikation som blogg, gemensam hemsida och olika aktiviteter. Området bestod tidigare av nedslitna hus för olika verksamheter och har i media förknippats mest med negativa händelser, men det

målmedvetna arbetet har lett till ökad kännedom om den nya gröna stadsdelen och en mera positiv uppfattning. Gemensamma aktiviteter som trädgårdsfester, bike-in bio, statyavtäckning och mycket annat har lockat många göteborgare och därmed stärkt intresset för att flytta hit.

Bostadsbolaget bygger totalt 196 hyresrätter i två etapper. Den första etappen – kvarteret Mandelpotatisen – med 104 lägenheter har inflyttning sensommaren 2013 och intresset var stort när lägenheterna släpptes för uthyrning, dels via Boplats Göteborg, dels via bolagets egen hemsida i september.

Uthyrning av den andra etappen, kvarteret Gräslöken med 92 lägenheter, kommer att påbörjas våren 2013. Lägenheterna är klara för inflyttning 2014.

### Ökad kännedom om hyresrätten

Bostadsbolaget strävar efter att stärka hyresrätten som boendeform och i det arbetet ingår att öka kunskapen hos allmänheten, då många har uppfattningen att det skulle vara en sämre boendeform. Därför har många som besökt de två lägenhetsvisningar som bolaget genomfört under året varit positivt överraskade över den höga kvaliteten i materialval och planeringen av lägenheterna. Hyresrätten erbjuder dessutom den högsta servicen man kan få i sitt boende då all service och underhåll ingår i boendekostnaden.

I ett tidigt skede i projektet hade bolaget dialog med förskolor i närheten och fick förslag från de unga göteborgarna om vad som var viktigt att tänka på när man skapar nya områden. Barnen pekade på sådant som barn och unga uppskattar, men visade också på sådant som de uppfattar som otäckt och otryggt.

Barnen hade många roliga och kreativa idéer som bolaget tar



Bostadsbolagets expertgrupp vid första spadtaget i Kvilebäcken





Gröna ytor i Kvillebäckens närområde



Kvarteret Mandelpotatisen

inspiration av. Bolaget har också lärt av dialogen att det är viktigt att ge rätt förväntningar om vad man som barn verkligen kan påverka, och Bostadsbolaget kommer under 2013 att delta i ett projekt med arkitekter och Hyresgästföreningen för att ta fram konkreta förslag från barn kring framtidens boende. Den barnkonsekvensanalys som Göteborgs Stad arbetat fram ska också ligga till grund för arbetet med att ytterligare lyfta fram barnperspektivet.

### Miljöklassad stadsdel

Kvillebäcken är Göteborgs nya gröna stadsdel ur flera aspekter. Med det här området tillförs många gröna ytor till staden men det ger också möjlighet för de boende att kunna klara sig utan

bil och husen byggs på ett miljöcertifierat sätt. Cykelgarderober och gott om parkeringsplatser för cyklar gör att det är enkelt att cykla. Förhoppningen och målet är också att de verksamheter som kommer att finnas i området i alla led är miljöanpassade.

Barnens önskemål kring Kvillebäcken var i mångt och mycket inriktade på miljö. De önskade blommor och grönt och gärna fåglar. Genom att konsortiet tillsammans bygger området på ett sådant sätt att det ger goda livsbetingelser för både människor, växter och djur ser Bostadsbolaget fram emot att Kvillebäcken blir ett område som lockar både yngre och äldre. Det är så de flesta människor vill bo – i ett område där alla generationer kan leva tillsammans.



Kvillebäcken är Göteborgs nyaste stadsdel



# Många projekt på gång

## Planerade projekt

Bostadsbolaget arbetar för att bidra till stadens utveckling. Bland projekten på planeringsstadiet finns exempelvis nyproduktion i Landala, Östra Kålltorp och vid Tuve Torg – sammanlagt runt 300 lägenheter.

### Västra Sandarna

Även vid Älvsborgsbrons fäste på stadssidan planerar bolaget att tillföra Göteborg nya hyresrätter. Här planerar olika byggherrar att bygga sammanlagt runt 1 500 bostäder, varav Bostadsbolaget planerar 450 hyreslägenheter. Bolagets projektplaner omfattar ett flertal hus med boenden i varierande storlek. Områdesplanerna skvallrar om spektakulära hus vid Götaälvsmyningen och går allt enligt planerna tas första spadtaget omkring 2015.

### Väster om Kärra

I projektet Väster om Kärra planerar Bostadsbolaget runt 140 nya hyresrätter. Fler byggherrar är aktiva i området och sammanlagt planeras det för 500-600 nya bostäder. En detaljplan har påbörjats under året och beräknas vara klar 2015. Därefter startar husprojekteringen och byggnationen planeras starta 2016.

## Pågående projekt

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

### Kvarteret Mandelpotatisen i Kvillebäcken

I Göteborgs nya stadsdel Kvillebäcken kommer det inom åtta år att byggas 2 000 nya bostäder av olika byggherrar och i olika upplåtelseformer. Området har hög miljöprägel och byggs på fotgängarnas och cyklisternas villkor. Bostadsbolaget bygger totalt närmare 200 lägenheter i två kvarter. Uthyrningen av första kvarteret, Mandelpotatisen, startade hösten 2012 och de 104 lägenheterna står klara hösten 2013.

### Lisa Sass Gata 14-18

Husen på Lisa Sass Gata 14-18 i Backadalen byggdes 1971 och är i behov av renovering och modernisering. Projektet omfattar nära 300 lägenheter fördelade på tre hus. Hyresgästerna har varit ytterst inblandade i planeringsarbetet och tillsammans med övriga referensgrupper tagit fram en åtgärdslista. Bland annat kommer ventilation, entréer och fasader att ses över. Byggstart planeras till hösten 2013.

## Slutförda projekt

Under de senaste åren har Bostadsbolaget färdigställt ett antal nyproduktioner och renoveringsprojekt på olika platser i Göteborg. Förutom nedanstående exempel kan bland annat Next Step Living-boendet i Majviken nämnas.

### Prismahuset i Västra Frölunda

Våren 2012 flyttade hyresgästerna in i nya Prismahuset beläget alldeles intill Frölunda Torg. De 38 lägenheterna varierar från ett till tre rum och kök. Huset är bolagets första nybyggnation på många år i västra Göteborg. Precis som övriga nybyggnationer är Prisma ett lågenergihus och tillgänglighetsmärkt. På taket finns en stor gemensam terrass för hyresgästerna.

### Dockhusen i Västra Eriksberg

Alldeles intill bockkranen vid dockan i Eriksberg ligger Bostadsbolagets senaste nybygge i området som också fått sitt namn från sin granne. Dockhusen består av 86 lägenheter fördelade på två hus, varav det ena är helt rökfritt. I det rökfria huset är det förbjudet att röka såväl inne i lägenheterna som på balkonger och i direkt anslutning till huset. Husen stod klara och flyttades in under hösten 2012.

### Fler exempel på planerade projekt

Södra Biskopsgården etapp 6 – totalrenovering 108 lägenheter

Kyrkbyn – fasadupprustning tre hus

Guldheden – fortsatt badrumsrenovering

Västra Järnbrott – badrumsupprustning 1 300 lägenheter

Kortedala – ombyggnation av 1950-talshus



### Fler exempel på pågående projekt

Kvillebäcken – kvarteret Gräslöken 92 nya lägenheter

Hammarkullen – hissombyggnad

Svartedalen – renovering av parkeringsdäck

Majviken – fasad- och takupprustning

Kortedala – fasad- och takupprustning



### Fler exempel på slutförda projekt

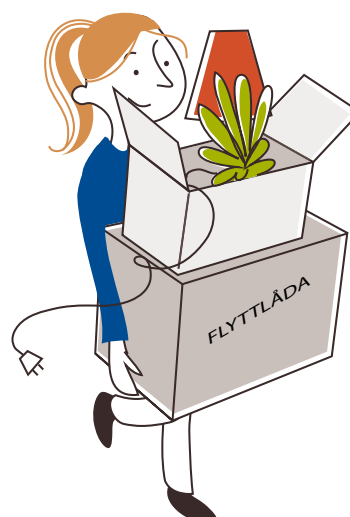
Södra Biskopsgården etapp 5 – totalrenovering 96 lägenheter

Guldheden – badrumsprojekt

Backadalen – ombyggnation från lokaler till elva lägenheter

Kortedala – takomläggning, fönsterbyte och fasadåtgärder

Länsmansgården – renovering av parkeringsdäck

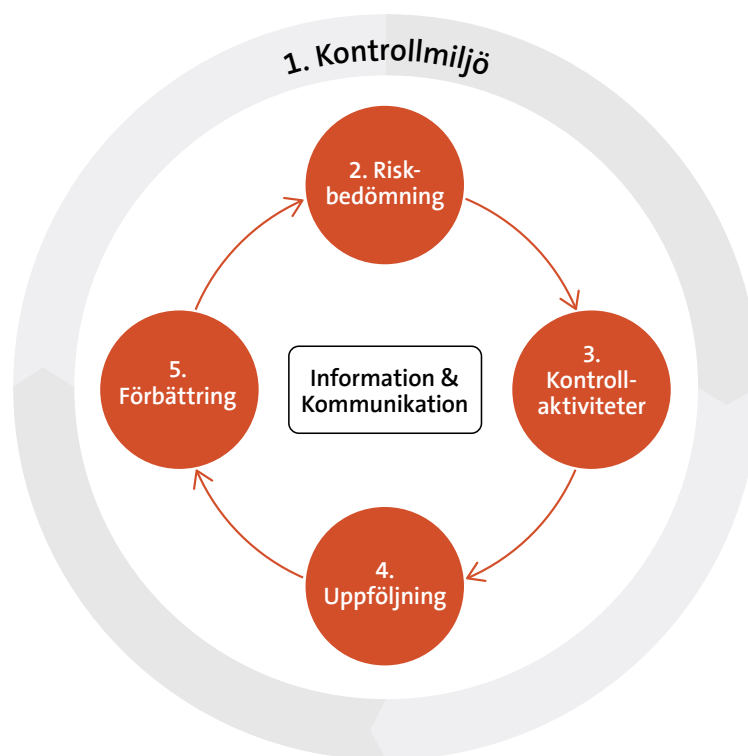


# Bolagsstyrning



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.





## Ansvar och styrning

Bostadsbolaget har tagit ett tydligare tag om arbetet med ansvar, styrning och kontroll under de senaste åren. Grundvärderingarna, vilka omfattar relationer mellan medarbetare, hyresgäster och omvärld, har inte ändrats men det ställs allt större förväntningar på öppenhet och tydlighet. För att ge vägledning till bolagets medarbetare har bland annat en affärsetisk policy arbetats fram, vilken reglerar relationer med omvärlden. Även uppföljning och utvärdering har stärkts och den interna kontrollen är förtydligad inom hela organisationen.

### Intern kontroll

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

### Kontrollmiljö

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

### Riskbedömning och kontrollaktiviteter

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

I den interna kontrollplanen finns aktiviteter som syftar till

att reducera identifierade risker och dessa utvärderas och uppdateras löpande.

### Uppföljning/förbättring

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

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

### Information och kommunikation

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



Guldheden



Länsmansgården

# kontrollarbete

## Intern kontroll

Bostadsbolagets interna kontroller genomsyrar hela organisationen och alla medarbetare är medvetna om och berörda av det kontinuerliga arbetet att ständigt förbättra kontroller och rutiner. Ett prioriterat område är att bolaget och hyresgästerna får det som bolaget betalat för, både i tid, kvalitet och kvantitet. Distriktschef Thomas Magnusson ger exempel på hur kontrollarbetet fungerar.

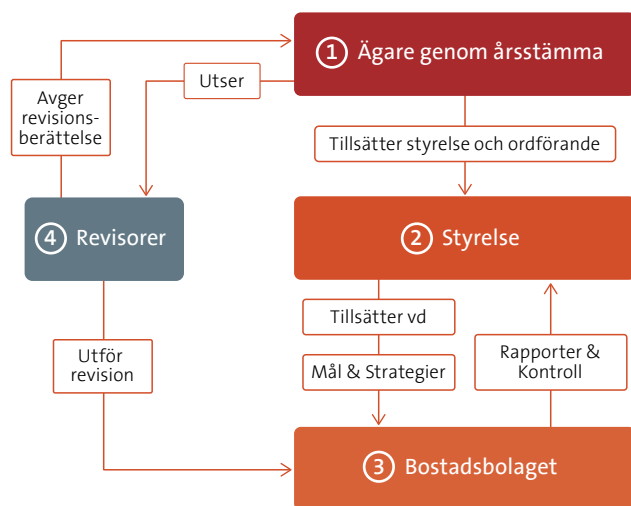
”Jag kan känna mig trygg att de kostnader som belastar bolaget avser produkter och tjänster som tillhör oss. Vi har ett omfattande arbete i samband med beställning, genomförande och godsmottagning samt vid fakturahantering. Vidare satsar vi mycket på besiktning av utförda arbeten. Varje förvaltare kontrollerar kvaliteten på reparationsarbeten som entreprenörer utför hos våra



hyresgäster genom flera stickprov och besök i lägenheter varje månad. Detta ger även ett bra tillfälle att möta våra kunder och få en uppfattning om hur de upplever de leverantörer vi anlitar. Det finns även en besiktningsman som gör över 30 besiktningar varje månad av inköpta varor och tjänster i våra allmänna utrymmen, exempelvis tvättstugor. Förutom att säkerställa att vi fått levererat det vi betalar för görs kontroller av inkomna leverantörsfakturer. Alla fakturer attesteras av beställaren, som då verifierar att leverans stämmer med beställning, till exempel avseende pris, kvalitet och antal. Därefter sker attest av behörig överordnad. Utöver detta väljs årligen nära 150 leverantörsfakturer ut slumpmässigt för rimlighetsbedömning av nedlagd tid av leverantör, kontroll mot beställning samt att rätt pris är fakturerat enligt våra

avtal. Detta är bara några exempel på det omfattande arbete som utförs för att säkerställa att våra pengar nyttjas till rätt saker och att vi får varor och tjänster som håller en bra kvalitet och hög standard. Den ökade medvetenheten och genomlysningarna gynnar både bolaget och hyresgästerna.”

*Thomas Magnusson, distriktschef Centrala stan*



#### Interna styrintstrument

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



#### Externa styrintstrument

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

### 1 Ägare genom årsstämma

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

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

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

### 2 Styrelse

Styrelsens politiska sammansättning motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige.

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

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

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

För information om ersättningar se not 5.

### 3 Vd och företagsledning

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

samt för bolagets löpande förvaltning.

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

### 4 Revisorer

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

Revisionen enligt aktiebolagslagen syftar dels till att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och ger en i allt väsentligt rättvisande bild av bolagets finansiella resultat och ställning, dels att vd och styrelse inte handlat i strid med tillämpliga lagar och regler samt ett uttalande om föreslagen vinstdisposition. Revisionen beaktar de delar av den interna kontrollen som är relevant för upprättande av årsredovisningen, men har inte som syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. Den lagstadgade revisionen redovisas i en revisionsberättelse till årsstämman och genomförs av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

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

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

### Ekonomisk rapportering till moderbolaget

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

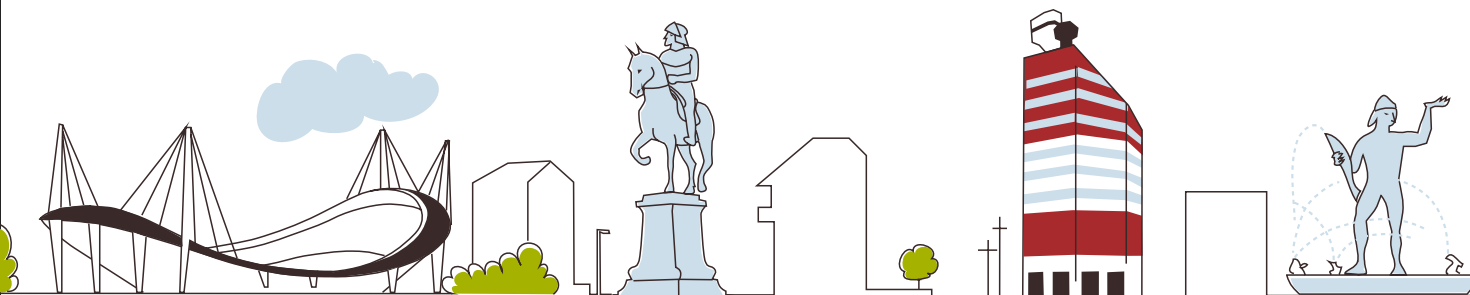


## Kommunfullmäktiges prioriterade mål 2012 med anknytning till bolagets verksamhet



### Den sociala dimensionen

| KOMMUNFULLMÄKTIGES PRIORITERADE MÅL 2012                                                                                                          | BOSTADSBOLAGETS ÅTGÄRDER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | SIDA   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Tidigt förebyggande och rehabiliterande insatser ska öka när det gäller barn och unga samt vuxna med missbruksproblem.                            | Genom samarbetsavtal med Fastighetskontoret tillhandahåller bolaget bostäder till personer som av olika skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 38     |
| Andelen ungdomar i Göteborg som engagerar sig i föreningslivet ska öka.                                                                           | Dialog sker med ungdomar i Ungdomspanelen för att öka kunskapen om hur unga själva vill engagera sig. Bolagets långsiktiga satsning på barn och unga fortsätter med flera delprojekt för att engagera unga. Flera sponsringssamarbeten med lokala föreningar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 38     |
| Andelen elever med godkända betyg ska öka.                                                                                                        | Bostadsbolaget satsar stort på barn och unga och boendemiljöer som ger en bra start i livet. Bland annat samarbetar bolaget med Mentor för att inspirera och informera unga om arbetslivet. Att vidare erbjuda unga hyresgäster sommarjobb och praktik skapar också en inblick i arbetslivet som kan ge motivation för att engagera sig i studier. Bolaget erbjuder lokaler för läsläsning och samarbetar även med Stiftelsen Lärhjälpen. Tillsammans med systerföretagen i Framtidenkoncernen bidrar Bostadsbolaget till att unga personer får ett värdefullt nätverk genom projekt Värdskapet.                             | 38, 43 |
| Äldres inflytande över sin vardag ska öka.                                                                                                        | I Bostadsbolagets koncept Next Step Living utgår bolaget från bland annat äldres önskemål om ett boende med gemenskap i fokus. Detta finns i dag en i av bolagets fastigheter och konceptet utvärderas för att användas i kommande projekt. Samtliga lägenheter har tillgänglighetsinventerats. För äldre hyresgäster utvecklas möjligheter för kvarboende genom ny teknik samt att skapa mer tillgängliga badrum. Arbete pågår också med att skapa ett pilotområde där trygghetsboende enligt Fastighetskontorets regelverk kommer att testas i samverkan med Senior Göteborg och övriga bostadsbolag i Framtidenkoncernen. | 12-13  |
| Alla barn och ungdomar i Göteborg mellan 6 och 19 år ska, förutom ordinarie undervisning, erbjudas plats i kultur- och musikskolans verksamheter. | Bolaget tillhandahåller lediga lokaler som efter överenskommelse kan hyras ut för denna verksamhet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 39     |
| Integration, såsom den uttrycks i styrkortet för integration, ska öka.                                                                            | Bostadsbolaget arbetar för att segregationen ska minska bland annat genom mångfaldsarbete, samhällsbyggande och förbättrad service.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 38-39  |
| Andelen jämställdhetssäkrade verksamheter inom nämnder och bolag ska öka.                                                                         | Den koncerngemensamma uthyrningspolicyn säkerställer att alla personer söker lägenhet på samma villkor, oavsett kön, ålder och härkomst. Bostadsbolagets värderingar grundar också för att alla hyresgäster och andra intressenter möts med samma respekt och omtanke. Bolaget arbetar ständigt med utbildning i jämställdhetsfrågor och befintliga jämställdhetsplaner revideras årligen.                                                                                                                                                                                                                                   | 36-37  |
| Tillgången på bostäder, arbete och meningsfull sysselsättning ska öka för personer med funktionsnedsättning.                                      | Genom samarbetsavtal med Fastighetskontoret tillhandahåller bolaget bostäder till personer som av olika skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Bostadsbolagets samtliga lägenheter är tillgänglighetsinventerade.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 38     |
| Andelen födda utanför Norden samt andelen kvinnor ska öka på chefsnivå.                                                                           | Bolaget arbetar för att främja mångfald och för en jämn fördelning mellan män och kvinnor. Dock är alltid kompetens den mest avgörande faktorn vid rekrytering. Bolaget deltar i särskilda sysselsättningsprojekt för långtidsarbetslösa. Varje medarbetares kompetens och kvalitet ska tillvaratas och utvecklas och alla medarbetare ges samma möjlighet att utveckla sin kompetens. Det koncerngemensamma ledarprogrammet leder till ett bestående ledarskap av hög kvalitet. Genom att identifiera tänkbara ledare bland företagets anställda säkerställs ledarförsörjningen inom bolaget.                               | 36-37  |



|                                                                                                    |                                                                                             |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män ska minska.                                         | Förekommer inte inom Bostadsbolaget. Lönekartläggning genomförd.                            | 36-37 |
| Normen för Göteborgs Stad ska vara att erbjuda alla anställda en tillsvidareanställning på heltid. | Timavlönad anställning förekommer inte inom Bostadsbolaget. Tillsvidareanställning erbjuds. | 36-37 |

## Den ekologiska dimensionen

| KOMMUNFULLMÄKTIGES PRIORITERADE MÅL 2012                                                 | BOSTADSBOLAGETS ÅTGÄRDER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | SIDA  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| El-effektiviteten ska öka.                                                               | Alla nya hus byggs enligt kommunens miljöprogram och som lågenergihus. Ett hus är även byggt som passivhus. Bolaget har kartlagt och analyserat allmänbelysningen i hela beståndet och påbörjat ett program för eleffektivisering. Bolaget deltar i SABO:s nya energispar kampanj. Individuell mätning av el och vatten provas och utvärderas i utvalda områden. Kontinuerlig information till hyresgäster om energi och miljöfrågor.                                                                                                                                                                                                          | 30-33 |
| Förbrukningen av fossila bränslen ska minska.                                            | Bostadsbolagets fastigheter är uppvärmda med fjärrvärme. All köpt el är vattenkraft-baserad. Analys av ägande av vindkraft och solkraftsprojekt pågår.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 29-32 |
| Resurshushållningen inom avfallshanteringen i Göteborg ska öka.                          | Möjligheten att källsortera och kompostera finns i nästan alla bolagets fastigheter. All personal har utbildats hos Renova under året för att öka den egna motivationen och för att påverka hyresgästerna. Ytterligare projekt utreds och området tar en betydande plats i verksamhetsplanerna för 2013.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 30-32 |
| Göteborgarna vill ha en ren och trygg stad, därför ska nedskräpningen i Göteborg minska. | Under perioden 2006-2011 har Bostadsbolaget haft ett särskilt projekt som innebär en vackrare, renare och tryggare utemiljö i bostadsområdena. Nu arbetar man för att upprätthålla den höga kvaliteten i utemiljöerna. Skötseln av utemiljön sker med egen personal och har hög prioritet. Hagas Kaponjärer består av barn som samverkar med personalen för att lära sig ta vara på och hålla ordning i sitt bostadsområde. Detta projekt utvärderas för att kunna genomföras i fler områden.                                                                                                                                                  | 38-39 |
| Biltrafiken ska minska till förmån för resande med kollektivtrafik och cykel.            | Information till hyresgäster och anställda att transporter ska ske på ett miljövänligt sätt. Utöver den information som finns på bolagets hemsida och i varje nummer av hyresgästtidningen Trivas genomfördes i år en kundaktivitet med miljötema där samtliga 23 000 lägenheter besöktes. Bland de erbjudanden hyresgäster fått märks exempelvis rabatt på elcykel. Även tävlingar om bästa cykelvägen och liknande har genomförts på Bostadsbolagets facebook sida. Möjlighet att låna cykel, miljöbil eller köpa biljett på kollektivtrafik via mobilen finns för personalen. Göteborgs Stads satsning Styr & ställ har testats under 2012. | 30-31 |

## Den ekonomiska dimensionen

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Bostadsbristen ska minska, därför ska det under året byggas cirka 2 500 bostäder. | Det nybyggda huset Prisma inflyttades i slutet av mars och Dockhusen hade inflyttning under september och oktober, sammanlagt 124 lägenheter. Projekten kvarteret Mandelpotatisen och Gräslöken i Östra Kvillebacken är under byggnation för inflyttning av totalt 196 lägenheter under 2013 och 2014. Lokaler i främst Backa och Kortedala byggs om till lägenheter. Bostadsbolaget har tillsammans med andra aktörer ansökt om markanvisning för runt 7 000 nya bostäder. Detaljplanearbetet pågår eller ska startas under året för fyra projekt. En beslutad plan är överklagad. | 14-17 |
| Upphandling av tjänster med sociala hänsyn ska öka.                               | I bredbandsprojektet finns krav på leverantören att erbjuda ett antal långtidsarbetslösa anställning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 38-39 |

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



# Hållbarhets- redovisning

Hagas kaponjärer



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

Bostadsbolaget har också varit EMAS-registrerat, men i slutet av 2012 beslutades att avsluta registreringen.



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



# Bostadsbolagets hållbarhetsarbete

*Jag är stolt över det arbete som görs inom bolaget. Tillsammans bidrar vi till stadens utveckling; vi tar ansvar för bostadsförsörjningen, arbetar för ökat boendeinflytande och skapar förutsättningar för att hyresgästerna ska kunna utveckla sin egen välfärd. Det är fjärde året i rad som vi sammanfattar vårt CSR-arbete i en hållbarhetsredovisning och det gör gott att se hur verksamheten och staden utvecklas.*

*Bostadsbolaget har sedan flera år arbetat fokuserat med hållbarhetsfrågorna. Att arbeta med hållbarhet är inte alltid enkelt och görs inte i ett nafs. Det krävs strategiskt tänkande och uthållighet. Det behövs mål och många engagerade medarbetare. Allt detta har vi och allt detta kommer vi att jobba ännu hårdare med i fortsättningen. Från och med januari 2013 har vi en ny organisationsstruktur som kommer att skapa ytterligare synergier, öka kompetensutveckling och utveckla verksamheten. Skillnaden kommer att märkas på såväl vårt sociala och ekonomiska ansvar som vårt miljöarbete.*

*2012 har varit ett roligt år på många sätt, bland annat har vi mottagit ett pris från CSR Västsverige för vår barnsatsning och hur den skapar förutsättningar för den yngre generationen att leva och tänka hållbart. Vi har också erhållit pris som Årets fastighetsförvaltare för projekt som påverkar vårt arbete inom hållbarhetsfrågor. Konkurrensen var hård då det är en tävling mellan alla fastighetsbolag i Sverige. Här i vår hållbarhetsredovisning kan du läsa om flera av våra projekt och engagemang. Trevlig läsning!*

*Bertil Rignäs, vd*

## Hållbar verksamhet

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

Bostadsbolagets drygt 260 medarbetare arbetar dagligen för att kunna erbjuda sina runt 40 000 hyresgäster ett bra boende. Totalt förvaltar företaget 23 047 hyreslägenheter och 1 171 lokaler i sex distrikt som täcker Göteborgs alla stadsdelar. Bolagets distrikt är fullt bemanade och servar sina kunder med hjälp av stödfunktioner på huvudkontoret där bland annat bolagets vd är placerad. Vd leder verksamheten tillsammans med distrikts- och stödfunktionschefer. Bolagets styrelse och lekmanarevisorer utses av kommunfullmäktige. Styrelsen diskuterar årligen bolagets strategiska fokusområden inom hållbarhet. Utifrån dessa utformar Bostadsbolaget en konkret handlingsplan och rapporterar tillbaka löpande under året.

2012 omsatte Bostadsbolaget 1 519 miljoner kronor och gjorde en vinst på 67 miljoner kronor. Bolaget är självfinansierat och mottar inga bidrag.

## Inriktning och omfattning

Verksamheten berör direkt eller indirekt ett stort antal intressentgrupper såsom hyresgäster, medarbetare, entreprenörer, organisationer, utbildningssäten, företag med mera. Företagets agerande har således stor påverkan på miljön, samhället och samhällsekonomi varför hållbarhetsredovisningen lyfter fram de mest betydelsefulla aspekterna och händelserna under året. Siffror och andra resultat hämtas från bolagets ekonomisystem, miljödata-bas och andra under året framtagna rapporter. Årets redovisning gäller hela bolaget och följer samma upplägg (avgränsning, omfattning och mätmetoder) som tidigare år.

## I gott sällskap

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

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

## Etik värderas högt

Hela verksamheten har setts över för att hitta potentiella risker för korruption och granskningen visade inga tecken på att bolaget eller medarbetare har agerat i strid med företagets etiska riktlinjer. Alla medarbetare utbildas också kontinuerligt i efterlevnad av riktlinjerna. Den interna riskhanteringen och internkontrollen har också stärkts för att säkerställa att lagar och regler följs. (Läs mer om detta på sidorna 18-21 och 54-55). Bolaget ställer inte bara krav på hur den egna personalen ska agera utan har också formulerat etiska riktlinjer för leverantörer. Bostadsbolaget var vid upprättandet av denna redovisning inte inblandat i några tvister eller rättsprocesser med koppling till hållbarhetsfrågorna.

Frågor rörande Bostadsbolagets hållbarhetsredovisning hänvisas till bolagets kommunikationschef, via telefon 031-731 50 00 eller [info@bostadsbolaget.se](mailto:info@bostadsbolaget.se).



## Relationer och samspel

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

Intressenterna både påverkar och påverkas av bolagets sätt att agera. Öppen och kontinuerlig dialog skapar förståelse och engagemang vilket förbättrar förutsättningarna för en framgångsrik verksamhet. Relationen mellan Bostadsbolaget och intressenterna är en viktig del av en hållbar samhällsutveckling.

Bostadsbolagets viktigaste intressenter redogörs för på följande sida. Det är dem som bolaget verkar för och arbetar tillsammans med för att uppfylla sitt uppdrag. Det är dessa intressentgrupper som har den största inverkan på bolagets verksamhet.

### Samhällsutveckling

Inom några av stadens utvecklingsprojekt samarbetar Bostadsbolaget med ett antal skolor, näringsidkare, andra hyresvärdar, branschorganisationer och ordningsmakten. Tillsammans arbetar man för att skapa attraktiva och trygga bostadsområden. Som i alla samarbeten är dialog och möten en viktig framgångsfaktor.

### Kontaktytor

Kontakten med intressenterna sker på olika sätt beroende på mottagare och ändamål. Bolaget använder såväl traditionella och fysiska kommunikationskanaler som digitala och indirekta för att i största möjliga mån kunna erbjuda den kanal som intressenterna önskar.

Bolagets hemsida är en betydelsefull kanal med information för såväl hyresgäster som andra intresserade. Boende hos Bostadsbolaget kan logga in och hämta information som rör det egna boendet. Hemsidan är inte enbart informativ utan uppmuntrar även till dialog genom Idélådan där boende kan lämna

synpunkter och förslag. Bolaget finns även på Facebook där möjligheterna till dialog är mycket stor och dit intressenterna i allt större utsträckning hittar.

Hyresgästtidningen Trivas utkommer fyra gånger per år med avsikten att informera och inspirera till ett bra boende. Alla boende och lokalhyresgäster får Trivas med posten.

Även fysiska möten sker med intressenterna, bland annat som bomöten och aktiviteter i distrikten.

Internt hålls också regelbundna möten på avdelnings- och distriktsnivå samt några gånger per år för hela företaget. Mycket internkommunikation sker mejlledes och via bolagets intranät. Ett nytt intranät kommer att införas 2013 vilket erbjuder en hög grad av dialog och kunskapsutbyte.

### Mediebilden

Det är nästan uteslutande lokala medier och branschpress som rapporterar om Bostadsbolaget och det är frågor om boendemiljö som dominerar. Kontakten med media sker såväl på bolagets som på journalisters initiativ. Bostadsbolaget arbetar bland annat för att öka kännedomen om bolaget och uthyrningsprocessen.

### Marknadskommunikation

Bolaget följer gällande lagar och regler rörande marknadskommunikation, exempelvis marknadsföringslagen. Flera medarbetare som arbetar med frågorna är medlemmar i Marknadsföreningen i Göteborg och Sveriges kommunikatörer och har därmed förbundit sig till deras etiska regler.



| Intressenter                   | Strategisk inriktning                                                                                                                                                    | Exempel från verkligheten                                                                                                                                                                |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hyresgäster                    | Bostadsbolaget ska erbjuda hyresgästerna trivsamma och trygga boenden samt bidra till ökat boinflytande.                                                                 | Boende på Lisa Sass gata har haft möjlighet att påverka den kommande moderniseringen genom att delta i en dialoggrupp.                                                                   |
| Medarbetare                    | Medarbetarna ska vara kompetenta och engagerade och genom ord och handling förverkliga bolagets uppdrag.                                                                 | Samtliga medarbetare deltar varje år i verksamhetsplaneringen som sedan förverkligas i det dagliga arbetet.                                                                              |
| Ägare                          | Bostadsbolaget ska bedrivas affärsmässigt och hållbart enligt moderbolagets och stadens mål.                                                                             | Bolagets styrelse, som består av folkvalda politiker, och företagsledning har en årlig konferens där verksamhetens riktlinjer dras upp och där både kort- och långsiktiga mål sätts upp. |
| Finansiärer                    | All finansverksamhet inom koncernen ska samordnas och hanteras av moderbolaget. Bostadsbolaget ska ha löpande kontakt med banker rörande fullmakter och kontostrukturer. | Under året har ett nytt kreditlöfte trätt i kraft vilket innebär att Bostadsbolaget tillhandahåller säkerhet i form av en väl vägd portfölj bestående av pantbrev i fastigheterna.       |
| Hyresgästföreningen            | Bostadsbolaget och Hyresgästföreningen ska förhandla enligt gällande praxis och samarbeta i projekt för boinflytande.                                                    | Hyresförhandlingar rörande hyressättningar för nyproduktionen i Kvillebäcken. Löpande månadsförhandlingar och årsförhandling.                                                            |
| Entreprenörer och leverantörer | Bostadsbolaget ska följa Lagen om offentlig upphandling och affärsrelationer ska präglas av ett affärsetiskt förhållningssätt.                                           | Vid varje upphandling utförs kontroller för att säkerställa att leverantören eller entreprenören lever upp till av bolaget ställda krav.                                                 |
| Externa konsulter              | Vid behov av externa konsulter ska dessa komplettera den interna kompetensen och verka enligt koncerngemensamma policydokument och bolagets värdegrund.                  | Landskapsarkitekter har tillsammans med bolaget och hyresgäster gjort förstudier rörande upprustning av utemiljön i Hammarkullen och Länsmansgården.                                     |
| Fackliga organisationer        | Det ska föras en regelbunden och öppen dialog mellan företaget och de fackliga representanterna i bolagets styrelse.                                                     | Omorganisationen som träder i kraft 1 januari 2013 har förhandlats med de fackliga organisationerna.                                                                                     |
| Myndigheter                    | Bostadsbolaget ska samverka med berörda myndigheter för att skapa förutsättningar för bra bostadsområden.                                                                | Polisen i Nordost och personal från Bostadsbolaget pratade trygghet och säkerhet under en dag på Hammarkulletorget.                                                                      |
| Branschkollegor                | Bostadsbolaget ska vara aktivt bland fastighetsägare i Sverige och bransch- och intresseorganisationen SABO.                                                             | Bostadsbolaget driver tillsammans med andra bolag ett arbete gentemot unga för att öka kunskapen om branschen och få fler att söka sig till branschen.                                   |

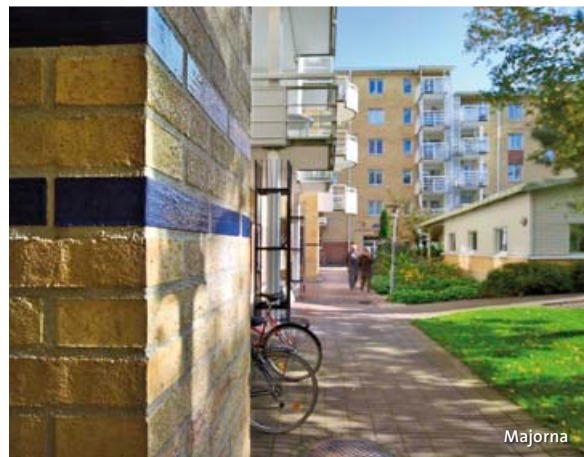




Som ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsföretag har Bostadsbolaget stor möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Bolagets storlek och ekonomiska förutsättningar medför en styrka att kunna agera långsiktigt hållbart i det egna arbetet och ge hyresgästerna förutsättningar att minska sin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

# Miljöansvar

Södra Biskopsgården



# Höjdpunkter

## 2012

- I mars genomfördes Bostadsbolagets årliga kundaktivitet där Bostadsbolagets anställda knacker dörr hos samtliga hyresgäster. Årets kundaktivitet synkroniserades med Earth Hour och hyresgästerna fick enkla tips om hur de kan leva mer hållbart.
- Under en dag i maj samlades hela personalstyrkan för att inspireras av en föreläsare från Camino magasin. Temat var hållbarhet och hur man går från attityd till gärning. Hållbarhetsstrategier diskuterades i grupper och dagen resulterade i ett antal miljöinitiativ som bolaget jobbar vidare med under 2013.
- Nyckelpersoner på Bostadsbolaget har utbildat sig inom SundaHus miljödata, ett dataverktyg som hjälper personalen att välja byggprodukter som uppfyller Bostadsbolagets miljökrav.
- Den översyn av allmänbelysning som påbörjades under 2011 resulterade under hösten 2012 i ett antal pilotprojekt där man testat nya energisnåla belysningslösningar. Projekten utvärderas och genomförs på fler områden under 2013.

## 2013

- Fem renoverings- och ombyggnadsprojekt startas och drivs med Bostadsbolagets nya tuffare miljökrav gällande produktval. Miljökraven är gemensamt framtagna inom Framtidenkoncernen.
- Tekniken för individuell debitering av varmvatten samt fördelningsmätning är nu installerad. I ett pilotprojekt under 2013 räknar Bostadsbolaget med att debitera de första hyresgästerna utifrån hur mycket varmvatten de faktiskt förbrukar.
- Bostadsbolagets första fastighet färdigställs enligt Sweden Green Building Councils klassificeringssystem Miljöbyggnad, nivå silver. Nybyggnadsprojektet är lokaliserat i Kvillebäcken och här finns ett samarbete med övriga fastighetsägare för att skapa en särskild miljöprofil för området.







Torpa

## Visste du att...

*Bostadsbolaget tagit fram riktlinjer för stadsodling och uppmuntrar till odling i bostadsområdena.*



Haga

### Fokusområden och mål

Bostadsbolaget arbetar för att minska sin miljöpåverkan. Vid beslut av fokusområden identifieras inom vilka områden miljöpåverkan är störst och där formuleras företagsövergripande mål. Även inom områden där bolaget har en mindre eller indirekt påverkan på miljön arbetar man med frågorna, men där är det inte alltid möjligt att sätta mätbara mål. Förutom ambitionen att minska bolagets egen miljöpåverkan läggs stor vikt vid att underlätta för hyresgästerna att göra kloka miljöval. Under 2012 anordnades en miljödag där all personal var delaktig i att ta fram miljöinitiativ. Utöver de övergripande målen har därefter alla avdelningar och distrikt valt ett antal miljöinitiativ att arbeta med under 2013.

Under 2012 deltog Bostadsbolaget i arbetsgruppen Bevara och utveckla staden som livsmiljö, en del i ett arbete att ta fram ett miljöprogram för Göteborgs Stad. Projektet syftar till att nå de lokala miljö kvalitetsmålen och samordna stadens miljöarbete. När miljöprogrammet är antaget ingår Framtiden och därmed Bostadsbolaget som ett ansvarigt bolag. Man ska då arbeta mot de lokala miljö kvalitetsmålen genom att vidta åtgärder på utvalda områden.

### Bostadsbolagets mest betydande miljöaspekter är:

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

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

| Nationella miljömål      | Lokala miljömål (delmål)                                                                                      | Bostadsbolagets betydande miljöaspekter |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Begränsad klimatpåverkan | 2050 har Göteborg en hållbar och rättvis utsläppsnivå för koldioxid.                                          | 1, 2, 3, 6, 7                           |
| Frisk luft               | Luften i Göteborg ska vara så ren att den inte skadar människors hälsa eller ger upphov till kommande besvär. | 1, 2 och 7                              |
| Bara naturlig försurning | Minskade utsläpp av svaveldioxid och kväveoxider till luft.                                                   | 7                                       |
| Giftfri miljö            | Göteborg ska vara så giftfritt att inte människor eller miljö påverkas negativt.                              | 1, 3, 4, 8                              |
| God bebyggd miljö        | Minskade utsläpp av svaveldioxid och kväveoxider till luft.                                                   | 1 till 5                                |

## Miljöorganisationen

Bostadsbolagets miljöorganisation består av en miljöstrateg som tillsammans med ett miljöråd arbetar med att utveckla verksamhetens miljöarbete.

Miljörådet består av representanter med olika roller från olika områden i organisationen. Ordförande i miljörådet utgörs av en medlem i företagsledningen. Sammansättningen gynnar miljöarbetet i och med att olika miljöfrågor är viktiga för olika roller. Det blir en bredd i de frågor som tas upp vid miljörådets möten och dessa diskuteras utifrån olika infallsvinklar. Utöver miljörådet finns även miljöinformatörer med den viktiga uppgiften att informera sina kollegor om nyheter och ändringar i miljöarbetet. Miljöinformatörerna introducerar även nyanställda i



Jag heter Daniel Wahlin och förutom att jobba som miljövärd i Majorna, där jag har hand om utomhusmiljön, är jag medlem i Bostadsbolagets miljöråd.

Miljörådet träffas ungefär en gång i månaden och diskuterar olika miljöfrågor. Vår uppgift är att utveckla Bostadsbolagets miljöarbete och skapa engagemang för frågan bland våra kollegor. Som miljövärd får jag till exempel möjlighet att komma med idéer och synpunkter på miljöarbetet som berör mitt arbetsområde. Jag tycker bland annat att avfallsfrågor är intressanta och jobbar aktivt för att förbättra miljörummen i det område jag jobbar.





miljöarbetet så att de redan från start vet hur bolaget jobbar med miljöfrågorna.

För att säkert veta att Bostadsbolaget följer det som har beslutats på miljöområdet och även uppfyller de krav ISO 14001 ställer har bolaget en grupp medarbetare som utöver sina ordinarie arbetsuppgifter även agerar miljörevisorer. De har genomgått utbildning i intern miljörevision och genomför årligen en granskning av Bostadsbolagets miljöarbete.

För största möjliga nytta reviderar internrevisorerna aldrig sitt eget distrikt eller avdelning utan alltid ett annat. På så sätt får revisorerna samtidigt möjlighet att utbyta erfarenheter och förbättringsmöjligheter.

Miljöledningssystemet, som är certifierat enligt ISO 14001, sätter riktlinjerna för Bostadsbolagets miljöarbete. Miljöledningssystemet finns dokumenterat i miljödatabasen där medarbetare bland annat hittar bolagets miljömål, -rutiner, -organisation och -ansvar.

Alla medarbetare ska ha sådan kompetens och insikt i företagets miljöledningssystem att de kan tillgodogöra sig miljöpolicy och bidra till att de övergripande och detaljerade miljömålen uppnås.

#### Miljørådets arbete baseras på fyra dimensioner:

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

#### Praktiska exempel från verksamheten:

- I Haga har sex miljörum gjorts i ordning så att det numera finns möjlighet att sortera ut alla förpackningsfraktioner, tidningar, matavfall och även glödlampor, lysrör och batterier.
- I Torpa är dieselcisternen numera fylld med en ny sorts miljödiesel som används till områdets arbetsfordon och minskar koldioxidutsläppen med 25 procent.
- Under 2012 prövade Bostadsbolaget ett abonnemang hos Styr & Ställ för att uppmuntra anställda på Engelbrektsgatan att välja ett annat transportmedel än bil. Styr & Ställ-cyklarna användes inte i så hög grad som önskat. Inför 2013 går Bostadsbolaget över till att ha cyklar i egen regi och hoppas att flexibiliteten i detta ska öka cyklandet.
- Miljöinformatörerna träffades i oktober på Ekocentrum och deltog i en vandrande föreläsning för att få information, inspiration och motivation.
- I Norumshöjd har värmen och ventilationen injusterats och driftoptimeras med resultat att energianvändningen minskat med cirka sju procent.
- Bostadsbolaget har beslutat att förstärka miljöinformationen som riktas till nyinflyttade hyresgäster. Till exempel kommer de nyinflyttade att få förbättrad information om hur de ska hantera sitt avfall.



Jag heter Anette Öby och jag jobbar som lokalvårdare i Södra Biskopsgården. Utöver mina ordinarie arbetsuppgifter är jag också miljöinformatör. Det innebär att jag håller mig informerad om vad som sker inom miljöområdet allmänt och på Bostadsbolaget. Vi som är miljöinformatörer har regelbundna träffar med Bostadsbolagets miljöstrateg och får då höra om nyheter och förändringar i miljöarbetet. Detta tar jag med mig och berättar om på mitt distrikt. Någon gång om året gör vi också ett studiebesök eller liknande för att få inspiration i miljöarbetet.

# Miljöpåverkan

## Vatten



• Bostadsbolaget använder kommunalt vatten via Göteborgs två vattenverk och renas via stadens reningsverk.

• Under 2012 använde Bostadsbolaget och hyresgästerna runt 2,6 miljoner m<sup>3</sup> vatten, varav cirka 40% tappvarmvatten. Vattenanvändningen motsvarar 1,77 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> vilket innebär att årets mål inte nås. Under 2013 kommer olika insatser ske för att minska vattenanvändningen till 1,75 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Till exempel deltar bolaget i SABOs energisparkkampanj där vatten ingår som en del.

- Under 2011 installerade Bostadsbolaget vattenmätare i ett antal hus och 2012 samlades mätvärden in. 2013 ska de första hyresgästerna debiteras för sin faktiska användning. Pilotprojektet ska utvärderas och ligga till grund för beslut om individuell debitering av varmvatten.

## Energi

- Energianvändningen består av två delar – fjärrvärme för uppvärmning av bostäder, lokaler och tappvarmvatten samt fastighetsel.
- Från 2010 till 2011 minskade Bostadsbolaget sin totala energianvändning och därmed koldioxidutsläppen med cirka 2 700 ton per år. Det beror till största del på minskad fjärrvärmeanvändning.
- Sedan 2009 byggs alla nyproduktioner i form av lågenergihus och har en energiförbrukning på 50-60 kWh/m<sup>2</sup>, inklusive fastighetsel. Myndighetskravet ligger idag på 110 kWh/m<sup>2</sup>.

## Uppvärmning



• Beståndet värms upp med fjärrvärme, ett produktionssätt med både ekonomiska och miljömässiga fördelar. Husen har en genomsnittlig energiförbrukning på cirka 159,9 kWh/m<sup>2</sup>.

- Under 2012 ökade värmeanvändningen, inklusive tappvarmvatten jämfört med föregående år. Från och med 2012 sker korrigeringen hos Bostadsbolaget med energiindex.
- Bostadsbolaget arbetar med effektstyrning vilket innebär att husen under kortare perioder fungerar som värmelager.

## Fastighetsel



• All el som Bostadsbolaget använder är vattenkraftbaserad, det vill säga 100 procent förnyelsebar. Elanvändningen låg under 2012 på 19,2 kWh/m<sup>2</sup> och målet uppnåddes.

- En guide har tagits fram för att hjälpa distrikten välja rätt ljuskällor, armaturer och ljusregleringskomponenter.
- Ett projekt med målet att installera solceller på ett tak på en befintlig byggnad har påbörjats under året. Syftet är att skaffa kunskap på området och kunna bidra till utbyggnaden av förnyelsebar energi. Bostadsbolaget har också provat frågan kring eget ägande av vindkraftverk men beslut har tagits att detta ska ligga hos stadens energibolag.

## Transporter och maskinpark



• Bostadsbolagets egna fordon och maskinpark lever upp till Göteborgs Stads miljökrav.

- Längre tjänsteresor ska framför allt ske med tåg medan personalen uppmuntras att cykla eller åka kollektivt vid kortare resor.
- För att uppmuntra hyresgästerna till transportval som är bättre från miljösynpunkt planeras alltid ett större antal cykelparkeringar vid nybyggnation.

## Avfall



• Under 2012 genererades sammanlagt 6 946 ton rest- och blandat avfall hos hyresgästerna. Målet är att sänka mängden under 2013. Några bostadsområden har ännu inte anslutits till

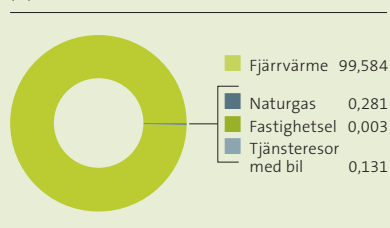
systemet för den viktbaserade taxan och inkluderas därmed inte i ovanstående.

- Bostadsbolaget jobbar aktivt med stadens prioriterade mål "Resurshushållningen inom avfallshantering i Göteborg ska öka". Bland annat genom att informera hyresgästerna om avfallssortering, dela ut matavfallsbehållare med mera.
- All personal har deltagit i en utbildning hos Renova. Syftet var att skapa förståelse för avfallsfrågan och kunna kommunicera vikten av att sortera avfallet.

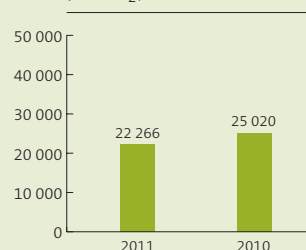
## Koldioxidutsläpp

Från och med 2010 görs inom koncernen en koldioxidberäkning då det är verksamhetens största klimatpåverkan. Beräkningarna är utförda med hjälp av emissionsfaktorer och är vedertagna schablonvärden. Redovisningen utgår från ISO 14064 och Greenhouse Gas Protocol samt Miljöstyrningsrådets standarder för miljövarudeklarationer (EPD). 2012 års uppgifter var ännu inte klara vid framtagandet av denna hållbarhetsredovisning. Därför redovisas enbart siffror fram till och med 2011.

## Fördelning av koldioxidutsläpp 2011 (%)



## Totala koldioxidutsläpp (ton CO<sub>2</sub>)





### Inomhusmiljö



• Inomhusmiljön innefattar allt från materialval till ventilation, temperatur och ljud.

• Bolaget har en tydlig strategi för att åtgärda radonproblem och nyckelpersoner utbildades under året för att lättare kunna ta sig an de hus som bolaget ska åtgärda.

- I centrala stan har Bostadsbolaget upplåtit en lokal för radonforskning. Det är Chalmers som tillsammans med andra aktörer driver forskningsprojektet.

### Utomhusmiljö



• Bostadsbolaget verkar för en trygg, säker och hållbar boendemiljö och har länge arbetat systematiskt för att förbättra utemiljön i bostadsområdena.

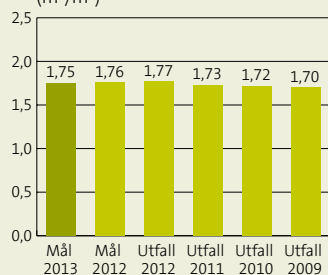
- Bolaget använder inga kemiska bekämpningsmedel, dessutom används egen kompost och organiska gödselmedel.
- Bostadsbolaget försöker bidra till biologisk mångfald bland annat genom ett variationsrikt växsortiment. Där det är möjligt anläggs ibland sedumtak på nyproducerade hus.

### Materialval

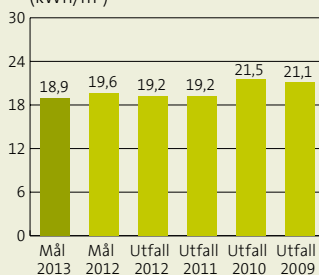


- Den tidigare avvecklingslistan ersätts vartefter med en kravlista innehållande egenskapsbaserade kriterier för att undvika miljö- och hälso-skadliga ämnen.
- Göteborgs kommun har beslutat att Bisfenol A ska fasas ut ur stadens verksamheter. För att undvika ämnet använder bolaget ett dataverktyg för miljöbedömning av byggvaror som vägledning.

**Vattenanvändning**  
(m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

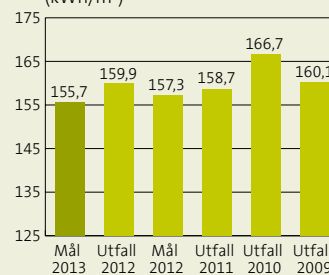


**Elanvändning\***  
(kWh/m<sup>2</sup>)



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

**Fjärrvärme\***  
(kWh/m<sup>2</sup>)

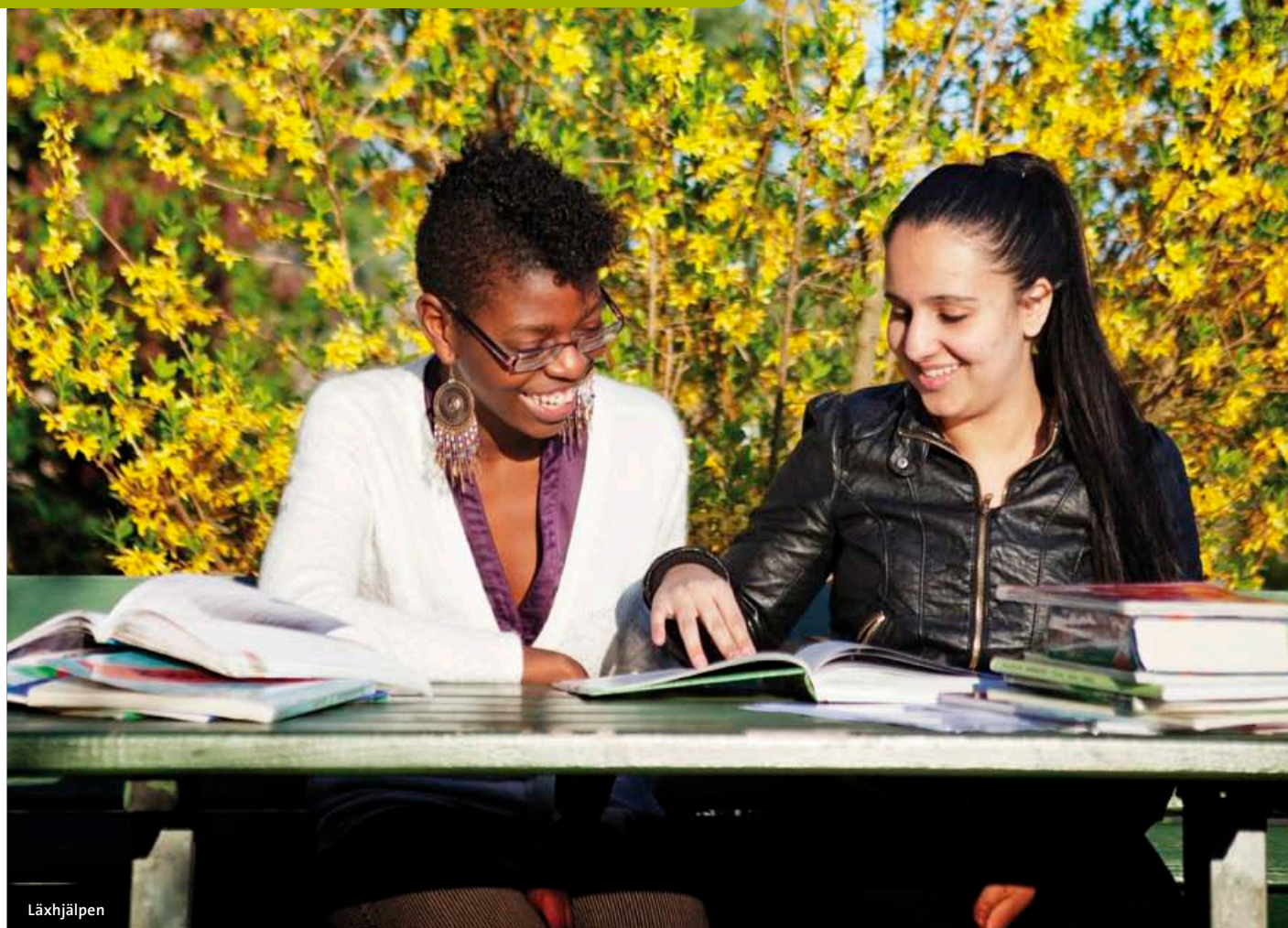


\*Korrigerade med energiindex.



# Socialt ansvar

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



Läxhjälp



Södra Biskopsgården



Högsbo/Kungsladugård

# Höjdpunkter

## 2012

- Bostadsbolaget mottog CSR Västsveriges pris för sitt arbete med att ge barn och unga möjligheten att påverka sin boende- och närmiljö. Ett gott bidrag till en hållbar framtid.
- Unga hyresgäster och likaså skaparna av Korallslottet avtäckte sitt konstverk av brons som nu pryder entrén till Prismahuset i Västra Frölunda. Konstverket gjordes utifrån tanken att alla behöver någonstans att bo.
- Bostadsbolaget utsågs till Årets fastighetsförvaltare för sitt arbete med unga och särskilt satsningen Hagas kaponjärer.

## 2013

- 2012 års insats då ett 50-tal medarbetare deltog i Göteborgsvarvet gav mersmak och bolaget planerar för ett ännu större startfält 2013.
- Bostadsbolaget har under två år arbetat centralt med en ungdomspanel men ska nu hitta en ny form för dialog med ungdomar på områdesnivå.
- Bostadsbolaget planerar att skapa ett trygghetsboende för 70-plussare i kvarteret Öster om Heden. Det är Göteborgs kommun som utvecklar konceptet tillsammans med stadens hyresvärdar.





## Medarbetare

### En god arbetsplats

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

### Nöjda medarbetare

Per den 31 december 2012 hade Bostadsbolaget 264 anställda. Bolaget prioriterar att ha egen fast anställd personal och är koncernens enda bolag med anställda lokalvårdare. Personalomsättningen är generellt sett låg. Under 2012 avslutade 15 personer sin anställning och 15 personer nyanställdes. Ofrivillig deltids- eller timanställning förekommer inte.

Medarbetarundersökningar görs regelbundet och liksom tidigare undersökningar visar den senaste (2011) att bolagets medarbetare är mer nöjda än koncerngenomsnittet. Resultatet i Motiverad Medarbetar Index blev 70. Resultaten kan utläsas på distrikts- och avdelningsnivå, samma nivå på vilka åtgärds- och förbättringsplaner arbetas fram.

Under sommarhalvåret utökas antalet medarbetare kopplat till verksamhetens behov och i första hand rekryteras säsongsanställd personal till trädgårdsarbete. Bolaget engagerar också ett stort antal ungdomar i feriearbete under sommarhalvåret samt kommunala sommarjobb och egna sysselsättningsprojekt. Totalt jobbade 118 ungdomar för bolaget sommaren 2012. Sedan några år finns också ett samarbete med SABO med traineeanställningar.

### Jämställdhet och mångfald

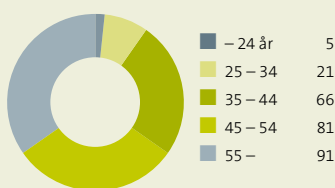
Bostadsbolaget arbetar aktivt med jämställdhetsfrågor och har ambitionen att medarbetarna ska spegla mångfalden hos Göteborgs befolkning. En jämnare könsfördelning och ökad mångfald grundar för en bättre arbetsplats.

Ingen form av diskriminering accepteras och under 2012 har heller inga fall av diskriminering rapporterats bland medarbetarna.

### Säker arbetsplats

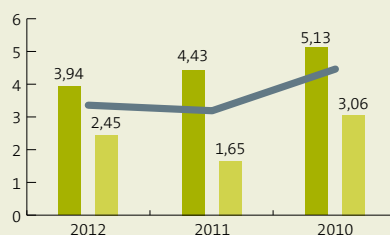
Arbetsrelaterade olyckor är ovanliga inom Bostadsbolaget. Tre till fyra arbetsskador anmäls per år, varav några fallskador. Arbetsmiljöansvariga från bolagets alla områden deltar i bolagets arbetsmiljö och säkerhetsarbete som har en nollvision.

**Åldersfördelning**  
(ålder och antal)



Medellålder:  
48,5 (2012), 46,5 (2011), 47,9 (2010)

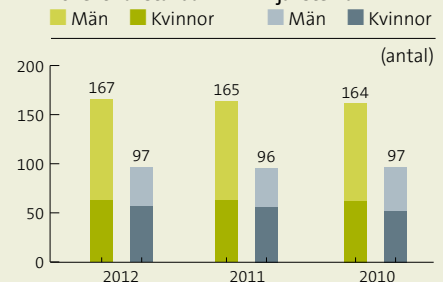
**Sjukfrånvaro (%)** — Genomsnitt  
■ Kollektivanställda ■ Tjänstemän



Bostadsbolaget är ett av de få fastighetsföretag som har anställd städpersonal. Denna arbetsgrupps sjukfrånvaro har minskat från 15,75% (2006) till 4,60% (2012).

**Kollektivanställda**  
■ Män ■ Kvinnor

**Tjänstemän**



Fördelning män och kvinnor i styrelse och företagsledning: 14 män och 9 kvinnor. Under 2012 slutade 15 personer sin tillsvidareanställning och lika många nyanställdes.





Västra Järnbrott



Boservice

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

### Utvecklingsmöjligheter

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

### Facklig representation

Bostadsbolaget följer alla gällande lagar och regler, bland annat lagen om medbestämmande i arbetslivet (MBL) som har en central roll i svensk arbetsrätt och givetvis likaså i Bostadsbolagets verksamhet. De tre fackliga förbunden Ledarna, Unionen och Fastighetsanställdas Förbund är representerade inom bolaget. Arbetstagarrepresentanter företrädande Unionen och Fastighetsanställdas Förbund finns också representerade i bolagets styrelse.

Även informationsgivning vid organisationsförändringar regleras i MBL och har under året varit aktuellt då företagsledningen och styrelsen beslutat att vidta vissa organisatoriska förändringar. Bland annat att slå samman nuvarande sex distrikt till tre och skifta distriktschefer sinsemellan. Detta träder i kraft 1 januari 2013.

Liksom föregående år har inga varsel skett under 2012 och bolaget har heller inte varit inblandad i några rättsliga tvister rörande arbetsförhållanden eller liknande frågor.

### Hälsofrämjande aktiviteter

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

Bostadsbolaget är hälsodiplomerat sedan 2010 och rediplomerades 2012. Det strategiska förhållningssättet till hälsoarbetet och fokus på arbetsgruppens olika behov ligger till grund för diplomeringen. Bolagets olika avdelningar och distrikt sätter upp egna hälsomål och aktiviteter.

Nytt för i år är bolagets hälsoinspiratörer. Det är en grupp på 13 medarbetare fördelade på samtliga distrikt och avdelningar som träffas löpande för att diskutera bolagets hälsoarbete med syfte att inspirera flera till ett mer hälsosamt och trivsamt liv.

Varje år ordnar Bostadsbolaget en hälsoutmaning och uppmuntrar medarbetarna att delta i denna. 2012 bestod utmaningen i att delta i Göteborgsvarvet. Hela 50 personer anmälde sig och kom till startlinjen för att springa eller gå halvmaran. Ytterligare ett stort antal personer fanns på plats längs banan för att heja fram sina kollegor. Som inspiration till dessa löpare och andra medarbetare har bolaget under året anordnat aktiviteter med fokus på välbefinnande och hälsa.

Sjukfrånvaron ligger fortsatt på en låg nivå och förklaringen ligger med stor sannolikhet i bolagets satsning på hälsa och friskvård. Regelbunden och frekvent uppföljning av sjukskrivningar sker för att i ett tidigt skede kunna sätta in de åtgärder som behövs.

### Framtidens medarbetare

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



## Visste du att...

*Bostadsbolaget erbjuder ett antal lokaler för exempelvis barnkalas.*

## Samhällsansvar

Bostadsbolaget tar ett stort ansvar i sina bostadsområden, inte bara genom god fastighetsförvaltning utan också genom ett gediget socialt engagemang. Framtidenkoncernen har flera mål inom det sociala ansvaret, bland annat att boendeintegrationen ska öka i bostadsområdena. Det eftersträvar Bostadsbolaget genom att skapa förutsättningar för trygghet, säkerhet och trivsel för stora och små. Genom att vara öppna för dialog och involvera boende hoppas bolaget att öka deras ansvarskänsla och lust att påverka boendemiljön. Distrikten för kontinuerligt samtal med hyresgästerna genom såväl allmänna bomöten som möten om specifika sakfrågor.

### Boende för alla

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

Det handlar om personer som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad och är berättigade till denna sociala och medicinska förtur. De första 18 månaderna står fastighetskontoret för hyreskontraktet som därefter övergår till hyresgästen och blir ett förstahandskontrakt om allt har fungerat. Samarbetet innebar att 111 lägenheter förmedlades under året. Ytterligare elva boenden förmedlades till olika frivilligorganisationer, exempelvis Stadsmissionen, Skyddsvärnet och Gryning Vård AB, via så kallade sidoavtal.

Studenter är ytterligare en grupp som ofta kan ha svårt att hitta boende. Bostadsbolaget har få uttalade studentbostäder (inom kommunen hanteras dessa av Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder) men områden med mindre och billigare hyreslägenheter hyser ofta denna kategori av hyresgäster. Under 2012 slöt dock Bostadsbolaget ett avtal med Chalmers Studentbostäder vilket innebär att de blockhyr totalt 58 lägenheter av Bostadsbolaget.

Ibland stäcker sig bolagets ansvar utanför de egna bostadsområdena. Tvångsförvaltningsuppdrag är ovanliga men under 2011 fick Bostadsbolaget ett sådant. Hyresnämnden i Göteborg gav då bolaget i uppdrag att förvalta en fastighet där den tidigare ägaren brustit i sin förvaltning. Uppdraget var att säkerställa hyresgästernas boendemiljö och avslutades under året.

### Ungas viktiga röst

Sedan hösten 2011 samarbetar Bostadsbolaget med stiftelsen Lärhjälpen vilket innebär att tio elever från Hammarkullsskolan fått hjälp med sina studier (läs mer om Lärhjälpen på sidan 43).

Mentor Sverige och Bostadsbolaget har sedan 2011 samarbetat för att erbjuda unga en vuxen stödperson (läs mer om detta på sidan 43). Nytt för i år är att medarbetare har varit jobbmentorer. Det innebär att anställda inom olika befattningar och vid olika tillfällen har besökt skolor för att berätta för högstadiel elever om sitt yrke.

Bostadsbolaget har sedan 2010 också haft en ungdomspanel som agerat bollplank i olika utvecklingsfrågor. Gruppen har bestått av ett antal ungdomar från olika bostadsområden samt en ungdomsledare från Mixgården plus en av bolagets medarbetare. Rekryteringen har inte fungerat på det sätt bolaget önskat utan har i stort sett stannat kvar vid den kärngrupp som varit med från starten. Gruppen har diskuterat varför och hur man kan göra annorlunda för att locka fler unga. Resultatet blev att Ungdomspanelen läggs ner i sin nuvarande form och flyttas ut till distrikten som utifrån en gemensam grund ska utveckla sina ungdomsmöten.

Under sommarmånaderna anlitat Bostadsbolaget feriearbete ungdomar som hjälper till med utemiljön och städ. För andra året har bolaget även engagerat sommarvärdar. I år fanns dessa på plats i både Hammarkullen och Norra Biskopsgården. Sommarvärdarna är äldre ungdomar från området som hittar på aktiviteter med de yngre barnen som är hemma under sommarlovet. Såväl värdarna som barnen och deras familjer menar att satsningen inte bara gör nytta för stunden utan även bidrar till en bättre igenkänning och gemenskap i området.

### Tryggt och säkert boende

Boendet är personligt och det är viktigt att hyresgästerna känner sig trygga i sina hem och med Bostadsbolaget som hyresvärd. Inte minst när något ska åtgärdas i lägenheten. Att arbeta med människors hem ställer stora krav på taktfullhet och professionalism. På samma sätt som bolaget ställer krav på hur den egna personalen ska agera har bolaget etiska riktlinjer för leverantörer och entreprenörer. Dessa tydliggör de förväntningar och krav som bolaget ställer på uppdragstagaren. Liksom Bostadsbolagets egen personal ska dessa på ett professionellt sätt visa respekt



för de boende och boendemiljön. Stora projekt innebär ofta flera led av underentreprenörer som alla ska agera enligt de etiska riktlinjerna. Detta är inte alltid lätt att kontrollera men genom löpande dialog med alla inblandade strävar Bostadsbolaget efter att säkerställa att all kontakt med hyresgästerna sker på önskvärt sätt.

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

### Samverkan för de boende

Bostadsföretagen inom Framtidenkoncernen har under några år installerat ett öppet fibernät i bestånden. Förutom högre bredbandskapacitet och ett konkurrenskraftigt utbud utgör nätet också en infrastruktur för samhällstjänster. Dessa tjänster förväntas få en ökad betydelse i framtiden och kan bidra till att öka boendes trygghet och säkerhet i hemmet.

Koncernens bostadsföretag har också under några år arbetat med att informera boende om brandsäkerhet. De så kallade brandinformatörerna har besökt alla bostadsområden och pratat med hyresgästerna om hur man förebygger brand samt installerat brandvarnare.

Bostadsbolaget samarbetar inte bara med organisationer och föreningar som är verksamma i de olika bostadsområdena. Även med ordningsmakten pågår löpande dialog för tryggare och säkrare områden. Bland annat fanns Polisen i nordost och Bostadsbolaget på plats på Hammarkulletorget en dag under hösten för att prata om just dessa frågor med boende. Ett annat exempel där polisen varit involverad i bolagets verksamhet är moderniseringsprojektet på Lisa Sass gata i Backadalen. Där har områdespolisen ombetts lämna synpunkter på utemiljön och utformningen av denna samt vissa interiöra lösningar, med trygghet och säkerhet som utgångspunkt.

### Trivsamt gemenskap

Tillsammans med andra aktörer eller i egen regi ordnar Bostadsbolaget diverse aktiviteter för de boende. Att vara en god hyresvärd handlar inte bara om att bo bra. Genom att göra

saker tillsammans skapas en samhörighet och gemenskap som ofta bidrar till ökad trygghet.

Bolaget brukar på olika sätt delta i den årliga Hammarkullekarnevalen. 2012 togs ett nytt grepp för att få fler att besöka denna mångkulturella folkfest. En buss från respektive distrikt körde intresserade hyresgäster till karnevalen där de kunde njuta av underhållning, dans, mat och tivoli.

I samarbetsprojektet Uppsökande Bostadsbolaget har bolaget och Hyresgästföreningen arbetat för att öka boinflytandet i Rambergsstaden och Västra Järnbrott. I Rambergsstaden handlade det främst om att öka trivsel och trygghet medan det i Järnbrott behövdes en ny mötesplats. Projektet med Hyresgästföreningen avslutades 2011 men genom en gemensam satsning av Bostadsbolaget, Park- och naturförvaltningen, Lokalförsörjningsförvaltningen, Stadsdelsförvaltningen och Hyresgästföreningen kunde den upprustade parkleken Spinnetten invigas sommaren 2012.

### Möjlighet att påverka

Många goda idéer och förslag kommer från hyresgästerna. Ett sådant är den så kallade pysselstugan som startade under hösten. En hyresgäst som bott länge i Rannebergen tyckte att hårda kommentarer, ökad segregation och grupperingar blivit allt för vanliga i området. Hon ville göra något så att de boende började prata med varandra och umgås. Därför lånar hon bolagets gemensamhetslokal en eftermiddag i veckan och bjuder in föräldrar och barn till gemensamt pyssel. Barn brukar fungera som en bra brygga mellan människor. Förutom lokal bistår Bostadsbolaget också med diverse material.

Ett annat projekt som hyresgäster har varit ytterst inblandade i är upprustningen av ett antal entréer i Landala. Istället för att göra på det traditionella sättet bestämdes att varje entré skulle få en egen prägel och ha en personlig stil. Tillsammans med två konststuderande och ett antal hyresgäster målade, tapetserade och stajlade områdespersonal de fem trapphusen som fick olika teman. Förutom fina och trivsamma entréer hoppas Bostadsbolaget att satsningen har bidragit till ökad gemenskap och samtal mellan de boende. Det var också värdefullt för studenterna, då det ibland kan vara svårt att hitta reella projekt.



# Ekonomiskt ansvar

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



## Höjdpunkter

### 2012

- En arbetsgrupp bestående av representanter från företagsledning, fastighetsanställdas förbund, och kvartersvärdar har under året utvärderat kvartersvärdens arbetsroll i syfte att förbättra tillgängligheten till kund och ökad affärsmässighet. Det nya arbetssättet kommer att starta under 2013.
- Fastighetssystemet som innehåller all information om Bostadsbolagets lägenheter och hyresgäster förbättras löpande. Under hösten gjordes ett versionsbyte med många nya förbättrade funktioner.
- 2012 var ett ekonomiskt bra år med framför allt låga räntor och driftkostnader vilket har lett till att bolaget har kunnat underhålla fastigheterna med totalt 316 miljoner kronor.
- Styrelsen har under året fastställt ett nytt måldokument med Bostadsbolagets långsiktiga mål, för perioden 2013-2017.

### 2013

- Arbetet fortsätter med att integrera olika datasystem för att effektivisera och följa upp inköp.
- Under 2013 kommer bolaget att kunna ta emot elektroniska fakturor från vissa utvalda leverantörer.
- Från och med årsskiftet har bolaget en ny organisation, vilken ytterligare kommer att öka affärsmässigheten och möta omvärldens krav på bolaget som en attraktiv hyresvärd.
- Bolaget kommer att sätta upp ett nytt intranät där man på ett effektivare och enkelt sätt kommer att kunna kommunicera internt med alla medarbetare.



## Satsar på Göteborg

Bostadsbolaget verkar för en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Ur en ekonomisk synvinkel innebär detta att ta affärsmässiga beslut för att säkra fastigheternas långsiktiga värde. En resurseffektiv förvaltning ger Bostadsbolaget en god ekonomi och bra möjligheter till underhåll och utveckling.

De vinster som genereras återinvesteras till största del i verksamheten. Detta förbättrar fastighetsbeståndet på många sätt – nu och för kommande generationer. Sunda fastigheter ökar livskvaliteten för hyresgästerna och ger attraktiva bostadsområden. Bostadsbolaget har under många år haft låg vakansgrad vilket naturligtvis är ekonomiskt fördelaktigt. Låg vakansgrad betyder minimala förluster och stabil ekonomi – pengar som kan investeras i verksamheten på olika sätt.

Bostadsbolaget drivs med tanken att utveckla inte bara sina byggnader utan även de boende och dess personal, liksom att vara en god samhällsaktör. Det är viktigt att förvalta bolagets resurser på bästa sätt samtidigt som man värnar om sociala och ekologiska aspekter. Både Bostadsbolagets medarbetare och leverantörer förväntas följa de affäretiska regler som tagits fram av bolaget, liksom olika krav inom miljöområdet.

Fastighetsbeståndet återfinns fördelat i Göteborgs samtliga stadsdelar och omfattar förutom lägenheter och parkeringar även utemiljöer och torg. Genom att dessa mötesplatser hålls vackra och i ett gott skick ökar trivselen för alla de människor som rör sig i närområdet. När ett område är välskött och har levande torg underlättas möten mellan människor vilket skapar trygghet och välbefinnande och ett attraktivare område att bo i.

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

### Stora bidrag till samhället

Bostadsbolagets verksamhet påverkar samhället på många olika sätt. En stor del av bolagets inköp av tjänster och varor sker

från lokala företag men som allmännyttigt bostadsföretag görs alla upphandlingar enligt Lagen om offentlig upphandling. Med sin storlek är bolaget också arbetsgivare åt många göteborgare.

Bolaget bidrar direkt och indirekt till stat, kommun och lands-ting. De största bidragen lämnas i form av olika typer av skatter som bolaget och dess medarbetare betalar. Under 2012 var de största posterna följande:

| Skatter och bidrag                     | Mkr  |
|----------------------------------------|------|
| Löneskatt och sociala avgifter         | -42  |
| Fastighetsavgift/-skatt                | -35  |
| Inbetald inkomstskatt för medarbetare  | -27  |
| Mervärdesskatt (utgående och ingående) | -20  |
| Bolagsskatt                            | -13  |
| Uttagsskatt                            | -12  |
| Energiskatt                            | -9   |
| Summa                                  | -158 |

### Stöd till organisationer, föreningar och projekt

En annan form av ekonomisk påverkan är de stöd som Bostadsbolaget betalar ut till organisationer och föreningar samt till projekt som Bostadsbolaget stödjer. Sponsringssamarbeten gynnar det sociala och kulturella livet i områdena vilket leder till ökat kvarboende och attraherar nya hyresgäster. Stödet riktas till föreningar, organisationer och



## Visste du att...

*Bostadsbolaget genom skatter och avgifter bidrar med 158 miljoner kronor till samhället.*



Brunnsbo

arrangemang av ideell eller samhällsnyttig karaktär och är ofta inriktat mot ungdomsverksamheter. Företagets sponsrings-åtaganden innefattar även stöd till verksamheter som främjar ett långsiktigt hållbart samhälle. Många av föreningarna delar också tillsammans med Bostadsbolaget ut Go kompis-priset till en föreningsmedlem som under året uppträtt som en god lagkamrat. Syftet är att lyfta fram kvaliteter som inte alltid är de som premieras i samband med idrott och andra fritidsaktiviteter. Under 2012 mottog tre ungdomar utmärkelsen.

Under 2012 har Bostadsbolagets sponsring bland annat omfattat; **Göteborg International Film Festival** är Nordens största filmfestival och en av världens största publika filmfestivaler med runt 200 000 besökare per år. Bostadsbolaget hade en egen filmvisning med fokus på barnen som blev mycket uppskattad. Genom rabatterade biljetter ges fler hyresgäster möjlighet på Filmfestivalen kunna se film från hela världen och få en fin kulturupplevelse.

**Redbergslids IK** är handbollsklubben som startades redan 1916. Idag har man sex ungdomslag och över 100 ungdomar i regelbunden träning. Klubben jobbar även aktivt med att ge ungdomar meningsfulla lovaktiviteter genom sina handbollsskolor. Ett annat projekt drivs i årskurs fyra och fem med 300 elever på de centrala skolorna för att få dem att röra mer på sig. RIK har under många år haft en framgångsrik elittrupp som bidrar som förebilder för de unga i klubben.

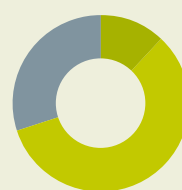
Den ideella organisationen **Mentor Sverige** har till ändamål att ge ungdomar en framtidstro, bland annat genom att arbeta för att motverka missbruk av droger och andra skadliga beroendeframkallande medel bland barn och ungdomar. Mentor Sverige verkar för ett samhälle där ungdomar väljer bort droger. Det åstadkommer man genom att dels hjälpa föräldrar att hantera frågor om alkohol, tobak och narkotika och stärka familjerelationen, dels genom mentorskapsprogram som bygger relationer mellan vuxna och unga i syfte att stärka de ungas självkänsla.

**Gunnilse IS** är fotbollsklubben som startades 1950 i Angered.

Klubben har drygt 400 medlemmar och jobbar mycket med attityd och uppförande. Först och främst ska man vara en bra kompis, både mot lagkamrater och andra i klubben. En kväll i veckan har ungdomar möjlighet att komma till klubben och få läxhjälp.

**Läxhjälp** har möjliggjort stöd två gånger i veckan för några av eleverna i åttonde och nionde klass i Hammarkullsskolan. Detta har resulterat i att 82 procent av dessa elevers betyg var godkänd eller högre när de i våras gick ur nionde klass. Bostadsbolaget kommer att fortsätta stödja denna satsning på ungdomar då bolaget är övertygat om att detta inte bara gynnar ungdomarna själva utan hela bostadsområdet som de bor i. Läxhjälp fortsätter och sker under läsåret 2012/2013 på Nytorpsskolan dit hela Hammarkullsskolan har flyttat.

**Bostadsbolaget samarbetar med föreningslivet (fördelning %)**



|                   |    |
|-------------------|----|
| Kultursponsring   | 12 |
| Idrottssponsring  | 58 |
| Samhällssponsring | 30 |



Bostadsbolaget vill vara en aktiv partner till det lokala föreningslivet. Företagets sponsringsåtagande innefattar även stöd till verksamheter som främjar ett långsiktigt hållbart samhälle. År 2012 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 2012 och rapporten omfattar samtliga fastigheter som ägs och förvaltas av Bostadsbolaget. Inga avgränsningar har gjorts avseende organisationens ekonomiska, miljömässiga och sociala påverkan. Jämförbarheten med föregående års hållbarhetsredovisning har inte påverkats på grund av förändrade redovisningsprinciper eller organisationsförändringar.

I de fall där det krävs kvantitativa mått på hållbarhetsarbetet

och där Bostadsbolaget redovisar sådana anses dessa vara redovisade. I de fall redovisningen är mer kvalitativ har dessa ansetts delvis redovisade.

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

Hållbarhetsredovisningen är en del av Bostadsbolagets årsredovisning och hänvisningar till sidor i årsredovisningen har markerats (ÅR).

| GRI-REFERENSER                                                              | REDO-VISNING | HÄN-VISNING |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| <b>1. Strategi och analys</b>                                               |              |             |
| 1.1 Ledarordet                                                              | ●            | 25          |
| <b>2. Organisationsprofil</b>                                               |              |             |
| 2.1 Organisationens namn                                                    | ●            | 25          |
| 2.2 Huvudsakliga produkter, tjänster och varumärken                         | ●            | 25          |
| 2.3 Organisationsstruktur                                                   | ●            | 25          |
| 2.4 Huvudkontorets säte                                                     | ●            | 25          |
| 2.5 Länder som organisationen verkar i                                      | ●            | 25          |
| 2.6 Ägarförhållanden                                                        | ●            | 25          |
| 2.7 Marknader                                                               | ●            | 25          |
| 2.8 Organisationens storlek                                                 | ●            | 25          |
| 2.9 Betydande organisatoriska förändringar under redovisningsperioden       | ●            | 25          |
| 2.10 Utmärkelser som organisationen har erhållit under redovisningsperioden | ●            | 25          |
| <b>3. Redovisningens profil och omfattning</b>                              |              |             |
| 3.1 Redovisningsperiod                                                      | ●            | 25          |
| 3.2 Tidpunkt för senaste redovisning                                        | ●            | 25          |
| 3.3 Redovisningsfrekvens                                                    | ●            | 44          |
| 3.4 Kontaktpersoner                                                         | ●            | 25          |
| 3.5 Process för att ta fram redovisningens innehåll                         | ●            | 25          |
| 3.6 Redovisningens omfattning                                               | ●            | 25, 44      |
| 3.7 Särskilda begränsningar i redovisningen                                 | ●            | 44          |
| 3.8 Utgångspunkter för redovisning som kan påverka jämförbarheten           | ●            | 44          |
| 3.9 Mätmetoder, beräkningsunderlag och tekniker                             | ●            | 25          |
| 3.10 Förklaring till förändring av tidigare angiven information             | ●            | 25, 44      |
| 3.11 Betydande förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder    | ●            | 25, 44      |
| 3.12 GRI-index                                                              | ●            | 44-45       |

#### FÖRKLARING FÖRKORTNINGAR – UPPFYLLELSEGRAD ENLIGT GRI

● Rapporteras ● Rapporteras Delvis ● Rapporteras ej ● Förekommer ej

#### FÖRKORTNINGAR – ÖVRIGT

(K) indikerar Kärnindikatorer, (T) indikerar Tilläggsindikatorer

| GRI-REFERENSER                                                              | REDO-VISNING | HÄN-VISNING    |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>4. Styrning, åtaganden och engagemang</b>                                |              |                |
| 4.1 Struktur för bolagsstyrning                                             | ●            | 19 (ÅR), 25    |
| 4.2 Styrelseordförandens ställning i organisationen                         | ●            | 19 (ÅR)        |
| 4.3 Antal oberoende, ej verkställande styrelseledamöter                     | ●            | 21 (ÅR)        |
| 4.4 Möjligheter att lämna rekommendationer till styrelsen                   | ●            | 21 (ÅR)        |
| 4.5 Koppling mellan ersättning till ledning och verksamhetsresultat         | ●            | 69 (ÅR)        |
| 4.6 Rutiner för motverkande av intressekonflikter inom styrelsen            | ●            | 21 (ÅR)        |
| 4.7 Rutiner för styrelsens kvalifikationer                                  | ●            | 21 (ÅR)        |
| 4.8 Principer för ekonomiskt, socialt och miljömässigt uppträdande          | ●            | 25             |
| 4.9 Rutiner och processer för kontroll av CSR-arbetet                       | ●            | 25             |
| 4.10 Utvärdering av styrelsens egna prestationer                            | ●            | 21 (ÅR)        |
| 4.11 Försiktighetsprincipen                                                 | ●            | 19 (ÅR), 54-55 |
| 4.12 Anslutning till externa deklarationer, principer eller andra initiativ | ●            | 24-25          |
| 4.13 Medlemskap                                                             | ●            | 24-25          |
| 4.14 Organisationens intressenter                                           | ●            | 26-27          |
| 4.15 Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter                     | ●            | 26             |
| 4.16 Kommunikationsinsatser                                                 | ●            | 26-27          |
| 4.17 Viktiga frågor som kommunicerats med intressenter                      | ●            | 27             |
| <b>5. Hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer</b>                       |              |                |
| <b>EC. Ekonomiska indikatorer</b>                                           |              |                |
| EC1 (K) Direkt ekonomiskt värde                                             | ●            | 25, 61-63 (ÅR) |
| EC2 (K) Risker och möjligheter hänförliga till klimatförändringar           | ●            | -              |
| EC3 (K) Pensioner och andra förmånsplaner                                   | ●            | 69, 76 (ÅR)    |
| EC4 (K) Ekonomiskt stöd från offentliga organ                               | ●            | 40             |
| EC5 (T) Ingångslön lägre än minimilön                                       | ●            | Förekommer ej  |
| EC6 (K) Lokala leverantörer                                                 | ●            | 42             |
| EC7 (K) Lokala anställningar                                                | ●            | 42             |
| EC8 (K) Utveckling av samhällets infrastruktur och utbud                    | ●            | 35, 38-39      |

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

\* Branschspecifika tillägg i slutlig version

| GRI-REFERENSER |                                                                  | REDO-VISNING | HÄN-VISNING   |
|----------------|------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>EN</b>      | <b>Miljömässiga indikatorer</b>                                  |              |               |
| EN1 (K)        | Materialanvändning                                               | ●            | -             |
| EN2 (K)        | Återvunnet material                                              | ●            | -             |
| EN3 (K)        | Direkt energiförbrukning                                         | ●            | 32-33         |
| EN4 (K)        | Indirekt energiförbrukning                                       | ●            | 32-33         |
| EN5 (T)        | Energibesparingar                                                | ●            | 32-33         |
| EN6 (T)        | Initiativ för energieffektiva produkter och tillämpning          | ●            | 32            |
| EN7 (T)        | Initiativ och resultat för att minska indirekt energiförbrukning | ●            | 32            |
| EN8 (K)        | Vattenanvändning och vattenkällor                                | ●            | 32-33         |
| EN9 (T)        | Vattenkällor som väsentligt påverkas av användningen             | ●            | 32-33         |
| EN11 (K)       | Verksamhet i områden med rik biologisk mångfald                  | ●            | Förekommer ej |
| EN12 (K)       | Påverkan på den biologiska mångfalden                            | ●            | 33            |
| EN16 (K)       | Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser                    | ●            | 32            |
| EN17 (K)       | Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser                | ●            | 32            |
| EN18 (T)       | Minskning av utsläpp av växthusgaser                             | ●            | 32            |
| 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                                        | ●            | 32            |
| EN23 (K)       | Väsentligt spill                                                 | ●            | -             |
| EN26 (K)       | Initiativ och resultat för att minska miljöpåverkan av produkter | ●            | 33            |
| EN27 (K)       | Andel återvunna produkter                                        | ●            | -             |
| EN28 (K)       | Betydande böter, samt sanktioner till följd av miljöbrott        | ●            | 25            |

|           |                                                   |   |       |
|-----------|---------------------------------------------------|---|-------|
| <b>LA</b> | <b>Anställningsförhållanden och arbetsvillkor</b> |   |       |
| LA1 (K)   | Personalstyrka                                    | ● | 36    |
| LA2 (K)   | Antal anställda och personalomsättning            | ● | 36    |
| LA4 (K)   | Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal  | ● | 36    |
| LA5 (K)   | Informationsgivning vid verksamhetsförändringar   | ● | 37    |
| LA7 (K)   | Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall         | ● | 36-37 |
| LA8 (K)   | Åtgärder för att bistå anställda vid sjukdom      | ● | 36-37 |
| LA10 (K)  | Antal utbildningstimmar per medarbetare           | ● | -     |
| LA11 (T)  | Program för kompetensutveckling                   | ● | 37    |

| GRI-REFERENSER |                                                            | REDO-VISNING | HÄN-VISNING |
|----------------|------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| LA12 (T)       | Andel medarbetare med regelbundna utvecklingssamtal        | ●            | 37          |
| LA13 (K)       | Mångfaldsindikatorer för styrelse, ledning och medarbetare | ●            | 36          |
| LA14 (K)       | Lönekvot mellan kvinnor och män per yrkeskategori          | ●            | -           |

|           |                                                            |   |               |
|-----------|------------------------------------------------------------|---|---------------|
| <b>HR</b> | <b>Resultatindikatorer för mänskliga rättigheter</b>       |   |               |
| HR1 (K)   | Investeringsbeslut med beaktande av mänskliga rättigheter  | ● | -             |
| HR2 (K)   | Leverantörer som granskas avseende mänskliga rättigheter   | ● | 38-39         |
| HR4 (K)   | Antal fall av diskriminering och åtgärder                  | ● | 36            |
| HR5 (K)   | Verksamhet där föreningsfrihet/kollektivavtal kan riskeras | ● | Förekommer ej |
| HR6 (K)   | Verksamhet där barnarbete kan förekomma och åtgärder       | ● | Förekommer ej |
| HR7 (K)   | Verksamhet där tvångsarbete kan förekomma och åtgärder     | ● | Förekommer ej |

|           |                                                                          |   |       |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|---|-------|
| <b>SO</b> | <b>Indikatorer för resultat avseende samhällsfrågor</b>                  |   |       |
| SO1 (K)   | Program som hanterar organisationens påverkan på samhället               | ● | 38-39 |
| SO2 (K)   | Affärsområden som har bedömts avseende risker/korruption                 | ● | 25    |
| SO3 (K)   | Medarbetare som utbildats i organisationens korruptionsriktlinjer        | ● | 25    |
| SO4 (K)   | Vidtagna åtgärder vid fall av korruption                                 | ● | 25    |
| SO5 (K)   | Politiska ställningstaganden och deltagande i lobbying                   | ● | -     |
| SO8 (K)   | Böter eller sanktioner p g a agerande mot gällande lagar och regleringar | ● | 25    |

|           |                                                                       |   |    |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|---|----|
| <b>PR</b> | <b>Resultatindikatorer för produktansvar</b>                          |   |    |
| PR1 (K)   | Faser i produktens livscykel där hälsa och säkerhet utvärderas        | ● | 33 |
| PR3 (K)   | Typ av produktinformation och andel produkter med informationskrav    | ● | -  |
| PR6 (K)   | Program och anslutning till riktlinjer avseende marknadskommunikation | ● | 26 |
| PR9 (K)   | Ekonomiska påföljder av överträdelser avseende produkter              | ● | 25 |



A photograph of two men standing on a rooftop, looking out over a city. The man on the left is wearing a dark blue jacket with green accents and a grey hoodie. The man on the right is wearing a dark blue jacket with a logo that says "Bostads bolaget" and is holding a large, colorful architectural model or map. The background shows a city with various buildings, including some with green roofs, and a construction crane. The title "Förvaltningsberättelse" is overlaid in large white text.

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs stads bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556046-8562 avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2012.

Eriksberg

## Allmänt om Bostadsbolaget och ägarförhållanden

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

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

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

### Innehåll

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

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





## Fastighetsbeståndet

Bostadsbolaget förvaltar övervägande hyresrätter, men även kommersiella lokaler i anslutning till bolagets fastigheter och torg ingår i beståndet. Lokalerna förvaltas av systerbolaget Förvaltnings AB GöteborgsLokaler. Samtliga fastigheter ligger i Göteborg där Bostadsbolaget också har 14 985 parkeringsplatser.

### Bra mix av hyresrätter

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

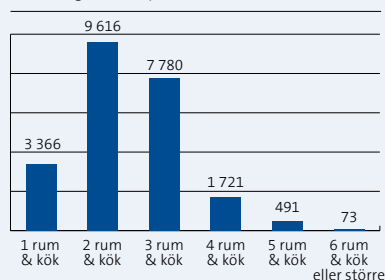
### Hyresutveckling

Årets hyresförhandlingar avslutades i februari 2012 och hyrorna för bostäder höjdes i åtta nivåer med mellan 0 och 3,5 procent. Genomsnittshyran per kvadratmeter för bostäder var under året 1 014 kronor med en spridning från 758 kronor i Kortedala till 1 669 kronor på Eriksberg. I A-lägen var den genomsnittliga hyran 1 129 kronor per kvadratmeter, jämfört med 855 kronor i C-lägen.

### Hyresbortfall, av- och omflyttning

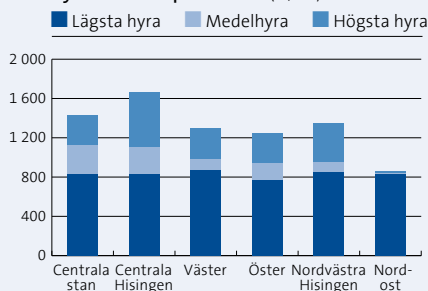
Hyresbortfallet i form av vakanser och rabatter uppgick under året till totalt 33 miljoner kronor (36). Under 2012 minskade hyresbortfallet för lägenheter med 4 miljoner kronor som följd av minskade marknads- och hyresrabatter. Lokaler har samma hyresbortfallsnivå som föregående år medan hyresbortfallet för fordonsplatser har ökat med 1 miljoner kronor vilket beror på ökade avställda fordonsplatser på grund av ombyggnad och reparation. Av det totala hyresbortfallet berodde 0 miljoner kronor (1) på vakanta lägenheter. Antalet avflyttningar har minskat något och uppgick till 8,3 procent (9,2) medan antalet omflyttningar har minskat till 3,2 procent (3,6).

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



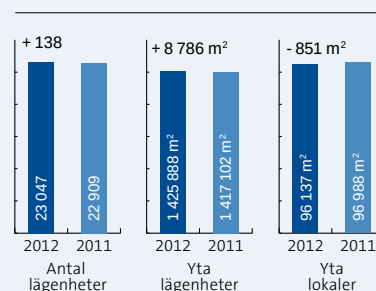
Bostadsbolaget erbjuder lägenheter för alla behov. Från studentlyan med kokvrå till 6-rummaren för den stora barnfamiljen.

**Hyresintervall per distrikt (kr/m<sup>2</sup>)**



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

**Förändringar i fastighetsbeståndet**







### Förändringar i fastighetsbeståndet

Ökningen med 138 lägenheter jämfört med föregående år beror till största delen på nyproduktion. Under 2012 nyproducerades 124 lägenheter med en bostadsyta på 8 090 kvadratmeter. Bostadsbolaget framställde under året också 14 lägenheter genom ombyggnader av lokaler vilket uppgår till 696 kvadratmeter.

Förändringen av lokalytorna beror på tillkommande ytor 1 761 kvadratmeter och borttagna lokalytor uppgår till 2 612 kvadratmeter, totalt en minskning med totalt 851 kvadratmeter.

### Stora satsningar på underhåll och investeringar

Större enskilda nybyggnadsprojekt under 2012 var Kvillebacken i Östra Kvillebacken, Prismahuset i Västra Järnbrott och Dockhusen på Eriksberg, där det under året investerades 251 miljoner kronor.

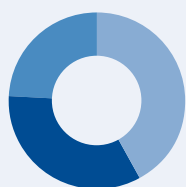
Totalt omfattar projekten cirka 320 lägenheter. Resterande 1 miljon kronor för nybyggnation avser mindre investeringsprojekt.

### Fastigheternas bokförda värde

Det bokförda värdet på Bostadsbolagets fastigheter, inklusive pågående investeringar, uppgick den 31 december 2012 till 7 442 miljoner kronor (7 311), varav 702 miljoner kronor (702) utgjordes av markvärdet. Fastighetsbeståndet har, i enlighet med koncernprinciper, klassificerats efter en geografisk marknadsuppdelning i A-, B- och C-lägen. En beskrivning av denna indelning återfinns i samband med beskrivningen av koncernens fastighetsvärdering på sidan 51. Den totala hyresintäkten, exklusive parkeringsintäkter, uppgick 2012 till 1 475 miljoner kronor (1 434).

Uppgifter angivna inom parantes visar 2011 års siffror om inte annat anges.

#### Underhåll och investeringar (Mkr)



- Planerat underhåll 316 (300)
- Investeringar i nybyggnation 252 (109)
- Investeringar i befintligt fastighetsbestånd 183 (239)
- Investeringar genom förvärv 0 (22)

#### Bostadsbolagets sex distrikt

| Antal lägenheter per distrikt | Bostadsyta m <sup>2</sup> |                     | Andel av hyresintäkter (%) | Omflyttnings-takt (%) |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------|
| 4 611 lägenheter              | 262 784 m <sup>2</sup>    | Centrala Hisingen   | 20                         | 13                    |
| 4 187 lägenheter              | 268 931 m <sup>2</sup>    | Centrala stan       | 22                         | 8                     |
| 2 941 lägenheter              | 194 828 m <sup>2</sup>    | Nordost             | 11                         | 8                     |
| 3 677 lägenheter              | 221 597 m <sup>2</sup>    | Nordvästra Hisingen | 15                         | 11                    |
| 3 989 lägenheter              | 261 546 m <sup>2</sup>    | Väster              | 18                         | 9                     |
| 3 642 lägenheter              | 216 202 m <sup>2</sup>    | Öster               | 14                         | 9                     |



## Fastighetsvärdering

Varje år genomför Bostadsbolaget individuella värderingar av fastigheterna. Värderingarna sker i huvudsak internt, men ett representativt urval av fastighetsbeståndet lämnas för extern värdering. Fastigheternas värde uppgick vid årsskiftet till 20 195 miljoner kronor.

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

Syftet med värderingen är att:

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

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

### Förväntat kassaflöde år 1:

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

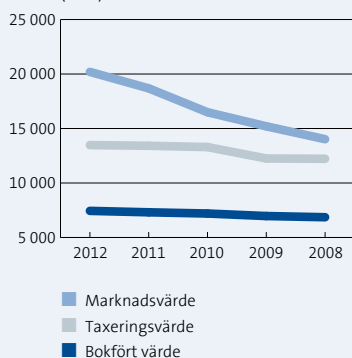
### = driftnetto

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

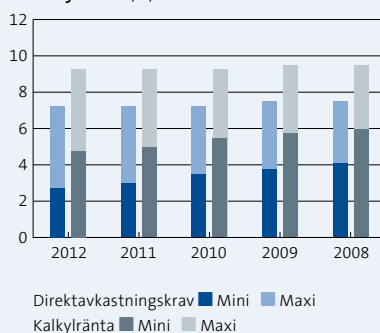
- inflation
- hyresutveckling
- långsiktigt hyresbortfall
- drift- och underhållskostnader på längre sikt
- fastighetsskatt

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

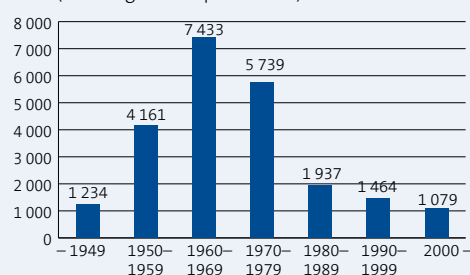
Värdeutveckling fastigheter (Mkr)



Direktavkastningskrav och kalkylränta (%)



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



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



### Förutsättningar 2012

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 2,9 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 2012.

### 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 434 kronor per kvadratmeter, med en lägsta kostnad på 326 kronor per kvadratmeter i Torpa och en högsta på 534 kronor i Ramberget. 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.

### Fastigheternas värde

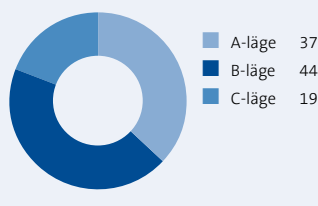
Enligt ovanstående modell uppgår avkastningsvärdet på Bostadsbolagets fastighetsbestånd till 20 195 miljoner kronor (18 685), vilket överstiger fastigheternas bokförda värde (exklusive uppskjuten skatt) med 12 753 miljoner kronor.

| Värdetförändring av fastighetsbeståndet under 2012 | Mkr           |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Bedömt marknadsvärde 31 december 2011              | 18 685        |
| + Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer    | 429           |
| + Förvärv                                          | 0             |
| + Aktiverade ränteutgifter                         | 6             |
| + Marknadsvärdetförändring                         | 1 075         |
| <b>Bedömt marknadsvärde 31 december 2012</b>       | <b>20 195</b> |

Det justerade egna kapitalet, där hänsyn tas till övervärden i fastigheterna och uppskjuten skatt, uppgick den 31 december till 11 361 miljoner kronor (9 713). Detta innebär en justerad soliditet på 55,9 procent (51,7).

*Uppgifter angivna inom parantes visar 2011 års siffror om inte annat anges.*

Ytor per läge (%)



### Värderingsläge

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

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







## Finansiering

Skuldkrisen i Europa fortsatte under året och spreds även till Spanien. Skuldkrisen har ännu inte fått någon definitiv lösning trots ECB:s många åtgärder och har också lett till att den svenska exportindustrin fått kraftigt sämre orderläge och att varslen inom industrin ökade. Detta har bland annat fått till följd att Riksbanken sänkte räntan från 1,75 procent till 1 procent. Även de långa räntorna har noterat de lägsta nivåerna någonsin. Kreditmarginalerna har minskat något under året, dock från en hög nivå.

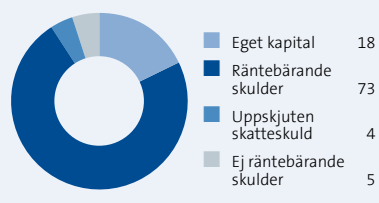
### Finansiell organisation och riskhantering

Framtidenkoncernen har från och med den 1 januari 2012 en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finanspolicy. Policyn fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansieringsbehov, finansiella tillgångar och skulder samt finansiella risker.

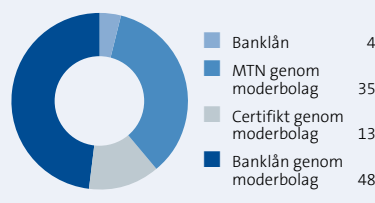
### Finansnettots utveckling

Bostadsbolagets finansnetto uppgick år 2012 till -196 miljoner kronor (-188). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor även kostnader för pensionskund -4 miljoner kronor (-4). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 6 miljoner kronor (2). Jämfört med föregående år försämrades finansnettot med 8 miljoner kronor. Beroende på högre räntenivåer ökade kostnaderna med 8 miljoner kronor. Ökade lånevolymerna med 133 miljoner kronor medförde ökade kostnader med 4 miljoner kronor.

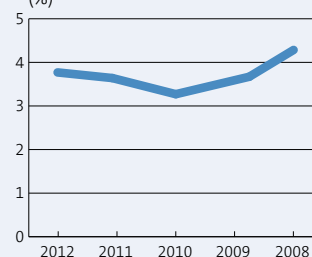
**Finansiering**  
(fördelning %)



**Finansieringskällor**  
räntebärande skuld (%)



**Genomsnittlig finansieringskostnad**  
(%)





Aktiverad ränta ökade med 4 miljoner. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 3,79 procent (3,62) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

### Finansiell ställning

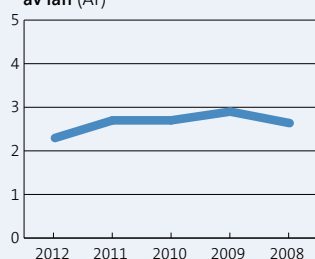
Bostadsbolaget har en stark finansiell ställning. Bolagets eget kapital uppgick vid årsskiftet till 1 346 miljoner kronor (1 281) och soliditeten uppgick till 18,6 procent (18,0). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 11 361 miljoner kronor (9 713), vilket gav en justerad soliditet på 55,9 procent (51,7). De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 5 355 miljoner kronor (5 222) med en genomsnittlig kreditlöptid inklusive kreditavtal på 2,0 år (2,2). Outnyttjade kreditavtal uppgick till 750 miljoner kronor (479). Därutöver har bolaget tillgång till rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto. Lånen slutförfaller under perioden 2013–2017. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 5 352 miljoner kronor (5 243) och

var vid årsskiftet något högre jämfört med föregående årsskifte.

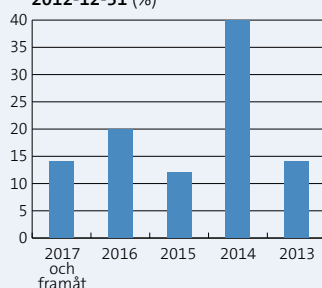
Under året har Förvaltnings AB Framtidens certifikatprogram utökats till 4 miljarder kronor och MTN-program till 10 miljarder kronor. Av den totala låneskulden vid årsskiftet uppgick bolagets andel av Framtidens certifikatlån till 700 miljoner kronor och andelen av Framtidens MTN-lån till 1 900 miljoner kronor. Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 72 procent (72). Den genomsnittliga belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 27 procent (28). Denna nivå rymms väl inom gällande villkor för Bostadsbolagets säkerställda lån. Av lånen är 50 procent (67) säkerställda mot pantbrev i bolagets fastigheter och 48 procent mot Förvaltnings AB Framtidens rating hos Standard & Poor's, AA-/A-1+. Resterande del är kortfristig kredit inom Förvaltnings AB Framtidens koncernkonto. Ställda säkerheter i bolagets fastighetsportföljer består av ett representativt urval av fastighetsbeståndet. Under året togs inga nya pantbrev ut (0 miljoner kronor).

*Uppgifter angivna inom parantes visar 2011 års siffror om inte annat anges.*

Genomsnittlig löptid till förfall av lån (År)



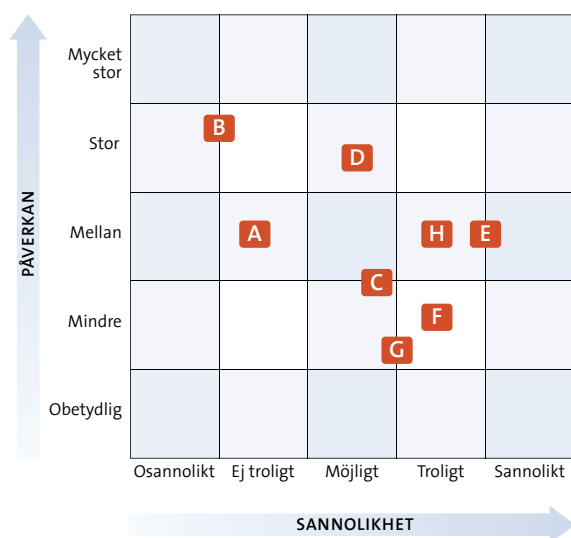
Kreditportföljens förfallostruktur 2012-12-31 (%)





## Risk- och känslighetsanalys

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



### A Hyresintäkter

Hyresintäkter för bostäder är tämligen förutsägbara och säkra och generellt anses bostadsfastigheter vara förknippade med en mindre hyresrisk än kommersiella lokaler. Hyresnivåerna sätts utifrån de överenskommelser som görs mellan bostadsföretagen och Hyresgästföreningen. Göteborg har de lägsta genomsnittshyrorna av Sveriges tre största städer och Bostadsbolagets hyresnivåer ligger i dagsläget lägre än genomsnittet i Göteborg. Regionen är attraktiv att bo i och det råder bostadsbrist. Därför anses sannolikheten låg att hyresnivåerna kommer sänkas markant för Bostadsbolaget.

### B Uthyrningsgrad

Bostadsmarknaden i Göteborg bedöms under överskådlig framtid att präglas av en stor efterfrågan på bostäder. Utifrån detta bedöms vakansrisken i Bostadsbolaget vara ytterst begränsad. Den låga vakansgraden för lägenheter var 0,0 procent (0,0) per den 31 december 2012. Genom god kundvård och gott underhåll av fastigheterna möter bolaget risken för framtida vakanser.

### C Underhålls- och driftkostnader

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

### D Risk för oegentligheter och fel

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

### E Framtida underhållsbehov

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





### F Marktillgång

Bostadsbolaget är en viktig aktör i Göteborg när det gäller nybyggnation av lägenheter. För att utveckla fastighetsbeståndet och öka närvaron av hyresrätter i fler delar av staden krävs markanvisningar. I dagsläget har Bostadsbolaget sökt drygt 30 markanvisningar i allt från Fiskebäck till Skogome.

### G Kvalificerade medarbetare

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

### Känslighetsanalys

| Förändring                                | Effekt på avkastningsvärde, % |
|-------------------------------------------|-------------------------------|
| Hyrer +1%                                 | 1,8                           |
| Långsiktiga vakanser +1%                  | -1,6                          |
| Drift- och underhåll +1%                  | -0,7                          |
| Kalkylränta och direktavkastningskrav +1% | -19,9                         |

### H Räntekostnader

Fastighetsbolag har i allmänhet stora skulder vilket innebär att de finansiella riskerna är stora. Finansnettot har en stor påverkan på bolagets resultat och räntekostnaderna påverkar därigenom direkt möjligheterna till underhåll och investeringar i fastighetsbeståndet. Framtidenkoncernen har från 1 januari 2012 samordnat finansfunktionen centralt och finansiella risker hanteras av moderbolaget.

Koncernen arbetar aktivt med räntebindningen av kreditportföljen för att åstadkomma en så gynnsam genomsnittlig räntenivå som möjligt, samtidigt som risken begränsas. Om önskad räntestruktur inte kan uppnås vid upptagande och omsättning av bolagets lån används derivatinstrument för att uppnå en spridning över tid.

### Finansnettots räntekänslighet

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

### Finansnettots räntekänslighet 2012–2015, Mkr

|                      | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|----------------------|------|------|------|------|
| Räntenivå 2012-12-31 | -196 | -177 | -171 | -162 |
| Ränta +1%            | -    | -189 | -189 | -183 |
| Ränta -1%            | -    | -164 | -153 | -140 |

### Sammanfattning

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

*Uppgifter angivna inom parantes visar 2011 års siffror om inte annat anges.*



## Ekonomisk översikt

Driftöverskottet uppgick till 547 miljoner kronor. Ökningen beror främst på högre intäkter, ökade kostnader för underhåll samt minskade driftkostnader. Driftkostnaderna har totalt minskat med cirka 10 miljoner kronor vilket främst beror på att Bostadsbolaget 2011 drabbades av en större brandskada.

### Hyresintäkter

För 2012 års hyresnivå har Bostadsbolaget träffat en överenskomme med Hyresgästföreningen, vilket innebar att hyrorna höjdes i åtta olika steg mellan 0 och 3,5 procent. 33 miljoner kronor är hänförligt till generella hyresökningar för lägenheter. Resterande ökning med 10 miljoner kronor beror på tillkommande förvaltningsobjekt samt hyresökningar på grund av ombyggnation och tillval. Hyresbortfallets minskning beror på minskade marknads- och hyresrabatter.

### Förvaltningsintäkter

Dessa omfattar andra intäkter än hyra. Ökningen beror främst på utbyggnad av Framtidens Bredband.

### Driftkostnader

Kostnadsökningen för taxor beror huvudsakligen på ökade kostnader för vatten och värme vilket kompenseras av lägre kostnader för el och avfall.

Totalt har kostnaderna för fastighetsskötsel har minskat vilket bland annat beror på att det föregående år skedde en ökning av pensionskostnader PRI på grund av ökad medellivslängd. Kostnaderna för fastighetsskötsel och övriga driftkostnader har ökat.

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

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

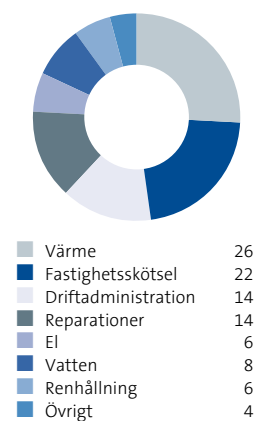
Övriga driftkostnader har minskat med 16 miljoner kronor vilket beror på att kostnaderna för skador har minskat samt lägre kostnader för abonnemangavgifter, kundförluster och övrigt främmande tjänster. Driftkostnader i kronor per kvadratmeter uppgick till 409 kronor.

### Underhållskostnader

Kostnaderna för underhåll omfattar såväl yttre som inre underhåll av bolagets fastigheter. Under 2012 uppgick kostnaderna till 316 miljoner kronor (300), vilket motsvarar 208 kronor per kvadratmeter (198 kr/m<sup>2</sup>). Under 2012 har bolaget ökat underhållet med 16 miljoner kronor.

| Bostadsbolagets intäkter     | 2012 (Mkr)   | 2011 (Mkr)   | Avvikelse 2012/2011 (Mkr) |
|------------------------------|--------------|--------------|---------------------------|
| Lägenheter, brutto           | 1 404        | 1 363        | 41                        |
| Hyresbortfall                | -13          | -17          | 4                         |
| <b>Lägenheter, netto</b>     | <b>1 391</b> | <b>1 346</b> | <b>45</b>                 |
| Lokaler, brutto              | 71           | 71           | 0                         |
| Hyresbortfall                | -10          | -10          | 0                         |
| <b>Lokaler, netto</b>        | <b>61</b>    | <b>61</b>    | <b>0</b>                  |
| Fordonsplatser, brutto       | 61           | 59           | 2                         |
| Hyresbortfall                | -10          | -9           | -1                        |
| <b>Fordonsplatser, netto</b> | <b>51</b>    | <b>50</b>    | <b>1</b>                  |
| Summa hyresintäkter          | 1 503        | 1 457        | 46                        |
| Förvaltningsintäkter         | 16           | 7            | 9                         |
| <b>Summa intäkter</b>        | <b>1 519</b> | <b>1 464</b> | <b>55</b>                 |

Driftkostnader (%)





### Avskrivningar

Under 2012 har en fastighet skrivits ned med 2 miljoner kronor.

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

### Centrala kostnader

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

### Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Här redovisas intäkter och kostnader som inte avser den löpande förvaltningen, till exempel övrig försäljning och skadeståndsanspråk samt utrangering och försäljning av inventarier.

### Finansnetto

Bolaget har en genomsnittlig finansieringskostnad om 3,8 procent. Lånevolymen under året har ökat med 133 miljoner kronor. Finansnettot har ökat med 8 miljoner kronor. Utav denna ökning motsvarar 4 miljoner kronor räntekostnader hänförligt till ökad lånevolym. Resterande ökning beror på höjda räntor, ökade lånemarginaler samt ökning av aktiverad ränta. Genom certifikatsprogram har också lånemarginalen kunnat minskas på delar av upplåningen.

### Skattesituation

Årets skattekostnad består av:

- aktuell skatt för året -13 miljoner kronor
- uppskjuten skatt 67 miljoner kronor

Den 31 december 2012 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till -297 miljoner kronor.

### Årets resultat

Årets resultat är 64 miljoner kronor högre än 2011 vilket främst är hänförligt till skatteintäkter på grund av nya bolagsskattesatser samt ett ökat resultat efter finansiella kostnader.

### Framtida utveckling

Hyresförhandlingarna för 2013 har avslutats i en överenskommelse om en hyreshöjning från 1 februari 2013. Hyran höjs inom intervallet noll till 2,6 procent. Resultat efter finansiella kostnader för 2013 förväntas uppgå till 31 miljoner kronor. I detta resultat ingår totalt underhåll med 356 miljoner kronor vilket motsvarar 234 kronor per kvadratmeter.

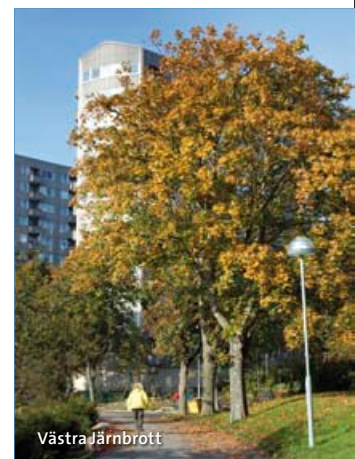
*Uppgifter angivna inom parentes visar 2011 års siffror om inte annat anges.*

| Bostadsbolagets driftkostnader | 2012 (Mkr) | 2011 (Mkr) | Avvikelse 2012/2011 (Mkr) | 2012 (Kr/m <sup>2</sup> ) | 2011 (Kr/m <sup>2</sup> ) | Avvikelse 2012/2011 (Kr/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------|------------|------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------------------|
| Värme                          | 162        | 159        | 3                         | 107                       | 105                       | 2                                        |
| El                             | 40         | 45         | -5                        | 26                        | 30                        | -4                                       |
| Vatten                         | 47         | 42         | 5                         | 31                        | 28                        | 3                                        |
| Renhållning                    | 35         | 36         | -1                        | 23                        | 24                        | -1                                       |
| <b>Summa taxekostnader</b>     | <b>284</b> | <b>282</b> | <b>2</b>                  | <b>187</b>                | <b>187</b>                | <b>0</b>                                 |
| Fastighetsskötsel              | 138        | 140        | -2                        | 91                        | 93                        | -2                                       |
| Reparationer                   | 85         | 82         | 3                         | 56                        | 54                        | 2                                        |
| Driftadministration            | 90         | 87         | 3                         | 59                        | 57                        | 2                                        |
| Övrigt                         | 25         | 41         | -16                       | 16                        | 27                        | -11                                      |
| <b>Summa övriga kostnader</b>  | <b>338</b> | <b>350</b> | <b>-12</b>                | <b>222</b>                | <b>231</b>                | <b>-9</b>                                |
| <b>Summa kostnader</b>         | <b>622</b> | <b>632</b> | <b>-10</b>                | <b>409</b>                | <b>418</b>                | <b>-9</b>                                |





Vasastan



Västra Järnbrott

## Femårsöversikt (belopp i Mkr)

| Resultaträkning                             | 2012   | 2011   | 2010   | 2009   | 2008   |
|---------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Hysesintäkter                               | 1 503  | 1 457  | 1 405  | 1 380  | 1 320  |
| Driftkostnader                              | -622   | -632   | -618   | -587   | -569   |
| Underhållskostnader                         | -316   | -300   | -320   | -330   | -285   |
| Fastighetsavgift/-skatt                     | -35    | -34    | -33    | -33    | -31    |
| Driftöverskott                              | 547    | 498    | 442    | 438    | 445    |
| Av- och nedskrivningar i förvaltningen      | -291   | -267   | -252   | -237   | -227   |
| Centrala kostnader, inklusive avskrivningar | -29    | -27    | -28    | -25    | -34    |
| Finansnetto                                 | -196   | -188   | -161   | -174   | -211   |
| Resultat efter finansiella poster           | 32     | 17     | 3      | 4      | 40     |
| Balansräkning                               | 2012   | 2011   | 2010   | 2009   | 2008   |
| Fastigheter                                 | 7 156  | 7 010  | 6 942  | 6 597  | 6 468  |
| Övriga anläggningstillgångar                | 383    | 365    | 302    | 398    | 418    |
| Omsättningstillgångar                       | 21     | 34     | 30     | 36     | 65     |
| Eget kapital                                | 1 346  | 1 281  | 1 279  | 1 282  | 1 293  |
| Obeskattade reserver                        | 86     | 68     | 56     | 59     | 54     |
| Avsättningar                                | 396    | 462    | 460    | 466    | 472    |
| Låneskulder (räntebärande)                  | 5 355  | 5 222  | 5 104  | 4 803  | 4 750  |
| Rörelseskulder (ej räntebärande)            | 378    | 378    | 377    | 422    | 382    |
| Fastigheter                                 | 2012   | 2011   | 2010   | 2009   | 2008   |
| Taxeringsvärde                              | 13 480 | 13 414 | 13 298 | 12 248 | 12 222 |
| Lägenhetsyta kvm, tusental                  | 1 426  | 1 417  | 1 413  | 1 400  | 1 395  |
| Lokalyta kvm, tusental                      | 96     | 97     | 97     | 98     | 98     |
| Lägenheter, antal                           | 23 047 | 22 909 | 22 845 | 22 652 | 22 579 |
| Parkeringsplatser, antal                    | 14 985 | 14 926 | 15 002 | 14 955 | 14 566 |
| Fastighetsinvesteringar,                    | 435    | 370    | 461    | 334    | 517    |
| varav mark                                  | -      | 22     | 17     | 16     | 1      |
| Avkastningsvärde                            | 20 195 | 18 685 | 16 494 | 15 201 | 14 020 |
| Personal                                    | 2012   | 2011   | 2010   | 2009   | 2008   |
| Medelantal anställda                        | 266    | 261    | 261    | 266    | 269    |



| Finansiering                                             | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|----------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Soliditet, %                                             | 18,6 | 18,0 | 18,1 | 18,8 | 19,2 |
| Justerad soliditet, %                                    | 55,9 | 51,7 | 49,3 | 48,4 | 46,8 |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                  | 2,6  | 2,5  | 2,6  | 2,4  | 2,2  |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                  | 4,0  | 4,1  | 4,0  | 3,7  | 3,7  |
| Räntebidrag                                              | -    | 1    | 2    | 3    | 2    |
| Räntebidrag, kr/kvm                                      | -    | -    | 1    | 2    | 2    |
| Genomsnittlig finansieringskostnad (exkl räntebidrag), % | 3,8  | 3,7  | 3,3  | 3,6  | 4,6  |
| Genomsnittlig finansieringskostnad (inkl räntebidrag), % | 3,8  | 3,6  | 3,2  | 3,6  | 4,6  |
| Kassaflöde (exkl investeringar)                          | 323  | 284  | 256  | 242  | 268  |
| Lönsamhet                                                | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
| Direktavkastning (exkl räntebidrag), %                   | 7,7  | 7,1  | 6,5  | 6,7  | 7,0  |
| Direktavkastning (inkl räntebidrag), %                   | 7,7  | 7,2  | 6,6  | 6,7  | 7,1  |
| Avkastning på totalt kapital, %                          | 3,1  | 2,8  | 2,3  | 2,6  | 3,8  |
| Avkastning på eget kapital, %                            | 2,4  | 1,3  | 0,2  | 0,3  | 3,2  |
| Förvaltning                                              | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
| Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm                      | 988  | 962  | 933  | 918  | 887  |
| Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm                         | -6   | -8   | -7   | -6   | -6   |
| Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm                         | 739  | 730  | 735  | 736  | 712  |
| Hyresbortfall lokaler, kr/kvm                            | -109 | -107 | -97  | -92  | -95  |
| Driftkostnader, kr/kvm                                   | 410  | 418  | 411  | 392  | 382  |
| Underhållskostnader, kr/kvm                              | 208  | 198  | 213  | 220  | 191  |
| Centrala kostnader inkl avskrivningar, kr/kvm            | 19   | 18   | 18   | 17   | 23   |
| Driftöverskott, kr/kvm                                   | 360  | 329  | 294  | 292  | 298  |
| Vakansgrad lägenheter, %                                 | 0    | 0    | 0,1  | 0,1  | 0,1  |
| Vakansgrad lokaler, %                                    | 9,7  | 8,8  | 8,8  | 10,3 | 11,9 |
| Styrkort                                                 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
| NBI (NöjdBoendeIndex)*                                   | -    | -    | 68   | 67   | 68   |
| NMI (NöjdMedarbetarIndex)**                              | -    | -    | -    | 78   | 69   |
| MMI (MotiveradMedarbetarIndex)**                         | -    | 70   | -    | -    | -    |
| Inflytande*                                              | -    | -    | 69   | 67   | 66   |
| Fastighetsresultat (exkl tidigarelagt underhåll)         | 609  | 567  | 545  | 562  | 592  |

\* Under 2011-2012 genomfördes ingen gemensam kundenkät inom koncernen.

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

## Definitioner

### Fastigheter

Investeringar i fastigheter inklusive investeringsbidrag.

### Lägenhetsyta och lokalyta

Uthyrningsbar yta vid årets slut.

### FINANSIERING

#### Soliditet i %

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

#### Justerad soliditet i %

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

#### Räntetäckningsgrad, ggr

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

#### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

#### Genomsnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag i %

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

#### Genomsnittlig finansieringskostnad inklusive räntebidrag i %

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

### Kassaflöde exklusive investeringar

Resultat efter finansiella poster exklusive av- & nedskrivningar.

### LÖNSAMHET

#### Direktavkastning exklusive räntebidrag i %

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

#### Direktavkastning inklusive räntebidrag i %

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

#### Avkastning på totalt kapital i %

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

#### Avkastning på eget kapital i %

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

### PERSONAL

#### Medelantalet anställda

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

### FÖRVALTNING

#### Hyresbortfall i %

Hyresbortfall i procent av bruttohyra.

#### Vakansgrad i %

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

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Ingående balanserade vinstmedel | 1 185 104 151        |
| Årets resultat                  | 66 893 970           |
| <b>Summa</b>                    | <b>1 251 998 121</b> |

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

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Utdelning till aktieägare | 1 008 000            |
| I ny räkning balanseras   | 1 250 990 121        |
| <b>Summa</b>              | <b>1 251 998 121</b> |

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna kapitalöverföringen, i form av utdelning, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap § 2-3 st (försiktighetsregeln). Utdelning kommer att betalas 2013-03-20.

### 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        | 2012             | 2011             |
|--------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| <i>Intäkter</i>                                  |            |                  |                  |
| Hysesintäkter                                    | 2          | 1 502 764        | 1 456 750        |
| Förvaltningsintäkter                             | 3          | 16 266           | 7 205            |
| <b>Summa intäkter</b>                            |            | <b>1 519 030</b> | <b>1 463 955</b> |
| <i>Kostnader för fastighetsförvaltningen</i>     |            |                  |                  |
| Driftkostnader                                   | 4, 5, 6    | -621 680         | -632 179         |
| Underhållskostnader                              |            | -315 714         | -299 564         |
| Fastighetsavgift/-skatt                          |            | -35 087          | -33 986          |
| <b>Driftöverskott</b>                            |            | <b>546 549</b>   | <b>498 226</b>   |
| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | 7          | -291 014         | -267 321         |
| <b>Bruttoresultat</b>                            |            | <b>255 535</b>   | <b>230 905</b>   |
| Centrala kostnader                               | 5, 7, 8, 9 | -28 522          | -26 918          |
| Övriga rörelseintäkter                           | 10         | 954              | 1 196            |
| Övriga rörelsekostnader                          | 11         | -54              | -158             |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>227 913</b>   | <b>205 025</b>   |
| Finansnetto                                      | 12         | -196 097         | -188 489         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>31 816</b>    | <b>16 536</b>    |
| Förändring av periodiseringsfond                 | 13         | -5 621           | -7 060           |
| Avskrivningar utöver plan                        | 13         | -13 348          | -4 695           |
| Skatt på årets resultat                          | 14         | 54 047           | -1 678           |
| <b>Årets resultat</b>                            | <b>15</b>  | <b>66 894</b>    | <b>3 103</b>     |

# Balansräkning

| Tkr                                             | Not | 2012-12-31       | 2011-12-31       |
|-------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                               |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |     |                  |                  |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>       |     |                  |                  |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar       | 16  | 14 954           | 17 481           |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b> |     | <b>14 954</b>    | <b>17 481</b>    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>         |     |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                         | 17  | 7 156 327        | 7 010 306        |
| Inventarier                                     | 18  | 75 739           | 37 219           |
| Övriga materiella anläggningstillgångar         | 19  | 0                | 0                |
| Pågående ny- och ombyggnationer                 | 20  | 285 192          | 301 074          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |     | <b>7 517 258</b> | <b>7 348 599</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>        |     |                  |                  |
| Andelar i intresseföretag                       | 21  | 30               | 30               |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 22  | 540              | 540              |
| Andra långfristiga fordringar                   | 23  | 7 001            | 9 032            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>7 571</b>     | <b>9 602</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |     | <b>7 539 783</b> | <b>7 375 682</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |     |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                  |     |                  |                  |
| Kundfordringar                                  |     | 1 294            | 2 030            |
| Fordringar hos koncernföretag                   |     | 1 185            | 90               |
| Skattefordran                                   |     | -                | 8 099            |
| Övriga fordringar                               |     | 2 447            | 2 197            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 24  | 15 500           | 21 188           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |     | <b>20 426</b>    | <b>33 604</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                           |     | <b>630</b>       | <b>855</b>       |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |     | <b>21 056</b>    | <b>34 459</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |     | <b>7 560 839</b> | <b>7 410 141</b> |

## Balansräkning (forts)

| Tkr                                                 | Not        | 2012-12-31       | 2011-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                     |            |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                                 |            |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                          |            |                  |                  |
| Aktiekapital (400 000 aktier med kvotvärde 100 kr)  |            | 40 000           | 40 000           |
| Reservfond                                          |            | 54 000           | 54 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                    |            | <b>94 000</b>    | <b>94 000</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                           |            |                  |                  |
| Balanserad vinst eller förlust                      |            | 1 185 104        | 1 183 429        |
| Årets vinst                                         |            | 66 894           | 3 103            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                     |            | <b>1 251 998</b> | <b>1 186 532</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                           |            | <b>1 345 998</b> | <b>1 280 532</b> |
| <i>Obeskattade reserver</i>                         | 25         | 86 481           | 67 512           |
| <i>Avsättningar</i>                                 |            |                  |                  |
| Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser | 26         | 98 669           | 98 319           |
| Uppskjutna skatter                                  | 27         | 296 938          | 364 116          |
| <b>Summa avsättningar</b>                           |            | <b>395 607</b>   | <b>462 435</b>   |
| <i>Låneskulder (räntebärande)</i>                   | 28, 29, 30 |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                         | 31         | 210 800          | 274 237          |
| Skulder till koncernföretag                         |            | 5 143 830        | 4 947 383        |
| <b>Summa låneskulder</b>                            |            | <b>5 354 630</b> | <b>5 221 620</b> |
| <i>Rörelseskulder (ej räntebärande)</i>             | 30         |                  |                  |
| Leverantörsskulder                                  |            | 159 890          | 122 296          |
| Skulder till koncernföretag                         |            | 6 075            | 5 218            |
| Skatteskuld                                         |            | 650              | -                |
| Övriga skulder                                      |            | 3 599            | 7 682            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 32         | 207 909          | 242 846          |
| <b>Summa rörelseskulder</b>                         |            | <b>378 123</b>   | <b>378 042</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |            | <b>7 560 839</b> | <b>7 410 141</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                           | 33         | <b>3 477 313</b> | <b>4 775 620</b> |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                          | 34         | <b>7 191</b>     | <b>7 146</b>     |



## Förändring av eget kapital

| Tkr                            | Aktiekapital  | Reserv<br>fond | Fritt eget<br>kapital | Summa eget<br>kapital |
|--------------------------------|---------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Eget kapital 2011-01-01        | 40 000        | 54 000         | 1 184 933             | 1 278 933             |
| Utdelning                      |               |                | -1 504                | -1 504                |
| Årets resultat                 |               |                | 3 103                 | 3 103                 |
| <b>Eget kapital 2011-12-31</b> | <b>40 000</b> | <b>54 000</b>  | <b>1 186 532</b>      | <b>1 280 532</b>      |
| Eget kapital 2012-01-01        | 40 000        | 54 000         | 1 186 532             | 1 280 532             |
| Utdelning                      |               |                | -1 428                | -1 428                |
| Årets resultat                 |               |                | 66 894                | 66 894                |
| <b>Eget kapital 2012-12-31</b> | <b>40 000</b> | <b>54 000</b>  | <b>1 251 998</b>      | <b>1 345 998</b>      |

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

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

## Kassaflödesanalys

| Tkr                                                                         | Not | 2012              | 2011              |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <i>Den löpande verksamheten</i>                                             |     |                   |                   |
| Rörelseresultat före finansiella poster                                     |     | 227 913           | 205 025           |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                           | 35  | 291 540           | 273 895           |
| Erhållen ränta                                                              |     | 1 302             | 1 579             |
| Erlagd ränta                                                                | 36  | -229 930          | -176 213          |
| Erhållna räntebidrag                                                        |     | 85                | 795               |
| Betald skatt                                                                |     | -                 | -3 775            |
|                                                                             |     | 290 910           | 301 306           |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet                              | 37  | 16 657            | -31 504           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                             |     | <b>307 567</b>    | <b>269 802</b>    |
| <i>Investeringsverksamheten</i>                                             |     |                   |                   |
| Investering i immateriella anläggningstillgångar                            |     | -1 582            | -1 135            |
| Amortering ombyggnadstillägg                                                |     | 1 285             | 963               |
| Investeringar i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar |     | -435 913          | -367 472          |
| Försäljning av byggnader/mark/markanläggningar                              |     | -                 | 422               |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar                                |     | -4 016            | -5 678            |
| Försäljning av övriga anläggningstillgångar                                 |     | 106               | 609               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                             |     | <b>-440 120</b>   | <b>-372 291</b>   |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>                                            |     |                   |                   |
| Ökning/minskning långfristig fordran                                        |     | 746               | -4 224            |
| Upptagna lån                                                                |     | 1 444 910         | 1 209 915         |
| Amortering långfristiga skulder                                             |     | -1 311 900        | -1 092 318        |
| Utdelning                                                                   |     | -1 428            | -1 504            |
| Koncernbidrag                                                               |     | -                 | -9 000            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                            |     | <b>132 328</b>    | <b>102 869</b>    |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                     |     | <b>-225</b>       | <b>380</b>        |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                       |     | <b>855</b>        | <b>475</b>        |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                         |     | <b>630</b>        | <b>855</b>        |
| Outnyttjade kreditlöften                                                    | 38  | 750 000           | 479 180           |
| <b>Summa disponibla likvida medel</b>                                       |     | <b>750 630</b>    | <b>480 035</b>    |
| <b>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</b>                            | 39  |                   |                   |
| Nettolåneskuld vid årets ingång                                             |     | -5 319 084        | -5 195 234        |
| Minskning/ökning av räntebärande låneskuld                                  |     | -133 010          | -117 597          |
| Minskning/ökning av avsättningar                                            |     | -350              | -6 633            |
| Minskning/ökning av likvida medel                                           |     | -225              | 380               |
| <b>Nettolåneskuld vid årets utgång</b>                                      |     | <b>-5 452 669</b> | <b>-5 319 084</b> |

## 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, vilket normalt sker på tillträdesdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

### Immateriella anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

#### Förvaltningsfastigheter

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

I samband med bokslutet görs en intern värdering per fastighet.

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

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

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

### Inventarier och övriga anläggningstillgångar

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

### Pågående ny- och ombyggnationer

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

### Lånefinansiering

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

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



# Noter

## Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov. Ombyggnadstillägg redovisas till anskaffningsvärde minskat med amorteringar enligt hyresavtalet.

## Fordringar

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

## Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

## Redovisning av inkomstskatter

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

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

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

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

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

## Finansiella instrument

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

## Avsättningar

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

## Pensioner

Avsättning för PRI-skuld sker efter en av PRI utförd försäkrings-teknisk beräkning. Förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Samtliga pensionskostnader kostnadsförs sålunda under den period de intjänas.

## Leasing

### Leasegivare

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

### Leasetagare

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

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (forts)

### Avskrivningar

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

Övriga avskrivningar baseras på anskaffningsvärdet.

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet

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

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

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

### Statliga stöd

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

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas enligt URA 7. Koncernbidrag och aktieägartillskott. Bidragen och tillskotten är aktieägartransaktioner och ska redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en minskning eller ökning av fritt eget kapital. Skatteeffekten av koncernbidrag redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendation, RR9 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 Redovisningsrådets rekommendation RR7. Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

### Affärsområde och geografiska områden

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

## Not 2 Hyresintäkter

|                            | 2012             | 2011             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Bostäder                   | 1 390 994        | 1 346 116        |
| Lokaler                    | 60 919           | 60 555           |
| Övriga hyresintäkter       | 50 851           | 50 079           |
| <b>Summa hyresintäkter</b> | <b>1 502 764</b> | <b>1 456 750</b> |

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

## Not 3 Förvaltningsintäkter

|                                   | 2012          | 2011         |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| Förvaltningsuppdrag               | 1 172         | 1 513        |
| Ersättning från hyresgäster       | 2 995         | 2 983        |
| Övriga förvaltningsintäkter       | 12 099        | 2 709        |
| <b>Summa förvaltningsintäkter</b> | <b>16 266</b> | <b>7 205</b> |

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

## Noter

### Not 4 Driftkostnader

|                             | 2012            | 2011            |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Värme                       | -162 254        | -159 414        |
| El och gas                  | -40 126         | -45 439         |
| Vatten och avlopp           | -46 521         | -41 862         |
| Avfallshantering            | -34 689         | -35 922         |
| Fastighetsskötsel           | -138 334        | -139 956        |
| Reparationer                | -85 324         | -81 967         |
| Driftadministration         | -89 595         | -87 128         |
| Övriga driftkostnader       | -24 837         | -40 491         |
| <b>Summa driftkostnader</b> | <b>-621 680</b> | <b>-632 179</b> |

### Not 5 Personal

|                                                                    | 2012           | 2011           |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b> |                |                |
| Löner och ersättningar till styrelsen och vd*                      | -1 560         | -1 431         |
| Löner och ersättningar till övriga anställda                       | -94 463        | -92 500        |
| <b>Summa löner och ersättningar</b>                                | <b>-96 023</b> | <b>-93 931</b> |

|                                         | 2012            | 2011            |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Pensionskostnader för styrelsen och vd* | -385            | -518            |
| Pensionskostnader för övriga anställda  | -12 745         | -11 623         |
| <b>Summa pensionskostnader</b>          | <b>-13 130</b>  | <b>-12 141</b>  |
| Övriga sociala kostnader                | -28 396         | -37 019         |
| <b>Summa personalkostnader</b>          | <b>-137 549</b> | <b>-143 091</b> |

Inga tantiem eller likande har lämnats.

\*Inklusive styrelsesuppleanter.

#### Medelantalet anställda

|         |            |            |
|---------|------------|------------|
| Kvinnor | 124        | 118        |
| Män     | 142        | 143        |
|         | <b>266</b> | <b>261</b> |

### Företagsledningens könsfördelning

|                                 |           |           |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Styrelse, inklusive suppleanter |           |           |
| Kvinnor                         | 5         | 5         |
| Män                             | 5         | 5         |
| <b>Totalt</b>                   | <b>10</b> | <b>10</b> |

### Vd och övriga ledande befattningshavare

|               |           |           |
|---------------|-----------|-----------|
| Kvinnor       | 4         | 4         |
| Män           | 9         | 9         |
| <b>Totalt</b> | <b>13</b> | <b>13</b> |

### Ersättningar och övriga förmåner under 2012

|                                     | Grundlön/<br>styrelsearvode | Övriga<br>förmåner | Pensions-<br>kostnad | Totalt        |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|---------------|
| Styrelseordförande                  | 49                          |                    |                      | 49            |
| Övriga styrelse-<br>ledamöter       | 126                         |                    |                      | 126           |
| Styrelse-<br>suppleanter            | 39                          |                    |                      | 39            |
| Verkställande<br>direktör           | 1 279                       | 67                 | 385                  | 1 731         |
| Övriga ledande<br>befattningshavare | 7 657                       | 160                | 1 507                | 9 324         |
| <b>Totalt</b>                       | <b>9 150</b>                | <b>227</b>         | <b>1 892</b>         | <b>11 269</b> |

### Ersättningar och övriga förmåner under 2011

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

Övriga förmåner avser bil- och kostförmån.

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

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.



# Noter

## Not 5 Personal (forts)

### Pensioner

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

Övriga befattningshavare följer den kollektivavtalade tjänstepensionen enligt ITP-planen.

### Avgångsvederlag

Med verkställande direktören har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag vid uppsägning från företagets sida (beroende på ålder) på 18-24 månaderslöner. Uppsägningstiden är tjänstgöringspliktig om inte bolaget beslutar annat.

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, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut.

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

Ersättning till verkställande direktören beslutas av moderbolagets verkställande direktör i samråd med Göteborgs Stad.

## Not 6 Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner

|                                                                                                       | 2012 | 2011 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| <b>Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag %</b>                                        |      |      |
| Andel av totala intäkter %                                                                            |      |      |
| Bolag inom Framtidenkoncernen                                                                         | -    | -    |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen                                            | 2    | 2    |
| <b>Andel av totala kostnader i rörelse- verksamhet exkl fastighetsskatt, av- och nedskrivningar %</b> |      |      |
| Bolag inom Framtidenkoncernen                                                                         | 2    | 6    |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen                                            | 24   | 23   |

### Moderbolag

Moderbolag i den koncern där Göteborgs stads bostadsaktiebolag är dotterbolag och koncernredovisning upprättas, är Förvaltnings AB Framtiden, org.nr 556012-6012 med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget samt från moderbolagets ägare Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver vad som anges i not 5, ersättning till styrelse, VD och övrig personal, har inte förekommit.

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

## Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

|                                                           | 2012            | 2011            |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen</b> |                 |                 |
| Immateriella anläggningstillgångar                        | -4 109          | -2 842          |
| Markanläggningar                                          | -12 512         | -11 446         |
| Byggnader                                                 | -262 187        | -252 475        |
| Bredbandsnät                                              | -2 532          | -505            |
| Investering i annans fastighet                            | -280            | -280            |
| Inventarier                                               | -7 853          | -6 357          |
| <b>Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>           |                 |                 |
| Byggnader                                                 | -1 870          | -               |
| <b>Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b> |                 |                 |
| Mark                                                      | -               | 20              |
| Byggnader                                                 | 329             | 6 564           |
| <b>Summa av -och nedskrivningar i förvaltningen</b>       | <b>-291 014</b> | <b>-267 321</b> |
| <b>Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader</b>   |                 |                 |
|                                                           | -123            | -232            |
| <b>Summa av- och nedskrivningar</b>                       | <b>-291 137</b> | <b>-267 553</b> |

## Noter

### Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå

|                                             | 2012        | 2011        |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB          |             |             |
| Revisionsuppdrag                            | -375        | -366        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | -93         | -105        |
| Skatterådgivning                            | -           | -           |
| Övriga tjänster                             | -16         | -27         |
| <b>Summa arvode till vald revisionsbyrå</b> | <b>-484</b> | <b>-498</b> |

Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått till lekmanrevision inklusive sakkunnigt biträde med -153 (-193) tkr.

### Not 9 Centrala kostnader

|                                 | 2012           | 2011           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Centrala kostnader              | -19 571        | -20 278        |
| Koncerngemensamma kostnader     | -8 828         | -6 408         |
| Avskrivningar                   | -123           | -232           |
| <b>Summa centrala kostnader</b> | <b>-28 522</b> | <b>-26 918</b> |

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

### Not 10 Övriga rörelseintäkter

|                                         | 2012       | 2011         |
|-----------------------------------------|------------|--------------|
| Provisionsintäkter                      | 141        | 138          |
| Resultat vid försäljning av inventarier | 1          | 400          |
| Övriga rörelseintäkter                  | 812        | 658          |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>     | <b>954</b> | <b>1 196</b> |

### Not 11 Övriga rörelsekostnader

|                                            | 2012       | 2011        |
|--------------------------------------------|------------|-------------|
| Utrangering och försäljning av inventarier | -54        | -158        |
| <b>Summa övriga rörelsekostnader</b>       | <b>-54</b> | <b>-158</b> |

### Not 12 Finansnetto

|                                                                       | 2012         | 2011         |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</b>       |              |              |
| Ränteintäkter koncernföretag                                          | -            | 57           |
| Ränteintäkter                                                         | 1 302        | 1 522        |
|                                                                       | <b>1 302</b> | <b>1 579</b> |
| Räntebidrag                                                           | 85           | 672          |
| <b>Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar</b> | <b>1 387</b> | <b>2 251</b> |

### Finansiella poster hänförliga till företagets skulder

|                                                                    |                 |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader koncernföretag                                      | -183 323        | -144 357        |
| Räntekostnader                                                     | -15 376         | -41 346         |
| Övriga finansiella kostnader                                       | -223            | -3 239          |
| Ränta PRI-skuld                                                    | -4 158          | -4 275          |
| Aktiverad ränta                                                    | 5 596           | 2 477           |
| <b>Summa finansiella poster hänförliga till företagets skulder</b> | <b>-197 484</b> | <b>-190 740</b> |
| <b>Finansnetto</b>                                                 | <b>-196 097</b> | <b>-188 489</b> |

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 3,79 (3,62) procent.

### Not 13 Boksluts-dispositioner

|                                    | 2012           | 2011           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Avsättning till periodiseringsfond | -16 634        | -7 060         |
| Upplösning av periodiseringsfond   | 11 013         | -              |
| Avskrivningar utöver plan          | -13 348        | -4 695         |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b> | <b>-18 969</b> | <b>-11 755</b> |

## Noter

### Not 14 Skatt på årets resultat

|                                                                              | 2012          | 2011          |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktuell skatt                                                                | -13 131       | -5 570        |
| Uppskjuten (skatt avseende förändring i temporära skillnader, spec i not 27) | 67 178        | 3 892         |
| <b>Summa skatt på årets resultat</b>                                         | <b>54 047</b> | <b>-1 678</b> |

Skillnaden mellan den redovisade skattekostnaden/intäkten och skattekostnad/intäkt baserad på gällande skattesats 26,3% består av följande komponenter:

|                                                    |               |               |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Redovisat resultat före skatt                      | 12 847        | 4 781         |
| Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%            | -3 379        | -1 257        |
| Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader | -             | 115           |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter         | 9             | 19            |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader          | -528          | -138          |
| Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond   | -175          | -263          |
| Justering avseende tidigare år                     | 82            | -154          |
| Skatteeffekt på förändrad skattesats               | 58 038        | -             |
| <b>Summa skatt på årets resultat</b>               | <b>54 047</b> | <b>-1 678</b> |

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

### Not 15 Utdelning

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 2,52 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2012 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat för räkenskapsåret 2012. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2013-03-19 kommer en utdelning avseende 2012 att föreslås om 1 008 tkr, vilket motsvarar 2,52 % av aktiekapitalet 40 000 tkr. Utdelning avseende 2011 uppgick till 1 428 tkr.

### Not 16 Övriga immateriella anläggningstillgångar

|                                                                                | 2012-12-31    | 2011-12-31    |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                                                    | 20 450        | 19 317        |
| Inköp                                                                          | 1 582         | 1 133         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                | <b>22 032</b> | <b>20 450</b> |
| Ingående avskrivningar                                                         | -2 969        | -127          |
| Årets avskrivningar                                                            | -4 109        | -2 842        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                            | -7 078        | -2 969        |
| <b>Utgående planenligt restvärde övriga immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>14 954</b> | <b>17 481</b> |

De immateriella anläggningstillgångarna avser investering i fastighetssystem.



# Noter

## Not 17 Förvaltningsfastigheter

|                                                                                                  | 2012-12-31    | 2011-12-31    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningsfastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar. |               |               |
| Marknadsvärde (Mkr)                                                                              |               |               |
| Ingående värde 1 januari                                                                         | 18 685        | 16 494        |
| Investeringar                                                                                    | 435           | 370           |
| Övrig värdeförändring                                                                            | 1 075         | 1 821         |
| <b>Utgående värde 31 december</b>                                                                | <b>20 195</b> | <b>18 685</b> |

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

Den interna värderingsmodellen är en avkastningsbaserad metod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och kostnader såsom hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsavgift/-skatt och normaliserade drift- och underhållskostnader. För utveckling av driftnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drift- och underhållskostnader samt fastighetsavgift/-skatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och varierar mellan 359 (350) kr/kvm och 477 (465) kr/kvm. Dessa kostnader beräknas för närvarande öka med 2,25 (2,25) procent per år. Till detta kommer utgående fastighetsavgift/-skatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet differentieras beroende på läge och varierar mellan 2,75 (3,00) procent och 7,25 (7,25) procent. För andra ytor än bostads- ytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,34-4,48 (2,25-4,01) procent.

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

Marknadsvärdet på pantsatta fastigheter uppgår till 11 926 (11 447) Mkr.

|                                                       | 2012-12-31       | 2011-12-31       |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Mark</b>                                           |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärden                           | 585 094          | 562 961          |
| Försäljningar                                         | -                | -103             |
| Förändring koncernstruktur                            | -                | 22 236           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden              | 585 094          | 585 094          |
| Ingående nedskrivningar                               | -                | -20              |
| Återförd nedskrivning                                 | -                | 20               |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar                  | 0                | 0                |
| Ingående uppskrivningar                               | 116 955          | 116 955          |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar                  | 116 955          | 116 955          |
| <b>Utgående planenligt restvärde mark</b>             | <b>702 049</b>   | <b>702 049</b>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                 | <b>4 386 812</b> | <b>4 355 711</b> |
| <b>Markanläggningar</b>                               |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärden                           | 239 204          | 216 791          |
| Försäljningar                                         | -                | -253             |
| Omklassificeringar                                    | 25 337           | 22 666           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden              | 264 541          | 239 204          |
| Ingående avskrivningar                                | -62 573          | -51 380          |
| Försäljningar                                         | -                | 253              |
| Årets avskrivningar                                   | -12 512          | -11 446          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                   | -75 085          | -62 573          |
| <b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b> | <b>189 456</b>   | <b>176 631</b>   |

## Noter

### Not 17 Förvaltnings- fastigheter (forts)

|                                                   | 2012-12-31    | 2011-12-31    |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Bredbandsnät</b>                               |               |               |
| Ingående anskaffningsvärden                       | 24 809        | 7 162         |
| Omklassificeringar                                | 42 639        | 17 647        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden          | 67 448        | 24 809        |
| Ingående avskrivningar                            | -1 610        | -1 105        |
| Årets avskrivningar                               | -2 532        | -505          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar               | -4 142        | -1 610        |
| <b>Utgående planenligt restvärde bredbandsnät</b> | <b>63 306</b> | <b>23 199</b> |
| <b>Byggnader</b>                                  |               |               |
| Ingående anskaffningsvärden                       | 8 745 151     | 8 481 461     |
| Försäljningar                                     | -             | -526          |
| Omklassificeringar                                | 357 097       | 264 216       |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden          | 9 102 248     | 8 745 151     |
| Ingående nedskrivningar                           | -12 433       | -18 997       |
| Återförda nedskrivningar                          | 329           | 6 564         |
| Årets nedskrivning                                | -1 870        | -             |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar              | -13 974       | -12 433       |
| Ingående avskrivningar                            | -3 362 363    | -3 149 115    |
| Försäljningar                                     | -             | 390           |
| Årets avskrivningar                               | -223 250      | -213 638      |
| Utgående ackumulerade avskrivningar               | -3 585 613    | -3 362 363    |

|                                                                     | 2012-12-31       | 2011-12-31       |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående uppskrivningar                                             | 738 072          | 777 323          |
| Försäljningar                                                       | -                | -134             |
| Årets avskrivning på uppskrivet belopp                              | -39 217          | -39 117          |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar                                | 698 855          | 738 072          |
| <b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b>                      | <b>6 201 516</b> | <b>6 108 427</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                               | <b>9 093 079</b> | <b>9 057 969</b> |
| <b>Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter</b> | <b>7 156 327</b> | <b>7 010 306</b> |

### Not 18 Inventarier

|                                                  | 2012-12-31    | 2011-12-31    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                      | 92 600        | 90 183        |
| Inköp                                            | 4 016         | 5 678         |
| Försäljningar och utrangeringar                  | -1 545        | -20 908       |
| Omklassificeringar                               | 42 639        | 17 647        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden         | 137 710       | 92 600        |
| Ingående avskrivningar                           | -55 381       | -69 333       |
| Försäljningar och utrangeringar                  | 1 386         | 20 541        |
| Avskrivningar                                    | -7 976        | -6 589        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar              | -61 971       | -55 381       |
| <b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b> | <b>75 739</b> | <b>37 219</b> |

Av årets avskrivningar -7 976 (-6 589) avser -123 (-232) centrala kostnader.

# Noter

## Not 19 Övriga materiella anläggningstillgångar

|                                                                              | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                                                  | 50 986     | 50 986     |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                     | 50 986     | 50 986     |
| Ingående avskrivningar                                                       | -50 986    | -50 986    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                          | -50 986    | -50 986    |
| <b>Utgående planenligt restvärde övriga materiella anläggningstillgångar</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

## Not 20 Pågående ny- och ombyggnationer

|                                                               | 2012-12-31     | 2011-12-31     |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer        | 301 074        | 256 638        |
| Under året nedlagda kostnader                                 | 455 802        | 372 918        |
| Under året överfört till förvaltningsfastigheter              | -471 684       | -328 482       |
| <b>Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer</b> | <b>285 192</b> | <b>301 074</b> |

## Not 21 Andelar i intresseföretag

| intresseföretag                                         |               | 2012-12-31       | 2011-12-31         |
|---------------------------------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                              |               | 30               | 30                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                |               | 30               | 30                 |
| Utgående planenligt restvärde andelar i intresseföretag |               | 30               | 30                 |
| Intresseföretag                                         | Org.nr        | Kapitalandel (%) | Rösträttsandel (%) |
| Västra Sandarnas Fastighetsutveckling i Göteborg AB     | 556707-2409   | 30,1             | 30,1               |
|                                                         | Bokfört värde | Eget kapital     | Årets resultat     |
|                                                         | 30            | 100              | 0                  |

Intresseföretaget har sitt säte i Göteborg.

## Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                                                                      | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                                          | 540        | 540        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                      | <b>540</b> | <b>540</b> |
| <b>Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>540</b> | <b>540</b> |

## Not 23 Andra långfristiga fordringar

|                                                             | 2012-12-31   | 2011-12-31   |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                                 | 9 032        | 5 771        |
| Årets amortering                                            | -2 031       | -2 878       |
| Omklassificeringar                                          | -            | 6 139        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>7 001</b> | <b>9 032</b> |
| <b>Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar</b> | <b>7 001</b> | <b>9 032</b> |

Långfristig fordran avseende hyresgäst Anpassningar av lokaler redovisas här med 4 060 (5 346), övriga poster avser Husbyggnadsvaror 1 352 (2 097) och Fritidsstiftelsen 1 589 (1 589).

## Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                           | 2012-12-31    | 2011-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 395           | 385           |
| Förutbetalda PRI-kostnader                                | 3 141         | 2 969         |
| Förutbetalda kostnader, koncernföretag                    | 3 858         | 2 843         |
| Förutbetalda kostnader, övriga                            | 8 106         | 14 991        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>15 500</b> | <b>21 188</b> |



## Noter

### Not 25 Obeskattade reserver

|                                            | 2012-12-31    | 2011-12-31    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avsättning till periodiseringsfond, tax 07 | -             | 11 013        |
| Avsättning till periodiseringsfond, tax 08 | 11 292        | 11 292        |
| Avsättning till periodiseringsfond, tax 09 | 17 171        | 17 171        |
| Avsättning till periodiseringsfond, tax 10 | 2 672         | 2 672         |
| Avsättning till periodiseringsfond, tax 11 | 6 801         | 6 801         |
| Avsättning till periodiseringsfond, tax 12 | 7 060         | 7 060         |
| Avsättning till periodiseringsfond, tax 13 | 16 634        | -             |
| Akkumulerade avskrivningar över plan       | 24 851        | 11 503        |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>         | <b>86 481</b> | <b>67 512</b> |

### Not 26 Avsättning för pensioner

|                                        | 2012-12-31    | 2011-12-31    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Avsättning vid periodens ingång        | 98 319        | 91 686        |
| Årets värdeförändring                  | 350           | 6 633         |
| <b>Avsättning vid periodens utgång</b> | <b>98 669</b> | <b>98 319</b> |

### Not 27 Avsättning för uppskjuten skatt

|                                                                  | 2012-12-31      | 2011-12-31      |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde</b> |                 |                 |
| Förvaltningsfastigheter                                          | -301 450        | -366 366        |
| Finansiella instrument                                           | 686             | 1 563           |
| Övriga temporära skillnader                                      | 3 826           | 687             |
| <b>Summa avsättning för uppskjuten skatt</b>                     | <b>-296 938</b> | <b>-364 116</b> |

### Not 28 Finansiell riskhantering

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

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

### Not 29 Finansiella skulder

|                             | Nominellt värde<br>2012-12-31 | Marknads-<br>värde<br>2012-12-31 | Nominellt värde<br>2011-12-31 | Marknads-<br>värde<br>2011-12-31 |
|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Räntebärande skulder (MSEK) |                               |                                  |                               |                                  |
| Skulder till kreditinstitut | 211                           | 213                              | 275                           | 275                              |
| Skulder till koncernföretag | 5 144                         | 5 204                            | 4 947                         | 4 963                            |
| <b>Totalt</b>               | <b>5 355</b>                  | <b>5 417</b>                     | <b>5 222</b>                  | <b>5 238</b>                     |

Bolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2012 en genomsnittlig återbetalningstid på 1,7 (2,7) år. Med bindande kreditavtal inkluderat uppgick motsvarande siffra till 2,0 (2,2) år. Genomsnittlig effektiv räntesats i kreditportföljen uppgick till 2,33 (3,25) procent.

## Noter

### Kreditportföljens förfallostruktur, inklusive kreditavtal 2012-12-31

|              | Kreditförfall och amorteringar, Mkr | Andel, %   |
|--------------|-------------------------------------|------------|
| 2013         | 755                                 | 14         |
| 2014         | 2 150                               | 40         |
| 2015         | 660                                 | 12         |
| 2016         | 1 070                               | 20         |
| 2017         | 720                                 | 14         |
| <b>Summa</b> | <b>5 355</b>                        | <b>100</b> |

### Not 30 Skulders förfallotid

| Lånekulder                                   | Inom ett år      | Senare än ett år men inom fem år | Senare än fem år |
|----------------------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 10 800           | 200 000                          |                  |
| Skulder till koncernföretag                  | 1 596 620        | 3 450 000                        |                  |
| Del i koncernkonto                           | 97 210           |                                  |                  |
| <b>Rörelseskulder</b>                        |                  |                                  |                  |
| Leverantörsskulder                           | 159 890          |                                  |                  |
| Skulder till koncernföretag                  | 6 075            |                                  |                  |
| Skatteskuld                                  | 650              |                                  |                  |
| Övriga skulder                               | 3 599            |                                  |                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 207 909          |                                  |                  |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>2 082 753</b> | <b>3 650 000</b>                 | <b>0</b>         |

### Not 31 Skulder till kreditinstitut

|                                          | 2012-12-31     | 2011-12-31     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Checkräkningskrediter                    | -              | 63 437         |
| Övriga lån                               | 210 800        | 210 800        |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b> | <b>210 800</b> | <b>274 237</b> |
| Beviljat belopp, checkkredit             | -              | 430 000        |

### Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                           | 2012-12-31     | 2011-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 17 318         | 55 992         |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 8 787          | 10 260         |
| Upplupna personalkostnader                                | 11 521         | 10 758         |
| Upplupna kostnader, underhåll                             | 4 293          | 1 324          |
| Upplupna taxebundna kostnader                             | 44 979         | 39 478         |
| Balanserad ränta derivatinstrument                        | 3 783          | 6 941          |
| Förutbetalda hyresintäkter                                | 107 950        | 110 456        |
| Upplupna kostnader, fastighetsskötsel                     | 6 628          | 3 908          |
| Övriga poster                                             | 2 650          | 3 729          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>207 909</b> | <b>242 846</b> |

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

I balanserad ränta derivatinstrument för 2012 ingår 2 383 tkr, som avser 2014 eller senare.

## Noter

| <b>Not 33 Ställda säkerheter</b>                            | 2012-12-31       | 2011-12-31       |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>För egna skulder</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut | 321 838          | 922 146          |
| Fastighetsinteckningar avseende skulder till koncernföretag | 3 155 475        | 3 853 474        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                             | <b>3 477 313</b> | <b>4 775 620</b> |
| Säkerheter i eget förvar                                    | 3 254 544        | 1 956 236        |

| <b>Not 34 Ansvarsförbindelser</b>          | 2012-12-31   | 2011-12-31   |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ansvarförbindelse FPG/PRI                  | 1 973        | 1 966        |
| Ansvarförbindelse Fastigo                  | 1 943        | 1 905        |
| Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv | 2 414        | 2 414        |
| Garantieförbindelser                       | 861          | 861          |
| <b>Summa ansvarsförbindelser</b>           | <b>7 191</b> | <b>7 146</b> |

| <b>Not 35 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>               | 2012-12-31     | 2011-12-31     |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar                              | 4 109          | 2 842          |
| Avskrivningar materiella anläggningstillgångar                                | 285 487        | 271 295        |
| Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar                              | 1 870          | -              |
| Återföring avseende materiella anläggningstillgångar                          | -329           | -6 584         |
| Ökning (+) / minskning (-) av avsättningar                                    | 350            | 6 633          |
| Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar | 53             | -291           |
| <b>Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet</b>                  | <b>291 540</b> | <b>273 895</b> |

| <b>Not 36 Erlagd ränta</b>                 | 2012            | 2011            |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Erlagd ränta i den löpande verksamheten    | -229 930        | -176 213        |
| Aktiverad ränta i investeringsverksamheten | 5 596           | 2 477           |
| <b>Summa erlagd ränta</b>                  | <b>-224 334</b> | <b>-173 736</b> |

| <b>Not 37 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital</b> | 2012          | 2011           |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar                              | 13 178        | -3 914         |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder                                       | 3 479         | -27 590        |
| <b>Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital</b>    | <b>16 657</b> | <b>-31 504</b> |

| <b>Not 38 Outnyttjade kreditavtal</b> | 2012           | 2011           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Outnyttjad checkräkningskredit        | -              | 366 563        |
| Andra outnyttjade kreditavtal         | 750 000        | 112 617        |
| <b>Summa outnyttjade kreditavtal</b>  | <b>750 000</b> | <b>479 180</b> |

| <b>Not 39 Nettolåneskuld</b>                                                                                           |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Nettolåneskulden består av räntebärande låneskulder samt avsättningar till pensioner/PRI med avdrag för likvida medel. |  |



## Not 40 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 7 februari 2013 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs stads bostadsaktiebolag den 19 mars 2013.

Göteborg den 7 februari 2013

Stefan Kristiansson  
Ordförande

Maria Rydén  
Vice ordförande

Anna Johansson

Birgitta Simonsson

Lennart Sandberg

Lennart Olsson

Ulla Y Gustafsson

Bertil Rignäs  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 februari 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 7 februari 2013

Annbrith Svensson  
Av kommunfullmäktige utsedd  
lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar  
Av kommunfullmäktige utsedd  
lekmannarevisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Göteborgs stads bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556046-8562

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag för år 2012.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

### Revisorernas ansvar

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

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

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

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göteborgs stads bostadsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Göteborgs stads bostadsaktiebolag för år 2012.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

### Revisorernas ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

### Uttalanden

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

Göteborg den 7 februari 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid

Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

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

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Göteborgs stads bostadsaktiebolags verksamhet under 2012.

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

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

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

Utifrån genomförd granskning bedömer vi att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg 2013-02-07

Torbjörn Rigemar  
av kommunfullmäktige utsedd  
lekmannarevisor

Annbrith Svensson  
av kommunfullmäktige utsedd  
lekmannarevisor



# Bostadsbolagets styrelse 2012

## Ledamöter



**Vice ordförande: Maria Rydén (M).**

Född 1961, invald 2011

Huvudsaklig sysselsättning: Kommunalråd

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



**Birgitta Simonsson (M).** Född 1958, invald 2004

Huvudsaklig sysselsättning: Tjänsteman

Moderaterna i Göteborg

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i kommunfullmäktige, Vice ordförande Stadsdelsnämnden Västra Hisingen, Ledamot i Moderaternas Förbundsstyrelse



**Lennart Olsson (FP).** Född 1940, invald 2011

Huvudsaklig sysselsättning: Ordförande Derbo Förvaltning AB

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot Proprius Förvaltnings AB, f d kommunalråd



**Ordförande: Stefan Kristiansson (MP).**

Född 1952, invald 2011

Huvudsaklig sysselsättning: Ledamot i kommunfullmäktige

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande för Alingsås sjukhus



**Anna Johansson (S).** Född 1971, invald 1999

Huvudsaklig sysselsättning: Biträdande kommunalråd

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



**Lennart Sandberg (S).**

Född 1940, invald 1983

Huvudsaklig sysselsättning: Pensionär, f d metallarbetare

Övriga styrelseuppdrag: Inga



**Ulla Y Gustafsson (S).** Född 1947, invald 2007

Huvudsaklig sysselsättning: Utredningssekreterare Folkvandvården (t o m 30 september)

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i regionfullmäktige, ordförande i Fastighetsnämnden i VGR

## Suppleanter



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



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



**Anette Vancas Moberg (S).** Född 1967, invald 2010  
Huvudsaklig sysselsättning: Avvikelsekoordinator  
för Volvo Lastvagnars fabriker

**Sekreterare:**  
Petra Bergendahl

**Verkställande direktör:**  
Bertil Rignäs

## 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

## Arbetstagarrepresentanter



**Thomas Gustavsson**  
(Fastighetsanställdas förbund). Född 1949,  
invald 1991



**Pär Gunnarsson**  
(Fastighetsanställdas förbund). Född 1988,  
suppleant, invald 2011



**Peter Ekman**  
(Unionen). Född 1950, invald 2008



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

# Bostadsbolagets företagsledning 2012



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



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



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



**Robert Bengtsson, chef förvaltningsstöd,  
tf distriktschef Nordost**  
Född 1973, anställd 2012  
E-post: robert.bengtsson@bostadsbolaget.se  
Telefon: 031-731 51 06



**Inger-Lena Bennman, kommunikationschef**  
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



**Catarina Hagwall, marknadschef**  
Född 1967, anställd 2012  
E-post: catarina.hagwall@bostadsbolaget.se  
Telefon: 031-731 50 43



**Leif Johansson,**  
**distriktschef Nordvästra Hisingen**  
Född 1950, anställd 1988 – dec 2012  
E-post: leif.johansson@bostadsbolaget.se  
Telefon: 031-731 54 23



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



**Elisabet Sandberg-S, distriktschef Väster**  
Född 1955, anställd 1997  
E-post: elisabet.sandberg-s@bostadsbolaget.se  
Telefon: 031-731 57 15



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



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



**Lizz Wiklund, distriktschef Nordost**  
Född 1970, anställd 2002 – okt 2012  
E-post: lizz.wiklund@bostadsbolaget.se  
Telefon: 031-731 52 45



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



# Fastighetsbestånd



Bostadsbolaget fortsätter att bygga i staden och vid årsskiftet bestod beståndet av över 400 fastigheter.

| Nordvästra Hisingen | Fastighetsbeteckning | Besöksadress        | Värdeår | Bostads-yta    | Övrig yta    | Antal lägenheter | Taxerings-värde Tkr | Hyres-värde Tkr | Bostads-hyra kr/m <sup>2</sup> |
|---------------------|----------------------|---------------------|---------|----------------|--------------|------------------|---------------------|-----------------|--------------------------------|
| S:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 26:4   | Blidvädersgatan 63  | 1972    | 2 508          | 1 542        | 36               | 16 935              | 3 289           | 1 021                          |
| S:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 26:5   | Blidvädersgatan 57  | 1977    | 2 508          | 428          | 36               | 15 177              | 2 822           | 1 021                          |
| S:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 26:6   | Blidvädersgatan 49A | 1958    | 3 901          | 79           | 66               | 19 080              | 4 960           | 1 215                          |
| S:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 26:7   | Blidvädersgatan 41A | 1957    | 3 901          | 198          | 66               | 19 193              | 4 944           | 1 221                          |
| S:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 26:8   | Blidvädersgatan 33A | 1956    | 4 554          | 214          | 78               | 22 474              | 5 797           | 1 214                          |
| S:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 28:1   | Vårvädersgatan 1    | 1967    | 5 287          | 152          | 109              | 31 362              | 5 905           | 1 064                          |
| S:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 28:2   | Vårvädersgatan 5    | 1967    | 5 286          | 73           | 109              | 31 108              | 5 720           | 1 036                          |
| S:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 28:3   | Vårvädersgatan 9    | 1967    | 5 287          | 109          | 109              | 31 286              | 5 682           | 1 032                          |
| S:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 28:4   | Vårvädersgatan 13   | 1968    | 2 672          | 26           | 55               | 15 662              | 2 817           | 1 030                          |
| S:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 28:5   | Vårvädersgatan 15   | 1968    | 5 099          | 72           | 105              | 30 323              | 5 473           | 1 030                          |
| S:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 28:6   | Vårvädersgatan 19   | 1968    | 4 008          | 62           | 83               | 23 523              | 4 311           | 1 033                          |
| S:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 29:6   | Blidvädersgatan 7   | 1957    | 3 847          | 158          | 66               | 19 105              | 3 576           | 865                            |
| S:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 29:7   | Blidvädersgatan 13  | 1957    | 4 281          | 210          | 78               | 20 929              | 4 728           | 1 037                          |
| S:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 29:8   | Blidvädersgatan 21  | 1957    | 5 241          | 128          | 90               | 25 555              | 6 651           | 1 217                          |
| N:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 51:10  | Dimvädersgatan 19   | 1958    | 8 798          | 324          | 128              | 43 148              | 7 840           | 855                            |
| N:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 51:11  | Godvädersgatan 25   | 1968    | 12 679         | 332          | 184              | 62 787              | 11 191          | 853                            |
| N:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 51:17  | Godvädersgatan 47   | 1959    | 11 108         | 431          | 172              | 53 152              | 9 990           | 871                            |
| N:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 51:18  | Dimvädersgatan 1    | 1958    | 8 373          | 863          | 128              | 42 889              | 8 262           | 867                            |
| N:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 51:2   | Dimvädersgatan 57   | 1958    | 12 797         | 261          | 196              | 60 685              | 11 501          | 871                            |
| N:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 51:3   | Dimvädersgatan 36   | 1958    | 10 485         | 149          | 163              | 50 293              | 9 454           | 872                            |
| N:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 51:6   | Godvädersgatan 1    | 1959    | 8 231          | 160          | 121              | 38 200              | 7 262           | 856                            |
| N:a Biskopsgården   | BISKOPSGÅRDEN 51:7   | Godvädersgatan 17   | 1959    | 9 089          | 517          | 147              | 45 034              | 8 768           | 895                            |
| Länsmansgården      | BISKOPSGÅRDEN 92:1   | Rimfrostgatan 1     | 1965    | 4 691          | 3            | 63               | 23 000              | 4 172           | 868                            |
| Länsmansgården      | BISKOPSGÅRDEN 92:2   | Rimfrostgatan 19    | 1965    | 2 564          | 0            | 35               | 12 684              | 2 227           | 869                            |
| Länsmansgården      | BISKOPSGÅRDEN 93:1   | Temperaturgatan 32  | 1965    | 8 017          | 0            | 117              | 39 000              | 7 051           | 879                            |
| Länsmansgården      | BISKOPSGÅRDEN 93:2   | Temperaturgatan 10  | 1965    | 4 890          | 0            | 75               | 25 854              | 4 761           | 887                            |
| Länsmansgården      | BISKOPSGÅRDEN 93:3   | Temperaturgatan 2   | 1965    | 1 565          | 190          | 24               | 7 813               | 1 539           | 886                            |
| Länsmansgården      | BISKOPSGÅRDEN 94:1   | Rimfrostgatan 105   | 1965    | 5 141          | 0            | 77               | 25 313              | 4 543           | 884                            |
| Länsmansgården      | BISKOPSGÅRDEN 94:2   | Rimfrostgatan 87    | 1965    | 4 108          | 0            | 63               | 20 221              | 3 645           | 887                            |
| Länsmansgården      | BISKOPSGÅRDEN 94:3   | Rimfrostgatan 73    | 1964    | 3 477          | 52           | 49               | 17 317              | 3 077           | 873                            |
| Länsmansgården      | BISKOPSGÅRDEN 94:4   | Rimfrostgatan 59    | 1964    | 3 316          | 130          | 49               | 16 850              | 3 013           | 880                            |
| Länsmansgården      | BISKOPSGÅRDEN 94:5   | Rimfrostgatan 49    | 1964    | 2 571          | 0            | 37               | 12 691              | 2 241           | 872                            |
| Länsmansgården      | BISKOPSGÅRDEN 94:6   | Rimfrostgatan 39    | 1965    | 2 939          | 47           | 43               | 14 504              | 2 584           | 872                            |
| Länsmansgården      | BISKOPSGÅRDEN 94:7   | Rimfrostgatan 29    | 1965    | 2 564          | 0            | 35               | 12 684              | 2 229           | 869                            |
| Svartedalen         | BISKOPSGÅRDEN 5:1    | Långströmsgatan 3   | 1967    | 0              | 12           | 0                | 4 287               | 1 039           | 0                              |
| Svartedalen         | BISKOPSGÅRDEN 5:2    | Långströmsgatan 5   | 1967    | 2 034          | 192          | 71               | 10 561              | 2 409           | 1 118                          |
| Svartedalen         | BISKOPSGÅRDEN 5:3    | Långströmsgatan 9   | 1967    | 2 111          | 0            | 74               | 10 374              | 2 356           | 1 116                          |
| Svartedalen         | BISKOPSGÅRDEN 6:3    | Långströmsgatan 11  | 1966    | 2 111          | 0            | 74               | 10 374              | 2 359           | 1 118                          |
| Svartedalen         | BISKOPSGÅRDEN 6:4    | Långströmsgatan 13  | 1967    | 2 111          | 0            | 74               | 10 374              | 2 356           | 1 116                          |
| Svartedalen         | BISKOPSGÅRDEN 6:5    | Långströmsgatan 15  | 1967    | 1 829          | 0            | 62               | 9 056               | 2 016           | 1 102                          |
| Amhult              | AMHULT 2:94          | Olenas Lycka 1      | 2004    | 3 315          | 87           | 42               | 45 952              | 5 084           | 1 268                          |
| Amhult              | AMHULT 2:95          | Benjamins Lycka 1   | 2004    | 5 984          | 47           | 76               | 83 562              | 7 893           | 1 275                          |
| Amhult              | AMHULT 2:96          | Amhults Uppegård 1  | 2005    | 8 930          | 71           | 112              | 108 972             | 11 711          | 1 257                          |
| Amhult              | AMHULT 2:97          | Mörängens Lycka 1   | 2005    | 5 435          | 24           | 70               | 64 256              | 7 295           | 1 267                          |
| Östra Änghagen      | TORSLANDA 175:3      | Lilleby Ås 10       | 2002    | 1 960          | 0            | 30               | 25 071              | 2 873           | 1 371                          |
| <b>Summa</b>        |                      |                     |         | <b>221 597</b> | <b>7 340</b> | <b>3 677</b>     | <b>1 328 670</b>    | <b>229 415</b>  |                                |

| Centrala Hisingen | Fastighetsbeteckning | Besöksadress           | Värdeår | Bostads-yta | Övrig yta | Antal lägenheter | Taxerings-värde Tkr | Hyres-värde Tkr | Bostads-hyra kr/m <sup>2</sup> |
|-------------------|----------------------|------------------------|---------|-------------|-----------|------------------|---------------------|-----------------|--------------------------------|
| Slätta Damm       | TOLERED 147:3        | Arvid lindmansgatan 11 | 1967    | 2 362       | 2 613     | 45               | 32 426              | 4 472           | 967                            |
| Kyrkbyn           | KYRKBYN 156:2        | Inärogatan 17A         | 1987    | 1 816       | 0         | 32               | 16 760              | 1 867           | 1 006                          |
| Kyrkbyn           | KYRKBYN 27:13        | Inärogatan 19A         | 1986    | 1 816       | 0         | 32               | 16 663              | 1 849           | 1 005                          |
| Kyrkbyn           | KYRKBYN 37:2         | Byalagsgatan 8A        | 1952    | 4 146       | 173       | 78               | 31 795              | 3 847           | 895                            |
| Kyrkbyn           | KYRKBYN 89:7         | Kyrkbytorget 1         | 1978    | 1 410       | 2 251     | 54               | 22 679              | 3 637           | 1 428                          |
| Kyrkbyn           | KYRKBYN 92:1         | Byalagsgatan 14        | 1954    | 3 661       | 985       | 90               | 32 659              | 4 457           | 975                            |
| Kyrkbyn           | KYRKBYN 93:2         | Eketrägatan 5          | 1952    | 6 024       | 0         | 119              | 45 200              | 5 773           | 948                            |
| Kyrkbyn           | KYRKBYN 94:2         | Inärogatan 6           | 1951    | 1 101       | 63        | 19               | 8 536               | 1 373           | 915                            |
| Kyrkbyn           | KYRKBYN 95:1         | Eketrägatan 3          | 1952    | 4 642       | 1 399     | 87               | 36 331              | 5 513           | 909                            |





| Centrala Hisingen | Fastighetsbeteckning | Besöksadress               | Värdeår | Bostads-<br>yta | Övrig<br>yta | Antal<br>lägenheter | Taxerings-<br>värde Tkr | Hyres-<br>värde Tkr | Bostads-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> |
|-------------------|----------------------|----------------------------|---------|-----------------|--------------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Kyrkbyn           | KYRKBYN 96:1         | Eketrägatan 10A            | 1955    | 2 236           | 105          | 54                  | 17 220                  | 2 265               | 972                                |
| Kyrkbyn           | KYRKBYN 96:2         | Eketrägatan 4              | 1952    | 5 853           | 584          | 111                 | 45 693                  | 5 696               | 903                                |
| Kvillebäcken      | KVILLEBÄCKEN 43:1    | Drakblommegatan 3          | 1960    | 5 773           | 35           | 161                 | 47 916                  | 5 421               | 908                                |
| Kvillebäcken      | KVILLEBÄCKEN 78:1    | Rundbäcksgatan             | 1929    | 0               | 0            | 0                   | 13 250                  | 0                   | 0                                  |
| Brunnsbo          | BACKA 1:1            | Berättelsegatan 40         | 1964    | 2 483           | 31           | 37                  | 18 242                  | 2 543               | 1 020                              |
| Brunnsbo          | BACKA 1:2            | Berättelsegatan 12         | 1963    | 8 553           | 340          | 129                 | 64 703                  | 9 014               | 1 024                              |
| Brunnsbo          | BACKA 1:4            | Brunnsbotorget 4           | 1965    | 5 700           | 691          | 88                  | 45 539                  | 6 369               | 1 006                              |
| Brunnsbo          | BACKA 1:6            | Berättelsegatan 1          | 1963    | 5 714           | 445          | 96                  | 44 006                  | 6 274               | 1 039                              |
| Brunnsbo          | BACKA 1:7            | Berättelsegatan 29         | 1963    | 6 008           | 0            | 100                 | 43 600                  | 6 271               | 1 044                              |
| Brunnsbo          | BACKA 1:8            | Anekdotgatan 3             | 1963    | 5 451           | 5            | 90                  | 39 400                  | 5 662               | 1 038                              |
| Brunnsbo          | BACKA 7:3            | Memoargatan 2              | 1965    | 6 422           | 43           | 112                 | 46 848                  | 6 681               | 1 033                              |
| Brunnsbo          | BACKA 7:4            | Humoreskgatan 2            | 1964    | 5 700           | 62           | 88                  | 42 224                  | 5 791               | 1 007                              |
| Brunnsbo          | BACKA 7:5            | Kåserigatan 2              | 1965    | 2 618           | 60           | 32                  | 19 398                  | 2 619               | 978                                |
| Brunnsbo          | BACKA 7:6            | Kåserigatan 3              | 1965    | 2 618           | 59           | 32                  | 19 267                  | 2 598               | 974                                |
| Brunnsbo          | BACKA 7:8            | Kåserigatan 4              | 1965    | 2 618           | 59           | 32                  | 19 074                  | 2 609               | 979                                |
| Brunnsbo          | BACKA 7:9            | Kåserigatan 5              | 1965    | 2 618           | 11           | 32                  | 19 023                  | 2 569               | 979                                |
| Brunnsbo          | BACKA 866:578        | Humoreskgatan 1            | 2005    | 0               | 413          | 0                   | 2 872                   | 907                 | 0                                  |
| Tuve              | TUVE 10:140          | Norumshöjd 45              | 1967    | 4 194           | 5            | 56                  | 30 809                  | 3 841               | 915                                |
| Tuve              | TUVE 10:141          | Norumshöjd 1               | 1966    | 2 377           | 0            | 31                  | 17 400                  | 2 211               | 910                                |
| Tuve              | TUVE 10:142          | Norumshöjd 5               | 1966    | 2 443           | 0            | 32                  | 17 800                  | 2 242               | 918                                |
| Tuve              | TUVE 10:143          | Glöstorpsvägen 1 A         | 1966    | 0               | 263          | 0                   | 2 603                   | 1 066               | 0                                  |
| Tuve              | TUVE 10:144          | Norumshöjd 9               | 1966    | 2 443           | 0            | 32                  | 17 800                  | 2 221               | 909                                |
| Tuve              | TUVE 10:145          | Norumshöjd 13              | 1967    | 2 443           | 10           | 32                  | 17 818                  | 2 238               | 914                                |
| Tuve              | TUVE 10:146          | Norumshöjd 17              | 1968    | 3 795           | 327          | 50                  | 28 987                  | 3 721               | 911                                |
| Tuve              | TUVE 9:61            | Norumshöjd 52              | 1979    | 17 375          | 151          | 227                 | 137 639                 | 16 058              | 914                                |
| Tuve              | TUVE 9:63            | Norumshöjd 78              | 1968    | 4 124           | 1            | 56                  | 30 200                  | 3 842               | 918                                |
| Tuve              | TUVE 9:64            | Norumshöjd 24              | 1967    | 12 547          | 79           | 169                 | 92 242                  | 11 532              | 914                                |
| Tuve              | TUVE 9:65            | Norumshöjd 85              | 1979    | 12 445          | 78           | 157                 | 84 633                  | 11 518              | 908                                |
| Backadalen        | BACKA 104:2          | Lisa Sass Gata 10          | 1971    | 0               | 2 851        | 0                   | 1 926                   | 631                 | 0                                  |
| Backadalen        | BACKA 104:3          | Lisa Sass Gata 18          | 1971    | 2 867           | 538          | 101                 | 25 229                  | 4 202               | 1 277                              |
| Backadalen        | BACKA 104:4          | Lisa Sass Gata 16          | 1976    | 2 740           | 710          | 94                  | 24 151                  | 3 895               | 1 252                              |
| Backadalen        | BACKA 104:5          | Lisa Sass Gata 14          | 1971    | 3 205           | 250          | 105                 | 21 200                  | 4 504               | 1 298                              |
| Rambergget        | RAMBERGSSTADEN 9:10  | Västra Andersgårdsgatan 12 | 2004    | 2 057           | 0            | 57                  | 27 400                  | 2 692               | 1 309                              |
| Rambergget        | RAMBERGSSTADEN 9:11  | Västra Andersgårdsgatan 10 | 1972    | 2 015           | 0            | 70                  | 17 943                  | 2 524               | 1 252                              |
| Rambergget        | RAMBERGSSTADEN 9:12  | Västra Andersgårdsgatan 6  | 1972    | 2 015           | 156          | 70                  | 17 896                  | 2 634               | 1 253                              |
| Rambergget        | RAMBERGSSTADEN 9:13  | Gropegårdsgatan 3          | 1972    | 2 015           | 0            | 70                  | 17 400                  | 2 520               | 1 251                              |
| Rambergget        | RAMBERGSSTADEN 9:14  | Västra Andersgårdsgatan 2  | 1972    | 4 275           | 0            | 151                 | 37 600                  | 5 445               | 1 274                              |
| Rambergget        | RAMBERGSSTADEN 9:15  | Gropegårdsgatan 1 B        | 1972    | 0               | 1 115        | 0                   | 4 187                   | 688                 | 0                                  |
| Rambergget        | RAMBERGSSTADEN 9:16  | Gropegårdsgatan 1 A        | 1972    | 5 210           | 0            | 185                 | 46 400                  | 6 591               | 1 265                              |
| Rambergget        | RAMBERGSSTADEN 9:9   | Gropegårdsgatan 5          | 1972    | 0               | 0            | 0                   | 0                       | 602                 | 0                                  |
| Rambergssstaden   | RAMBERGSSTADEN 12:15 | Inlandsgatan 29A           | 1964    | 1 044           | 45           | 14                  | 8 569                   | 895                 | 826                                |
| Rambergssstaden   | RAMBERGSSTADEN 29:2  | Stataregatan 2             | 1985    | 1 271           | 108          | 23                  | 12 469                  | 1 416               | 1 051                              |



| Centrala Hisingen | Fastighetsbeteckning | Besöksadress                | Värdeår | Bostads-yta    | Övrig yta     | Antal lägenheter | Taxerings-värde Tkr | Hyres-värde Tkr | Bostads-hyra kr/m <sup>2</sup> |
|-------------------|----------------------|-----------------------------|---------|----------------|---------------|------------------|---------------------|-----------------|--------------------------------|
| Rambergssstaden   | RAMBERGSSTADEN 32:1  | Lantmannagatan 8A           | 1985    | 1 479          | 140           | 27               | 14 634              | 1 610           | 1 033                          |
| Rambergssstaden   | RAMBERGSSTADEN 33:1  | Lantmannagatan 4            | 1986    | 1 049          | 183           | 21               | 10 998              | 1 262           | 1 069                          |
| Rambergssstaden   | RAMBERGSSTADEN 33:2  | Inlandsgatan 38A            | 1983    | 1 358          | 222           | 26               | 14 294              | 1 586           | 1 024                          |
| Rambergssstaden   | RAMBERGSSTADEN 33:3  | Inlandsgatan 36A            | 1983    | 1 089          | 47            | 21               | 10 538              | 1 126           | 1 004                          |
| Rambergssstaden   | RAMBERGSSTADEN 33:4  | Östra keillersgatan 4A      | 1986    | 1 071          | 14            | 21               | 10 382              | 1 151           | 1 066                          |
| Rambergssstaden   | RAMBERGSSTADEN 6:10  | Västra Andersgårdsgatan 7 A | 1946    | 4 257          | 124           | 90               | 34 407              | 3 960           | 922                            |
| Rambergssstaden   | RAMBERGSSTADEN 7:2   | Inlandsgatan 34A            | 1982    | 607            | 83            | 10               | 6 131               | 636             | 995                            |
| Rambergssstaden   | RAMBERGSSTADEN 7:8   | Inlandsgatan 32             | 1976    | 2 465          | 384           | 43               | 23 136              | 2 632           | 972                            |
| Rambergssstaden   | RAMBERGSSTADEN 7:9   | Östra Keillersgatan 6A      | 1964    | 668            | 0             | 16               | 5 546               | 607             | 909                            |
| Lindholmen        | LINDHOLMEN 12:1      | Arbetaregatan 6             | 1993    | 3 435          | 0             | 40               | 50 000              | 2 852           | 830                            |
| Lindholmen        | LINDHOLMEN 15:1      | Arbetaregatan 5             | 1993    | 1 752          | 0             | 20               | 25 800              | 1 466           | 837                            |
| Lindholmen        | LINDHOLMEN 15:3      | Släggaregatan 6 A           | 1994    | 569            | 0             | 8                | 7 205               | 569             | 1 000                          |
| Lindholmen        | LINDHOLMEN 16:1      | Släggaregatan 1 A           | 1992    | 1 507          | 0             | 21               | 18 200              | 1 436           | 953                            |
| Lindholmen        | LINDHOLMEN 19:1      | Plåtslagaregatan 7          | 1995    | 172            | 0             | 2                | 4 612               | 179             | 878                            |
| Lindholmen        | LINDHOLMEN 19:2      | Gjutaregatan 8              | 1995    | 240            | 0             | 7                | 3 424               | 270             | 1 127                          |
| Lindholmen        | LINDHOLMEN 735:333   | Lindholmsvägen 10           | 1929    | 0              | 291           | 0                | 1 941               | 72              | 0                              |
| Lindholmen        | LINDHOLMEN 735:39    | Gjutaregatan 10             | 1995    | 243            | 0             | 3                | 2 954               | 220             | 907                            |
| Lindholmen        | LINDHOLMEN 735:487   | Förmansgatan 1 A            | 1991    | 968            | 0             | 13               | 11 620              | 912             | 942                            |
| Lindholmen        | LINDHOLMEN 9:1       | Verkmästaregatan 2          | 1997    | 842            | 0             | 13               | 13 608              | 1 176           | 1 397                          |
| Eriksberg         | SANNEGÅRDEN 28:28    | Manövergången 2             | 2001    | 4 259          | 72            | 46               | 75 724              | 6 557           | 1 326                          |
| Eriksberg         | SANNEGÅRDEN 28:30    | Maskinkajen 13              | 2001    | 7 251          | 504           | 76               | 136 662             | 13 244          | 1 642                          |
| Eriksberg         | SANNEGÅRDEN 55:1     | Styrfarten 1                | 2005    | 9 878          | 109           | 163              | 191 879             | 17 147          | 1 616                          |
| Eriksberg         | SANNEGÅRDEN 56:1     | Ostindiefararen 26          | 2009    | 7 058          | 118           | 105              | 142 106             | 11 816          | 1 511                          |
| Eriksberg         | SANNEGÅRDEN 57:1     | Ostindiefararen 48          | 2008    | 8 545          | 113           | 121              | 169 718             | 15 449          | 1 669                          |
| Eriksberg         | SANNEGÅRDEN 68:1     | Monsungatan 56              | 2010    | 5 947          | 175           | 86               | 35 028              | 10 559          | 1 667                          |
| Eriksberg         | SANNEGÅRDEN 74:1     | Ostindiefararen             | 1929    | 5 829          | 137           | 80               | 108 902             | 9 739           | 1 559                          |
| <b>Summa</b>      |                      |                             |         | <b>262 784</b> | <b>19 825</b> | <b>4 611</b>     | <b>2 661 074</b>    | <b>314 041</b>  |                                |

| Väster | Fastighetsbeteckning | Besöksadress         | Värdeår | Bostads-yta | Övrig yta | Antal lägenheter | Taxerings-värde Tkr | Hyres-värde Tkr | Bostads-hyra kr/m <sup>2</sup> |
|--------|----------------------|----------------------|---------|-------------|-----------|------------------|---------------------|-----------------|--------------------------------|
| Högsbo | KUNGLADUGÅRD 58:13   | Svalebogatan 41      | 1948    | 2 358       | 369       | 42               | 26 871              | 2 510           | 962                            |
| Högsbo | KUNGLADUGÅRD 88:1    | Späckhuggaregatan 2A | 1948    | 1 617       | 32        | 30               | 17 638              | 1 618           | 964                            |
| Högsbo | KUNGLADUGÅRD 89:1    | Späckhuggaregatan 3A | 1948    | 3 657       | 0         | 68               | 38 953              | 3 721           | 967                            |
| Högsbo | KUNGLADUGÅRD 90:1    | Späckhuggaregatan 6A | 1960    | 1 962       | 21        | 36               | 21 840              | 1 895           | 961                            |
| Högsbo | KUNGLADUGÅRD 91:1    | Blåvalsgatan 6A      | 1948    | 2 172       | 675       | 37               | 26 226              | 2 508           | 962                            |
| Högsbo | KUNGLADUGÅRD 92:1    | Bokekullsgatan 1A    | 1948    | 1 908       | 0         | 36               | 20 400              | 1 926           | 967                            |
| Högsbo | KUNGLADUGÅRD 93:2    | Bokekullsgatan 7A    | 1948    | 3 339       | 45        | 61               | 35 644              | 3 331           | 964                            |
| Högsbo | KUNGLADUGÅRD 94:1    | Blåvalsgatan 9A      | 1949    | 6 495       | 180       | 120              | 68 096              | 6 674           | 966                            |
| Högsbo | KUNGLADUGÅRD 95:1    | Blåvalsgatan 1A      | 1949    | 1 617       | 21        | 30               | 17 240              | 1 569           | 965                            |
| Högsbo | KUNGLADUGÅRD 96:1    | Späckhuggaregatan 7A | 1948    | 1 086       | 0         | 19               | 11 308              | 1 109           | 967                            |
| Högsbo | KUNGLADUGÅRD 97:1    | Svalebogatan 47A     | 1948    | 1 935       | 158       | 36               | 20 738              | 2 007           | 972                            |
| Högsbo | KUNGLADUGÅRD 98:1    | Svalebogatan 45A     | 1948    | 1 299       | 0         | 24               | 13 600              | 1 286           | 966                            |





| Väster        | Fastighetsbeteckning | Besöksadress             | Värdeår | Bostads-<br>yta | Övrig<br>yta | Antal<br>lägenheter | Taxerings-<br>värde Tkr | Hyres-<br>värde Tkr | Bostads-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> |
|---------------|----------------------|--------------------------|---------|-----------------|--------------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Järnbrott     | JÄRNBROTT 12:2       | Kondensatorsgatan 3      | 1986    | 4 645           | 95           | 85                  | 40 021                  | 5 065               | 1 028                              |
| Järnbrott     | JÄRNBROTT 13:1       | Relägan 8                | 1953    | 1 755           | 58           | 27                  | 12 588                  | 1 663               | 913                                |
| Järnbrott     | JÄRNBROTT 14:2       | Relägan 1                | 1952    | 3 300           | 79           | 60                  | 24 275                  | 3 602               | 964                                |
| Järnbrott     | JÄRNBROTT 17:1       | Bildradiogatan 13        | 1988    | 3 810           | 181          | 66                  | 33 491                  | 4 302               | 1 065                              |
| Järnbrott     | JÄRNBROTT 18:1       | Bildradiogatan 10        | 1952    | 2 080           | 0            | 32                  | 15 138                  | 2 068               | 932                                |
| Järnbrott     | JÄRNBROTT 19:2       | Antenngatan 7            | 1953    | 218             | 2 205        | 7                   | 10 877                  | 2 063               | 1 091                              |
| Järnbrott     | JÄRNBROTT 20:1       | Antenngatan 10           | 1954    | 384             | 806          | 12                  | 7 130                   | 1 147               | 1 050                              |
| Järnbrott     | JÄRNBROTT 3:1        | Bildradiogatan 14        | 1963    | 3 496           | 212          | 57                  | 26 056                  | 3 736               | 1 007                              |
| Järnbrott     | JÄRNBROTT 4:2        | Bildradiogatan 29        | 1990    | 4 524           | 181          | 84                  | 40 453                  | 5 683               | 1 216                              |
| Järnbrott     | JÄRNBROTT 8:2        | Modulatorsgatan 1        | 1990    | 3 629           | 69           | 62                  | 32 267                  | 4 387               | 1 169                              |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 133:10     | Norra Dragspelsgratan 16 | 1963    | 5 571           | 331          | 88                  | 25 699                  | 7 456               | 1 226                              |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 133:2      | Norra Dragspelsgratan 4  | 1962    | 4 112           | 39           | 60                  | 29 800                  | 3 874               | 912                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 133:3      | Norra Dragspelsgratan 6  | 1962    | 4 112           | 74           | 60                  | 29 800                  | 3 917               | 912                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 133:4      | Norra Dragspelsgratan 8  | 1962    | 4 112           | 74           | 60                  | 29 800                  | 3 903               | 912                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 133:5      | Norra Dragspelsgratan 10 | 1962    | 4 112           | 101          | 60                  | 29 878                  | 3 916               | 912                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 133:6      | Norra Dragspelsgratan 12 | 1962    | 4 147           | 71           | 60                  | 30 039                  | 3 897               | 896                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 133:7      | Norra Dragspelsgratan 14 | 1963    | 3 802           | 39           | 55                  | 27 600                  | 3 587               | 896                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 134:1      | Norra Dragspelsgratan 9  | 1962    | 5 454           | 0            | 83                  | 39 400                  | 5 129               | 940                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 134:10     | Södra Dragspelsgratan 39 | 1963    | 3 774           | 1            | 55                  | 27 614                  | 3 425               | 906                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 134:11     | Södra Dragspelsgratan 41 | 1964    | 3 774           | 0            | 55                  | 27 600                  | 3 422               | 907                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 134:14     | Pianogatan 18            | 1963    | 6 974           | 51           | 109                 | 50 868                  | 6 596               | 944                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 134:15     | Pianogatan 74            | 1968    | 3 125           | 12           | 43                  | 22 614                  | 2 913               | 931                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 134:18     | Södra Dragspelsgratan 43 | 1964    | 4 117           | 39           | 60                  | 30 078                  | 3 748               | 906                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 134:20     | Pianogatan 50            | 1962    | 5 311           | 20           | 83                  | 38 224                  | 5 016               | 944                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 134:3      | Norra Dragspelsgratan 1  | 1962    | 5 373           | 40           | 82                  | 38 258                  | 5 063               | 940                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 134:9      | Södra Dragspelsgratan 37 | 1963    | 4 117           | 0            | 60                  | 30 000                  | 3 732               | 907                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 136:1      | Södra Dragspelsgratan 20 | 1963    | 3 427           | 60           | 50                  | 25 127                  | 3 177               | 912                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 136:2      | Södra Dragspelsgratan 22 | 1963    | 3 427           | 0            | 50                  | 25 000                  | 3 129               | 913                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 136:3      | Södra Dragspelsgratan 24 | 1963    | 3 427           | 49           | 50                  | 25 014                  | 3 153               | 913                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 136:4      | Södra Dragspelsgratan 26 | 1963    | 3 427           | 56           | 50                  | 25 045                  | 3 178               | 913                                |
| V:a Järnbrott | JÄRNBROTT 136:8      | Södra Dragspelsgratan 28 | 1963    | 3 427           | 39           | 50                  | 25 078                  | 3 145               | 913                                |
| Majviken      | MAJORNA 213:14       | Betzengsgatan 1          | 1971    | 7 391           | 2 348        | 62                  | 99 657                  | 10 438              | 938                                |
| Majviken      | MAJORNA 214:26       | Karl Johansgatan 49      | 1964    | 8 287           | 1 144        | 181                 | 100 554                 | 10 397              | 1 148                              |
| Majviken      | MAJORNA 214:27       | Karl Johansgatan 47 F    | 1967    | 6 510           | 572          | 133                 | 77 686                  | 8 232               | 1 193                              |
| Tynnered      | JÄRNBROTT 164:14     | Brilljantgatan 37        | 1967    | 10 243          | 45           | 124                 | 74 981                  | 9 101               | 886                                |
| Tynnered      | JÄRNBROTT 164:15     | Brilljantgatan 51        | 1967    | 6 171           | 354          | 83                  | 46 296                  | 5 851               | 911                                |
| Tynnered      | JÄRNBROTT 164:17     | Brilljantgatan 66        | 1967    | 4 294           | 24           | 58                  | 31 513                  | 3 940               | 902                                |
| Tynnered      | JÄRNBROTT 164:19     | Topasgatan 13A           | 1967    | 0               | 179          | 0                   | 891                     | 138                 | 0                                  |
| Tynnered      | JÄRNBROTT 164:20     | Topasgatan 4             | 1966    | 0               | 1 061        | 0                   | 7 145                   | 1 924               | 0                                  |
| Tynnered      | JÄRNBROTT 164:3      | Topasgatan 53            | 1966    | 5 558           | 8            | 75                  | 38 814                  | 4 996               | 898                                |
| Tynnered      | JÄRNBROTT 164:4      | Topasgatan 5             | 1966    | 4 544           | 1 666        | 63                  | 41 174                  | 5 441               | 904                                |
| Tynnered      | JÄRNBROTT 164:5      | Topasgatan 14            | 1967    | 6 650           | 91           | 94                  | 46 707                  | 6 035               | 904                                |



| Väster        | Fastighetsbeteckning | Besöksadress         | Värdeår | Bostads-<br>yta | Övrig<br>yta  | Antal<br>lägenheter | Taxerings-<br>värde Tkr | Hyres-<br>värde Tkr | Bostads-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> |
|---------------|----------------------|----------------------|---------|-----------------|---------------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Tynnered      | JÄRNBROTT 164:6      | Topasgatan 27        | 1966    | 6 368           | 56            | 90                  | 45 693                  | 5 788               | 906                                |
| Tynnered      | JÄRNBROTT 164:7      | Topasgatan 40        | 1966    | 3 388           | 110           | 48                  | 24 763                  | 3 171               | 918                                |
| Tynnered      | JÄRNBROTT 164:8      | Topasgatan 49        | 1965    | 4 029           | 129           | 59                  | 29 601                  | 3 778               | 906                                |
| Majorna       | MAJORNA 202:1        | Karl Johansgatan 22  | 1989    | 656             | 278           | 10                  | 10 222                  | 1 012               | 1 125                              |
| Majorna       | MAJORNA 202:8        | Kaptensgatan 12      | 1990    | 6 851           | 469           | 89                  | 89 781                  | 8 258               | 1 144                              |
| Majorna       | MAJORNA 203:9        | Kaptensgatan 15A     | 1988    | 10 432          | 311           | 141                 | 132 712                 | 12 376              | 1 156                              |
| Majorna       | MAJORNA 204:11       | Karl Johansgatan 36A | 1991    | 10 864          | 1 039         | 148                 | 147 145                 | 13 591              | 1 160                              |
| Majorna       | MAJORNA 205:2        | Karl Johansgatan 44  | 1991    | 9 867           | 828           | 116                 | 131 283                 | 11 816              | 1 123                              |
| Majorna       | MAJORNA 209:7        | Kaptensgatan 11      | 1990    | 967             | 1 391         | 21                  | 37 710                  | 4 580               | 1 303                              |
| Önneredshagen | ÖNNERED 102:1        | Önnereds Byväg 2     | 1983    | 2 068           | 0             | 40                  | 41 640                  | 2 094               | 1 008                              |
| <b>Summa</b>  |                      |                      |         | <b>261 546</b>  | <b>18 586</b> | <b>3 989</b>        | <b>2 449 354</b>        | <b>282 203</b>      |                                    |

| Centrala stan | Fastighetsbeteckning | Besöksadress             | Värdeår | Bostads-<br>yta | Övrig<br>yta | Antal<br>lägenheter | Taxerings-<br>värde Tkr | Hyres-<br>värde Tkr | Bostads-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> |
|---------------|----------------------|--------------------------|---------|-----------------|--------------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Guldheden     | GULDHEDEN 28:1       | Doktor Bondesons Gata 1  | 1976    | 7 561           | 223          | 213                 | 91 539                  | 9 876               | 1 257                              |
| Guldheden     | GULDHEDEN 30:1       | Doktor Bondesons Gata 2  | 1992    | 1 641           | 1 205        | 31                  | 33 498                  | 3 315               | 996                                |
| Guldheden     | GULDHEDEN 31:1       | Doktor Fries Torg 1      | 1992    | 1 208           | 861          | 12                  | 22 033                  | 2 060               | 906                                |
| Guldheden     | GULDHEDEN 45:1       | Syster Estrids Gata 6    | 1950    | 2 336           | 14           | 44                  | 26 179                  | 2 386               | 1 006                              |
| Guldheden     | GULDHEDEN 46:1       | Syster Estrids Gata 5    | 1950    | 11 605          | 11           | 228                 | 129 066                 | 11 964              | 1 030                              |
| Guldheden     | GULDHEDEN 48:3       | Syster Estrids Gata 2    | 1957    | 2 209           | 0            | 30                  | 28 633                  | 2 653               | 894                                |
| Guldheden     | GULDHEDEN 49:1       | Doktor Westrings Gata 2A | 1950    | 1 620           | 53           | 30                  | 18 232                  | 1 810               | 1 083                              |
| Guldheden     | GULDHEDEN 50:1       | Doktor Westrings Gata 4  | 1950    | 1 628           | 0            | 24                  | 18 152                  | 1 537               | 927                                |
| Guldheden     | GULDHEDEN 51:1       | Doktor Westrings Gata 8  | 1950    | 1 628           | 22           | 24                  | 18 152                  | 1 532               | 919                                |
| Guldheden     | GULDHEDEN 52:1       | Doktor Westrings Gata 7  | 1959    | 6 438           | 822          | 120                 | 75 226                  | 7 634               | 1 080                              |
| Guldheden     | GULDHEDEN 54:3       | Syster Emmas Gata 13     | 1951    | 4 063           | 138          | 72                  | 46 013                  | 4 672               | 1 086                              |
| Guldheden     | GULDHEDEN 54:4       | Doktor Wengbergsgata 8   | 2005    | 5 813           | 0            | 66                  | 106 921                 | 9 071               | 1 451                              |
| Guldheden     | GULDHEDEN 55:2       | Doktor Westrings Gata 13 | 1951    | 9 631           | 528          | 185                 | 110 535                 | 11 171              | 1 097                              |
| Guldheden     | GULDHEDEN 56:1       | Syster Emmas Gata 1      | 1951    | 1 836           | 0            | 36                  | 20 938                  | 2 115               | 1 128                              |
| Guldheden     | GULDHEDEN 57:4       | Doktor Westrings Gata 12 | 1950    | 3 366           | 134          | 66                  | 38 275                  | 3 965               | 1 146                              |
| Guldheden     | GULDHEDEN 57:5       | Doktor Westringsgata 14A | 2003    | 1 811           | 471          | 23                  | 31 544                  | 2 483               | 1 258                              |
| Spejaren      | OLIVEDAL 27:12       | Jungmansgatan 39         | 1968    | 6 701           | 1 053        | 103                 | 86 225                  | 7 949               | 986                                |
| Landala       | LANDALA 10:19        | Aschebergsgatan 49B      | 1974    | 0               | 197          | 0                   | 11 272                  | 2 215               | 0                                  |
| Landala       | LANDALA 10:20        | Amund Grefwägatan 3      | 1974    | 7 915           | 12 266       | 198                 | 131 571                 | 19 056              | 1 325                              |
| Landala       | LANDALA 10:21        | Kapellgången 3           | 1973    | 4 679           | 144          | 80                  | 78 737                  | 5 495               | 1 128                              |
| Landala       | LANDALA 10:22        | Landalagången 8          | 1973    | 5 609           | 848          | 91                  | 99 544                  | 6 983               | 1 091                              |
| Landala       | LANDALA 10:23        | Landalagången 11         | 1973    | 5 648           | 209          | 92                  | 93 792                  | 6 100               | 1 065                              |
| Landala       | LANDALA 10:24        | Landalagången 5          | 1973    | 4 253           | 55           | 68                  | 69 569                  | 4 556               | 1 059                              |
| Landala       | LANDALA 12:16        | Landalabergen 4          | 1971    | 2 755           | 153          | 45                  | 46 708                  | 2 962               | 1 023                              |
| Landala       | LANDALA 12:17        | Landalabergen 6          | 1971    | 2 720           | 91           | 45                  | 45 708                  | 2 890               | 1 030                              |
| Landala       | LANDALA 12:18        | Landalabergen 8          | 1971    | 3 916           | 478          | 59                  | 67 710                  | 4 423               | 1 018                              |
| Landala       | LANDALA 12:23        | Landalabergen 35         | 1972    | 3 327           | 0            | 67                  | 54 000                  | 3 540               | 1 064                              |
| Landala       | LANDALA 12:24        | Landalabergen 22         | 1972    | 3 740           | 0            | 60                  | 61 000                  | 3 851               | 1 030                              |



| Centrala stan | Fastighetsbeteckning  | Besöksadress           | Värdeår | Bostads-<br>yta | Övrig<br>yta | Antal<br>lägenheter | Taxerings-<br>värde Tkr | Hyres-<br>värde Tkr | Bostads-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> |
|---------------|-----------------------|------------------------|---------|-----------------|--------------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Landala       | LANDALA 12:25         | Landalabergsen 20      | 1971    | 2 578           | 0            | 40                  | 42 600                  | 2 643               | 1 025                              |
| Landala       | LANDALA 12:26         | Landalabergsen 31      | 1972    | 4 140           | 0            | 80                  | 68 000                  | 4 393               | 1 061                              |
| Landala       | LANDALA 12:27         | Landalabergsen 28      | 1971    | 3 994           | 0            | 60                  | 65 000                  | 4 069               | 1 019                              |
| Landala       | LANDALA 12:28         | Landalabergsen 17      | 1971    | 3 994           | 0            | 60                  | 65 000                  | 4 061               | 1 017                              |
| Landala       | LANDALA 37:3          | Hantverkaregatan 1     | 1985    | 1 258           | 0            | 16                  | 21 800                  | 1 443               | 1 147                              |
| Landala       | LANDALA 37:4          | Hantverkaregatan 3     | 1984    | 1 255           | 63           | 27                  | 21 800                  | 1 512               | 1 154                              |
| Landala       | LANDALA 37:5          | Malmstengsgatan 4      | 1984    | 462             | 741          | 9                   | 0                       | 1 064               | 1 127                              |
| Haga          | HAGA 19:16            | Pilgatan 1             | 1983    | 9 063           | 530          | 117                 | 155 053                 | 11 320              | 1 182                              |
| Haga          | HAGA 2:1              | Mellangatan 2A         | 1962    | 1 991           | 422          | 17                  | 31 594                  | 2 561               | 1 010                              |
| Haga          | HAGA 2:2              | Västra Skansgatan 1A   | 1984    | 1 825           | 577          | 19                  | 36 175                  | 2 648               | 1 027                              |
| Haga          | HAGA 2:3              | Haga Östergata 4B      | 1970    | 1 244           | 177          | 14                  | 20 788                  | 1 375               | 970                                |
| Haga          | HAGA 2:4              | Haga Östergata 4B      | 1970    | 962             | 603          | 12                  | 19 787                  | 1 661               | 984                                |
| Haga          | HAGA 20:19            | Husargatan 31          | 1985    | 6 572           | 284          | 86                  | 111 237                 | 8 295               | 1 220                              |
| Haga          | HAGA 20:20            | Husargatan 43          | 1984    | 1 041           | 139          | 19                  | 18 641                  | 1 212               | 977                                |
| Haga          | HAGA 23:1             | Haga Nygata 31A        | 1987    | 741             | 279          | 10                  | 15 161                  | 1 236               | 1 099                              |
| Haga          | HAGA 23:10            | Pilgatan 22            | 1989    | 0               | 5            | 0                   | 19 600                  | 2 042               | 0                                  |
| Haga          | HAGA 23:22            | Husargatan 22          | 1988    | 3 914           | 389          | 53                  | 68 674                  | 5 322               | 1 242                              |
| Haga          | HAGA 23:23            | Haga Nygata 33A        | 1990    | 436             | 72           | 6                   | 8 364                   | 721                 | 1 300                              |
| Haga          | HAGA 23:24            | Haga Nygata 35A        | 1990    | 376             | 139          | 6                   | 8 211                   | 691                 | 1 193                              |
| Haga          | HAGA 24:15            | Haga Nygata 25A        | 1986    | 591             | 510          | 11                  | 12 642                  | 1 379               | 1 332                              |
| Haga          | HAGA 24:2             | Haga Nygata 27A        | 1987    | 904             | 115          | 11                  | 16 332                  | 1 363               | 1 259                              |
| Haga          | HAGA 24:3             | Haga Nygata 27C        | 1987    | 943             | 481          | 12                  | 19 965                  | 1 746               | 1 143                              |
| Haga          | HAGA 24:7             | Husargatan 23          | 1989    | 2 203           | 51           | 32                  | 37 493                  | 2 958               | 1 314                              |
| Haga          | HAGA 25:18            | Haga Nygata 19A        | 1986    | 1 362           | 431          | 25                  | 27 859                  | 2 492               | 1 227                              |
| Haga          | HAGA 25:19            | Pilgatan 4             | 1986    | 8 030           | 345          | 104                 | 135 920                 | 10 029              | 1 204                              |
| Haga          | HAGA 5:10             | Haga Nygata 10         | 1981    | 4 979           | 869          | 69                  | 87 174                  | 6 346               | 1 004                              |
| V Nordstaden  | NORDSTADEN 23:9       | Kronhusgatan 4         | 1981    | 5 568           | 658          | 74                  | 98 614                  | 7 615               | 1 166                              |
| V Nordstaden  | NORDSTADEN 24:12      | Kronhusgatan 10        | 1985    | 665             | 163          | 9                   | 12 574                  | 907                 | 1 110                              |
| V Nordstaden  | NORDSTADEN 24:9       | Kronhusgatan 12        | 1985    | 3 563           | 100          | 49                  | 60 600                  | 4 396               | 1 180                              |
| V Nordstaden  | NORDSTADEN 26:4       | Kvarnbergsgatan 13     | 1981    | 3 471           | 529          | 48                  | 62 757                  | 4 868               | 1 169                              |
| V Nordstaden  | NORDSTADEN 27:5       | Kvarnbergsgatan 11     | 1981    | 1 603           | 209          | 26                  | 26 600                  | 2 087               | 1 171                              |
| V Nordstaden  | NORDSTADEN 27:8       | Kvarnbergsgatan 5      | 1983    | 2 658           | 118          | 41                  | 44 503                  | 2 907               | 1 057                              |
| V Nordstaden  | NORDSTADEN 28:4       | Kronhusgatan 2B        | 1982    | 799             | 182          | 12                  | 14 758                  | 1 079               | 1 199                              |
| V Nordstaden  | NORDSTADEN 29:1       | Övre Spannmålsgatan 2A | 1970    | 1 112           | 30           | 15                  | 17 625                  | 1 094               | 964                                |
| V Nordstaden  | NORDSTADEN 29:3       | Kvarnbergsgatan 6      | 1960    | 891             | 54           | 12                  | 14 294                  | 907                 | 946                                |
| V Nordstaden  | NORDSTADEN 29:4       | Kvarnbergsgatan 4      | 1980    | 953             | 72           | 16                  | 16 238                  | 1 019               | 1 006                              |
| V Nordstaden  | NORDSTADEN 30:1       | Mätaregatan 1          | 1984    | 2 886           | 0            | 34                  | 47 800                  | 3 469               | 1 164                              |
| V Nordstaden  | NORDSTADEN 30:2       | Kvarnbergsgatan 8      | 1984    | 1 609           | 52           | 19                  | 27 494                  | 1 774               | 1 061                              |
| V Nordstaden  | NORDSTADEN 31:2       | Kvarnbergsgatan 12     | 1960    | 877             | 61           | 13                  | 13 002                  | 841                 | 915                                |
| Kungshöjd     | INOM VALLGRAVEN 37:22 | Kungshöjdsgatan 8      | 1979    | 1 995           | 430          | 25                  | 34 545                  | 2 722               | 1 181                              |
| Kungshöjd     | INOM VALLGRAVEN 41:2  | Hvitfeldtsgatan 3A     | 1970    | 1 118           | 37           | 13                  | 17 736                  | 1 061               | 939                                |
| Kungshöjd     | INOM VALLGRAVEN 41:3  | Hvitfeldtsgatan 5A     | 1970    | 1 225           | 0            | 13                  | 19 200                  | 1 152               | 941                                |





Öster om Heden

| Centrala stan  | Fastighetsbeteckning  | Besöksadress         | Värdeår | Bostads-<br>yta | Övrig<br>yta  | Antal<br>lägenheter | Taxerings-<br>värde Tkr | Hyres-<br>värde Tkr | Bostads-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|----------------------|---------|-----------------|---------------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Kungshöjd      | INOM VALLGRAVEN 41:6  | Kungshöjdsgatan 7A   | 1973    | 908             | 59            | 16                  | 14 747                  | 1 003               | 1 032                              |
| Kungshöjd      | INOM VALLGRAVEN 42:3  | Kungsgatan 9C        | 1980    | 1 240           | 230           | 15                  | 22 766                  | 1 634               | 1 060                              |
| Kungshöjd      | INOM VALLGRAVEN 43:11 | Kungsgatan 5         | 1960    | 2 436           | 1 185         | 35                  | 47 559                  | 3 493               | 957                                |
| Vasastaden     | VASASTADEN 10:15      | Haga Kyrkogata 24    | 1986    | 761             | 41            | 9                   | 13 641                  | 895                 | 1 101                              |
| Vasastaden     | VASASTADEN 12:17      | Vasagatan 11         | 1981    | 291             | 358           | 2                   | 8 409                   | 765                 | 860                                |
| Vasastaden     | VASASTADEN 12:18      | Viktoriagatan 11     | 1981    | 980             | 150           | 5                   | 15 132                  | 986                 | 814                                |
| Vasastaden     | VASASTADEN 15:13      | Viktoriagatan 20     | 1982    | 1 070           | 314           | 15                  | 21 873                  | 1 569               | 1 077                              |
| Vasastaden     | VASASTADEN 15:15      | Karl Gustavsgatan 17 | 1991    | 3 285           | 399           | 32                  | 62 321                  | 4 092               | 1 093                              |
| Vasastaden     | VASASTADEN 19:1       | Engelbrektsgatan 3   | 1980    | 1 408           | 127           | 19                  | 25 481                  | 1 639               | 1 076                              |
| Vasastaden     | VASASTADEN 19:13      | Karl Gustavsgatan 22 | 1981    | 1 259           | 99            | 16                  | 22 234                  | 1 351               | 1 022                              |
| Vasastaden     | VASASTADEN 7:14       | Viktoriagatan 10     | 1980    | 789             | 243           | 9                   | 16 243                  | 1 138               | 1 018                              |
| Vasastaden     | VASASTADEN 7:3        | Storgatan 15 A       | 1986    | 861             | 140           | 11                  | 16 360                  | 1 158               | 1 149                              |
| Vasastaden     | VASASTADEN 8:6        | Bellmansgatan 12A    | 1980    | 1 278           | 493           | 16                  | 26 580                  | 1 929               | 1 037                              |
| Vasastaden     | VASASTADEN 9:16       | Bellmansgatan 3      | 1988    | 1 914           | 37            | 29                  | 34 040                  | 2 444               | 1 257                              |
| Vasastaden     | VASASTADEN 9:8        | Bellmansgatan 15A    | 1984    | 1 673           | 110           | 21                  | 30 972                  | 2 019               | 1 099                              |
| Öster om Heden | HEDEN 22:12           | Engelbrektsgatan 36  | 1989    | 16 996          | 1 568         | 221                 | 270 800                 | 23 139              | 1 252                              |
| Öster om Heden | HEDEN 22:13           | Bohusgatan 3         | 1991    | 20 280          | 1 049         | 270                 | 320 560                 | 27 410              | 1 273                              |
| <b>Summa</b>   |                       |                      |         | <b>268 932</b>  | <b>36 492</b> | <b>4 187</b>        | <b>4 293 700</b>        | <b>347 410</b>      |                                    |

| Öster     | Fastighetsbeteckning | Besöksadress       | Värdeår | Bostads-<br>yta | Övrig<br>yta | Antal<br>lägenheter | Taxerings-<br>värde Tkr | Hyres-<br>värde Tkr | Bostads-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> |
|-----------|----------------------|--------------------|---------|-----------------|--------------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Torpa     | SÄVENÄS 64:1         | Kaggeledsgatan 39  | 2002    | 395             | 658          | 6                   | 8 475                   | 942                 | 1 259                              |
| Torpa     | SÄVENÄS 64:2         | Kaggeledsgatan 37  | 1947    | 3 787           | 643          | 81                  | 37 639                  | 4 174               | 970                                |
| Torpa     | SÄVENÄS 65:1         | Vidkärrsallén 1A   | 1947    | 4 110           | 0            | 78                  | 37 000                  | 3 899               | 949                                |
| Torpa     | SÄVENÄS 66:1         | Uddeholmsgatan 3A  | 1947    | 3 870           | 103          | 72                  | 36 040                  | 3 850               | 943                                |
| Torpa     | SÄVENÄS 69:1         | Helleforsgatan 18A | 1948    | 6 384           | 46           | 120                 | 58 678                  | 6 226               | 947                                |
| Torpa     | SÄVENÄS 71:1         | Helleforsgatan 11  | 1948    | 2 754           | 276          | 54                  | 26 583                  | 2 934               | 961                                |
| Torpa     | SÄVENÄS 71:2         | Helleforsgatan 13A | 1948    | 1 224           | 24           | 24                  | 11 072                  | 1 178               | 951                                |
| Torpa     | SÄVENÄS 71:3         | Hagforsgatan 1     | 1960    | 5 186           | 0            | 70                  | 50 818                  | 5 690               | 1 012                              |
| Torpa     | SÄVENÄS 71:4         | Hagforsgatan 19    | 1960    | 12 030          | 0            | 170                 | 115 000                 | 12 284              | 1 021                              |
| Torpa     | SÄVENÄS 71:5         | Hagforsgatan 57    | 1960    | 5 759           | 0            | 65                  | 54 600                  | 5 701               | 990                                |
| Torpa     | SÄVENÄS 71:8         | Hagforsgatan 4     | 1960    | 8 588           | 421          | 105                 | 81 852                  | 8 642               | 983                                |
| Torpa     | SÄVENÄS 72:1         | Helleforsgatan 6A  | 1948    | 5 061           | 43           | 96                  | 45 933                  | 4 974               | 946                                |
| Torpa     | SÄVENÄS 73:1         | Helleforsgatan 5A  | 1957    | 1 869           | 358          | 36                  | 19 223                  | 2 192               | 947                                |
| Torpa     | SÄVENÄS 74:1         | Långedsgatan 1A    | 1948    | 1 836           | 0            | 36                  | 16 400                  | 1 751               | 954                                |
| Kortedala | KORTEDALA 10:1       | Kalendervägen 5    | 1953    | 2 131           | 92           | 36                  | 13 687                  | 1 923               | 869                                |
| Kortedala | KORTEDALA 11:1       | Kalendervägen 17   | 1954    | 2 115           | 41           | 36                  | 13 545                  | 2 057               | 955                                |
| Kortedala | KORTEDALA 12:1       | Kalendervägen 6    | 1954    | 7 614           | 0            | 140                 | 49 200                  | 7 011               | 894                                |
| Kortedala | KORTEDALA 12:4       | Tusenårsgatan 28   | 1979    | 1 231           | 72           | 21                  | 9 188                   | 1 354               | 1 022                              |
| Kortedala | KORTEDALA 13:1       | Kalendervägen 16   | 1954    | 5 710           | 1            | 105                 | 37 032                  | 5 224               | 898                                |
| Kortedala | KORTEDALA 13:2       | Tusenårsgatan 2    | 1974    | 8 412           | 374          | 149                 | 60 492                  | 8 292               | 941                                |
| Kortedala | KORTEDALA 14:2       | Tusenårsgatan 18   | 1979    | 1 581           | 29           | 27                  | 11 675                  | 1 556               | 954                                |





| Öster       | Fastighetsbeteckning | Besöksadress          | Värdeår | Bostads-<br>yta | Övrig<br>yta | Antal<br>lägenheter | Taxerings-<br>värde Tkr | Hyres-<br>värde Tkr | Bostads-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> |
|-------------|----------------------|-----------------------|---------|-----------------|--------------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Kortedala   | KORTEDALA 15:2       | Tusenårsrgatan 7      | 1979    | 1 794           | 52           | 26                  | 13 220                  | 1 840               | 963                                |
| Kortedala   | KORTEDALA 16:3       | Tusenårsrgatan 17     | 1986    | 2 227           | 123          | 36                  | 17 818                  | 2 398               | 1 010                              |
| Kortedala   | KORTEDALA 19:2       | Hundraårsrgatan 5     | 1993    | 2 500           | 189          | 44                  | 21 835                  | 2 661               | 1 014                              |
| Kortedala   | KORTEDALA 23:1       | Hundraårsrgatan 8     | 1992    | 3 757           | 57           | 66                  | 31 804                  | 4 118               | 1 061                              |
| Kortedala   | KORTEDALA 24:1       | Halvsekelsgatan 7     | 1990    | 4 372           | 87           | 65                  | 35 608                  | 4 517               | 1 014                              |
| Kortedala   | KORTEDALA 25:1       | Halvsekelsgatan 12    | 1990    | 13 890          | 122          | 231                 | 116 166                 | 14 844              | 1 037                              |
| Kortedala   | KORTEDALA 25:2       | Halvsekelsgatan 2     | 1990    | 3 365           | 193          | 54                  | 28 049                  | 3 492               | 997                                |
| Kortedala   | KORTEDALA 25:3       | Kvartsekelsgatan 13   | 1987    | 0               | 1 955        | 0                   | 0                       | 1 285               | 0                                  |
| Kortedala   | KORTEDALA 27:3       | Gregorianska gatan 1  | 1955    | 4 024           | 412          | 78                  | 28 226                  | 4 050               | 910                                |
| Kortedala   | KORTEDALA 28:1       | Gregorianska gatan 31 | 1955    | 5 167           | 0            | 96                  | 34 017                  | 4 771               | 900                                |
| Kortedala   | KORTEDALA 29:2       | Gregorianska gatan 6  | 1955    | 3 838           | 0            | 72                  | 25 587                  | 3 646               | 899                                |
| Kortedala   | KORTEDALA 30:1       | Gregorianska gatan 63 | 1955    | 2 163           | 113          | 42                  | 14 156                  | 2 057               | 918                                |
| Kortedala   | KORTEDALA 31:2       | Gregorianska gatan 77 | 1955    | 5 878           | 0            | 114                 | 38 731                  | 5 479               | 909                                |
| Kortedala   | KORTEDALA 31:3       | Julianska gatan 10    | 1956    | 11 269          | 3            | 165                 | 72 663                  | 10 295              | 903                                |
| Kortedala   | KORTEDALA 31:4       | Skottårsgatan 2       | 1955    | 2 564           | 80           | 49                  | 17 327                  | 2 451               | 911                                |
| Kortedala   | KORTEDALA 5:1        | Kalendervägen 2       | 1983    | 1 065           | 1 271        | 10                  | 10 744                  | 1 635               | 758                                |
| Kortedala   | KORTEDALA 6:1        | Kalendervägen 1       | 1953    | 2 726           | 99           | 48                  | 18 042                  | 2 475               | 874                                |
| Kortedala   | KORTEDALA 8:1        | Kalendervägen 29      | 1965    | 7 077           | 242          | 120                 | 49 112                  | 6 896               | 905                                |
| Kortedala   | KORTEDALA 9:1        | Månadsgatan 10        | 1953    | 4 929           | 69           | 90                  | 32 503                  | 4 449               | 883                                |
| Robertshöjd | SÄVENÅS 131:3        | Träkilsgatan 2        | 2004    | 0               | 0            | 0                   | 559                     | 394                 | 0                                  |
| Robertshöjd | SÄVENÅS 58:1         | Träkilsgatan 53       | 1960    | 9 314           | 59           | 148                 | 89 728                  | 9 152               | 966                                |
| Robertshöjd | SÄVENÅS 58:2         | Träkilsgatan 3        | 1960    | 11 852          | 191          | 209                 | 115 745                 | 12 232              | 989                                |
| Robertshöjd | SÄVENÅS 58:3         | Spåntorget 3          | 1961    | 8 041           | 620          | 136                 | 78 081                  | 8 739               | 978                                |
| Robertshöjd | SÄVENÅS 58:4         | Smörslottsgatan 64    | 1961    | 12 742          | 407          | 216                 | 124 575                 | 13 066              | 975                                |
| Summa       |                      |                       |         | 216 202         | 9 524        | 3 642               | 1 808 428               | 218 794             |                                    |

| Nordost      | Fastighetsbeteckning | Besöksadress         | Värdeår | Bostads-<br>yta | Övrig<br>yta | Antal<br>lägenheter | Taxerings-<br>värde Tkr | Hyres-<br>värde Tkr | Bostads-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> |
|--------------|----------------------|----------------------|---------|-----------------|--------------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Hammarkullen | HJÄLLBO 35:7         | Bredfjällsgatan 36   | 1969    | 10 128          | 1 275        | 142                 | 47 413                  | 9 376               | 832                                |
| Hammarkullen | HJÄLLBO 37:10        | Sandeslättsgatan 1   | 1970    | 0               | 622          | 0                   | 4 279                   | 1 237               | 0                                  |
| Hammarkullen | HJÄLLBO 37:11        | Hammarkulletorget 36 | 1970    | 5 007           | 1            | 69                  | 22 800                  | 4 310               | 853                                |
| Hammarkullen | HJÄLLBO 37:12        | Hammarkulletorget 41 | 1970    | 4 904           | 0            | 71                  | 22 304                  | 4 194               | 855                                |
| Hammarkullen | HJÄLLBO 37:13        | Hammarkulletorget 47 | 1970    | 4 793           | 0            | 69                  | 21 792                  | 4 082               | 852                                |
| Hammarkullen | HJÄLLBO 37:31        | Hammarkulletorget 10 | 1971    | 0               | 334          | 0                   | 359                     | 225                 | 0                                  |
| Hammarkullen | HJÄLLBO 37:32        | Hammarkulletorget 52 | 1970    | 5 452           | 1            | 93                  | 24 800                  | 4 802               | 871                                |
| Hammarkullen | HJÄLLBO 37:33        | Hammarkulletorget 57 | 1970    | 4 630           | 0            | 80                  | 21 030                  | 4 029               | 870                                |
| Hammarkullen | HJÄLLBO 37:6         | Hammarkulletorget 13 | 1970    | 5 758           | 0            | 83                  | 26 000                  | 4 893               | 850                                |
| Hammarkullen | HJÄLLBO 37:7         | Hammarkulletorget 19 | 1970    | 5 954           | 0            | 82                  | 26 600                  | 5 184               | 871                                |
| Hammarkullen | HJÄLLBO 37:8         | Hammarkulletorget 25 | 1970    | 4 505           | 0            | 61                  | 20 023                  | 3 925               | 871                                |
| Hammarkullen | HJÄLLBO 37:9         | Hammarkulletorget 30 | 1970    | 5 900           | 0            | 84                  | 26 400                  | 5 164               | 875                                |
| Hammarkullen | HJÄLLBO 41:2         | Sandeslätt 39        | 1969    | 3 393           | 20           | 50                  | 14 625                  | 2 899               | 852                                |
| Hammarkullen | HJÄLLBO 41:3         | Sandeslätt 44        | 1969    | 4 197           | 0            | 60                  | 18 000                  | 3 579               | 853                                |



| Nordost            | Fastighetsbeteckning | Besöksadress               | Värdeår | Bostads-<br>yta  | Övrig<br>yta  | Antal<br>lägenheter | Taxerings-<br>värde Tkr | Hyres-<br>värde Tkr | Bostads-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> |
|--------------------|----------------------|----------------------------|---------|------------------|---------------|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Hammarkullen       | HJÄLLBO 41:4         | Sandeslätt 51              | 1970    | 5 465            | 0             | 78                  | 24 800                  | 4 660               | 853                                |
| Hammarkullen       | HJÄLLBO 41:5         | Sandeslätt 1               | 1970    | 3 970            | 0             | 58                  | 18 371                  | 3 395               | 855                                |
| Hammarkullen       | HJÄLLBO 41:6         | Sandeslätt 8               | 1970    | 4 064            | 0             | 57                  | 18 468                  | 3 444               | 847                                |
| Hammarkullen       | HJÄLLBO 41:7         | Sandeslätt 15              | 1970    | 4 580            | 12            | 64                  | 20 798                  | 3 928               | 856                                |
| Hammarkullen       | HJÄLLBO 41:8         | Sandeslätt 23              | 1970    | 4 455            | 257           | 65                  | 21 018                  | 3 920               | 857                                |
| Hammarkullen       | HJÄLLBO 41:9         | Sandeslätt 30              | 1970    | 4 998            | 0             | 75                  | 22 798                  | 4 300               | 860                                |
| Rannebergen        | ANGERED 81:2         | Fjällviolen 1              | 1974    | 5 754            | 0             | 92                  | 26 000                  | 4 846               | 842                                |
| Rannebergen        | ANGERED 81:3         | Fjällviolen 5              | 1974    | 5 681            | 16            | 91                  | 25 846                  | 4 782               | 840                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:12        | Fjällhavren 2              | 1973    | 3 661            | 1             | 59                  | 16 867                  | 3 117               | 840                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:13        | Fjällhavren 5              | 1973    | 5 019            | 0             | 80                  | 22 800                  | 4 213               | 839                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:16        | Fjällkåpan 3               | 1972    | 3 984            | 0             | 60                  | 17 990                  | 3 398               | 853                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:17        | Fjällkåpan 6               | 1972    | 5 227            | 0             | 79                  | 23 800                  | 4 423               | 846                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:18        | Fjällkåpan 11              | 1971    | 3 956            | 27            | 59                  | 17 993                  | 3 374               | 850                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:2         | Fjällglimmen 8             | 1973    | 0                | 948           | 0                   | 0                       | 2 646               | 0                                  |
| Rannebergen        | ANGERED 82:21        | Fjällnejlikan 4            | 1973    | 5 787            | 22            | 87                  | 26 230                  | 4 923               | 849                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:22        | Fjällnejlikan 1            | 1972    | 4 563            | 0             | 69                  | 20 762                  | 3 903               | 855                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:23        | Fjällsippan 4              | 1972    | 4 550            | 0             | 68                  | 20 749                  | 3 860               | 848                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:24        | Fjällsippan 1              | 1972    | 4 563            | 120           | 69                  | 20 822                  | 3 908               | 852                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:25        | Fjällsyran 4               | 1973    | 4 273            | 0             | 68                  | 19 472                  | 3 590               | 840                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:26        | Fjällsyran 1               | 1973    | 4 281            | 0             | 69                  | 19 480                  | 3 618               | 845                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:27        | Fjällveronikan 4           | 1973    | 5 787            | 18            | 87                  | 26 226                  | 4 934               | 851                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:28        | Fjällveronikan 1           | 1973    | 3 957            | 0             | 59                  | 17 956                  | 3 341               | 844                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:29        | Fjällveronikan 9           | 1975    | 0                | 313           | 0                   | 0                       | 154                 | 0                                  |
| Rannebergen        | ANGERED 82:3         | Fjällbinkan 8              | 1975    | 3 411            | 191           | 56                  | 16 232                  | 2 965               | 840                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:4         | Fjällbinkan 5              | 1975    | 3 751            | 25            | 63                  | 17 388                  | 3 129               | 831                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:5         | Fjällbinkan 2              | 1975    | 4 523            | 0             | 75                  | 20 930                  | 3 796               | 839                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:6         | Fjällglimmen 1             | 1975    | 4 019            | 0             | 64                  | 18 619                  | 3 360               | 836                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:7         | Fjällglimmen 5             | 1975    | 5 965            | 17            | 96                  | 27 857                  | 5 125               | 838                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:8         | Fjällgrönan 4              | 1975    | 4 485            | 0             | 68                  | 20 684                  | 3 812               | 850                                |
| Rannebergen        | ANGERED 82:9         | Fjällgrönan 7              | 1976    | 5 477            | 1             | 82                  | 25 412                  | 4 670               | 843                                |
| <b>Summa</b>       |                      |                            |         | <b>194 828</b>   | <b>4 220</b>  | <b>2 941</b>        | <b>892 793</b>          | <b>171 432</b>      |                                    |
|                    |                      |                            |         |                  |               |                     |                         |                     |                                    |
|                    | 999990100            | Parkeringsfast. distrikt 1 |         | 0                | 0             | 0                   | 13 102                  | 3 087               | 0                                  |
|                    | 999990200            | Parkeringsfast. distrikt 2 |         | 0                | 0             | 0                   | 4 450                   | 2 149               | 0                                  |
|                    | 999990300            | Parkeringsfast. distrikt 3 |         | 0                | 0             | 0                   | 3 718                   | 3 944               | 0                                  |
|                    | 999990400            | Parkeringsfast. distrikt 4 |         | 0                | 0             | 0                   | 8 622                   | 4 433               | 0                                  |
|                    | 999990500            | Parkeringsfast. distrikt 5 |         | 0                | 0             | 0                   | 9 820                   | 3 202               | 0                                  |
|                    | 999990700            | Parkeringsfast. distrikt 7 |         | 0                | 150           | 0                   | 6 160                   | 2 184               | 0                                  |
| <b>TOTAL SUMMA</b> |                      |                            |         | <b>1 425 888</b> | <b>96 137</b> | <b>23 047</b>       | <b>13 479 891</b>       | <b>1 582 295</b>    |                                    |

# Bostadsbolagets distrikt och områden

## ● Nordvästra Hisingen

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Södra Biskopsgården | 1 086 lägenheter        |
| Norra Biskopsgården | 1 239 lägenheter        |
| Länsmansgården      | 667 lägenheter          |
| Svartedalen         | 355 lägenheter          |
| Amhult              | 300 lägenheter          |
| Östra Änghagen      | 30 lägenheter           |
| <b>Summa</b>        | <b>3 677 lägenheter</b> |

## ● Centrala Hisingen

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Slätta Damm    | 45 lägenheter           |
| Kyrkbyn        | 676 lägenheter          |
| Kvillebäcken   | 161 lägenheter          |
| Brunnsbo       | 868 lägenheter          |
| Tuve           | 842 lägenheter          |
| Backadalen     | 300 lägenheter          |
| Ramberget      | 603 lägenheter          |
| Rambergssnaden | 312 lägenheter          |
| Lindholmen     | 127 lägenheter          |
| Eriksberg      | 677 lägenheter          |
| <b>Summa</b>   | <b>4 611 lägenheter</b> |

## ● Väster

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Högsbo           | 539 lägenheter          |
| Järnbrott        | 492 lägenheter          |
| Västra Järnbrott | 1 323 lägenheter        |
| Majviken         | 376 lägenheter          |
| Tynnered         | 694 lägenheter          |
| Majorna          | 525 lägenheter          |
| Önneredshagen    | 40 lägenheter           |
| <b>Summa</b>     | <b>3 989 lägenheter</b> |

## ● Centrala stan

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Guldheden         | 1 204 lägenheter        |
| Spejaren          | 103 lägenheter          |
| Landala           | 1 097 lägenheter        |
| Haga              | 623 lägenheter          |
| Västra Nordstaden | 368 lägenheter          |
| Kungshöjd         | 117 lägenheter          |
| Vasastaden        | 184 lägenheter          |
| Öster om Heden    | 491 lägenheter          |
| <b>Summa</b>      | <b>4 187 lägenheter</b> |

## ● Öster

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Torpa        | 1 013 lägenheter        |
| Kortedala    | 1 920 lägenheter        |
| Robertshöjd  | 709 lägenheter          |
| <b>Summa</b> | <b>3 642 lägenheter</b> |

## ● Nordost

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Hammarkullen | 1 341 lägenheter        |
| Rannebergen  | 1 600 lägenheter        |
| <b>Summa</b> | <b>2 941 lägenheter</b> |

**Totalt 23 047 lägenheter**

Den 1 januari 2013 får Bostadsbolaget en ny organisationsstruktur som innebär att man går från sex till tre distrikt.





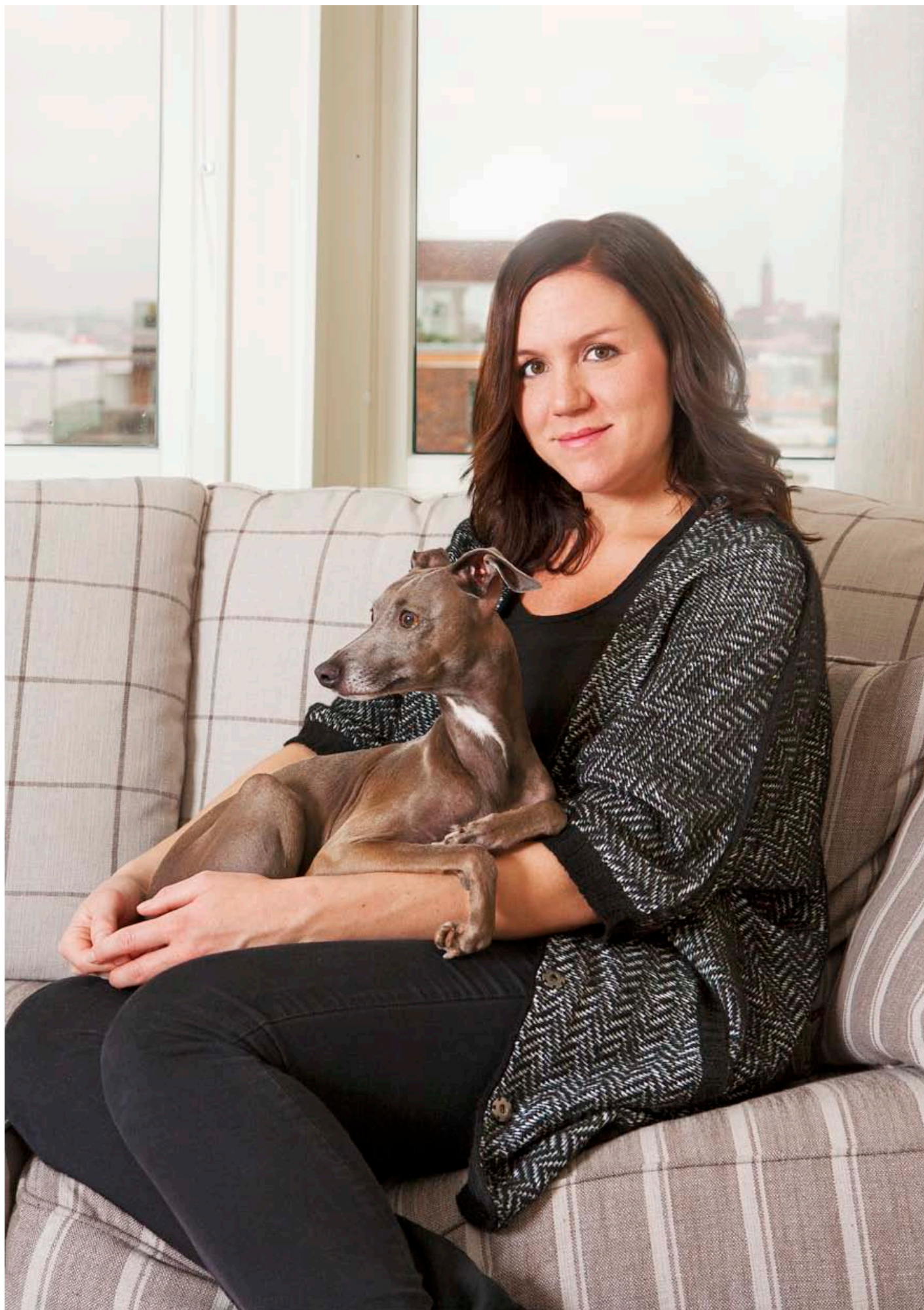


# Bostadsbolagets distriktsinformation

|                                                                                                         | Distrikt                                       | Stadsdel                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|  <p>Landala</p>        | <b>Centrala stan</b><br>4 187 lägenheter       | Centrum, Majorna-Linné                                |
|  <p>Lindholmen</p>     | <b>Centrala Hisingen</b><br>4 611 lägenheter   | Lundby, Norra Hisingen                                |
|  <p>Tynnered</p>      | <b>Väster</b><br>3 989 lägenheter              | Västra Göteborg, Askim-Frölunda-Högsbo, Majorna-Linné |
|  <p>Torpa</p>        | <b>Öster</b><br>3 642 lägenheter               | Örgryte-Härlanda, Östra Göteborg                      |
|  <p>Amhult</p>       | <b>Nordvästra Hisingen</b><br>3 677 lägenheter | Västra Hisingen                                       |
|  <p>Hammarkullen</p> | <b>Nordost</b><br>2 941 lägenheter             | Angered                                               |

| Typ av bebyggelse                                                                                                                                                                                                                     | Ögonblick från 2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bebyggelsen spänner över en lång tidsperiod och omfattar byggnadsminnesmärkta kvarter, 1950-talsområden, miljonprogramsbegyggelse och modern nyfunkis.</p>                                                                         | <p>Under året har ett entréprojekt startats där medarbetare gör om entréer i samarbete med två konstutderande elever och hyresgästerna själva.</p> <p>Hagas kaponjärer består av barn som samverkar med personalen för att lära sig ta vara på och hålla ordning i sitt bostadsområde.</p>                                                                                                                         |
| <p>Beståndet varierar från enkla minilägenheter för studenter till bostäder för den större familjen. Under senare år har företagets nybyggnation koncentrerats här, vilket inneburit ett stort tillskott av moderna lägenheter.</p>   | <p>Fastigheterna vid Selma Lagerlöfs torg ska moderniseras och i planeringsarbetet har alla hyresgäster bjudits in till att delta i en fokusgrupp för att påverka projektets innehåll och genomförande.</p> <p>Två bussar med hyresgäster åkte i juni på en dagsutflykt till Skara sommarland, i syfte att hjälpa familjer som är kvar i bostadsområdet under sommaren att få ett miljöombyte med lek och bad.</p> |
| <p>Det stora området Tynnered byggdes på 1960-talet, liksom stora delar av Majorna. Distriktet har även en stor andel 1950-talshus. Majviken har omvandlats till ett livsstilsboende baserat på gemenskap.</p>                        | <p>En odlarförening med hyresgäster har startats. De har egna odlingslotter i bostadsområdet.</p> <p>Bolaget har tillsammans med hyresgäster och andra intressenter byggt om parkleken "Spinetten" till en näridrottsplats/mötesplats.</p>                                                                                                                                                                         |
| <p>Distriktet har Bostadsbolagets först byggda område – Torpa. En stor del av beståndet är från 1950- och 1960-talen och områdena är typiska för sin tidsperiod.</p>                                                                  | <p>I Kortedala genomförs ett delprojekt i Senior Göteborgs utvecklingsprojekt "Görbra för äldre", där badrum upprustas för att underlätta för äldre att bo kvar i sina lägenheter.</p> <p>Stort kalas för alla barnfamiljer på internationella barndagen.</p>                                                                                                                                                      |
| <p>Södra Biskopsgården utformades av kända arkitekter som Lars Ågren och Hans Zimdahl. Norra Biskopsgården bebyggelse utgörs av åtta sammanhållna gårdar av trevånings tegelhus. Inom distriktet finns även Amhults trädgårdstad.</p> | <p>I början av juni invigdes Göteborgs första kompletta utegym i bolagets område.</p> <p>Fem sommarvärdar ordnade aktiviteter för barn som spenderade sommarlovet på hemmaplan. Mellan 25 och 30 barn anslöt varje dag.</p>                                                                                                                                                                                        |
| <p>Bostadsområdena byggdes på 1960- och 1970-talen och merparten av lägenheterna finns i miljonprogramshus. Distriktet präglas av vacker natur relativt långt från stadskärnan, men med god tillgång till kommunikationer.</p>        | <p>Sommarvärdar aktiverade även i år mellan 50 och 70 barn under dag- och kvällstid under sommaren, vilket var en stor succé.</p> <p>Bostadsbolaget arrangerade karnevalsbuskar till Hammarkullekarnevalen för hyresgäster från hela Göteborg. Det bjöds på ansiktsmålning för barnen, tivolibiljetter med mera och var mycket uppskattat.</p>                                                                     |







**Bostads  
bolaget**

Box 5044, 402 21 Göteborg. Tel 031-731 50 00. E-post [info@bostadsbolaget.se](mailto:info@bostadsbolaget.se)

Bostadsbolaget ingår i Framtidenkoncernen, helägd av Göteborgs Stad

[www.bostadsbolaget.se](http://www.bostadsbolaget.se)