



Bostads
bolaget

Bostadsbolagets

Årsredovisning

2017

INNEHÅLL

Vd-ord	4
Omvärld	6
Verksamheten	8
Erbjudandet.....	10
Hyresgästerna	12
Medarbetarna	14
Hållbarhet.....	16
Projekt	18
Fastighetsvärdering.....	20
Styrning och kontroll.....	22
Förvaltningsberättelse.....	24
Risker	26
Ekonomisk översikt.....	28
Femårsöversikt.....	32
Bostadsbolagskoncernen	34
Definitioner.....	36
Förslag till vinstdisposition	36
Resultaträkning	37
Balansräkning.....	38
Förändring av eget kapital.....	40
Kassaflödesanalys	40
Noter	42
Revisionsberättelse.....	55
Granskningsrapport.....	57
Styrelse	58
Företagsledning	60
Fastighetsbestånd	62

KONTAKTA OSS...

info@bostadsbolaget.se | 031-731 50 00

Besöksadress: Engelbrektsgatan 69.

Öppettider: 08:00–16:30 (Lunchstängt: 12:00–12:45)



facebook.com/Bostadsbolaget



twitter.com/GbgBostadsbolag



linkedin.com/company/bostadsbolaget



youtube.com/user/BostadsbolagetGbg



Bostadsbolaget på 1 minut

■ Bostadsbolaget är en del av Framtidenkoncernen som ingår i Göteborgs Stad. Vi är en av Sveriges största hyresvärdar och Göteborgs äldsta allmännyttiga bostadsbolag. Med våra kommanditbolag har vi totalt 24 227 hyresrätter fördelade över Göteborgs alla stadsdelar. Varje dag arbetar våra drygt 300 medarbetare med att skapa bra boenden och goda boendemiljöer tillsammans med våra hyresgäster och andra samarbetspartners. Tillsammans kan vi skapa olika och lika bra boenden för alla göteborgare.

Redaktion

Produktion: Long Tall Sally | Text: Bostadsbolaget

Illustrationer: Christina Jonsson | Foto: Markus Andersson, Svante Örnberg, Sofia Sabel, Emelie Asplund, Malin Pethrus, Karin Andreen, Martin Clasborg.

Omslagsfoto från Norumshöjd: Svante Örnberg.

Tryck: Ale Tryckteam AB.

Frågor rörande Bostadsbolagets årsredovisning hänvisas till vår ekonomichef som nås på växelnummer 031-731 50 00.



2



Höjdpunkter under 2017

Vi gjorde en bostadsaffär med Willhem AB där vi välkomnade

140 nya hushåll.

58 3% svarade på

vår kundenkät, vilket är en ökning med 5 procent från tidigare år.

20 personer dansade loss för Bostadsbolaget på Hammarkullekarnevalen.



79,7%

av de som bor hos oss är nöjda med vår service. Det visade kundundersökningen från 2017.

Läs mer på sida 12.

Vi är

309

personer som jobbar på Bostadsbolaget inom ett tjugotal olika yrken.



Våra fastigheter är värda totalt

28 051 Mkr.

Läs mer!



I år har vi ingen egen hållbarhetsredovisning utan redovisar den tillsammans med hela Framtidenkoncernen. Du kan läsa Framtidenkoncernens hållbarhetsredovisning på vår webb eller på www.framtiden.se.

I denna årsredovisning hänvisar vi ibland vidare till läsning i

Bostadsbolaget berättar.

Där kan du läsa mer om vad som hänt under året och om människorna som bor och jobbar hos oss.



cl



Strategiskt arbete för en jämlik stad

Utmanande och händelserikt – så sammanfattar Bostadsbolaget 2017. Bland annat har bolaget startat ett pilotprojekt med ny underhållsmodell för badrumsrenoveringar, skapat kreativa mötesplatser i flera områden samt genomfört en fastighetsaffär.

Bostadsbolaget har under 2017 fortsatt verka för trygga och trivsamma bostäder och bostadsområden. Fokus är hyresgästerna och att bidra till den jämlika staden genom långsiktigt och strategiskt arbete i varje enskilt bostadsområde.

Utgångspunkt: olika och lika bra

– Vi finns representerade i samtliga stadsdelar runt om i Göteborg. Varje område har sina egna förutsättningar, utmaningar och guldgruv, säger Kicki Björklund, vd på Bostadsbolaget.

Olikheterna handlar inte bara om geografisk tillhörighet utan även om tillgång till service och infrastruktur, upplevd trygghet och inte minst socioekonomiska faktorer.

– Ett av våra löften till hyresgästerna är service i toppklass, och för att kunna leverera det på riktigt krävs en flexibel organisation med förmåga att anpassa sin verksamhet efter de behov som finns i varje område. Det är det vi menar med "olika och lika bra", förklarar Kicki Björklund.

Det kan innebära variation i bemanning,

öppettider, städfrekvens, vad det satsas extra på och liknande.

– Vi ska helt enkelt lägga rätt resurser på rätt saker i rätt tid, menar Kicki Björklund.

Under året har flera samarbeten med andra aktörer kommit igång. I exempelvis Hammarkullen har Bostadsbolaget bidragit till en bemannad parklek, ett aktivitetshus för föreningar och boende samt upplåtit lokal till SOS Barnbyars första operativa verksamhet i Sverige – ett ungdomscenter för ensamkommande barn och ungdomar.

Viktigt att mäta

Hur vet man då vilka behoven är? Ett aktivt dialogarbete med hyresgästerna är en framgångsfaktor, ett annat verktyg är den årliga kundmätningen.

– Genom att mäta vad våra hyresgäster tycker om oss får vi en fingervisning om vad vi gör bra och vad vi behöver bli bättre på, säger Kicki Björklund.

Det här året gick svarsfrekvensen upp rejält jämfört med tidigare år, mycket tack vare att kundenkäten även skickades ut via

mejl. Att den dessutom fanns tillgänglig på fem av de största språken i Sverige kan också ha bidragit.

– Vi är mycket glada över den feedback vi fått. Hyresgästernas engagemang är fantastiskt, säger Kicki Björklund.

Serviceindexet gick ner lite grann i år jämfört med förra året och Bostadsbolaget kommer nu analysera siffrorna noggrant för att hitta de områden som behöver extra resurser under året som kommer.

– Glädjande är dock att betyget för vår utemiljö ökar ytterligare, trots att vi redan ligger i topp i landet här, säger Kicki Björklund.

En tydlig koncern

Den 1 november genomfördes en bytesaffär med Willhem AB som innebar att Bostadsbolaget tog över 140 hushåll på Friskvaderstorget och i utbyte fick Willhem AB en fastighet från Bostadsbolaget och två från Poseidon. Syftet var att stärka Bostadsbolagets förvaltning på Friskvaderstorget som är en central plats i Norra Biskopsgården.

– Våra utvecklingsområden är ett av Framtidenkoncernens fokusområden och här hjälps vi åt över bolagsgränserna för att få till stånd affärer som stärker områdena, berättar Kicki Björklund.

Framtidenkoncernen är Sveriges största allmännyttan och även om de olika bolagen inom koncernen har varierande uppdrag har vi alla samma mål – att bidra till ett

KICKI BJÖRKLUND, VD

» Vi har fått i uppdrag av staden att se till att ingen behöver flytta på grund av hyreshöjning efter renovering. «



Kicki Björklund trivs i dialog och samverkan med andra.

3 frågor

till Kicki Björklund

jämlikt Göteborg. När vi kraftsamlar och arbetar gemensamt får det stor effekt och i år sker därför hyresförhandlingarna för samtliga bostadsbolag i koncernen gemensamt.

I år gör vi en gemensam hållbarhetsredovisning för att ge vårt hållbarhetsarbete i koncernen större fokus. Det innebär att vi på Bostadsbolaget inte längre har en hållbarhetsredovisning kombinerad med årsredovisningen. Hållbarhet är dock viktigare än någonsin och vissa delar av vårt arbete finns att läsa även i år i vår årsredovisning. Bostadsbolaget har under tecknat FN:s Global Compacts tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och bekämpning av korruption.

Ny modell för ökat kvarboende

Under hösten startade Bostadsbolaget ett unikt pilotprojekt där 125 badrum i Hammarkullen ska renoveras enligt en helt ny underhållsmodell. Den innebär att hyresgästen kan välja ett rent underhållsalternativ vid renoveringen. Detta alternativ är inte standardhöjande och ingår därmed i den vanliga hyran. Hyresgästen som väljer underhållsalternativet får alltså ett underhållet badrum med samma standardnivå som tidigare.

– Vi har fått i uppdrag av staden att se till att ingen behöver flytta på grund av hyreshöjning efter renovering. Då måste vi

våga tänka nytt och pröva nya modeller, menar Kicki Björklund.

Utmaningar löses tillsammans

Göteborg växer så det knakar och många bor trångt eller står i kö för att få en egen bostad.

Framtidenkoncernen har som mål att bygga 1 400 bostäder per år framöver, fördelade i alla delar av staden. Flera av de nyproduktionsprojekt som startats under 2017 kommer hamna inom Bostadsbolagets förvaltning, bland annat i Kortedala, Guldheden och Tuve. Utmaningen för de fyra bostadsbolagen är nu att säkerställa att resurserna finns till för att skapa nya bostäder.

– För Bostadsbolagets del handlar det till exempel om att hålla nere kostnaderna för underhåll genom att hitta nya arbets sätt, göra mer i egen regi och utveckla våra yrkesroller, säger Kicki Björklund.

Bland annat har personalen under hösten hjälpts åt att hitta förbättrings åtgärder som på olika sätt kan hålla nere kostnaderna utan att påverka varken hyresgästerna eller medarbetarna på ett negativt sätt.

– Vi som arbetar i den här branschen har ett fantastiskt roligt och spännande jobb. Vi är mitt i kärnan av det som bygger ett samhälle och tillsammans får vi vara med och skapa den jämlika staden med plats för alla, säger Kicki Björklund.

1. Vad var årets största utmaning?

– Att ta fram en strategi för hur vi inom ramen för samhällsnyttig affärsmässighet hittar strategiska modeller för utveckling av våra utsatta områden. Här sätts vår innovationsförmåga på prov.

2. Ge exempel på "olika och lika bra".

– Det handlar om kunddriven förvaltning och här är kundenkäten ett utmärkt verktyg. Utgångspunkten är att våra områden är olika och att vi anpassar vår service till skillnaderna. Där det bor många per lägenhet blir slitaget större. Vi behöver möta det med mer reparationer och tätare städintervall. Alla ska i slutändan vara nöjda med och stolta över sitt område.

3. Vad ser du fram emot för 2018?

– Att få fortsätta jobba intensivt för att öka nöjdheten i alla våra områden. Att i dialog med staden och hyresgästerna få fram ett bygglov för ett nytt hus i Hammarkullen. Att skapa samarbete runt Friskvädertorget för detaljplanarbete för byggnation i Norra Biskopsgården och att få prova den nya underhållsmodellen i Hammarkullen.

Trots en dämpad bostadsmarknad i delar av Sverige är behovet av bostäder fortsatt stort i Göteborg. Staden växer så det knakar. Med det följer utmaningar som att bygga ihop och integrera staden och skapa ett jämlikt Göteborg för alla, oavsett var du bor.

Göteborg växlar upp

Sverige

Den globala konjunkturen utvecklades positivt under 2017 och börserna steg till nya rekordnivåer. Den svenska ekonomin hade också en positiv utveckling under året där tillväxten främst drevs av ökade bostadsinvesteringar och hushållens konsumtion. Under hösten dämpades dock bostadsmarknaden efter flera år med snabbt stigande bostadspriser och utsikterna för bostadsinvesteringar försämrades något. Arbetsmarknaden var den starkaste i Europa med den högsta sysselsättningsgraden på 20 år. Under året försvagades kronan mot euron och stärktes mot dollarn. Den svaga kronan gynade den svenska exportindustrin vilket var positivt för Göteborgsregionen som är beroende av exportmarknaden och där euroområdet och USA är bland de största marknaderna.

Vi blir allt fler

Sveriges befolkningstillväxt är rekordstor

och i januari 2017 passerade folkmängden 10 miljoner invånare. I november 2017* uppgick Sveriges folkmängd till 10 112 669 invånare.

Även Göteborg växer och 31 december 2017 uppgick befolkningen till 564 018 invånare. Göteborgs kommun har under flera år haft en snabb befolkningstillväxt och sedan 2008 har folkmängden ökat med i genomsnitt 7 000 per år. De stora ökningarna beror bland annat på inflyttning från andra kommuner och länder samt ett stort födelseantal. Göteborgs kommun har länge haft en inflyttning av unga människor, mycket tack vara stadens attraktivitet som universitets- och storstad. Under de senaste åren har också allt fler människor sökt sig hit från krigsdrabbade länder, främst från kriget i Syrien.

Bostadsbristen kvarstår

2017 kom Boverket ut med en ny byggbehovsprognos. Behovet av nya bostäder för de närmaste nio åren, 2017–2025,

bedöms vara 600 000 medan en tidigare prognos från 2016 pekade på ett behov på 710 000 bostäder under en tioårsperiod. Under 2017 påbörjades 76 000 bostäder i Sverige vilket är en ökning med 18 procent. Under andra halvan av året kom samtidigt signaler om lägre efterfrågan på nyproduktionen på vissa marknader och det har spridits en osäkerhet om marknadsläget, när utbudet ökat och bostadspriserna fallit något. På andra marknader är efterfrågan på nyproduktion fortsatt god och behoven av bostäder stora, till följd av den starka befolkningsutvecklingen. Enligt Boverkets prognoser kan bostadsbyggandet i Sverige komma att utvecklas starkast i Storgöteborg under 2018. Här har takten varit under riksgenomsnittet och bostadspriserna ökat snabbt under lång tid.

Många söker bostad

I Göteborg färdigställdes 2 201 nya bostäder under året varav 324 av dessa



var hyresrätter och av dem färdigställdes 171 hyresrätter av allmännyttan. Boplats Göteborg är Göteborgsregionens marknadsplats för hyresrätter där allmännyttan liksom många privata hyresvärdar annonserar lediga lägenheter. 218 200 personer var vid slutet av 2017 registrerade på Boplats vilket är cirka 26 700 fler än 2016. Under året var det 83 000 medlemmar som aktivt sökte minst en bostad. Den genomsnittliga kötiden för ett första-handskontrakt var 2 265 dagar för de kommunala värdarna jämfört med 1 269 dagar för de privata. 2017 annonserades 6 825 lägenheter på Boplats, Framtiden-koncernen stod för 41 procent av dessa varav 924 kom från Bostadsbolaget.

Jämnt Göteborg

Göteborgarna har generellt sett fått det bättre på senare år, men skillnaderna när det gäller livsvillkor och hälsa är fortfarande mycket stora mellan olika delar av staden. 2014 publicerade Göteborgs Stad

en Jämlikhetsrapport om skillnader i livsvillkor i Göteborg. Denna följdes upp med Jämlikhetsrapporten 2017. Resultatet visar att Göteborgs socioekonomiska segregation fortfarande är påtaglig. När de socioekonomiska skillnaderna ökar, så ökar också samhällets kostnader. Stora skillnader i livsvillkor bidrar till ökad social oro, sämre sammanhållning och ökad otrygghet. Göteborgs Stad, allmännyttan och privata näringslivet har därför ett fortsatt arbete framför sig inom de sociala åtagandena för att minska klyftor och verka för ett mer jämnt Göteborg.

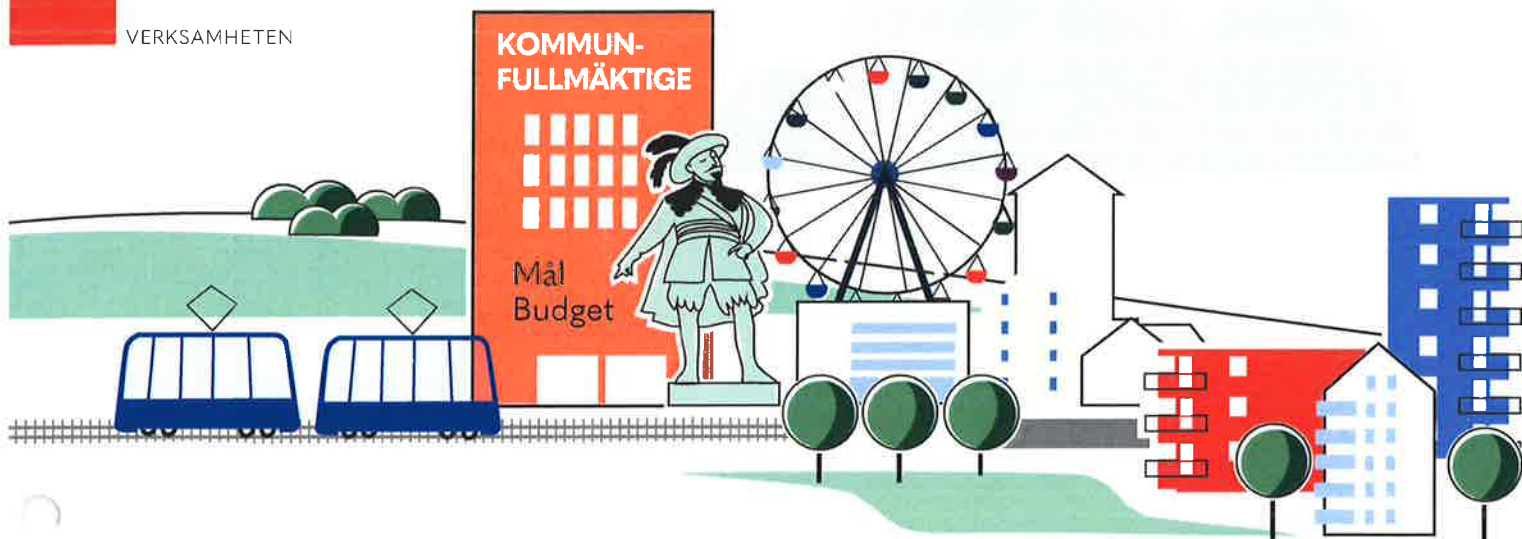
Allmännyttans roll i ett växande Göteborg

Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett långsiktigt socialt ansvarstagande. Från stadsplanering och stadsutveckling till att renovera varsamt så att våra hyresgäster har råd att bo kvar. Det omfattar också att skapa meningsfull fritid för barn och unga och att hjälpa människor in på arbets-

marknaden. Som Göteborgs största bostadsförvaltare har Framtidenkoncernen en avgörande roll när det kommer till att tillföra nya bostäder samt bygga ihop och integrera staden. Koncernen har ett tydligt uppdrag från ägaren: Från 2018 ska vi färdigställa 1 400 bostäder per år. Nyproduktionen spelar också en roll i arbetet att minska skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan koncernens sex utvecklingsområden och övriga Göteborg. Vi ska bygga i hela Göteborg men med en tydlig inriktning mot våra utvecklingsområden. Den rådande byggkonjunkturen gör dock att koncernen måste dra ner något på takten i renovering och ombyggnation. För att kunna fortsätta renovera beståndet och samtidigt växa upp nybyggnationen krävs det att vi går varsamt fram och renoverar ekonomiskt effektivt.

* Vid framtagandet av denna årsredovisning fanns endast statistik t.o.m. november 2017 att tillgå hos SCB

21



Bostadsbolagets mål och inriktning

Bostadsbolagets värdegrund har tagits fram av våra egna medarbetare och beskriver vårt sätt att vara mot varandra som arbetskamrater, mot våra hyresgäster och i relationen till andra kontakter.

Vi vill att vår verksamhet ska präglas av våra värderingar Glädje, Tillsammans och Utmana. Genom en positiv inställning, respekt och förståelse illustrerar vi *Glädje*. Genom att vara lyhörda, hjälpsamma och inkluderande illustrerar vi *Tillsammans*. Vi ska också *Utmana* oss själva genom att ge service i toppklass och ständigt vilja utvecklas.

Bostadsbolaget är ett kommunalt bolag och en del av Framtidenkoncernen vars moderbolag (Förvaltnings AB Framtiden) ägs av Göteborgs Stadshus AB, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad.

Som ett av Göteborgs allmännyttiga bostadsföretag är vår spelplan och våra regler tydliga. Politiken är styrande och vägledande i vårt arbete med miljö, sociala och ekonomiska frågor. Kommunfullmäktiges budget är, efter bolagsordning och ägardirektiv i bolagssektorn, det viktigaste styrdokumentet för stadens nämnder och bolag. I budgeten anges kommunfullmäktiges prioriterade mål och inriktningar med tillhörande uppdrag. Målen ska brytas ned och omsättas i praktisk handling av nämnderna och styrelserna.

Vår verksamhet baseras på ägardirektivet

som är fastställt av moderbolaget och dess affärsidé. Riktningen för verksamheten styrs av vår koncerngemensamma vision *Vi bygger det hållbara samhället för framtiden*.

Ärligen gör styrelsen och företagsledningen en SWOT-analys för att granska bolagets styrkor, svagheter, möjligheter och hot. Utifrån moderbolaget Förvaltnings AB Framtidens affärsplan tar Bostadsbolagets styrelse fram ett mål- och inriktningsdokument, som ligger till grund för vår egen affärsplan*. I affärsplanen förtydligas strategier och nyckeltal. Våra tre distrikt och stödfunktioner utformar därefter sina verksamhetsplaner med aktiviteter och åtgärder för att nå upp till de uppsatta målen. Vid tre tillfällen under året utvärderas måluppfyllelse och genomförda aktiviteter, vilket resulterar i verksamhetsrapporter till styrelsen och moderbolaget.

Vårt övergripande mål är att vara Göteborgs ledande hyresvärd, som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige. Bostadsbolaget ska erbjuda hyresrätter och lokaler i ett attraktivt fastighetsbestånd med marknadsmässig och konkurrenskraftig hyressättning. Bostadsbolagets förvaltning

ska bidra till nöjda och trygga hyresgäster genom en god boendemiljö och kundnära verksamhet.

För att nå vår målsättning har vi under året valt att fokusera extra på fyra huvudområden vilka är *Service i toppklass*, *Utvecklingsområden*, *Ombyggnation* och *Nya bostäder* samt två resursområden inom *Personal* och *Ekonomi*.

Service i toppklass

För Bostadsbolaget är service i toppklass att hyresgästerna ska få samma servicegrad och positiva upplevelser av sin boendemiljö oavsett bostadsområde. Detta innebär för oss bland annat att vara mer tillgängliga för hyresgästerna och ha kundnyttan i fokus.

Utvecklingsområden

Vi ska göra särskilda insatser i bolagets utvecklingsområden Norra Biskopsgården och Hammarkullen med fokus på ökad respekt, förståelse och gemenskap för att skapa bland annat ökad trygghet. Satsningar ska göras både på fastigheter och utemiljö. Hyresgäster ska ges möjlighet till en meningsfull fritid och att kunna engagera sig i sin boende- och närmiljö.



Bostadsbolagets
värdeord:
Glädje, Tillsammans
och Utmana

FRAMTIDEN-KONCERNEN

Vision
Ägardirektiv
Affärsplan

Ombyggnation

Inom ombyggnation ska vi underhålla bolagets fastigheter för att skapa en god boendemiljö och ombyggnationer ska ske i dialog och samverkan med de boende. Hyresgäster ska ges möjlighet att påverka och utforma den egna bostaden utifrån egna önskemål och behov. Målet är att ingen ska behöva flytta på grund av renovering.

Nya bostäder

I samarbete med Framtiden Byggutveckling AB ska vi arbeta för att öka produktionstakten, genom att ta fram attraktiva förslag på nyproduktion. Olika boendalternativ ska utvecklas och nya kreativa modeller och bostadslösningar ska testas.

Det är genom ett stort engagemang inom samtliga områden som vi arbetar för att skapa trygga och trivsamma bostadsområden tillsammans med bolagets hyresgäster och samarbetspartners. Vår högsta prioritet är alltid att ha vår dagliga förvaltning och kunden i fokus.

* Från och med 2018 har Framtidenkoncernen en gemensam affärsplan och dotterbolagen, inklusive Bostadsbolaget, verksamhetsplaner.

BOSTADS-
BOLAGETS
STYRELSE

VD/STAB

Centrum, Hisingen, Öster

Ekonomi

Fastighets-
utveckling

Inköp

Kundservice
& Uthyrning

Marknad &
Kommunikation

Personal

Bostadsbolaget arbetar för att uppnå bra boenden för alla våra hyresgäster. Med hjälp av våra tre värdeord – glädje, tillsammans och utmana – strävar vi efter att kunna erbjuda olika och lika bra boenden.

Erbjudanden för alla

Med dagens stora kundkrets i varierande åldrar är behoven många, men också föränderliga över tid. Vi arbetar aktivt med att engagera våra hyresgäster i projekt och för den som vill finns det goda möjligheter att vara delaktig i olika frågor som rör boendet. Under 2017 har vi genomfört en stor bytesaffär och flera aktiviteter.

För oss är det viktigt att servicen till våra hyresgäster tillåts vara på olika sätt men med lika bra resultat oavsett vart man bor. Våra bostadsområden har olika behov som vi ska anpassa oss efter. Hos oss ska alla känna sig hemma och vi arbetar varje dag för att göra det ännu bättre att vara göteborgare. Det lyckas vi med när vi kombinerar alla medarbetares unika kompetenser och styrkor och arbetar tillsammans. Genom att arbeta som ett team med stor tillit till varandra kan vi skapa bra boenden för våra hyresgäster.



Underhållsalternativ

■ Framtidenkoncernen har fått i uppdrag av Göteborgs politiker att underhålla fastigheterna på ett sätt så att inga hyresgäster ska behöva flytta på grund av kostnadshöjningar vid renovering. Bostadsbolaget testar därför en helt ny modell där hyresgästen erbjuds ett underhållsalternativ vid renoveringen. Underhållsalternativet ska ingå i hyran vilket innebär att hyresgästen får ett underhållet badrum utan påverkan på standarden. För de hyresgäster som önskar finns förstås även standardhöjande alternativ

att välja på. Modellen testas just nu på 125 lägenheter i Hammarkullen i ett pilotprojekt som kommer att utvärderas efter hand.

Badrumsrenoveringarna i Hammarkullen sker i samverkan med hyresgästerna och lokala Hyresgästföreningen, allt i enlighet med det ombyggnadsavtal vi skrivit under tillsammans med Hyresgästföreningen. Boinflytande är en viktig del vid renoveringar och ombyggnationer och ökar hyresgästernas delaktighet och inflytande i hela processen.

Från geografisk samordning

■ 2016 genomfördes en geografisk samordning inom Framtidenkoncernen. Bostadsbolagets, Familjebostäder och Poseidon bytte flera fastigheter med varandra för att skapa mer sammanhållna områden och uppnå effektivare och mer serviceinriktad förvaltning.

Under 2017 gjordes en bytesaffär mellan Bostadsbolaget och Willhem AB. Affären innebär att Bostadsbolaget förvärvade en fastighet med 140 lägenheter och ett tiotal lokaler. Samtidigt avyttrades en fastighet med cirka 80 lägenheter och en gemensamhetslokal. Willhem AB förvärvade även två fastigheter av vårt systerbolag Poseidon i och med affären.

Bostadsbolaget är den enskilt största hyresvärd i Norra Biskopsgården och äger redan övriga bostadshus runt Friskvåderstorget. Genom affären får Bostadsbolaget ett mer sammanhållet förvaltningsområde.



H.M. Drottning Silvia på besök hos SOS Barnbyar i Hammarkullen.

SOS Barnbyar startade verksamhet i Hammarkullen

■ I januari 2017 invigde SOS Barnbyar sin första operativa verksamhet i Sverige. Ungdomscentret, som ligger i ett av Bostadsbolagets hus i Hammarkullen, riktar sig i första hand till ensamkommande barn och unga i åldrarna 14–21 år.

Här får ungdomarna egna mentorer som både stärker dem och ger dem de rätta verktygen för att kunna leva ett självständigt och självförsörjande liv.

Verksamheten drivs av SOS Barnbyar i samverkan med Göteborgs Stad och Bostadsbolaget med stöd från bland annat Svenska Postkodlotteriet och Apotea.

I april var H.M. Drottning Silvia på besök och fick träffa både mentorer och några av ungdomarna. Bostadsbolagets vd Kikki Björklund var också på plats och fick tillfälle att berätta om Bostadsbolagets arbete i utvecklingen av Hammarkullen och vårt bidrag till ett jämlikt Göteborg.

» Läs mer om SOS Barnbyars verksamhet i Hammarkullen i Bostadsbolaget berättar.

Hyr fordonsplats digitalt



■ Under 2017 har vi arbetat fram en lösning så att samtliga lediga garageplatser kan sökas och signeras digitalt. Detta för att underlätta för både hyresgäster och externt sökande att göra en intresseanmälan till garageplatserna. Uthyrningen sköts genom signering med e-legitimation. Nu när vi ser att detta fungerar så arbetar vi vidare med att kunna erbjuda digital hantering och signering av övriga fordonsplatser samt hyresavtal för lägenheter.

Ny ägarstruktur för Boplats

■ Hösten 2017 beslutade kommunfullmäktige att godkänna kommunstyrelsens förslag om att ge i uppdrag åt koncernbolaget Göteborgs Stadshus AB att ta fram nya ägardirektiv för Boplats Göteborg samt förhandla om förvärvet av alla aktier. Förslaget innebär i korthet att Boplats ska ägas helt av Göteborgs Stad och att alla lägenheter som annonseras rangordnas efter antal registrerade dagar den sökande har hos Boplats. Detta innebär att Boplats kommer att gå från sin nuvarande struktur som marknadsplats till en kommunal bostadsförmedling. Boplats nuvarande ägandestruktur är uppbyggt som ett samarbete mellan Göteborgs Stad, de kommunala bostadsbolagen och de privata fastighetsägarna. Det finns ännu ingen tidpunkt för när dessa förändringar ska vara genomförda.

Oriktiga hyresförhållanden

■ Sedan 2015 har Störningsjouren hanterat våra ärenden med olovlig andrahandsuthyrning. Deras uppgift är att se till att rätt person bor i rätt lägenhet. Detta för att bidra till en trygg och rättvis bostadsmarknad. Eftersom efterfrågan på lägenheter är stor så är det viktigt att arbeta mot olovlig andrahandsuthyrning och andra oriktiga hyresförhållanden.

Under 2017 påbörjades 605 utredningar kring olovlig andrahandsuthyrning och 117 lägenheter har lämnats till Göteborgs ordinarie bostadsmarknad.

Nya uthyrningsregler

■ Från och med den 9 januari 2017 införde samtliga bostadsbolag inom Framtidenkoncernen nya regler för uthyrning. Den nya uthyrningspolicyn innebär att bolagen tar bort krav på inkomst för sökande. Det krav som nu ställs och kontrolleras är att de sökande inte fått fler än tre betalningsanmärkningar de senaste två åren.

Hela uthyrningspolicyn finns att ta del av på bostadsbolagets.se



Hyresgästerna ger besked

Bostadsbolaget strävar ständigt efter att bli bättre på att möta hyresgästernas behov. Vårt viktigaste verktyg i det arbetet är den årliga hyresgästenkäten. Med hjälp av den kan vi se om våra satsningar fått avsedd verkan, vad vi gör bra och vad vi behöver göra bättre.

Resultatet av årets mätning kom i mitten av december. Den visade att nästan 80 procent av hyresgästerna är nöjda med vår service, även om Serviceindex minskat med en dryg procent sedan förra mätningen. Beskedet från hyresgästerna analyseras nu, ända ner på fastighetsnivå.

Rekordhög svarsfrekvens

För första gången på många år fick vi en svarsfrekvens på över 58 procent. Det är en ökning med fem procent sedan 2016. En förklaring är att enkäten även skickades ut via mejl samt att det fanns möjlighet att få enkäten översatt på flera språk.

Helt jämförbart med förra året är den inte, då våra nyförvärv inte var med i förra årets resultat. Det innebär att vi i år har inkluderat hyresgästerna i de 900 lägenheterna i Hammarkullen som vi tog över våren 2016, samt de fastigheter som blivit våra genom geografisk samordning. Vad vi ser är en tydlig sänkning i betygen vad gäller värmen i lägenheterna samt trygghet i trapphus, källare och allmänna utrymmen.

KICKI BJÖRKLUND, VD

» Vi är mycket glada över den feedback vi fått. Genom den får vi kvitto på när vi satsat rätt och en fingervisning om var vi kan bli bättre. «

Det här är två områden vi kommer lägga ännu mer kraft på under åren som kommer för att tillgodose hyresgästernas behov och öka tryggheten ytterligare.

Utemiljön bäst i Sverige

Flera siffror pekar uppåt. En av dem är skötsel av rabatter och buskar som ökat från höga 88,3 till 89,2 procent. Här ligger vi högst bland alla stora bostadsbolag i Sverige och det är vi förstas mycket glada över. En kvalificerad och engagerad miljö-vårdsskär lyckas år efter år överträffa hyresgästernas förväntningar vilket visar att vi arbetar helt rätt kring utemiljöfrågorna.

Ta kunden på allvar

De allra flesta av våra hyresgäster, 88,7 procent, trivs med oss som hyresvärd och 89,8 procent kan rekommendera Bostadsbolaget till andra. Dock är även det något lägre siffror än förra året. Däremot har betyget för bemötandet från Bostadsbolagets personal ökat sedan sist. Hela



AktivBos branschpris

■ 2017 mottog vi AktivBos branschpris Kundkristallen i kategorin Största lyft serviceindex efter att vi ökat vårt serviceindex med två procentenheter i kundmätningen 2016.

91,8% är nöjda med hur de blev bemötta av Bostadsbolagets personal vilket visar att vårt interna arbete med service i toppklass har gett resultat.

För att hyresgästerna ska känna att vi tar dem på allvar är det viktigt med återkoppling kring enkätresultatet. Hyresgästerna får en övergripande redovisning via vår kundtidning Trivas och kommer få möjlighet till fördjupning via vår webb. Men viktigast för hyresgästen är förstas att det sker en förändring av det som upplevs som mindre bra, och det är där vi lägger fokus inför 2018.

Olika och lika bra

Genom hyresgästenkäten kan vi identifiera de olika behov som finns i våra bostadsområden. Det är förstas inte överallt som hyresgästerna upplever sin inomhustemperatur som kall. Det är inte heller alla hyresgäster som känner sig otrygga i trapphus och källare. Därför ska vi inte göra samma åtgärder i alla områden utan satsa resurserna där de behövs som bäst. Genom att områdesanpassa förvaltningen skapar vi lika bra områden där hyresgästerna trivs, känner sig trygga och sedda av oss.

» Träffa vår hyresgäst Ingrid i Bostadsbolaget berättar.



58,3%

svårade på hyresgästenkäten

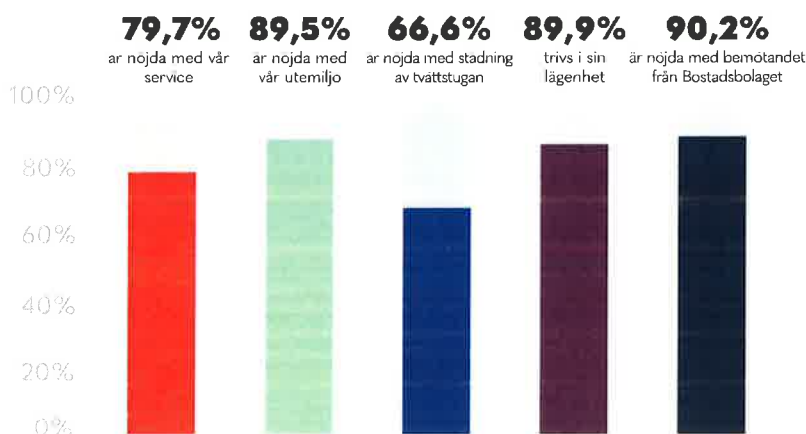
Utveckling i dialog med hyresgästerna

■ Dialog är också ett viktigt verktyg dels för att diskutera vad hyresgästerna vill se i sin boendemiljö, dels för att öka hyresgästernas delaktighet och inflytande. I våra utvecklingsområden är dialogen en central del i arbetet. I Norra Biskopsgården genomfördes en idéträff under hösten som utgick från de resultat som inkommit under tidigare dialogmöten. Här tog vi tillsammans med hyresgästerna fram förslag på konkreta åtgärder som ska göra skillnad på riktigt.

I Hammarkullen bjöd vi i våras in till dialogmöte kring utemiljön vid Bredfjälls-

gatan 36–46. Med stöd från Boverket ska markytan göras om till en plats för rekreation, gemenskap och möten mellan människor, men på vilket sätt och med vilka inslag är upp till de boende att bestämma. Vid uppföljningsmötet i höstas godkändes det framtagna förslaget och upprustningen startar under våren 2018.

Det här är bara ett par exempel på hur dialogarbete ger hyresgästerna möjlighet att vara direkt delaktiga i sitt boende och stärker relationen mellan oss och de som bor hos oss.



Vi mäter mera

■ Ibland genomför vi också lokala enkätundersökningar. Exempelvis skickades i början av 2017 en inflyttningsenkät ut bland dem som flyttat in på Egnahemsvägen året före. Undersökningen visade att hyresgästerna var nöjda med informationen de fått samt bemötandet av Bostadsbolagets personal. Däremot var de mindre nöjda med valmöjligheterna bland tillvalen. Det här är viktig information vi tar med oss inför kommande projekt.

På Öster om Heden fick de som är anslutna till Trygghetsboendet tycka till om konceptet för att jämföra med resultatet från samma undersökning 2015. Glädjande nog är de fortsatt nöjda.

Hyresgästerna i Hammarkullen och Norra Biskopsgården har fått svara på vad de tycker om öppettiderna på Boservice och det visade sig att de flesta är nöjda. Bra att veta, tycker vi och fortsätter hålla öppet på samma sätt.





Nöjda medarbetare ger service i toppklass

På Bostadsbolaget arbetar omkring 300 personer inom en mängd yrkesroller. Kvinnor och män i olika åldrar och med olika bakgrund. Vi har en stor mångfald i vår personalstyrka vilket ger oss rätt förutsättningar att arbeta olika och lika bra samt ge våra hyresgäster service i toppklass.

Kompetensutveckling

På Bostadsbolaget ska alla medarbetare ha möjlighet att kompetensutvecklas och påverka sin arbetssituation oavsett yrkesroll. Under de årliga utvecklingssamtalen planeras vad bolaget och medarbetaren ska göra för att uppmuntra till kompetensutveckling. Utbildningsinsatser utgår ifrån verksamhetens behov och medarbetarens önskemål om kompetensutveckling.

Välmående medarbetare

Friska medarbetare är glada medarbetare. Så resonerar vi och därför arbetar vi aktivt med många olika friskvårds-satsningar. Förutom att erbjuda friskvårdsbidrag, tränar och tävlar vi tillsammans. Under 2017 har vi bland annat deltagit i Våruset och Midnattsloppet tillsammans. Frisknärvaron på Bostadsbolaget är 69 procent vilket är en minskning jämfört med 2016. 2018 är målet att frisknärvaron ska öka till 75 procent.

Nöjda medarbetare

Medarbetarundersökningar görs regelbundet varav den senaste genomfördes i november 2016. Resultatet av undersökningen visade att vi hade ett hållbart medarbetarengagemang på 79. Det är bättre än snittet för både Framtidenkoncernen (75), och Göteborgs Stad (76).

Medarbetarundersökningen är ett viktigt verktyg för att uppnå ett hållbart arbetsliv samt för chefer i planeringen av bland annat resurser och utvecklings-samtal. I enkäten ska vi också vara särskilt uppmärksamma på hur våra medarbetare upplever arbetsbelastning och arbetsmängd.

Trivsel på jobbet

Medarbetarnas trivsel är viktig för oss. På Bostadsbolaget genomförs personalaktiviteter årligen som stärker sammanhållningen och trivseln. Vi har bland annat en konstförening, idrottsförening och golf-

förening där våra medarbetare kan engagera sig som medlemmar. Sedan 2016 har vi dansat loss i Hammarkullekarnevalen vilket gjort att många medarbetare setts på fritiden och tränat tillsammans. Engagemanget att lära sig dansa tillsammans har varit stort och bidragit till den gemensamma trivseln.

Jämställdhet och mångfald

Vi vill att sammansättningen av vår personal ska spegla mångfalden bland stadens medborgare, varför jämställdhet och mångfald är en viktig del i vår personalpolitik. En jämnare könsfördelning och ökad mångfald ger en bättre arbetsplats.

Bostadsbolaget och #Metoo

Hösten 2017 slog metoo-rörelsen ner och skakade om hela Sverige. Flera branscher och en rad yrkesgrupper har vittnat om sexuella trakasserier. Sexuella trakasserier förekommer såklart även inom vår bransch och det är tydligt efter höstens upprop att vi behöver bli bättre på att jobba för jämställda, trygga och öppna arbetsplatser. På Bostadsbolaget accepterar vi inga kränkningar på grund av kön eller ovälkomna uppträdanden av sexuell natur. När någon utsätts för sexuella trakasserier på jobbet är det arbetsgivarens ansvar att agera direkt och det är alla chefers ansvar att förebygga, utreda och åtgärda sexuella trakasserier på arbetsplatsen.

Trygg och säker arbetsplats

Utifrån Göteborgs Stads säkerhetspolicy har Bostadsbolaget utformat ett eget



Framtidens Fastighetslabb

■ Den 9 november öppnades dörrarna till det koncerngemensamma projektet Framtidens Fastighetslabb dit vi välkomnar skolklasser i årskurs 4–9. Fastighetslabbet är ett helt nytt sätt för unga att uppleva fastighetsbranschen och hur mångfacetterad den är. Satsningen görs tillsammans med GR Skola Arbetsliv och Pedagogiskt centrum för att säkerställa att den fysiska miljön i labbet liksom skolmaterial håller hög nivå och har en koppling till skolans kärnämnen.

**Framtidens
Fastighetslabb**





Ett första jobb

■ Det är viktigt att vi ger unga människor en bra start i arbetslivet och för många är Bostadsbolaget den första arbetsplats de kommer i kontakt med. Det ställer krav på oss att vara en trygg arbetsplats.

Under sommarhalvåret ökar vår personalstyrka och under 2017 hade 137 personer någon form av sommaranställning hos oss. Vi har en tradition att erbjuda sommarjobb till hyresgästers barn och unga från staden. Varje år gör dessutom ett antal studenter praktik hos oss och vi har samarbeten med både SABO och CMB Chalmers/Framtidens samhällsbyggare kring traineeanställningar.



program för säkerhetsarbete där noll-vision råder. Incidenter följs upp och två gånger om året görs en riskinventering som mynnar ut i en handlingsplan. Hot och våld är vanligast i inventeringen, vilket gör att medarbetare med kundkontakt får utbildning för att kunna hantera dessa situationer. Arbetsrelaterade olyckor är ovanliga och allvarliga sådana är ännu mer sällsynta.

Vi tryggar med ökad närvaro

Under hösten 2017 påbörjades arbetet att rekrytera nya medarbetare till våra två utvecklingsområden, i en satsning som vi gör tillsammans med resten av Framtiden-koncernen kring ökad närvaro i utvecklingsområdena. Ökad närvaro innebär att vi kommer att ha personal på plats i Norra Biskopsgården och Hammarkullen under kvällar och helger för att tillföra trygghet och skapa goda relationer med de boende.

Avtal och medbestämmelser

Personalfrågor hanteras enligt gällande lagar och kollektivavtal. Vi hanterar aktuella frågor i lokal samverkansgrupp där de tre fackförbunden är representerade. Löner sätts individuellt utifrån prestation och kompetens. Inom Bostadsbolaget finns de tre fackliga förbunden Ledarna, Unionen och Fastighetsanställdas förbund representerade. På bolagets styrelsemöten deltar arbetstagarrepresentanter från de två sistnämnda fackliga förbunden.

Välkommen till Framtiden

■ Det tar i snitt nio år för en nyanländ med låg utbildning att ta sig in på den svenska arbetsmarknaden. Vi vill hjälpa till att korta den tiden så att fler kan få ett första jobb i Sverige snabbare. I januari 2017 startade Framtidenkoncernen integrationsprojektet Välkommen till Framtiden – Vägen till viktiga riktiga jobb, där koncernen under tre år ska ta hand om 300 nyanlända som ska praktisera inom olika yrken. Under 2017 har vi tagit emot 31 personer inom ramen för projektet och 43 av våra medarbetare har varit handledare eller på något annat vis engagerat sig i deltagarna.

» | **Bostadsbolaget berättar**
kan du läsa mer om Bostads-
bolaget som första arbetsplats.



Åldersfördelning
(ålder och antal)

20-24 år	8
25-29	24
30-34	26
35-39	26
40-44	40
45-49	39
50-54	53
55-59	44
60+	49

Medelålder:
47 (2017), 46 (2016)

Köns- och yrkesfördelning (antal)



69%

frisknärvaro.

Avser alla tillsvidareanställda som har fyra eller färre sjukdagar under den senaste tolv-månadersperioden. 2017 var motsvarande siffra 70%.



Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

Som en del av Framtidenkoncernen följer Bostadsbolaget den koncerngemensamma visionen *Vi bygger det hållbara samhället för framtiden*.

Framtidenkoncernen har i uppdrag från Göteborgs Stad att skapa förutsättningar för en hållbar stad. Det innebär att vårt uppdrag är långsiktigt. Vi måste agera på ett sätt idag som inte äventyrar kommande generationers förutsättningar till en god livsmiljö. Därför har vi med oss de tre dimensionerna av hållbarhet i allt vi gör. Både i vårt dagliga arbete och när vi planerar för framtiden. En stabil ekonomi, socialt ansvarstagande och minskad miljö- och klimatpåverkan måste gå hand i hand. Vi kan inte låta någon del utvecklas på bekostnad av en annan.

Nu hållbarhetsredovisar vi tillsammans

För 2017 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsredovisning. Genom att agera tillsammans och kraftsamla kring ett antal gemensamma frågor kan vi som Sveriges största allmännytta vara med och påverka på riktigt. Vi tog ett första steg i den här riktningen under 2016. Då gjorde vi en gemensam undersökning för att ta reda på vilka hållbarhetsfrågor som våra intressenter tycker är viktigast. Under

2017 har vi tagit det ett steg vidare och genomfört en gemensam workshop där vi enades kring tio hållbarhetsfrågor som är viktigast för koncernen just nu.

I Framtidenkoncernens hållbarhetsredovisning 2017 går att läsa om hur vi arbetar med de tio hållbarhetsfrågorna, resultaten vi har uppnått och vilka utmaningar vi möter. På detta uppslag redovisar vi några av Bostadsbolagets nyckeltal inom socialt ansvar och miljöpåverkan.

» I **Bostadsbolaget berättar** kan du läsa mer om hur vi arbetar med hållbarhet i våra områden.



Global Compact

■ Vi har undertecknat FN:s Global Compact och förbundit oss att följa deras tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö

och bekämpning av korruption. Vi förväntar oss att våra entreprenörer och leverantörer följer dessa i det dagliga arbetet på samma sätt som vår egen personal.

Vårt sociala ansvar

■ Bostadsbolaget vill tillföra nytta till hyresgästerna, samhället och ägaren. Vi har en viktig roll i arbetet att skapa ett jämlikt Göteborg som är öppet för alla. Det ligger i vårt uppdrag att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg. Vi har också ett ansvar att utveckla våra hyresgästers trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostad.

Jobsatsning

Under 2017 har 31 personer påbörjat

praktik hos Bostadsbolaget inom ramen för det koncerngemensamma integrationsprojektet *Välkommen till Framtiden – vägen till viktiga riktiga jobb*.

Utvecklingsområden

Bostadsbolaget har två utvecklingsområden – Norra Biskopsgården och Hammarkullen. Det ligger i vårt uppdrag att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan utvecklingsområdena och övriga Göteborg. Här ska vi också göra extra insatser för att öka tryggheten i områdena bland annat genom att jobba med ökad respekt, förståelse och gemenskap.

Uthyrning

■ 1 659 personer fick ett nytt förstahandskontrakt hos Bostadsbolaget 2017 genom Boplats Göteborg, direktbyten och överlåtelser.

■ 490 befintliga hyresgäster nyttjade den interna omflyttningsplatsen för att flytta till en annan lägenhet inom bolagets bestånd.

■ 335 lägenheter förmedlades inom ramen för det avtal vi har med Göteborgs Stads Fastighetskontor. Av dessa var 149 till nyanlända.

■ 20 barnfamiljer har under 2017 fått ett hem hos Bostadsbolaget genom Framtidenkoncernens och Fastighetskontorets gemensamma satsning för barnfamiljer utan ordnat boende.





Miljöpåverkan

■ Vi har en stor möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Vår storlek och ekonomiska förutsättningar ger oss styrka att agera långsiktigt i det egna arbetet och ge våra hyresgäster goda förutsättningar att ta ansvar för och minska sin miljöpåverkan.

Bostadsbolagets miljöarbete styrs bland annat av Göteborgs Stads lokala miljömål och Göteborgs Stads miljöpolicy. De lokala miljömålen påverkar energi- och vattenförbrukning, materialval, avfall samt inomhus- och utomhusmiljö. Vår ambition är att prioritera de områden som har störst miljöpåverkan. Miljöarbetet är alla medarbetares ansvar och integrerat i hela verksamheten.

AVFALL

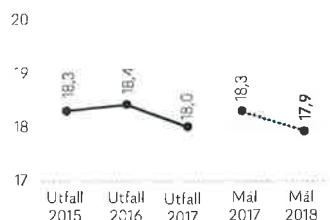
Under 2017 gav våra hyresgäster upphov till 8 265 944 kg restavfall vilket är en ökning med 2,7 procent jämfört med 2016. Vi arbetar med att minska restavfallet bland annat genom att uppmuntra hyresgästerna att separera matavfallet från övrigt avfall och minska sin totala avfallsmängd. Utöver de fraktioner som visas nedan så har hyresgästerna möjlighet att sortera ut återvinningsmaterial i form av förpackningar etc. Återvinningsmaterialet redovisas inte nedan.

Rest- och blandat avfall (kg):	8 265 944
Grovavfall (kg):	986 778
Elavfall (kg):	2 925
Farligt avfall (kg):	1 772
Matavfall (kg):	442 086

ELANVÄNDNING

All fastighetsel som används är vattenkraftsbaserad och märkt med Bra Miljöval. De senaste åren har vi satsat på flera omfattande belysningsprojekt där vi installerar energieffektiva belysningsarmaturer ute och inne, något som även bidrar till ökad trygghet i våra bostadsområden. 2017 har vi fokuserat mer på andra elbesparande åtgärder som till exempel byte av fläktar.

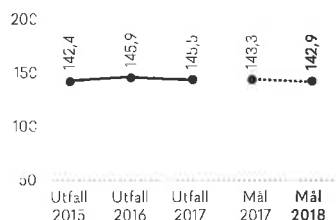
Elanvändning (kWh/m²)



VÄRME

Alla våra bostäder värms upp med fjärrvärme, förutom i Lilleby Ås som har biogas. I Torpa och Kyrkbyn har vi renoverat klimatskalet, något som gett minskad energianvändning med upp till 50 procent. Vi fortsätter även kommande år med större renoveringsprojekt men lägger också fokus på värmeinjusteringar.

Fjärrvärme (kWh/m²)



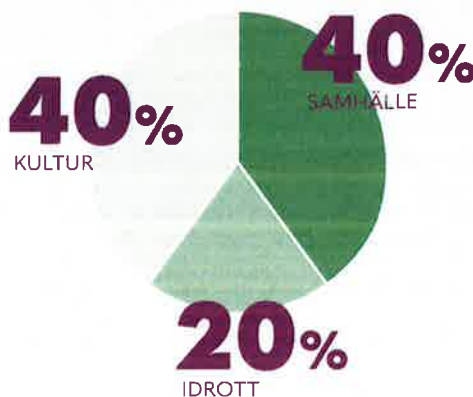
SMHI har korrigerat det normalår som vi mäter mot vilket medfört att vårt förbrukningsmål för 2015 har justerats.

Samarbetsavtal

Bostadsbolaget samarbetar med föreningar som är verksamma inom idrott, kultur och samhällsengagemang. I våra samarbetsavtal ställer vi krav på föreningen eller organisationen att involvera våra hyresgäster och på så sätt främja våra bostadsområden.

1,3

miljoner kronor – summan för våra samarbetsavtal under 2017.



35

elever har fått läxhjälp genom Bostadsbolaget samarbete med Stiftelsen Läxhjälp.



Bild: Norconsult



Bild: White



Bild: Wahlström & Steijner arkitekter AB



Bild: Werner arkitekter

Med plats för fler

Bostadsbolaget har haft en fortsatt effektiv renoveringstakt under 2017 och nu förbereds uthyrningen av de nyproduktionsprojekt som startade upp under året. Förutom underhåll och renoveringar genomfördes även ett flertal utemiljöprojekt.

1. Tuve Centrum

Norr om Tuve Centrum har vi påbörjat byggnationen av tre punkthus på mellan sju och nio våningar. Lägenheterna kommer att ha ett till tre rum och kök fördelat på 114 lägenheter och blir ett fint komplement till de befintliga husen som är från 1960-talet. Området har bra tillgång till både service och allmänna kommunikationer och husen byggs med god tillgänglighet.

Projektet startade under hösten med anläggning av ny parkeringsyta norr om de planerade husen och våren 2018 börjar själva husen byggas. Uthyrningen startar hösten 2018 med inflyttning ett år senare.

2. Kortedala Torg

På Kortedala Torgs nordöstra del byggs just nu ett nytt punkthus. Här blir det 75

lägenheter från ett till tre rum och kök. Hyresgästerna kommer utöver sin lägenhetsbalkong få tillgång till en gemensam takterrass med en fantastisk utsikt.

Huset är förstärkt tillgänglighetsanpassat med hiss, låga trösklar och rymliga badrum.

Uthyrningen startar under våren 2018 och inflyttning planeras till våren 2019.

3. Askimsviken

Under hösten startades breddning och förstärkning av den väg som ska leda upp till de fem punkthusen som planeras i Askimsviken. Där ska det rymmas 111 lägenheter i storlek ett till fyra rum och kök. I Askim finns i dagsläget få hyreslägenheter och de som kommer att bo i detta naturvackra område har enbart

några minuters promenad till havet. Uthyrningen startar under 2018 och inflyttning planeras till 2019–2020.

4. Syster Estrids gata

På den högsta delen av Guldheden, strax nedanför Guldheststornet, kommer det byggas tre lamellhus på åtta våningar som Bostadsbolaget kommer förvalta. Här ska det rymmas 66 lägenheter från två till fyra rum och kök. Just nu byggs ett nytt garage på platsen som ska ersätta det befintliga och det är ovanpå detta de nya husen placeras. Här kommer det även skapas en ombonad gårdsmiljö för de boende.

Uthyrning av de nya lägenheterna beräknas komma igång under 2018 och inflyttningen planeras till hösten 2019.

Varje ny bostad räknas

■ I den bostadsbrist som råder i staden gör varje ny lägenhet skillnad. Med det som grund gick det i våras ut ett uppdrag till områdespersonalen att leta ytor som kan byggas om till lägenhet. Allt från tomma lokaler, större förrådsutrymmen och andra ytor som går att bygga om till bostäder har inventerats. Många förslag kom in och resultatet bearbetas, analyseras och registreras just nu.



Mosskanten – lekplatsen för alla åldrar

■ I oktober invigde Bostadsbolaget generationslekplatsen Mosskanten i Norra Biskopsgården där människor i alla åldrar får möjlighet att mötas, umgås och aktivera sig mera. Med hjälp av medel från Boverket ville Bostadsbolaget satsa på en plats där människor kan umgås över generationsgränserna. Här finns inte bara Göteborgs första interaktiva musik- och dansmaskin, utan även ett utegym, plats för bollsport, lekplats för små barn samt grillmöjligheter.

Mosskanten ligger naturskönt vid Svarte Mosse Friluftsområde.

Ett långsiktigt förvaltande

■ Långsiktighet och hållbarhet är ledorden när Bostadsbolaget underhåller och renoverar sitt bestånd. Bostadsbolaget har de senaste åren hållit en relativt hög renoveringstakt där stambyten och fasader har legat i fokus. Under 2017 har bland annat stambyten gjorts i Kortedala, Västra Järnbrott och Kyrkbyn. I Landalabergen byts fasaderna mot nya, så även i exempelvis Torpa. Projektet löper över flera år.

» Läs mer om våra projekt i **Bostadsbolaget berättar**.

Ny mötesplats för dialog i Norra Biskopsgården

■ I oktober öppnade Bostadsbolaget dörrarna till en ny dialoglokal på Godvädersgatan i Norra Biskopsgården. Lokalen kallas Orkanen efter en namntävling bland hyresgästerna och är inredd för att passa både för det stora och det lilla mötet. Här kan föreningar ordna föreläsningar, föräldragrupper träffas och Bostadsbolaget bjuda in till dialogmöten med hyresgästerna.

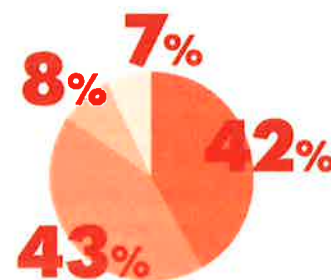
Under 2018 kommer ytan utanför lokalen att rustas upp för att också utemiljön kring Orkanen ska kunna användas som mötesplats.



Förändringar i fastighetsbeståndet



* Läs mer om Wilhelm-affären på sid 10.



Underhåll, nybyggnation och investeringar (Mkr)

- Planerat underhåll, 279
- Investeringar i befintligt fastighetsbestånd, 287
- Investeringar i nyproduktion, 55
- Förvärv, 48



FASTIGHETSVÄRDERING

Vi finns i hela Göteborg

Våra fastigheter finns i Göteborgs samtliga stadsdelar och omfattar allt från kulturminnesmärkta byggnader till modern nyproduktion.

Bostadsbolagskoncernen innehar ett stort fastighetsbestånd på hela 24 227 hyresrätter, varav 1 030 lägenheter via våra tre kommanditibolag. Vi har också ett stort antal kommersiella lokaler i våra fastigheter som förvaltas och hyrs ut av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

Bostadsbolagets fastigheter har ett bokfört värde på 7,8 (7,7) miljarder kronor,

varav 0,8 (0,7) miljarder kronor utgörs av markvärdet. Marknadsvärde bedöms till 28 (26) miljarder kronor.

Varje år genomför vi individuella värderingar av fastigheterna. Värderingarna sker i huvudsak internt, men ett representativt urval av fastigheterna lämnas för extern värdering. Den interna värderingsmodellen är gemensam för Framtiden-

koncernen och baseras huvudsakligen på antaganden som görs av externa värderingsinstitut.

Förväntat kassaflöde år 1:

- + kommande årets hyror
 - uppskattat hyresbortfall
 - schabloniserade 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

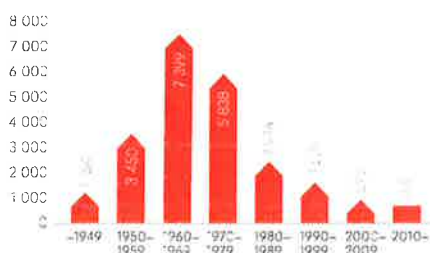
Ett beräknat restvärde för år elva diskonteras med direktavkastningskravet och kassaflödet nuvärdesberäknas med kalkylräntan för att ge fastighetens bedömda marknadsvärde.

För 2017 års värdering har den framtida prisutvecklingen antagits bli två procent per år. Avkastningskrav, kalkylräntor samt beräknade hyresbortfallskostnader har anpassats till de nivåer som marknaden tillämpade vid utgången av 2017.

För hela beståndet har de schabloniserade drift- och underhållskostnaderna antagits uppgå till i genomsnitt 472 kronor per kvadratmeter, men varierar då hänsyn tas till fastigheternas ålder och läge. Drift- och underhållskostnaderna för lokaler antas också vara något lägre än för bostäder.

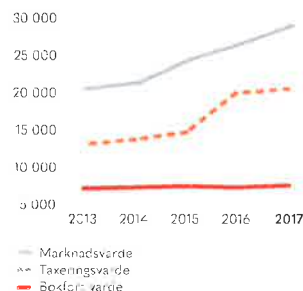
Värdeförändring av fastighetsbeståndet under 2017	Mkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2016	26 128
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	342
+ Förvärv	48
- Försäljning	- 26
+ Aktiverade ränteutgifter	3
+ Marknadsvärdesförändring	1 556
Bedömt marknadsvärde 31 december 2017	28 051

Antal lägenheter per värdeår



Åldersbestämningen av en fastighet bygger på dess åldersmässiga standard, som i fastighetstaxeringen definieras som värdeår. För nybyggda och helt ombyggda fastigheter sammanfaller värdeår med ny- respektive ombyggnadsår.

Värdeutveckling fastigheter (Mkr)



Kontrollerad och säkrad bolagsstyrning

För att vi ska uppfylla våra mål krävs att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig samt att lagar och förordningar följs. För att kunna försäkra oss om att detta fungerar arbetar bolaget med intern styrning och kontroll, med det internationella ramverket COSO som vägledning.

Varje år fastställs en riskanalys som utgår från verksamhetens mål och uppdrag. Riskvärderingen omfattar våra mest väsentliga processer och omvärldsfaktorer. En övergripande risk- och känslighetsanalys återfinns på sidorna 26–27. Existerande kontroller och åtgärder som minskar risk identifieras och därefter värderas sannolikhet och påverkan. Risker som bedöms vara väsentliga lyfts till styrelsen och kommer att utgöra vår interna kontrollplan. Det sker även löpande uppföljning, stickprov och olika tester av kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker hanteras på ett betryggande sätt. Styrelsen utvärderar kontinuerligt information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollplanen samt beslutar om det fortsatta arbetet.

Styrelsens funktion

Kommunfullmäktige utser styrelse och lekmannarevisorer för Bostadsbolaget. Arbetstagarorganisationerna finns också representerade på styrelsemöten, utan att ingå i styrelsen. Styrelsens sammansättning redovisas på sidorna 58–59. Göteborgarna påverkar indirekt styrelsens sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år. Mellan valen kan kommuninvånarna komma i kontakt med styrelseledamöterna genom ledamöternas respektive partiorganisation. För information om ersättningar se not 5.

Vd är föredragande i styrelsen, men ingår inte som ledamot, och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så full-

ständiga beslutsunderlag som möjligt. Vd ansvarar även för att beslut som fattats av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning.

Utvärdering och granskning

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

Bostadsbolaget revideras varje år vid ett flertal tillfällen av olika revisorer. Uppgifter om ersättningar till de auktoriserade revisorerna och lekmannarevisorererna återfinns i not 8. Resultatet från årets granskning av bolaget avrapporteras till styrelsen och årsstämman.

Policy och riktlinjer

Bostadsbolaget har inga egna policydokument utöver de koncerngemensamma som antagits av koncernstyrelsen eller kommunfullmäktige. Samtliga finns tillgängliga på www.framtiden.se. Däremot har vi ett antal kompletterande och bolagsspecifika riktlinjer, exempelvis riktlinjer för bolagets samarbetsavtal och miljöarbete.

Affärsetiska riktlinjer

Bostadsbolaget köper varje år varor och tjänster för betydande belopp. Det ställer stora krav på oss att driva verksamheten på rätt sätt, genom att reglera med vem

och hur vi arbetar. Både medarbetare och leverantörer förväntas följa våra affärsetiska riktlinjer. En stor del av vårt arbete med intern styrning och kontroll inriktar sig på oegentligheter och felaktigheter. Det genomsyrar alla områden i den framtagna riskanalysen och ligger till grund för många av de kontrollaktiviteter som genomförs.

Som ett led i bolagets utveckling av den interna kontrollen har ett nytt system för automatisk kontroll av leverantörer och betalningsfiler inhandlats och implementerats under 2017. I korthet fungerar det så att varje betalbil som går iväg för betalning automatiskt och simultant körs genom kontrollsystemet. Eventuella avvikelser eller misstankar om felaktigheter uppmärksammar systemet på och åtgärder kan då snabbt sättas in. Exempel på avvikelser är dubbelbetalningar, betalning till bluffbolag, om leverantör saknar F-skatt, betalning till felaktiga/inaktiva bank- och plusgiron, om leverantören är försatt i konkurs eller har andra allvarliga brister. Under året har inga allvarliga avvikelser noterats.

En anställd eller förtroendevald som misstänker oegentligheter inom någon av Göteborgs Stads verksamheter ska enkelt kunna rapportera detta. Anställda i Göteborgs Stads förvaltningar och bolag ska i första hand ta upp eventuella misstankar om oegentligheter med sin chef. Visselblåsar-funktionen (tipsfunktion) är ett sätt att säkra att Göteborgs Stad får kännedom om eventuella allvarliga oegentligheter, om det inte är möjligt att ta upp misstankarna på annat sätt.

A photograph of two young girls, one with dark hair and one with light brown hair, both wearing pink sweatshirts. They are smiling and looking at a display of keys hanging from a metal rod. The background shows a museum or gallery setting with various exhibits and a large, colorful, abstract sculpture.

Revisioner under 2017

- Extern revision av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning som utförs av auktoriserade revisorer enligt aktiebolagslagen.
- Revision utförd av lekmän som utses av kommunfullmäktige. Revisionen utförs av sakkunniga biträden från Stadsrevisionen med fokus på: grundläggande och uppföljande granskning, klagomålshantering, rutiner för arvoden och ersättningar till förtroendevalda, säkerhetsarbete på lekplatser, leverantörsuppföljning och gemensam byggprocess.
- Skatterevision avseende verksamhetsåret 2016.
- Självdeklaration avseende löneprocessen.
- Extern och intern revision av miljöledningssystemet enligt ISO 14001.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs stads bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556046-8562 (Bostadsbolaget) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2017.

Ägarstruktur

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden som ingår i Göteborgs Stad.

Bostadsbolagets dotterbolag

Bostadsbolaget utgör även en egen underkoncern till Förvaltnings AB Framtiden.

I februari 2016 förvärvades två kommanditbolag. Kommanditbolagen som förvärvades är Fastighetsbolaget Bredfjäll KB (org.nr. 969676-6923) med 686 lägenheter och Fastighetsbolaget Gropens gård KB (org.nr. 969676-6881) med 204 lägenheter. Vid denna affär förvärvades även Fastighetsbolaget Bredfjäll AB (org.nr. 556662-9035) som är kommanditdelägare och moderbolag till de två kommanditbolagen medan Bostadsbolaget är komplementär.

Den 1 november 2017 förvärvade Bostadsbolaget ytterligare ett kommanditbolag, Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB (org.nr. 969667-0562), vilket äger en fastighet med 140 lägenheter på Friskväderstorget i Norra Biskopsgården. Säljare av kommanditbolaget var Willhem AB. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB (org.nr. 556662-9035) är kommanditdelägare och moderbolag till kommanditbolaget medan Bostadsbolaget är komplementär. Syftet med förvärvet var att som ensam ägare i utvecklingsområdet Norra Biskopsgården kunna stärka och utveckla området.

Under avsnittet Bostadsbolagskoncernen på sidorna 34–35 kan du läsa mer om affären med Willhem AB.

I Bostadsbolagets årsredovisning för 2017-12-31 ingår inte verksamheterna som bedrivs i de tre kommanditbolagen utan för dessa bolag samt för Fastighetsbolaget Bredfjäll AB, upprättas separata årsredovisningar. Bostadsbolaget upprättar ej

någon egen koncernredovisning utan koncernredovisning lämnas av Förvaltnings AB Framtiden.

Allmänt om Bostadsbolaget och ägarförhållanden

Som dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, som är helägt av Göteborgs Stadshus AB, arbetar Bostadsbolaget utifrån ägarens syfte med de allmännyttiga bostadsföretagen. Bostadsbolagets mål grundar sig i detta uppdrag, att vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige. Åtagandet sträcker sig utanför fastighetsgränserna och syftar till att skapa ett hållbart samhälle och framtid inom affärsmässiga ramar. På styrelsemötet den 2018-02-07 fattade styrelsen beslut om att bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2017 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna och de principer som framgår i bolagsordningen.

Hållbarhetsredovisning

Bostadsbolaget omfattas från och med räkenskapsåret 2017 av de nya reglerna i ÅRL om att hållbarhetsrapportera. Bostadsbolaget har inte tagit fram en egen hållbarhetsrapport utan hänvisar till Framtidenkoncernens hållbarhetsredovisning för 2017, vilken vi varit delaktig i och som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Väsentliga händelser

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



INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	24
Risker	26
Ekonomisk översikt	28
Femårsöversikt	32
Bostadsbolagskoncernen	34
Definitioner	36
Förslag till vinstdisposition	36
Resultaträkning	37
Balansräkning	38
Förändring av eget kapital	40
Kassaflödesanalys	40
Noter	42–54
Underskrifter	54
Revisionsberättelse	55
Granskningsrapport	57



EKONOMISK ÖVERSIKT

**Stabil ekonomi – analys
av årets resultat.**

sidan **28**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	43
Not 2 Hyresintäkter	45
Not 3 Förvaltningsintäkter	45
Not 4 Driftkostnader	45
Not 5 Personal	45
Not 6 Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner	46
Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar	47
Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå	47
Not 9 Centrala kostnader	47
Not 10 Övriga rörelseintäkter	47
Not 11 Övriga rörelsekostnader	47
Not 12 Operationella leasingavtal	47
Not 13 Finansnetto	48
Not 14 Bokslutsdispositioner	48
Not 15 Skatt på årets resultat	48
Not 16 Utdelning	48

Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar	48
Not 18 Förvaltningsfastigheter	49
Not 19 Inventarier	50
Not 20 Övriga materiella anläggningstillgångar	50
Not 21 Pågående ny- och ombyggnationer	50
Not 22 Andelar i koncernföretag	51
Not 23 Fordringar hos koncernföretag	51
Not 24 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	51
Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav	51
Not 26 Andra långfristiga fordringar	51
Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52
Not 28 Obeskattade reserver	52
Not 29 Avsättning för pensioner	52

Not 30 Avsättning för uppskjuten skatt	52
Not 31 Finansiell riskhantering	52
Not 32 Låneskulder	52
Not 33 Ställda säkerheter	53
Not 34 Eventualförpliktelse	53
Not 35 Långfristiga skulders förfallotider	53
Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53
Not 37 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	53
Not 38 Erlagd ränta	54
Not 39 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	54
Not 40 Outnyttjade kreditavtal	54
Not 41 Nettolåneskuld	54
Not 42 Resultatdisposition	54
Not 43 Händelser efter balansdagen	54



Analyserar för effektivt och långsiktigt förvaltande

Riskanalysen handlar om att identifiera händelser som påverkar verksamhetens förmåga att nå uppsatta mål och bedriva verksamheten på ett effektivt sätt.

Arbetet ska också säkerställa att bolaget följer lagar, förordningar och styrande dokument, upptäcka oegentligt beteende och se till att tillförlitlig rapportering och information om verksamheten finns tillgänglig. Riskanalysen ligger till grund för arbetet med vår interna styrning och kontroll, vilket beskrivs på sidorna 22–23.

Vår riskhantering syftar till att trygga våra framgångsfaktorer och att dessa gynnar den framtida utvecklingen. Detta sker genom ett väl underhållet fastighetsbestånd med nöjda hyresgäster och medarbetare i en attraktiv stad som Göteborg.

Uthyrningsgrad och hyresintäkter

Hyresintäkter för bostäder är relativt säkra och förutsägbara. Hyresnivåerna sätts utifrån de överenskommelser som görs med Hyresgästföreningen, och våra hyresnivåer ligger i dagsläget lägre än genomsnittet i Göteborg. Staden är attraktiv att bo i och det råder bostadsbrist. Genom god kundvård och gott underhåll av fastigheterna hanterar vi risken för framtida vakanser och markant sänkta hyresnivåer.

Känslighetsanalys

Förändring	Effekt på avkastningsvärde, %
Hyror +1%	1,78
Långsiktiga vakanser +1%	-1,79
Drift och underhåll +1%	-0,74
Kalkylränta och direktavkastningskrav +1%	-22,59

Risk för oegentlighet och fel

Vi arbetar ständigt med att förbättra de interna rutinerna. Genom det systematiska arbetet med intern styrning och kontroll (se sidan 22) beaktas detta riskmoment.



Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrade villkor rörande lånevolym, räntebindningstid samt positionssammansättning avseende räntexponeringen kommer vårt 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 2017–2020, Mkr

Ränteantagande	2017	2018	2019	2020
Räntenivå 2017-12-31	-104	-94	-88	-81
Ränta +1%-enhet	-107	-108	-110	

Räntekostnader och finansiering

Fastighetsbolag har i allmänhet stora låneskulder 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. Hanteringen av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 3 år och högst till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningstiden i koncernen 3,36 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Bostadsbolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 62,0 procent. Ytterligare en faktor som bidrar till lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

Kvalificerade medarbetare

Våra anställda är en väsentlig framgångsfaktor genom deras omsorg om såväl fastigheter som hyresgäster. Det är viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare och vi bedriver ett aktivt

arbete för att vara en god arbetsgivare som tillhandahåller attraktiva uppgifter och bra arbetsvillkor. Vi genomför även satsningar för att öka kunskapen om branschen och locka fler unga att söka sig hit.

Otrygghet och utvecklingsområden

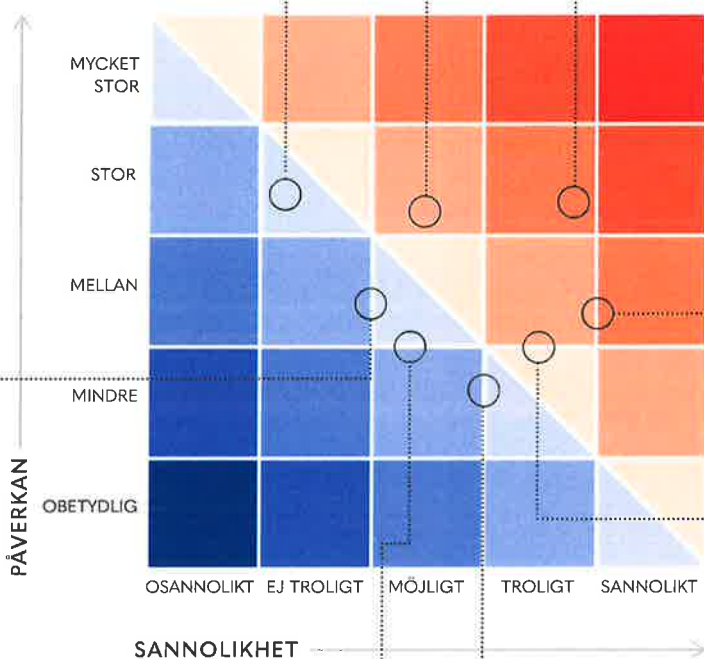
Göteborg står inför utmaningen att länka samman staden fysiskt och socialt för att kunna stärka sammanhållningen. Vi arbetar aktivt för att öka tryggheten i våra områden med speciellt fokus på utvecklingsområdena Hammarkullen och Norra Biskopsgården. I dessa områden har vi högre personaltäthet, anpassade öppettider och arbetar i nära samarbete med staden och lokala aktörer för att öka tryggheten. Bostadsbolaget är en viktig aktör i lokalsamhället och för en jämlik stad.

Utveckla och modernisera allmännyttan

I takt med att fastigheterna blir allt äldre krävs ökande underhållsinsatser. Vi har haft ett omfattande underhåll de senaste åren och har flerårsplaner för de kommande årens underhåll. Tillsammans med en ekonomi i balans gör detta att vi bedömer att vi har goda förutsättningar för att hantera de åldrande fastigheterna. En viktig del av vårt uppdrag är att utveckla hyresrätten. Satsningar på nya koncept och tekniker är väsentliga för att kunna vara en bra och framgångsrik hyresvärd.

Nyproduktion och marktillgång

För att utveckla fastighetsbeståndet och öka antalet hyresrätter i fler delar av staden arbetar vi tillsammans och kontinuerligt med Förvaltnings AB Framtidens avdelning Tidiga skeden och Framtiden Byggutveckling AB för att ta fram nya projekt och ansökningar. Genom nya lösningar och möjligheter för till- och ombyggnation strävar vi även efter att hitta lösningar på egen mark.



Underhåll och drift

Kassaflöde och värdering påverkas starkt av driftkostnaderna. Genom vårt långsiktiga arbete med affärsmässighet, teknisk förbättring och strategisk fastighetsutveckling sker en ständig utveckling mot en alltmer effektiv resursanvändning. Kostnaden för uppvärmning står för 20

procent av driftkostnaderna, och uppvärmningen är tillsammans med el- och vatten användningen en av våra mest väsentliga miljöaspekter. Vi arbetar kontinuerligt för att minska energianvändningen, genom upprustning av fastigheterna och samarbete med hyresgästerna.

27



God ekonomi för en långsiktig förvaltning

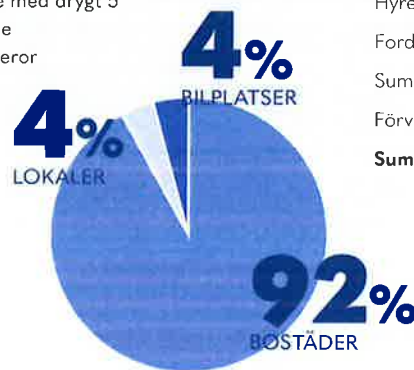
Som allmännyttigt bolag är Bostadsbolaget helt självfinansierat. Vi erhåller inget ekonomiskt stöd från Göteborgs Stad och dess invånare eller andra bidrag från offentlig sektor. De vinster som genereras återinvesteras till största del i verksamheten. Årets resultat uppgick till 146 miljoner kronor.

Intäkter

Mkr	Not	2017	2016	Förändring
Hysesintäkter	2	1 691	1 662	29
Förvaltningsintäkter	3	36	28	8
Summa intäkter		1 727	1 690	37

Intäkter

För 2017 års hyresnivå träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning från och med mars månad på 0,65 procent, vilket blir en snittökning för året på 0,54 procent. Detta innebär en ökning av hyresintäkterna för bostäder med 9 miljoner kronor. Tillkommande förvaltningsobjekt motsvarar ökade intäkter med 4 miljoner kronor. Helårs-effekt av geografisk samordning, standardhöjningar samt andra förändringar i beståndet uppgick till 6 miljoner kronor. Genomförda tillval genererade en ökning på 3 miljoner kronor och parkeringsintäkterna ökade med drygt 5 miljoner kronor. Resterande ökning 2 miljoner kronor beror på lägre hyresbortfall. Förvaltningsintäkter omfattar andra intäkter än hyra, främst hänförligt till fakturerade tjänster till bolagets dotterbolag samt intäkter hänförligt till Framtidens Bredband, vilket elimineras i koncernredovisningen.



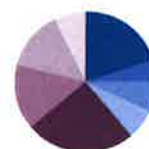
Mkr	2017	2016	Förändring
Lägenheter, brutto	1 575	1 554	21
Hyresbortfall	-12	-14	2
Lägenheter, netto	1 563	1 540	23
Lokaler, brutto	72	70	2
Hyresbortfall	-10	-8	-2
Lokaler, netto	62	62	0
Fordonsplatser, brutto	75	70	5
Hyresbortfall	-9	-10	1
Fordonsplatser, netto	66	60	6
Summa hyresintäkter	1 691	1 662	29
Förvaltningsintäkter	36	28	8
Summa intäkter	1 727	1 690	37

Kostnader

Mkr	Not	2017	2016	Förändring
Driftkostnader	4,5,6	-737	-732	-5
Underhållskostnader		-279	-299	20
Fastighetsavgift/-skatt		-37	-36	0
Driftöverskott		674	623	52

Driftkostnader

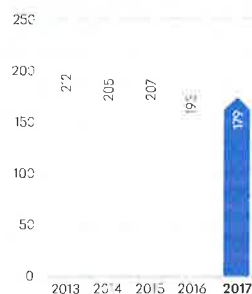
■ Bostadsbolagets driftkostnader har totalt ökat med 5 miljoner kronor jämfört med föregående år. Fastighetsskötseln har ökat vilket främst beror på personalkostnader i form av ökad bemanning i våra utvecklingsområden. Reparationer har ökat för en högre andel av inköpta tjänster medan driftadministrationen ligger i princip på oförändrad nivå. Våra övriga kostnader ökar med fler försäkringskadestkostnader för sanering samt brand- och vattenskador. Vi har däremot lägre taxekostnader för värme beroende på prisminskning och lägre förbrukning under året. Vattenförbrukningen har dock ökat men med generellt minskade priser får vi ändå en lägre kostnad för 2017.



Driftkostnader (%)

Bostadsbolagets driftkostnader	Mkr	Mkr	Mkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
	2017	2016	Förändring	2017	2016	Förändring
Värme	151	158	-7	97	102	-5
El	36	36	0	23	23	0
Vatten	55	60	-5	35	38	-3
Renhållning	48	48	0	31	31	0
Summa taxekostnader	290	302	-12	186	194	-8
Fastighetsskötsel	185	183	2	118	118	0
Reparationer	109	102	7	70	66	4
Driftadministration	104	105	-1	67	68	-1
Övrigt	49	40	9	31	25	6
Summa övriga kostnader	447	430	17	286	277	9
Summa kostnader	737	732	5	472	471	1

Underhållskostnader (kr/m²)



Underhållskostnader

■ Kostnaderna för underhåll omfattar såväl yttre som inre underhåll av bolagets fastigheter. Under 2017 uppgick kostnaderna till 179 kronor per kvadratmeter, vilket är en minskning med 14 kr/m² föregående år.

Mkr	Not	2017	2016	Förändring
Avskrivningar	7	-264	-258	-6
Bruttoresultat		411	364	47
Centrala kostnader	9	-48	-43	-5
Övriga rörelseintäkter	10	4	3	1
Övriga rörelsekostnader	11	-23	-48	25
Rörelseresultat		344	276	68
Finansnetto	13	-4	-131	127
Resultat efter finansiella poster		340	145	195

Avskrivningar

■ Planenliga avskrivningar har ökat med 6 miljoner kronor jämfört med föregående år, vilket 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. Sedan 2016 ingår här även kostnader för Framtiden Byggtutveckling AB.

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. De högre kostnaderna föregående år 2016 är en realisationsförlust, en konsekvens av den geografiska samordningen. Årets rörelsekostnader består av nedskrivning av nybyggnationsprojekt.

Finansnetto

■ Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 127 miljoner kronor. Detta beror till följd av realisationsvinst 101 miljoner kronor avseende fastighetsaffären Biskopsgården i november 2017 tillsammans med minskad upplåning och lägre räntenivåer på finansmarknaden motsvarande 26 miljoner kronor.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden beräknas som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader pensionskulden och aktiverad ränta i relation till genomsnittlig lånevolymer under året. Den uppgick till 1,77 procent 2017, vilket är en minskning med 0,51 procentenheter gentemot föregående år.

I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor även finansiella kostnader för pensionsskuld på nära fyra miljoner kronor. Drygt 2,7 miljoner kronor av bolagets kostnadsräntor har aktiverats på projekt under byggnadstiden.

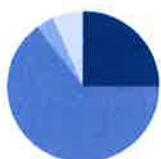
Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad

och hanteras av moderbolaget och styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. I enlighet med Göteborgs Stads beslut ska upplåning i första hand ske via stadens internbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

Bostadsbolaget har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 2 092 (1 864) miljoner kronor och soliditeten uppgick till 25,1 (22,6) procent. Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 17 964 (16 350) miljoner kronor, vilket gav en justerad soliditet på 62,0 (60,2) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 5 390 miljoner kronor (5 690). Bolaget har tillgång till intern rörelse kredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 5 587 miljoner kronor (5 750).

forts. Finansnetto



Finansiering (Mkr)

- Eget kapital, 2 092
- Rantebärande skulder, 5 390
- Uppskjuten skatteskuld, 371
- Ej rantebärande skulder, 579

Av lånen är 0 (300) miljoner kronor säkerställda mot pantbrev i bolagets fastigheter då hela bolagets lånebelopp på 5 390 miljoner kronor är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 69 (74) procent, Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 19 (22) procent.

Mkr	Not	2017	2016	Förändring
Förändring av periodiseringsfond	14	7	7	0
Avskrivningar utöver plan	14	-1	-9	8
Erhållna koncernbidrag	14	0	73	-73
Lämnade koncernbidrag	14	-183	-132	-51
Skatt på årets resultat	15	-17	-21	4
Årets resultat		146	64	82

Bokslutsdispositioner

■ Till bokslutsdispositioner räknas de reserveringar och fondavsättningar som görs i syfte att påverka det redovisade resultatet. De utgör obeskattade reserver i balansräkningen. När reserver och fondavsättningar senare löses upp återförs de till beskattning, varför de innehåller en uppskjuten skatteskuld. Förändring av periodiseringsfonden avser en återföring på 7 miljoner kronor. Avskrivningar utöver plan avser de avskrivningar som tillåts genom de skatterättsliga reglerna jämfört med de civilrättsliga planenliga avskrivningarna. Dessa uppgår i år till strax över en halv miljon kronor.

Skattesituation

■ Årets skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt för året uppgår till 306 tusen kronor.

Den 31 december 2017 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till - 371 miljoner kronor.

Årets resultat

■ Årets resultat på 146 miljoner kronor är 82 miljoner kronor högre än 2016 och beror främst på reavinstförsäljning avseende fastighetsaffären Biskopsgården samt att ökat finansnetto har gett ett bättre resultat än tidigare år, men resultatet minskar i och med realisationsförluster och ökade driftkostnader.

Framtida utveckling

■ Resultat efter finansiella kostnader för 2018 förväntas uppgå till 398 miljoner kronor. I detta resultat ingår totalt underhåll med 167 miljoner kronor, vilket motsvarar 107 kronor per kvadratmeter. Investeringar i befintlig bebyggelse beräknas uppgå till 360 miljoner kronor.

Hit går din hyra

■ Diagrammet är beräknat på månadshyran 5 000 kronor. Kostnadsfördelningen varierar mellan olika fastigheter, beroende på exempelvis område och standard. Diagrammet illustrerar ett exempel på hur fördelningen kan se ut.



Till vad går hyran (kr)

- Summa taxekostnader, 847
- Fastighetsskötsel, 535
- Reparationer och underhåll, 1 123
- Fastighetsavgift/-skatt, 106
- Avskrivningar på gjorda investeringar, 765
- Rantekostnader etc., 12
- Övriga driftkostnader och driftadministration, 443
- Centrala kostnader etc., 189
- Resultat efter finansnetto, 386

Q

Femårsöversikt

(belopp i Mkr)

Resultaträkning	2017	2016	2015	2014	2013
Hysesintäkter	1 691	1 662	1 634	1 602	1 561
Driftkostnader	-737	-732	-670	-671	-646
Underhållskostnader	-279	-299	-317	-315	-323
Fastighetsavgift/-skatt	-37	-36	-32	-31	-31
Driftöverskott	674	622	640	608	584
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-264	-258	-255	-247	-234
Centrala kostnader, inklusive avskrivningar	-48	-43	-38	-30	-35
Finansnetto	-4	-131	-139	-168	-179
Resultat efter finansiella poster	340	145	209	165	137

Balansräkning	2017	2016	2015	2014	2013
Fastigheter	7 521	7 557	7 464	7 473	7 335
Övriga anläggningstillgångar	421	301	392	320	377
Omsättningstillgångar	55	302	193	33	26
Eget kapital	2 092	1 864	1 697	1 542	1 436
Obeskattade reserver	135	141	139	132	105
Avsättningar	465	449	431	416	416
Långfristiga skulder	5 470	5 470	5 110	4 925	3 975
Kortfristiga skulder	579	808	671	811	1 805

Fastigheter	2017	2016	2015	2014	2013
Taxeringsvärde	20 182	20 171	14 979	14 857	14 748
Lägenhetsyta kvm, tusental	1 468	1 469	1 442	1 441	1 434
Lokalyta kvm, tusental	92	93	92	94	97
Lägenheter, antal	23 197	23 277	23 327	23 322	23 162
Parkeringsplatser, antal	15 395	15 353	15 133	15 150	15 047
Fastighetsinvesteringar, varav mark	386	597	308	320	386
Avkastningsvärde	28 051	26 128	24 957	22 120	21 187

Personal	2017	2016	2015	2014	2013
Medelantal anställda	309	311	277	269	259

d

Finansiering	2017	2016	2015	2014	2013
Soliditet, %	25,1	22,6	22,4	21,0	19,6
Justerad soliditet, %	62,0	60,2	60,3	58,0	56,8
Räntetäckningsgrad, ggr	7,0	4,0	4,3	3,4	3,1
Skuldsättningsgrad, ggr	2,6	3,1	3,1	3,4	3,8
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,8	2,3	2,6	3,0	3,3
Kassaflöde (exkl investeringar)	604	403	463	411	371

Lönsamhet	2017	2016	2015	2014	2013
Direktavkastning %	8,7	8,2	8,6	8,2	8,1
Avkastning på totalt kapital, %	5,1	3,3	4,4	4,3	4,2
Avkastning på eget kapital, %	17,2	8,2	12,9	11,1	9,8

Förvaltning	2017	2016	2015	2014	2013
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 073	1 063	1 059	1 041	1 019
Hysesbortfall lägenheter, kr/kvm	-8	-10	-9	-8	-7
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	777	760	765	751	747
Hysesbortfall lokaler, kr/kvm	-108	-91	-94	-114	-99
Driftkostnader, kr/kvm	472	471	437	437	423
Underhållskostnader, kr/kvm	179	193	207	205	212
Centrala kostnader inkl avskrivningar, kr/kvm	31	28	25	20	23
Driftöverskott, kr/kvm	433	400	417	396	383
Vakansgrad lägenheter, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler, %	9,6	10,9	6,4	9,4	9,4

Styrkort	2017	2016	2015	2014	2013
Serviceindex	80	81	-	79	80
NMI (NöjdMedarbetarIndex)*	-	63	-	72	73
Fastighetsresultat (exkl tidigarelagt underhåll)**	608	534	602	580	626

*För åren 2013 och 2014 genomfördes mätning enligt MotiveradMedarbetarIndex.

** Från och med 2014 har Bostadsbolaget inget tidigarelagt underhåll.

Q

Bostadsbolagskoncernen

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden. Bostadsbolaget utgör även en egen underkoncern till Förvaltnings AB Framtiden vilket beror på att Bostadsbolaget i februari 2016 förvärvade två kommanditbolag, av fastighetsbolaget D. Carnegie & Co., i Hammarkullen.

Kommanditbolagen som förvärvades är Fastighetsbolaget Bredfjäll KB (org.nr. 969676-6923) med 686 lägenheter och Fastighetsbolaget Gropens gård KB (org. nr. 969676-6881) med 204 lägenheter. Vid denna affär förvärvades även Fastighetsbolaget Bredfjäll AB (org.nr. 556662-9035) som är kommanditdelägare och moderbolag till de två kommanditbolagen medan Bostadsbolaget är komplementär.

I november 2017 förvärvade Bostadsbolaget ytterligare ett kommanditbolag, Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB (org.nr. 969667-0562), vilket äger en fastighet med 140 lägenheter på Friskvädertorget i Norra Biskopsgården. Säljare av kommanditbolaget var fastighetsbolaget Willhem AB.

Norra Biskopsgården är ett utvecklingsområde enligt Förvaltnings AB Framtidens definition. Med anledning av den geografiska samordningen av fastighetsbestånden inom Framtidenkoncernen som genomfördes under 2016 har Bostadsbolaget fastighetsinnehav ökat i området kring Friskvädertorget och

bolaget är numera den dominerande fastighetsägaren. Den andra fastighetsägaren i området var Willhem AB som ägde endast en fastighet vid Friskvädertorget, Biskopsgården 51:16, med 140 bostadslägenheter.

Som en fortsättning av den geografiska samordningen inleddes en diskussion om att byta fastigheter för att därigenom kunna stärka utvecklingsområdet med en stor fastighetsägare som självständig aktör, samt att erhålla mer effektivt förvaltningsområde. Initialt var tanken att byta en av Bostadsbolagets fastigheter i Södra Biskopsgården mot Willhem ABs fastighet i Norra Biskopsgården (Friskvädertorget).

Willhem AB var intresserad att utöka fastighetsaffären med ytterligare fastigheter. Efter en del efterforskningar och diskussioner har affären landat i en större affär där fyra fastigheter byter ägare. Detta passar även Förvaltnings AB Framtiden vars målsättning inte är att utöka sitt innehav av hyresrätter genom köp. Den nu genomförda fastighetsaffären

inkluderar även två fastigheter i Poseidons ägo vid Bjurslätts torg. Dessa är att betrakta som en solitär i Poseidons portfölj.

Bolagen har genom förhandling med Willhem AB kommit överens om att priset för en bytesaffär ska bygga på det underliggande marknadsvärdet enligt extern värdering av oberoende värderingsinstitut. Båda bolagen har valt varsitt internationellt erkänt värderingsinstitut och köpeskillingen grundar sig på ett genomsnitt av dessa värderingar. Marknadsvärdet för Framtidenkoncernens fastigheter värderades till 169,5 Mkr och marknadsvärdet av Willhem ABs fastighet värderades till 172 Mkr.

Affären är enhälligt beslutad av Bostadsbolagets styrelse samt godkänd av Framtidenkoncernens styrelse och den 15 juni 2017 även godkänd av kommunfullmäktige.

De tre fastigheter som Framtidenkoncernen avyttrade paketerades i tre bolag som sedan avyttrades till Willhem AB, totalt 179 bostadslägenheter.

Beträffande lokalytor så har dessa ytor



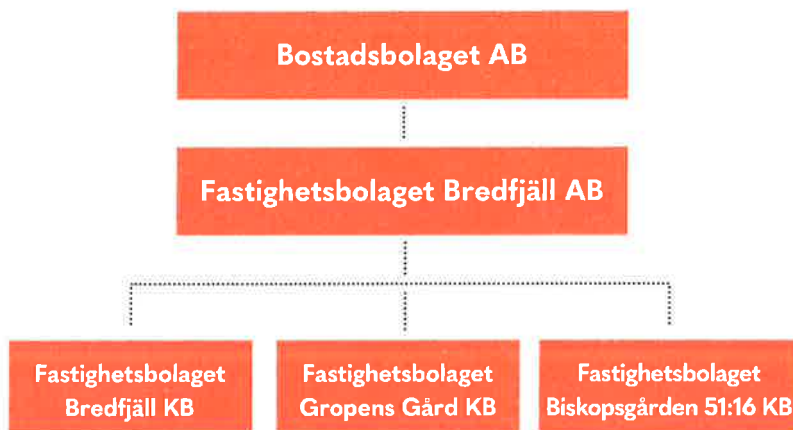
minskat netto med 2 130 kvm för Framtidenkoncernen.

Förvärvet innebär att vi efter tillträde totalt äger och förvaltar över 1 700 hyreslägenheter i Norra Biskopsgården.

Det var en förutsättning för ovan tre fastighetsaffärer att fastigheterna skulle säljas indirekt genom överlåtelse av andelar i de kommanditbolag som ägde fastigheterna. Att äga fastigheter genom kommanditbolag är en vanlig struktur för hur privata fastighetsägare äger sina fastighetsbestånd och ett rationellt sätt att äga fastigheter när dessa kan komma att avyttras.

Konsekvensen av ovan förvärv är att det har uppstått en koncernstruktur för Bostadsbolaget. Att fusionera in kommanditbolagen i Bostadsbolaget skulle innebära stora skattemässiga konsekvenser varför Bostadsbolaget har valt att behålla denna koncernstruktur över tid.

Organisationsstruktur



■ I Bostadsbolagets årsredovisning för 2017-12-31 ingår inte verksamheterna som bedrivs i de tre kommanditbolagen utan för dessa bolag, samt för Fastighetsbolaget Bredfjäll AB, upprättas separata årsredovisningar. Bostadsbolaget upprättar ej någon egen koncernredovisning utan koncernredovisning lämnas av Förvaltnings AB Framtiden.

Omsättningen för verksamhetsåret 2017 uppgick till

Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	44,8 Mkr
Fastighetsbolaget Gropens gård KB	14,3 Mkr
Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB	15,6 Mkr

Vad har hänt under året i kommanditbolagen i Hammarkullen?

■ I Hammarkullen har Bostadsbolaget arbetat mycket med säkerhet, t.ex. att låsa alla entréer och parkeringsdäck samt installerat elektroniska bommar till våra gårdar. Vidare har vi arbetat med att förbättra vår utemiljö genom att röja buskar, förbättra belysning, skapa odlingslotter samt förbättra sophanteringen.



Vi har utökat vår bemanning för att på ett bättre sätt kunna möta våra hyresgästers önskemål.

Under 2018 kommer vi att prova en ny renoveringsmodell i en fastighet, vilket du kan läsa mer om på sidan 10.

Vad har hänt under året i kommanditbolaget i Norra Biskopsgården?

■ Bostadsbolaget förvärvade kommanditbolaget och tillträdde fastigheten på Friskvåderstorget den 1 november 2017. Efter tillträdet har Bostadsbolaget påbörjat ett arbete med att inventera lägenheter och lokaler samt att göra en underhållsplan.



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 balansomslutning justerad med övervärde fastigheter.

Räntetäckningsgrad, ggr: Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader avseende företagets skulder exklusive av och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företagets skulder.

Skuldsättningsgrad: Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Genomsnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag %: Räntekostnaden brutto för bolagets låneportfölj i relation till genomsnittlig lånevolym.

Kassaflöde exklusive investeringar: Resultat efter finansiella poster exklusive av- och nedskrivningar.

Lönsamhet

Direktavkastning exklusive räntebidrag %: Driftsöverskott i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheter.

Avkastning på totalt kapital i %: Resultat efter finansiella poster plus finansiella poster hänförliga till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital i %: Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Personal

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

Förvaltning

Hysesbortfall i %: Hysesbortfall 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	1 761 809 596
Erhållet aktieägartillskott	81 900 000
Årets resultat	146 356 640
Summa	1 990 066 236

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

Utdelning till aktieägare	604 000
1 ny räkning balanseras	1 989 426 236
Summa	1 990 066 236

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna kapitalöverföringen, i form av lämnat koncernbidrag och utdelning, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget och utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln). Bolaget lämnar därutöver koncernbidrag med anledning av fastighetstransaktionen med Willhem AB per den 1 november 2017 där Bostads AB Poseidon var en part. Koncernbidraget avser en utjämnning av värdeförändringarna mellan bolagen och motsvarar skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och köpeskilling.

Det av styrelsen föreslagna koncernbidraget är ett led i en skattemässig disposition där bolaget kompenseras fullt ut av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt. Någon värdeöverföring har således inte skett. Det föreslagna koncernbidraget är därmed försvarligt enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas 2018-03-29.

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

	Not	2017	2016
<i>Intäkter</i>			
Hysesintäkter	2	1 691 006	1 662 203
Förvaltningsintäkter	3	35 664	27 624
Summa intäkter		1 726 670	1 689 827
<i>Kostnader för fastighetsförvaltningen</i>			
Driftkostnader	4, 5, 6	-736 814	-732 016
Underhållskostnader		-279 102	-299 482
Fastighetsavgift/-skatt		-36 652	-36 144
Driftöverskott		674 102	622 185
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-263 214	-257 876
Bruttoresultat		410 888	364 309
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	-47 764	-42 768
Övriga rörelseintäkter	10	4 715	3 338
Övriga rörelsekostnader	11	-23 370	-48 560
Rörelseresultat	12	344 469	276 319
Finansnetto	13	-4 009	-131 192
Resultat efter finansiella poster		340 460	145 127
Förändring av periodiseringsfond	14	7 060	6 801
Avskrivningar utöver plan	14	-583	-8 555
Erhållna koncernbidrag	14	-	73 392
Lämnade koncernbidrag	14	-183 350	-132 000
Skatt på årets resultat	15	-17 230	-20 365
Årets resultat	16	146 357	64 400

4

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	13 834	12 598
Summa immateriella anläggningstillgångar		13 834	12 598
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18	7 520 623	7 556 647
Inventarier	19	88 055	91 588
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	0	0
Pågående ny- och ombyggnationer	21	302 646	190 320
Summa materiella anläggningstillgångar		7 911 324	7 838 555
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	486 869	323 355
Långfristig fordran koncernföretag	23	256 799	250 000
Andelar i intresseföretag	24	-	46
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	140	140
Andra långfristiga fordringar	26	16 473	6 343
Summa finansiella anläggningstillgångar		760 281	579 884
Summa anläggningstillgångar		8 685 439	8 431 037
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 798	2 476
Fordringar hos koncernföretag		5 624	255 262
Skattefordran		27 031	27 339
Övriga fordringar		4 252	4 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	14 699	12 002
Summa kortfristiga fordringar		54 404	301 374
<i>Kassa och bank</i>		169	207
Summa omsättningstillgångar		54 573	301 581
Summa tillgångar		8 740 012	8 732 618

A

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (400 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		40 000	40 000
Reservfond		54 000	54 000
Fond för utvecklingsutgifter		7 570	4 751
Summa bundet eget kapital		101 570	98 751
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 843 708	1 700 763
Årets vinst		146 357	64 400
Summa fritt eget kapital		1 990 065	1 765 163
Summa eget kapital		2 091 635	1 863 914
Obeskattade reserver	28	134 638	141 115
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	29	93 867	94 980
Uppskjutna skatter	30	371 290	354 366
Summa avsättningar		465 157	449 346
<i>Långfristiga skulder</i>	31, 32, 35		
Skulder till koncernföretag		5 470 000	5 470 000
Summa långfristiga skulder		5 470 000	5 470 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		119 462	108 890
Skulder till koncernföretag	32, 33, 35, 36	231 287	477 613
Ovriga skulder		8 425	5 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	219 408	216 361
Summa kortfristiga skulder		578 582	808 243
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		8 740 012	8 732 618



Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utvecklingsutgifter	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2016-01-01	40 000	54 000	-	1 603 186	1 697 186
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			4 751	-4 751	
Utdelning				-632	-632
Aktieägartillskott				102 960	102 960
Årets resultat				64 400	64 400
Eget kapital 2016-12-31	40 000	54 000	4 751	1 765 163	1 863 914
Eget kapital 2017-01-01	40 000	54 000	4 751	1 765 163	1 863 914
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			2 819	-2 819	
Utdelning				-536	-536
Aktieägartillskott				81 900	81 900
Årets resultat				146 357	146 357
Eget kapital 2017-12-31	40 000	54 000	7 570	1 990 065	2 091 635

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 16.

Kassaflödesanalys

	Not	2017	2016
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat före finansiella poster		344 469	276 319
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	37	283 889	305 031
Erhållen ränta		1 260	1 914
Erlagd ränta	38	-105 253	-132 190
Betald skatt		-41	-21 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		524 324	429 597
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	39	25 629	15 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten		549 953	444 759

	Not	2017	2016
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-2 819	-4 751
Investering i dotterbolag		-163 664	-323 355
Försäljning av andelar i dotterföretag		100 135	
Investering i finansiella anläggningstillgångar			-50
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		46	830
Amortering ombyggnadstillägg		5 871	2 261
Investeringar i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar		-393 347	-584 827
Försäljning av byggnader och mark		28 194	294 666
Erhållna investeringsbidrag		-	1 546
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-10 584	-13 273
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		794	224
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-435 374	-626 729
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Ökning/minskning långfristig fordran		-6 799	-251 637
Upptagna lån		450 058	730 000
Amortering långfristiga skulder		-601 692	-270 000
Aktieägartillskott		102 960	102 960
Utdelning		-536	-632
Koncernbidrag		-58 608	-132 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-114 617	178 691
Årets kassaflöde		-38	-3 279
Likvida medel vid årets början		207	3 486
Likvida medel vid årets slut	40	169	207
Summa disponibla likvida medel		169	207
<i>Nettolåneskuld</i>			
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	41		
Nettolåneskuld vid årets ingång		-5 864 773	-5 402 676
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		300 000	-460 000
Minskning/ökning av avsättningar		1 114	1 182
Minskning/ökning av likvida medel		-38	-3 279
Nettolåneskuld vid årets utgång		-5 563 697	-5 864 773

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Hållbarhetsrapport

Bostadsbolaget omfattas från och med räkenskapsåret 2017 av de nya reglerna i ÅRL om att hållbarhetsrapportera. Bostadsbolaget har inte tagit fram en egen hållbarhetsrapport utan hänvisar till Framtidenkoncernens hållbarhetsredovisning för 2017, vilken vi varit delaktig i och som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

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

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. Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas när det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan tillfaller bolaget.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för aktiveringar och uppskrivningar samt med avdrag för planliga avskrivningar och nedskrivningar.

Bolaget tillämpar komponentredovisning vilket innebär att samtliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar delats upp på väsentliga komponenter.

Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av en komponent görs en utrangering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utrangeringskostnad redovisas i resultaträkningen som avskrivning i fastighetsförvaltningen.

Övriga tillkommande utgifter som inte innebär utbyte av komponent till väsentlig del redovisas som kostnad i den period de uppkommer som underhåll eller reparation.

Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms ge ekonomisk nytta, i annat fall redovisas de som driftkostnader.

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderingsmetodiken bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, driftskostnader med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av schabloniserade 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.

Ett representativt urval av bolagets fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut för att kvalitetssäkra de interna parametrarna.

Pågående ny- och ombyggnationer

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader.

Projekt som inte fullföljs kostnadsförs. En individuell värdering görs av varje projekt. Pågående projekt, som i kalkylen visar på ett nedskrivningsbehov vid färdigställandet, skrivs ned i takt med upparbetade projektkostnader till dess att nedskrivningen uppgår till skillnaden mellan färdigställt projekt och bedömt marknadsvärde.

Inventarier och övriga materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden kan variera från byggnad till byggnad till följd av olika materialval.

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Stomme & grund	50–100 år
Klimatskal	30–50 år
Stammar	30–70 år
Installationer	15–30 år
Inredning	20–30 år
Övrig byggnad	20–40 år

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.



Not 1 forts.

Planenliga avskrivningar på övriga anläggningstillgångar/ komponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markinventarier	20 år
Inventarier	3–10 år
Övriga byggnader	20–50 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 år
Immateriella anläggningstillgångar	5 år

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 inflyta.

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 är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden.

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

Avsättningar

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

Pensioner

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

Lånefinansiering

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med gjorda amorteringar. Låneutgifter periodiseras och resultatförs över löptiden. Resultateffekt som uppstår vid förtidsinlösen av lån, periodiseras över kvarstående löptid på de ursprungliga lånen. Vid en väsentligt förändrad finansiering kan effekten kostnadsföras direkt.

Låneutgifter under byggnadstiden för projekt och nyanläggning som tar betydande tid att färdigställa aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för fastigheten. Vid beräkning av låneutgifter, som ska aktiveras, har den genomsnittliga finansieringskostnaden använts.

Leasing: Leasegivare

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

Leasetagare

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

Offentliga bidrag

Bolaget erhåller offentliga bidrag i form av investeringsbidrag vid ny- och ombyggnation. Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde. Bidrag relaterade till resultatet redovisas under separat rubrik i resultaträkningen.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Kassaflödesanalys

Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

Verksamhetsområden 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

	2017	2016
Bostäder	1 563 307	1 539 867
Lokaler	61 865	61 767
Övriga hyresintäkter	65 834	60 569
Summa hyresintäkter	1 691 006	1 662 203

Bolagets kontraktportfölj består till största delen av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Lokalkontrakt tecknas normalt på 1–5 år, med en uppsägningstid om vanligtvis 9–12 månader. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.

De framtida icke uppsägningsbara leasingavgifterna för lokaler, i nominella värden, framgår av nedanstående tabell:

	2017	2016
Inom ett år	58 673	78 607
Mellan 1-5 år	90 914	105 181
Över 5 år	40	7
Summa	149 627	183 795

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2017	2016
Förvaltningsuppdrag	12 013	5 887
Ersättning från hyresgäster	4 120	3 371
Övriga förvaltningsintäkter	19 531	18 366
Summa förvaltningsintäkter	35 664	27 624

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

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Värme	-150 840	-158 207
El och gas	-36 435	-36 459
Vatten och avlopp	-55 082	-59 794
Avfallshantering	-48 004	-47 443
Fastighetsskötsel	-184 751	-183 275
Reparationer	-108 727	-102 043
Driftadministration	-104 098	-105 093
Övriga driftkostnader	-48 877	-39 702
Summa driftkostnader	-736 814	-732 016

Not 5 Personal

	2017	2016
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och VD*	-1 646	-1 661
Löner och ersättningar till övriga anställda	-124 685	-115 073
Summa löner och ersättningar	-126 331	-116 734

Pensionskostnader för styrelsen och VD*	-421	-390
Pensionskostnader för övriga anställda	-14 373	-12 970
Summa pensionskostnader	-14 794	-13 360

Övriga sociala kostnader	-37 235	-38 177
--------------------------	---------	---------

Summa personalkostnader	-178 360	-168 271
--------------------------------	-----------------	-----------------

Inga tantiem eller likande har lämnats.

*Inklusive styrelsesuppleanter.

Medelantalet anställda, antal		
Kvinnor	143	141
Män	166	170
	309	311

Företagsledningens könsfördelning		
Styrelse, inklusive suppleanter		
Kvinnor	4	4
Män	6	6
Totalt	10	10

VD och övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	6	5
Män	4	6
Totalt	10	11

Not 5 forts.

Ersättning och övriga förmåner under 2017

	Grundlön/ Styrelse- arvode*	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelse- ordförande	72			72
Övriga styrelse- ledamöter	189	2		191
Styrelse- suppleanter	39	1		40
Verkställande direktör	1 346	16	421	1 783
Övriga ledande befattningshavare	7 771	117	1 723	9 611
Totalt	9 417	136	2 144	11 697

Ersättning och övriga förmåner under 2016

	Grundlön/ Styrelse- arvode*	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelse- ordförande	62			62
Övriga styrelse- ledamöter	262			262
Styrelse- suppleanter	29			29
Verkställande direktör	1 308	13	390	1 711
Övriga ledande befattningshavare	8 156	125	1 786	10 067
Totalt	9 817	138	2 176	12 131

* Inklusive ersättning för lönad orbesinkomst.

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 9 (10) personer. Övriga förmåner avser bland annat av kostförmån. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

Bolagets verkställande direktör har en premiebestämd tjänstepension på 30% av ordinarie lön. Pensionsförmånerna för ledande befattningshavare motsvarar i huvudsak ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder.

Övriga pensionshavare följer den kollektivavtalade tjänstepensionen enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

Med verkställande direktör har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag vid uppsägning från företagets sida på 18 månadslöner. Uppsägningstiden är tjänstgöringspliktig om inte bolaget beslutar annat.

Med övriga ledande befattningshavare finns avtal om en uppsägningstid 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. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode.

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

Not 6 Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner

	2017	2016
Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag %		
Andel av totala intäkter %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1	*
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	3	2
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exkl fastighets-skatt, av- och nedskrivningar %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	8	3
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	22	24
Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	24	41
Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	99	99

Moderbolag

Moderbolag i den närmast överordnade koncernen där Göteborgs stads bostadsaktiebolag är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas, är Förvaltnings AB Framtiden, org.nr 556012-6012 med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget och från moderbolagets ägare Göteborgs Stadshus AB samt dess 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

	2017	2016
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningstillgångar	-1 583	-2 850
Markanläggningar	-14 574	-14 351
Byggnader	-229 626	-223 410
Bredbandsnät	-4 296	-4 296
Investering i annans fastighet	-295	-315
Inventarier	-13 722	-12 734
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	882	80
Summa av- och nedskrivningar i förvaltningen	-263 214	-257 876
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	-1	-1
Summa av- och nedskrivningar	-263 215	-257 877

Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå

	2017	2016
Ohrlings Pricewaterhouse-Coopers AB		
Revisionsuppdrag	-609	-549
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-40
Övriga tjänster	-223	-191
Summa arvode till vald revisionsbyrå	-832	-780

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmanrevision inklusive sakkunnigt biträde med -267 (-185) tkr.

Not 9 Centrala kostnader

	2017	2016
Centrala kostnader	-27 658	-30 392
Koncerngemensamma kostnader	-20 105	-12 375
Avskrivningar	-1	-1
Summa centrala kostnader	-47 764	-42 768

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

Not 10 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Provisionsintäkter	132	133
Resultat vid försäljning av inventarier	400	224
Övriga rörelseintäkter	3 148	2 981
Försäljning av fastighet	1 035	-
Summa övriga rörelseintäkter	4 715	3 338

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2017	2016
Utrangering och försäljning av inventarier	-147	-70
Fastighetsförsäljning	-	-48 490
Nedskrivning fastigheter	-23 223	-
Summa övriga rörelsekostnader	-23 370	-48 560

Not 12 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2017	2016
Förfaller till betalning inom ett år	6 958	4 178
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	13 311	6 000
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
	20 269	10 178
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	7 043	6 857

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen främst av lokalhyra. Avtalen är indexreglerade och följer utvecklingen av KPI. De har normalt en löptid på tre år. Uppgifterna i denna not inkluderar även finansiella leasingavtal, vilka redovisas som operationella. Dessa avtal består av bilar och kontorsmaskiner som normalt leasas på tre år.

Not 13 Finansnetto

	2017	2016
Finansiella poster hänförliga till företags tillgångar		
Räntetäkter koncernföretag	293	803
Räntetäkter	967	1 160
Försäljning andelar i dotterbolag	99 985	-
Summa finansiella poster hänförliga till företags tillgångar	101 245	1 963
Finansiella poster hänförliga till företags skulder		
Räntekostnader koncernföretag	-104 628	-131 699
Räntekostnader	-29	-4
Periodisering agio	450	318
Övriga finansiella kostnader	-19	-7
Finansiell kostnad PRI-skuld	-3 777	-3 823
Aktiverad ränta	2 749	2 060
Summa finansiella poster hänförliga till företags skulder	-105 254	-133 155
Finansnetto	-4 009	-131 192

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 1,77 (2,28) procent.

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Upplösning av periodiseringsfond	7 060	6 801
Avskrivningar utöver plan	-583	-8 555
Erhållna koncernbidrag	-	73 392
Låmnade koncernbidrag	-183 350	-132 000
Summa bokslutsdispositioner	-176 873	-60 362

Not 15 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skatt	-306	-746
Uppskjutet (skatt avseende förändring i temporära skillnader, spec i not 30)	-16 924	-19 619
Summa skatt på årets resultat	-17 230	-20 365

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

	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	163 587	84 765
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-35 989	-18 648
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	22 290	26
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 557	-811
Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond	-61	-87
Justering avseende tidigare år	87	-845
Summa skatt på årets resultat	-17 230	-20 365

Not 16 Utdelning enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,51% av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2017 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företags resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. På årsstämman 2018-03-08 kommer en utdelning avseende 2017 att föreslås om 604 tkr, vilket motsvarar 1,51% av aktiekapitalet 40 000 tkr. Utdelning avseende 2016 uppgick till 536 tkr.

Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 475	30 724
Inköp	2 819	4 751
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 294	35 475
Ingående avskrivningar	-22 877	-20 027
Årets avskrivningar	-1 583	-2 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 460	-22 877
Utgående planenligt restvärde övriga immateriella anläggningstillgångar	13 834	12 598

De immateriella anläggningstillgångarna avser främst investering i koncerngemensamt fastighetssystem samt diverse övriga administrativa datasystem.

Not 18 Förvaltningsfastigheter

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

Marknadsvärde (Mkr)	2017-12-31	2016-12-31
Ingående värde 1 januari	26 128	24 957
Investeringar	386	597
Försäljningar	-26	-338
Övrig värdeförändring	1 563	912
Utgående värde 31 december	28 051	26 128

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.

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Datschas värderingsverktyg använts och ersatt den interna värderingsmodellen som använts tidigare år. Den grundläggande värderingsmetodiken i Datscha och i den interna värderingsmodellen är likvärdig. Datschas värderingsverktyg är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontraktshyran minskas med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot 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 uppgår för bolagets bostäder till 400–470 (380–510) kr/kvm och för lokaler till 301–371 (283–413) 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 2,20 (2,50) procent i läge A1 och 5,00 (5,30) procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 3,60–5,30 (2,75–5,05) procent.

Marknadsvärdet på pantsatta fastigheter uppgår till 0 Mkr (889) Mkr.

Mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	647 490	584 357
Inköp	49 442	84 046
Försäljningar	-5 352	-20 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	691 580	647 490
Ingående uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående planenligt restvärde mark	808 535	764 445
Taxeringsvärde	8 456 081	8 468 102

Markanläggningar	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	290 342	297 256
Försäljningar	-662	-13 048
Omklassificeringar	8 592	6 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	298 272	290 342
Ingående avskrivningar	-126 119	-117 066
Försäljningar	377	5 298
Årets avskrivningar	-14 574	-14 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 316	-126 119
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	157 956	164 223

Bredbandsnät	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 920	85 920
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 920	85 920
Ingående avskrivningar	-20 396	-16 100
Årets avskrivningar	-4 296	-4 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 692	-20 396
Utgående planenligt restvärde bredbandsnät	61 128	65 524

Not 18 forts.

Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 134 529	10 041 515
Inköp	1 701	221 964
Försäljningar	-28 100	-488 787
Utrangeringar	-	-1 169
Omklassificeringar	177 891	361 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 286 021	10 134 529
Ingående nedskrivningar	-12 156	-12 248
Återförda nedskrivningar	882	92
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 274	-12 156
Ingående avskrivningar	-4 177 482	-4 173 236
Försäljningar	4 757	204 416
Utrangeringar	-	863
Årets avskrivningar	-213 456	-209 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 386 181	-4 177 482
Ingående uppskrivningar	617 564	656 210
Försäljningar	-	-24 740
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-13 226	-13 906
Utgående ackumulerade uppskrivningar	604 338	617 564
Utgående planenligt restvärde byggnader	6 492 904	6 562 455
Taxeringsvärde	11 725 679	11 702 757
Aktiverad ränta ingår med	42 100	41 204
Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	7 520 623	7 556 647

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 6 289 (7 286) tkr.

Eftersom ägandet ännu inte övergått i samband med den geografiska samordningen koncernen genomförde under 2016 ingår det i taxeringsvärdet för mark och byggnad ett taxeringsvärde på 776 086 tkr på köpta fastigheter där bolaget ännu inte är lagfaren ägare. Det finns också, i samband med den geografiska samordningen, sålda fastigheter med ett taxeringsvärde på 757 377 tkr där bolaget fortfarande är lagfaren ägare.

Not 19 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 942	173 415
Inköp	10 584	13 273
Försäljningar och utrangeringar	-8 888	-3 746
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 638	182 942
Ingående avskrivningar	-91 354	-82 295
Försäljningar och utrangeringar	8 494	3 676
Avskrivningar	-13 723	-12 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 583	-91 354
Utgående planenligt restvärde inventarier	88 055	91 588

Av årets avskrivningar -13 723 (-12 735) tkr avser -1 (-1) tkr centrala kostnader.

Not 20 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 986	50 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 986	50 986
Ingående avskrivningar	-50 986	-50 986
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 986	-50 986
Utgående planenligt restvärde övriga materiella anläggningstillgångar	0	0

Not 21 Pågående ny- och ombyggnationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde/ Ingående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	190 320	282 425
Under året nedlagda kostnader	339 526	291 218
Försäljningar	-1 418	-5 382
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-202 559	-377 941
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde/Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	302 646	190 320
Aktiverad ränta ingår med	4 216	2 874

D

Not 22 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	323 355	-
Förvärv	163 514	323 355
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	486 869	323 355
Utgående planenligt restvärde andelar i koncernföretag	486 869	323 355

Koncernföretag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %
Fastighetsbolaget Bredfjäll AB	556662-9035	323 355	100
Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	969676-6923		Komplementär
Fastighetsbolaget Gropens gård KB	969676-6881		Komplementär
Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB	969667-0562		Komplementär

Den 1 februari 2016 förvärvades samtliga andelar i Fastighetsbolaget Bredfjäll AB samt komplementärsandelarna i Fastighetsbolaget Bredfjäll KB och Fastighetsbolaget Gropens gård KB. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB är kommanditdelägare i Fastighetsbolaget Bredfjäll KB och Fastighetsbolaget Gropens gård KB.

Den 1 november 2017 förvärvades komplementärsandelarna i Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB är kommanditdelägare i Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB.

Kapitalandel och rösträttsandel är 100% i dotterföretagen.

Dotterföretagen har sitt säte i Göteborg.

Moderbolaget Göteborgs stads bostadsaktiebolag upprättar inte någon koncernredovisning. Moderbolaget i den närmast överordnade koncern där Göteborgs stads bostadsaktiebolag är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas är Förvaltnings AB Framtiden, org. nummer 556012-6012, med säte i Göteborg.

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	250 000	-
Förvärv Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	-	190 000
Förvärv Fastighetsbolaget Gropens gård KB	-	60 000
Förvärv Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB	6 799	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 799	250 000
Utgående bokfört värde fordringar hos koncernföretag	256 799	250 000

Not 24 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46	46
Förvärv	-	-
Försäljning	-46	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	46
Utgående planenligt restvärde andelar i intresseföretag	-	46

Bolaget har under januari 2017 avyttrat sitt ägande i Västra Sandarna Fastighetsutveckling i Göteborg AB (org.nr. 556707-2409). Andelarna avyttrades till bokfört värde.

Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140	140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140	140
Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav	140	140

Not 26 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 343	7 747
Inköp	-	-
Försäljningar	-	-830
Årets amortering	-2 680	-3 261
Omklassificeringar	12 810	2 687
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 473	6 343
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	16 473	6 343

Långfristig fordran avseende hyresgästpassningar av lokaler redovisas här med 15 884 (4 496) tkr, övriga poster avser Husbyggnadsvaror 0 (1 258) tkr och Fritidsstiftelsen 589 (589) tkr.

m

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	-	881
Förutbetalda försäkringspremier	-	-
Förutbetalda PRI-kostnader	3 211	3 212
Förutbetalda licenser	742	1 773
Förutbetalda kostnader arrende	538	456
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	-	49
Upplupna förvaltningsintäkter	-	-
Upplupna hyresintäkter	62	79
Förutbetalda kostnader, koncernföretag	4 757	1 728
Förutbetalda kostnader, övriga	5 389	3 824
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 699	12 002

Not 28 Obeskattade reserver

	2017-12-31	2016-12-31
Avsättning till periodiseringsfond, tax 12	-	7 060
Avsättning till periodiseringsfond, tax 13	16 634	16 634
Avsättning till periodiseringsfond, tax 14	18 270	18 270
Avsättning till periodiseringsfond, tax 15	35 664	35 664
Akkumulerade avskrivningar över plan	64 070	63 487
Summa bokslutsdispositioner	134 638	141 115

Not 29 Avsättning för pensioner

	2017-12-31	2016-12-31
Avsättning vid periodens ingång	94 980	96 162
Utbetald pension	-6 427	-6 630
Nyintjänad pension	2 182	2 015
Ränta	3 425	3 456
Övrigt	-293	-23
Avsättning vid periodens utgång	93 867	94 980

Avsättningen för pensioner avser premier för ITP 2-planens ålderspension inklusive värdesäkring. Pensionsutfästelsen tryggas genom en kreditförsäkring hos PRI Pensionsgaranti.

Not 30 Avsättning för uppskjuten skatt

Skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde.

	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsfastigheter	-371 924	-355 073
Finansiella instrument	-61	12
Övriga temporära skillnader	695	695
Summa avsättning för uppskjuten skatt	-371 290	-354 366

Not 31 Finansiell riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncerngemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget och tryggas av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

Not 32 Låneskulder

Låneskulder (Mkr)	Nominellt värde 2017-12-31	Marknadsvärde 2017-12-31	Nominellt värde 2016-12-31	Marknadsvärde 2016-12-31
Skulder till koncernföretag	5 470	5 470	5 770	5 771
Totalt	5 470	5 470	5 770	5 771

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget. Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swappräntan på vardersdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal.

d

Not 33 Ställda säkerheter

För egna skulder	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget	-	302 001
Summa ställda säkerheter	-	302 001
Säkerheter i eget förvar	6 903 710	6 429 775

Not 34 Eventualförpliktelse

	2017-12-31	2016-12-31
Ansvarförbindelse FPG/PRI	1 877	1 900
Ansvarförbindelse Fastigo	2 486	2 300
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	2 414	2 414
Garantiförbindelser	861	861
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	9 228	6 172
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Gropens gård KB	6 033	3 309
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB	50 922	-
Summa eventualförpliktelser	73 821	16 956

Not 35 Långfristiga skulders förfallotider

	1-5 år	Senare än 5 år
Skulder till koncernföretag	-	5 470 000
Summa	-	5 470 000

Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader, moderbolag	7 833	9 578
Upplupna sociala avgifter	10 629	10 397
Upplupna personalkostnader	13 171	13 958
Upplupna kostnader, underhåll	-	1 871
Upplupna taxebundna kostnader	46 690	46 886
Balanserad ränta stängda derivat-instrument	-	450
Förutbetalda hyresintäkter	132 332	131 251
Upplupna ombyggnadskostnader	-	-
Upplupna kostnader, fastighetsskötsel	13 278	8 916
Övriga poster	3 612	3 862
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227 545	227 169

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

Not 37 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	1 583	2 850
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	259 275	254 801
Avskrivning nedskrivning anläggningstillgångar	-	12
Nedskrivning anläggningstillgångar	23 223	-
Återföring avseende materiella anläggningstillgångar	-882	-92
Ökning (+) / minskning (-) av avsättningar	-1 114	-1 182
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-1 434	48 336
Utrangeringsförlust komponent	3 238	306
Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet	283 889	305 031

Not 38 Erlagd ränta

	2017	2016
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-105 253	-132 190
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-2 749	-2 060
Summa erlagd ränta	-108 002	-134 250

Not 39 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital

	2017	2016
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-1 096	-34 375
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	26 725	49 537
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	25 629	15 162

Not 40 Outnyttjade kreditavtal

Koncernens finansieringsbehov tryggas av Göteborgs Stad.

Not 41 Nettolåneskuld

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

Not 42 Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition:

Till årsstämman förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	1 761 809 596
Erhållet aktieägartillskott	81 900 000
Årets resultat	146 356 640
Summa	1 990 066 236

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

Utdelning till 3 aktieägare (1,51 kr/aktie)	604 000
I ny räkning balanseras	1 989 462 236
Summa	1 990 066 236

Not 43 Händelser efter balansdagen

Inga andra väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 7 februari 2018 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs stads bostadsaktiebolag den 8 mars 2018.

Göteborg den 7 februari 2018

Johan Zandén
Ordförande

Tomas Nilsson
2:e vice ordförande

Inger Bergsten

Adam Wojciechowski

Ulla Y Gustafsson
1:e vice ordförande

Anette Vancas Moberg

Piotr Kiszkiel

Kicki Björklund

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 7 februari 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 7 februari 2018

Sven Jelbo
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Torbjörn Rigmär
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag för år 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 24–54 i detta dokument.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Göteborgs stads bostadsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–23 och 58–71. Utöver annan information i detta dokument så publicerar bolaget årligen "Bostadsbolaget berättar" som ett separat dokument. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Göteborgs stads bostadsaktiebolag för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt för-



slaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Göteborgs stads bostadsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 7 februari 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2017

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

Vi, av fullmäktige i Göteborgs Stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Göteborgs stads bostadsaktiebolag:s verksamhet under år 2017.

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

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunal-

lagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 7 februari 2018

Sven Jellbo
lekmannarevisor
utsedd av kommunfullmäktige

Torbjörn Rigemar
lekmannarevisor
utsedd av kommunfullmäktige

Granskningsrapport för år 2017

Till årsstämman i Göteborgs stads bostadsaktiebolag Org.nr 556046-8562
Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, av fullmäktige i Göteborgs Stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Göteborgs stads bostadsaktiebolag:s verksamhet under år 2017.

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

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 7 februari 2018

Sven Jellbo
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Torbjörn Rigemar
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige



Styrelse 2017



Ordförande
Johan Zandin (V)
Invalid: 2015
Sysselsättning: Programmerare i rymdbranschen.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i byggnadsnämnden och kommunfullmäktige.

Ledamöter



Förste vice ordförande
Ulla Y Gustafsson (S)
Invalid: 2007
Sysselsättning: Pensionär.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Västkoststiftelsen.



Andre vice ordförande
Tomas Nilsson (M)
Invalid: 2011
Sysselsättning: IT-utvecklare och frilansskribent.
Övriga styrelseuppdrag: Vice ordförande i Valnämnden Göteborg och ledamot i kommunfullmäktige.



Inger Bergsten (M)
Invalid: 2015
Sysselsättning: Egenföretagare inom bygg- och fastighetsförvaltning.
Övriga styrelseuppdrag: Inga övriga kommunala styrelseuppdrag.



Adam Wojciechowski (MP)
Invalid: 2015
Sysselsättning: Matematiker.
Övriga styrelseuppdrag: Inga övriga styrelseuppdrag.



Piotr Kiszkiel (L)
Invalid: 2015
Sysselsättning: Projektledare på idrotts- och föreningsförvaltningen.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i kommunfullmäktige.



Anette Vancas Moberg (S)
Invalid: 2010
Sysselsättning: Kundanpassningar på Volvo Lastvagnar AB.
Övriga styrelseuppdrag: Inga övriga styrelseuppdrag.

Suppleanter



Sofia Rostedth (M)

Invald: 2015

Sysselsättning: Pilot och försäljning av nyproduktion.

Övriga styrelseuppdrag:

Sitter i styrelsen för Moderaterna Torslanda och är nämndeman i tingsrätten.



Ronny Johansson (S)

Invald: 2015

Sysselsättning: Målare.

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande Svenska målareförbundet Avd. 3 väst, ledamot i förbundsstyrelsen för Svenska målareförbundet, ledamot i Riksbbyggens lokalförening i Göteborg och kassör i Rannebergens Socialdemokratiska stadsdelsförening.



Ulf Albinsson (S)

Invald: 2016

Sysselsättning: Anställd på Volvo Lastvagnar AB.

Övriga styrelseuppdrag:

Inga övriga styrelseuppdrag.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB,
Huvudansvarig: Karin Olsson.

Lekmannarevisorer

Torbjörn Rigemar (S) lekmannarevisor sedan 2007.

Sven Jellbo (L) lekmannarevisor sedan 2015.

Lars-Ola Dahlqvist (S), suppleant sedan 2015.

Ulf Rotemyr (L), suppleant sedan 2015.

Arbetstagarrepresentanter



Thomas Gustavsson

(Fastighetsanställdas förbund)

Invald: 1991



Simon Kappelmark

(Fastighetsanställdas förbund)

Invald: 2016



Ulla Berg

(Unionen)

Invald: 2008



Gabriell Asmar

(Unionen)

Invald: 2017



Företagsledning 2017



Vad är 2017 års höjdpunkt för dig?



Kicki Björklund
Verkställande direktör

E-post: kicki.bjorklund@bostadsbolaget.se
Utbildning: Teknologidoktor i fastighetsekonomi på KTH.
Bakgrund: Var före Bostadsbolaget vd för allmännyttiga SigtunaHem och arbetade före det på John Mattson Fastigheter AB, SPP och KTH.

– Det är svårt att välja bara en. Att drottning Silvia besökte SOS Barnbyar i Hammarkullen var viktigt liksom att vi fick ta över huset på Friskvåderstorget. Vårt gemensamma arbete i koncernen kring Framtidens Fastighetslabb och Viktiga riktiga jobb är fantastiskt att få vara en del av och också något jag är väldigt stolt över.



Magnus Adamsson
Ekonomichef

E-post: magnus.adamsson@bostadsbolaget.se
Utbildning: Civilekonom med inriktning redovisning.
Bakgrund: Revisor och ekonomichef i olika bolag.

– Höjdpunkten för mig under 2017 var då vi 1 november köpte en fastighet på Friskvåderstorget och därmed fick möjlighet att få ett helhetsgrepp på torget och bostadsområdet Norra Biskopsgården.



Britt Bergström
Distriktschef Hisingen

E-post: britt.bergstrom@bostadsbolaget.se
Utbildning: Förvaltningslinjen Högskolan i Karlstad
Bakgrund: Arbetat i fastighetsbranschen i 25 år med diverse uppdrag och haft ledande befattningar de senaste 15 åren på Eklandia, Newsec samt Polismyndigheten.

– Såklart när jag den 18 september började mitt nya jobb som distriktschef för Hisingen samt veckorna som följde då jag fick förmånen att träffa alla engagerade och kompetenta medarbetare.



Elisabeth Carlsson
Personalchef

E-post: elisabeth.carlsson@bostadsbolaget.se
Utbildning: Högskola.
Bakgrund: Personalchef inom den privata sektorn, bland annat 16 år på Ericsson.

– Årets höjdpunkt för mig var Framtidens Fastighetslabbs invigning och att det nu är igång. Men också alla fantastiska medarbetares engagemang under året.



Catarina Hagwall
Chef Marknad och Kommunikation

E-post: catarina.hagwall@bostadsbolaget.se
Utbildning: Civilekonom med inriktning redovisning, diplomerad marknadsekonom samt en projektledarutbildning på Chalmers tekniska högskola.
Bakgrund: Arbetat på Electrolux Storköks marknadsavdelning under åtta år, därefter Saab Automobiles marknadsavdelning i 14 år.

– Höjdpunkten var när vi fick ta emot Kundkristallen av Aktivbo, som genomför vår kundenkät, för att vi gjort det största lyftet i Serviceindex av alla bolag som mäter med dem.



Vad är 2017 års höjdpunkt för dig?



Camilla Hallquist

Chef fastighetsutveckling

E-post: camilla.hallquist@bostadsbolaget.se

Utbildning: Byggnadsingenjör.

Bakgrund: Arbetat i olika roller och befattningar inom både privat och kommersiell verksamhet i byggbranschen i 25 år.

– Året har innehållit ett flertal höjdpunkter då Fastighetsutveckling är en bred avdelning med många pågående aktiviteter. För att nämna några vill jag lyfta Fixoteken som vi kommit igång med, att arbetet med solceller startat upp i Hammarkullen samt att vi tillsammans med distriktet kommer få fram cirka 110 nya lägenheter genom konvertering av lokaler 2018.



Magnus Redenheim

Distriktschef Centrum

E-post: magnus.redenheim@bostadsbolaget.se

Utbildning: Treårig ekonomisk linje på gymnasiet.

Bakgrund: Haft olika roller inom Bostadsbolaget under 27 år, främst inom ekonomi och fastighetsförvaltning. Har haft en ledarbefattning sedan 2005.

– Min höjdpunkt under 2017 var min nya tjänst som chef på distrikt Centrum. Jag ser fram emot att utveckla distriktets olika bostadsområden tillsammans med hyresgäster och personal.



Elisabet Sandberg-S

Chef Kundenservice och Uthyrning

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

Utbildning: Sjuksköterskeutbildning med vidareutbildning inom psykiatri, kurser på universitetet med inriktning mot neuropsykologi.

Bakgrund: Har arbetat inom psykiatri i 25 år och varit arbetsledare sedan 1980 varav två år som demenssköterska.

– Höjdpunkten för mig inom arbetet var att vi fick ta emot priset Kundkristallen.



Ulf Westerlund

Inköpschef

E-post: ulf.westerlund@bostadsbolaget.se

Utbildning: Civilingenjörsexamen, väg och vattenbyggnad.

Bakgrund: Har tidigare arbetat i fastighetsförvaltnings-, entreprenad- och konsultverksamheter.

– Årets höjdpunkt är att i ett överhettat marknadsläge, på ett affärsmässigt sätt kunna tillgodose verksamheten med entreprenörer och hantverkare av hög kvalitet.



Johan Wilck

Distriktschef Öster

E-post: johan.wilck@bostadsbolaget.se

Utbildning: Utbildad VVS-ingenjör.

Bakgrund: Mångårig erfarenhet på tekniska företag i ledande befattningar. Arbetat i fem år som coach och företagsutvecklare.

– En höjdpunkt 2017 var att det långsiktiga och målmedvetna arbetet i vårt utvecklingsområde Hammarkullen gav konkreta resultat. Extra roligt är att kundbetyget i Hammarkullen gått upp jämfört med vår mätning 2016.



Bostadsbolagets fastigheter

Bostadsbolaget finns representerade i Göteborgs samtliga stadsdelar. Våra 23 197 lägenheter är fördelade på tre distrikt – Centrum, Hisingen och Öster. Bostadsbolagets fastigheter omfattar allt från kulturminnesmärkta byggnader till modern nyproduktion.

Centrum är till bostadsytan Bostadsbolagets största distrikt och står också för största delen av våra hyresintäkter. Distriktets 7 861 lägenheter är fördelade i allt från byggnadsminnesmärkta fastigheter och miljonprogram till nyproduktion i Landala.

Distrikt Hisingen sträcker sig från Amhult i väster till Brunnsbo i Öster och är till ytan Bostadsbolagets största distriktsområde med mycket vacker natur och många strövområden. Här förvaltar vi 8 469 lägenheter, vilket gör det till vårt största distrikt sett till antalet lägenheter.

Med sina 6 867 lägenheter är Öster vårt minsta distrikt. Här finns mångkulturella stadsdelar med stort utbud av aktiviteter och äldre områden med många olika lägenhetstyper. Här finns även områden med nära till natur och grönområden. Ett av dessa är Rannebergen som är ett av Bostadsbolagets miljövänligaste bostadsområden med bland annat Göteborgs bästa luft.

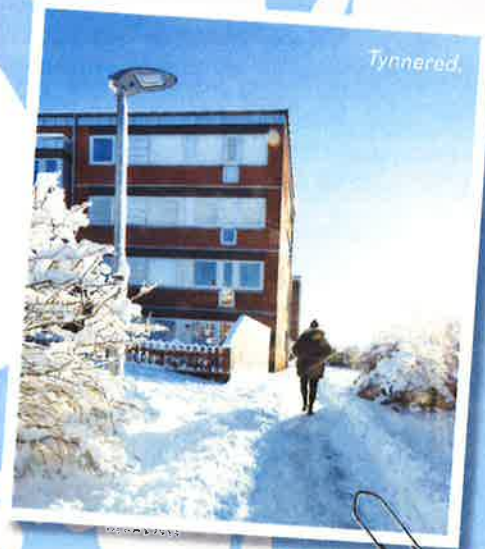


Ostra Anghagen

2

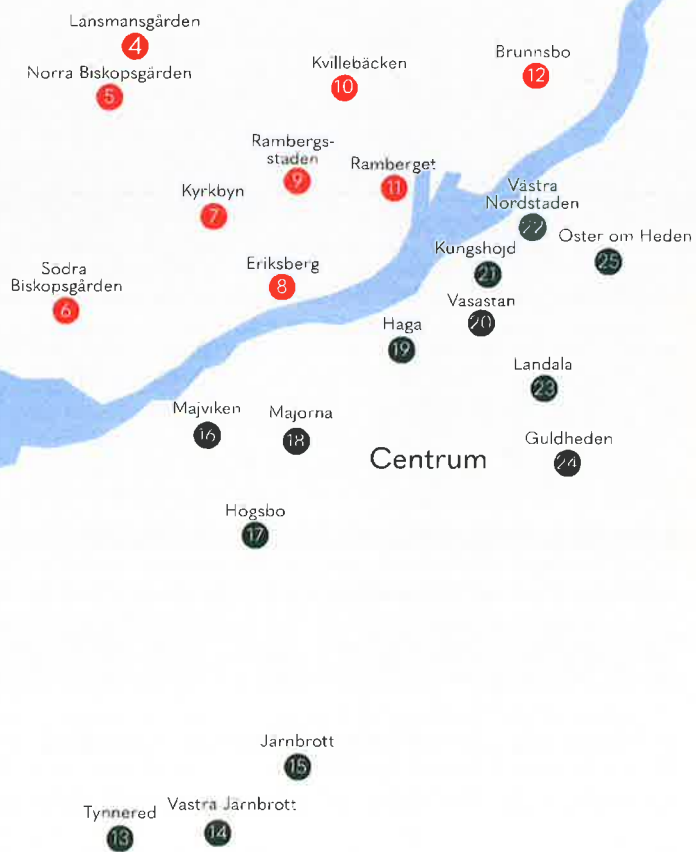
Amhult

1



d

Hisingen



Rannebergen
30

Hammarkullen
29

Kortedala
28

Öster

Torpa
27

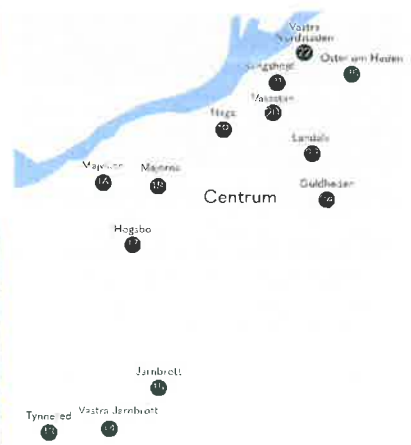
Robertshojd
26

Centrum

Handwritten signature

Centrum

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Guldheden	24	GULDHEDEN 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	41 377	2 772	1 167
Guldheden	24	GULDHEDEN 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11 605	11	228	205 372	14 077	1 190
Guldheden	24	GULDHEDEN 48:3	Syster Estrids Gata 2	1957	2 209	4	30	39 064	2 969	954
Guldheden	24	GULDHEDEN 48:2	Syster Estrids Gata 2	2017	0	0	0	5 848	1 081	0
Guldheden	24	GULDHEDEN 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1950	1 620	53	30	28 570	1 962	1 151
Guldheden	24	GULDHEDEN 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1969	1 628	0	24	26 581	1 775	1 053
Guldheden	24	GULDHEDEN 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1968	1 628	22	24	26 364	1 792	1 059
Guldheden	24	GULDHEDEN 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6 438	822	120	116 334	8 273	1 147
Guldheden	24	GULDHEDEN 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4 063	148	72	71 762	5 011	1 150
Guldheden	24	GULDHEDEN 54:4	Doktor Wengbergs Gata 8	2005	5 813	0	66	126 128	9 425	1 456
Guldheden	24	GULDHEDEN 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1951	9 631	528	185	173 874	12 033	1 162
Guldheden	24	GULDHEDEN 56:1	Syster Emmas Gata 1	1964	1 836	0	36	33 407	2 283	1 195
Guldheden	24	GULDHEDEN 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3 366	134	66	60 738	4 297	1 225
Guldheden	24	GULDHEDEN 57:5	Doktor Westrings Gata 14A	2003	1 811	471	23	39 749	2 655	1 319
Haga	19	HAGA 19:16	Pilgatan 1	1983	9 063	530	117	252 702	12 167	1 249
Haga	19	HAGA 2:1	Mellangatan 2A	1962	1 991	257	17	52 077	2 479	1 065
Haga	19	HAGA 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	2 015	537	21	53 003	3 302	1 136
Haga	19	HAGA 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1 244	177	14	32 544	1 483	1 026
Haga	19	HAGA 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	29 507	1 817	1 039
Haga	19	HAGA 20:19	Husargatan 31	1985	6 572	284	86	185 307	8 858	1 284
Haga	19	HAGA 20:20	Husargatan 43	1984	1 041	139	19	27 461	1 266	998
Haga	19	HAGA 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	22 923	1 388	1 162
Haga	19	HAGA 23:10	Pilgatan 22	1989	0	105	0	17 284	2 742	0
Haga	19	HAGA 23:22	Husargatan 22	1988	3 914	389	53	112 892	5 710	1 307
Haga	19	HAGA 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	13 489	771	1 367
Haga	19	HAGA 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	12 593	854	1 261
Haga	19	HAGA 24:15	Haga Nygata 25A	1986	591	510	11	22 333	1 592	1 402
Haga	19	HAGA 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	27 716	1 484	1 324
Haga	19	HAGA 24:3	Haga Nygata 27C	1987	943	481	12	30 701	1 885	1 207
Haga	19	HAGA 24:7	Husargatan 23	1989	2 203	51	32	63 578	3 161	1 383
Haga	19	HAGA 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1 362	431	25	44 029	2 701	1 298
Haga	19	HAGA 25:19	Pilgatan 4	1986	8 030	335	104	225 062	10 711	1 266
Haga	19	HAGA 5:10	Haga Nygata 10	1981	4 979	869	69	136 503	6 976	1 062
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 58:13	Svalebogatan 41	1948	2 358	369	42	40 426	2 681	1 072
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1 617	32	30	26 695	1 737	1 015
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3 657	0	68	59 634	4 009	1 018
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1 962	21	36	32 436	2 025	1 013
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2 172	675	37	38 276	2 896	1 013
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1 908	0	36	37 400	2 099	1 027



Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m²
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3 339	45	61	53 638	3 617	1 027
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6 495	180	120	106 113	7 264	1 029
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1 617	21	30	26 245	1 708	1 028
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1 086	0	18	17 600	1 193	1 015
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1 935	158	36	32 639	2 178	1 037
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1 299	0	24	21 400	1 398	1 029
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 12:2	Kondensatorsgatan 3	1986	4 645	95	85	55 840	3 378	1 065
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 13:1	Reläгатan 8	1953	1 755	189	27	19 085	1 790	942
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 14:2	Reläгатan 1	1952	2 300	90	60	37 535	3 853	996
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3 810	138	66	46 414	4 518	1 104
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2 080	0	32	23 259	2 188	959
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 19:2	Antenngatan 7	1953	218	2 108	7	12 085	1 454	1 123
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 20:1	Antenngatan 10	1954	384	806	12	8 297	1 024	1 090
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 3:1	Bildradiogatan 14	1973	3 496	222	57	40 921	3 984	1 044
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4 524	209	84	62 067	6 013	1 262
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 8:2	Modulatorsgatan 1	1990	3 629	92	62	47 917	4 649	1 212
Kungshöjd	21	INOM VALLGRAVEN 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	57 635	2 917	1 233
Kungshöjd	21	INOM VALLGRAVEN 41:2	Hvitfeldtsгatan 3A	1970	1 118	37	13	27 778	1 135	989
Kungshöjd	21	INOM VALLGRAVEN 41:3	Hvitfeldtsгatan 5A	1970	1 225	0	13	30 200	1 276	987
Kungshöjd	21	INOM VALLGRAVEN 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	23 885	1 078	1 085
Kungshöjd	21	INOM VALLGRAVEN 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1 240	230	15	35 694	1 771	1 118
Kungshöjd	21	INOM VALLGRAVEN 43:11	Kungsgatan 5	1960	2 436	1 185	35	72 200	3 846	1 005
Landala	23	LANDALA 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	0	197	0	14 108	2 713	0
Landala	23	LANDALA 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7 915	12 144	198	231 084	23 921	1 394
Landala	23	LANDALA 10:21	Kapellgängen 3	1973	4 679	17	80	129 335	5 680	1 186
Landala	23	LANDALA 10:22	Landalagängen 8	1973	5 775	768	96	163 510	7 797	1 162
Landala	23	LANDALA 10:23	Landalagängen 11	1973	5 648	209	92	153 909	6 514	1 119
Landala	23	LANDALA 10:24	Landalagängen 5	1973	4 253	55	68	114 450	4 854	1 113
Landala	23	LANDALA 12:16	Landalabergen 4	1971	2 755	153	45	73 195	3 162	1 076
Landala	23	LANDALA 12:17	Landalabergen 6	1971	2 720	91	45	72 852	3 090	1 083
Landala	23	LANDALA 12:18	Landalabergen 8	1971	3 916	478	59	108 257	4 750	1 071
Landala	23	LANDALA 12:23	Landalabergen 35	1972	3 321	0	67	89 000	3 179	1 120
Landala	23	LANDALA 12:24	Landalabergen 22	1972	3 740	0	60	99 000	4 111	1 084
Landala	23	LANDALA 12:25	Landalabergen 20	1971	2 578	0	40	68 000	2 816	1 077
Landala	23	LANDALA 12:26	Landalabergen 31	1972	4 140	0	80	111 000	4 690	1 116
Landala	23	LANDALA 12:27	Landalabergen 28	1971	3 994	0	60	105 000	4 338	1 070
Landala	23	LANDALA 12:28	Landalabergen 17	1971	3 994	0	60	105 000	4 500	1 111
Landala	23	LANDALA 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	0	16	35 200	1 532	1 200
Landala	23	LANDALA 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1 255	63	27	35 200	1 612	1 214
Landala	23	LANDALA 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9	0	1 204	1 187
Landala	23	LANDALA 40:1	Egnahemsvägen 1	2016	3 012	104	44	114 928	6 028	1 853
Landala	23	LANDALA 41:1	Egnahemsvägen 9-11	2016	1 762	2	24	64 000	3 221	1 800
Majorna	18	MAJORNA 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	13 960	1 086	1 186
Majorna	18	MAJORNA 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6 851	469	89	130 750	9 832	1 205
Majorna	18	MAJORNA 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10 432	350	141	196 947	13 299	1 218
Majorna	18	MAJORNA 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10 864	1 078	148	212 119	14 594	1 222
Majorna	18	MAJORNA 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9 861	828	116	188 026	12 661	1 153
Majorna	18	MAJORNA 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1 441	21	49 800	5 442	1 370
Majviken	16	MAJORNA 213:14	Betzengatan 1	1971	7 391	2 219	62	141 261	11 448	986
Majviken	16	MAJORNA 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8 422	1 331	184	163 714	12 540	1 302
Majviken	16	MAJORNA 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6 510	697	133	127 126	9 550	1 349
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:14	Briljantgatan 37	1967	10 365	15	127	110 060	9 656	917
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:15	Briljantgatan 51	1967	6 296	232	86	79 933	7 660	947
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:17	Briljantgatan 66	1967	4 294	25	58	45 646	4 158	929
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:19	Topasgatan 13A	1967	0	179	0	909	148	0
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:20	Topasgatan 4	1966	0	1 703	0	16 000	2 909	0
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:3	Topasgatan 53	1966	5 558	8	75	56 613	5 216	925

FASTIGHETSBESTÅND

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Skatt- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m²
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:4	Topasgatan 5	1966	4 544	1 666	63	55 803	5 875	930
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:5	Topasgatan 14	1967	6 650	91	94	68 110	6 304	931
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:6	Topasgatan 27	1966	6 368	56	90	66 092	6 047	932
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:7	Topasgatan 40	1966	3 430	18	49	37 059	3 313	949
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:8	Topasgatan 49	1965	4 029	129	59	43 320	3 947	933
Vasastaden	20	VASASTADEN 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	41	9	21 314	964	1161
Vasastaden	20	VASASTADEN 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	11 119	840	905
Vasastaden	20	VASASTADEN 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	26 043	1101	860
Vasastaden	20	VASASTADEN 15:13	Viktoriagatan 20	1982	1 070	314	15	32 794	1 693	1133
Vasastaden	20	VASASTADEN 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3 285	399	32	95 437	4 390	1152
Vasastaden	20	VASASTADEN 19:1	Engelbrektsgratan 3	1980	1 408	127	19	39 578	1 757	1135
Vasastaden	20	VASASTADEN 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1 259	99	16	34 122	1 444	1 075
Vasastaden	20	VASASTADEN 7:14	Viktoriagatan 10	1980	789	243	9	24 031	1 225	1 073
Vasastaden	20	VASASTADEN 7:3	Storgatan 15 A	1986	861	116	11	25 607	1 245	1 207
Vasastaden	20	VASASTADEN 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1 278	493	16	39 030	2 074	1 093
Vasastaden	20	VASASTADEN 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	55 789	2 631	1 315
Vasastaden	20	VASASTADEN 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1 673	110	21	47 462	2 170	1 158
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 133:10	Norra Dragspelsgratan 16	1981	5 571	321	88	79 407	8 017	1 334
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 133:2	Norra Dragspelsgratan 4	1962	4 112	39	60	44 400	4 493	1 041
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 133:3	Norra Dragspelsgratan 6	1962	4 112	71	60	44 400	4 542	1 041
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 133:4	Norra Dragspelsgratan 8	1962	4 112	74	60	44 400	4 514	1 038
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 133:5	Norra Dragspelsgratan 10	1962	4 112	101	60	44 417	4 533	1 039
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 133:6	Norra Dragspelsgratan 12	1962	4 147	71	60	43 439	4 519	1 020
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 133:7	Norra Dragspelsgratan 14	1963	3 802	39	55	40 600	4 160	1 021
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:1	Norra Dragspelsgratan 9	1962	5 454	0	83	60 000	5 414	978
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:10	Södra Dragspelsgratan 39	1963	3 774	1	55	40 600	3 957	1 033
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:11	Södra Dragspelsgratan 41	1964	3 774	0	55	40 600	3 597	940
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:14	Pianogatan 18	1963	6 974	51	109	76 070	6 968	982
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:15	Pianogatan 74	1968	3 125	12	43	34 017	3 074	968
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:18	Södra Dragspelsgratan 43	1964	4 111	39	60	44 400	4 331	1 032
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:20	Pianogatan 50	1962	5 311	20	83	58 426	5 300	982
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:3	Norra Dragspelsgratan 1	1962	5 373	40	82	58 857	5 348	978
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:9	Södra Dragspelsgratan 37	1963	4 111	1	60	44 400	3 965	939
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 136:1	Södra Dragspelsgratan 20	1963	3 427	60	50	38 989	3 351	945
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 136:2	Södra Dragspelsgratan 22	1963	3 427	0	50	37 200	3 291	946
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 136:3	Södra Dragspelsgratan 24	1963	3 427	49	50	37 613	3 316	946
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 136:4	Södra Dragspelsgratan 26	1963	3 427	56	50	37 719	3 365	946
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 136:8	Södra Dragspelsgratan 28	1963	3 427	39	50	37 004	3 305	946
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 23:9	Kronhusgratan 4	1981	5 568	658	74	161 932	8 206	1 228
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 24:12	Kronhusgratan 10	1985	665	163	9	19 607	979	1 171
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 24:9	Kronhusgratan 12	1985	3 563	100	49	99 770	4 689	1 238
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3 471	529	48	101 073	5 240	1 221
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	209	26	44 516	2 233	1 234
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2 658	118	41	69 379	3 098	1 111
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 28:4	Kronhusgratan 2B	1982	799	182	12	23 567	1 161	1 264
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 29:1	Övre Spannmålsgratan 2A	1970	1 112	30	15	27 879	1 169	1 013
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	22 656	977	997
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	953	72	16	25 110	1 033	1 061
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 30:1	Mätaregatan 1	1984	2 855	0	34	78 000	3 694	1 221
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1 609	0	19	42 099	1 822	1 113
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	21 914	904	965
Öster om Heden	25	HEDEN 22:12	Engelbrektsgratan 36	1989	16 996	1 568	221	415 000	24 705	1 313
Öster om Heden	25	HEDEN 22:13	Bohusgratan 3	1991	20 280	1 049	270	493 528	29 217	1 335
Parkeringsfast, Centrum					0	0	0	16 357	6 492	0
Summa Centrum					516 853	52 095	7 861	10 238 658	676 459	

9

Hisingen

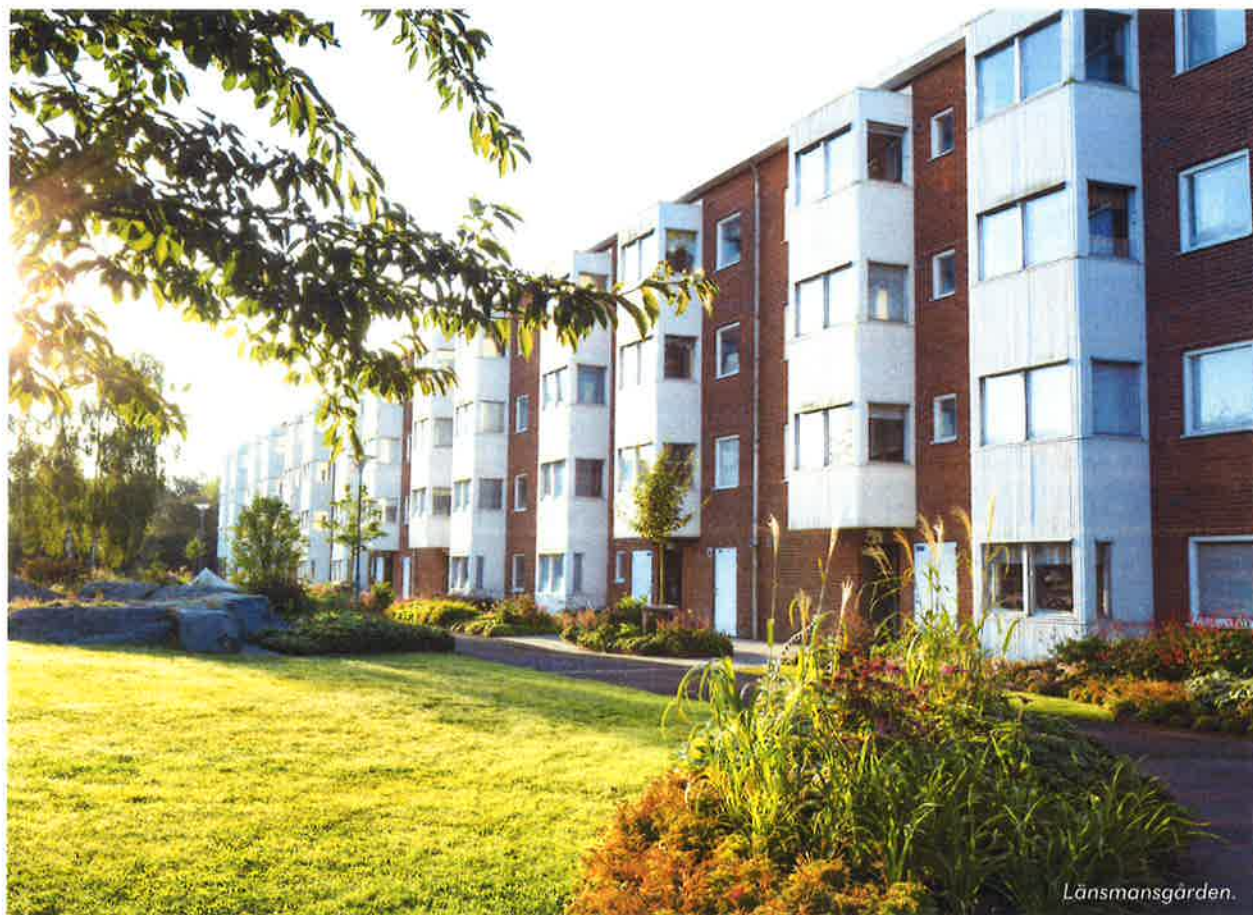
Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyses- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m²
Amhult	1	AMHULT 2:94	Olenas Lycka 1	2004	3 315	87	42	49 111	5 399	1 315
Amhult	1	AMHULT 2:95	Benjamins Lycka 1	2004	5 984	47	76	83 844	8 337	1 323
Amhult	1	AMHULT 2:96	Amhults Uppegård 1	2005	8 930	71	112	116 177	12 376	1 306
Amhult	1	AMHULT 2:97	Mörängens Lycka 1	2005	5 435	24	70	72 000	7 719	1 313
Amhult	1	TORSLANDA 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1 960	0	30	31 577	3 061	1 421
Brunnsbo	12	BACKA 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2 483	31	37	24 642	2 700	1 067
Brunnsbo	12	BACKA 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8 553	340	129	85 210	9 478	1 071
Brunnsbo	12	BACKA 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5 700	690	88	59 768	6 813	1 053
Brunnsbo	12	BACKA 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5 714	445	96	56 086	6 641	1 082
Brunnsbo	12	BACKA 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6 008	0	100	60 000	6 659	1 093
Brunnsbo	12	BACKA 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5 451	5	90	54 200	6 017	1 087
Brunnsbo	12	BACKA 7:1	Folkvisegatan 2-14	1976	6 912	1 142	96	73 624	8 483	1 032
Brunnsbo	12	BACKA 7:10	Balladgatan 2	1964	4 688	381	80	45 648	5 445	1 046
Brunnsbo	12	BACKA 7:11	Balladgatan 4	1963	4 688	328	80	46 465	5 739	1 057
Brunnsbo	12	BACKA 7:2	Memoargatan 10-20	1977	6 912	553	96	70 282	8 036	1 031
Brunnsbo	12	BACKA 7:3	Memoargatan	1965	6 422	43	112	64 464	7 097	1 082
Brunnsbo	12	BACKA 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5 700	62	88	56 306	6 146	1 054
Brunnsbo	12	BACKA 7:5	Käserigatan 2	1965	2 618	62	32	25 619	2 724	1 018
Brunnsbo	12	BACKA 7:6	Käserigatan 3	1965	2 618	59	32	25 289	2 746	1 015
Brunnsbo	12	BACKA 7:8	Käserigatan 4	1965	2 618	59	32	25 200	2 756	1 019
Brunnsbo	12	BACKA 7:9	Käserigatan 5	1965	2 618	11	32	25 241	2 714	1 019
Brunnsbo	12	BACKA 866:578	Humoreskgatan 1	2005	0	413	0	3 111	1 098	0
Brunnsbo	12	BACKA 866:580	Folkvisegatan 15	1996	0	715	0	3 681	494	0
Brunnsbo	12	BACKA 866:704	Anekdotgatan 4	2014	1 020	0	58	26 619	4 060	2 585
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 28:28	Manövergången 2	2001	4 259	72	46	39 875	6 867	1 348
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 28:30	Maskinkajen 13	2001	11 505	677	141	295 620	21 701	1 654
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 55:1	Styrfarten 1	2010	9 878	109	163	256 022	17 715	1 637
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 56:1	Ostindiefararen 26	2009	7 058	118	105	174 633	12 234	1 531
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 57:1	Ostindiefararen 48	2008	8 545	113	121	226 031	15 927	1 686
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 68:1	Monsungatan 56	2012	5 947	175	86	155 357	10 722	1 667
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 74:1	Ostindiefararen	2010	5 829	137	80	146 822	10 098	1 580
Kvillebacken	10	KVILLEBACKEN 13:6	Rundbäcksgatan	2014	5 641	149	92	126 928	11 580	1 855
Kvillebacken	10	KVILLEBACKEN 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5 773	35	161	74 117	5 776	949
Kvillebacken	10	KVILLEBACKEN 78:1	Rundbäcksgatan	2013	7 436	323	104	159 304	14 741	1 762
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 156:2	Inärogatan 17A	1987	1 816	0	32	21 702	1 975	1 046
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 27:13	Inärogatan 19A	1986	1 816	0	32	21 604	1 958	1 046
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4 146	173	78	44 077	4 040	924
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 89:7	Kyrkbytorget 1	1978	1 410	1 323	54	28 238	3 476	1 499



FASTIGHETSBESTÅND

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m²
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3 661	985	90	45 298	4 700	1 009
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 93:2	Eketrågatan 5	1952	6 024	0	119	56 000	6 058	978
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 94:2	Inärogatan 6	1967	1 101	63	19	12 167	1 485	1 201
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 95:1	Eketrågatan 3	1952	4 642	1 353	87	50 809	5 497	1 062
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 96:1	Eketrågatan 10A	1955	2 236	93	54	24 049	2 939	1 256
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 96:2	Eketrågatan 4	1952	5 853	584	111	64 722	7 015	1 105
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4 691	2	63	33 400	4 370	897
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2 564	0	35	18 000	2 337	898
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8 017	0	117	57 000	7 397	910
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4 590	0	75	37 099	5 157	918
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1 565	190	24	11 667	1 618	917
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5 141	0	77	36 200	4 770	914
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4 108	0	63	29 400	3 828	919
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3 477	52	49	24 623	3 232	903
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3 316	130	49	24 122	3 164	910
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2 571	0	37	18 000	2 351	902
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2 939	47	43	20 681	2 711	902
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2 564	0	35	18 000	2 337	899
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:10	Dimvädersgatan 19	1961	9 076	564	130	63 169	8 641	879
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:11	Godvädersgatan 25	1968	12 679	323	184	88 216	11 672	875
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:14	Friskväderstorget 9-12	1986	5 395	1 394	99	44 045	5 962	843
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11 108	431	172	77 455	10 423	894
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8 373	838	128	62 694	8 778	889
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12 797	258	196	88 834	12 034	894
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10 485	149	163	73 494	9 867	895
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8 231	160	121	56 815	7 601	879
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9 089	517	147	65 770	9 150	918
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 60:2	Klarvädersgatan 1-15	1979	7 620	300	105	52 991	6 811	802
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 61:6	Byvädersgatan 11	1979	9 128	558	127	62 905	8 313	800
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2 057	0	57	35 400	2 844	1 362
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	0	70	30 800	2 707	1 322
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	31 148	2 764	1 323
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2 015	0	70	30 800	2 710	1 325
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2	1972	4 275	0	151	56 000	5 767	1 330
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	0	1 115	0	4 704	931	0
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:16	Gropegårdsgatan 1 A	1972	5 210	0	185	81 000	7 049	1 333
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	0	0	0	0	803	0
Rambergstaden	9	RAMBERGSSTADEN 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1 044	33	14	12 400	954	876
Rambergstaden	9	RAMBERGSSTADEN 29:2	Stataregatan 2	1985	1 271	108	23	18 400	1 494	1 083
Rambergstaden	9	RAMBERGSSTADEN 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1 479	140	27	21 369	1 693	1 068
Rambergstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1 049	183	21	15 943	1 340	1 105
Rambergstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1 358	222	26	20 156	1 668	1 060
Rambergstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1 089	47	21	15 143	1 182	1 038
Rambergstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:4	Östra Keillersgatan 4A	1986	1 071	0	21	15 400	1 198	1 103
Rambergstaden	9	RAMBERGSSTADEN 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7 A	1946	4 308	0	91	54 000	4 220	966
Rambergstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	8 743	679	1 028
Rambergstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2 465	379	43	34 385	2 808	1 021
Rambergstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	0	16	8 706	644	950
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:4	Blidvädersgatan 63	1972	2 642	1 542	38	24 650	3 713	1 065
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:5	Blidvädersgatan 57	1989	2 508	428	36	22 558	2 980	1 056
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:6	Blidvädersgatan 49A	1969	3 901	79	66	36 012	5 255	1 259
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:7	Blidvädersgatan 41A	1989	3 901	198	66	39 020	5 201	1 266
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:8	Blidvädersgatan 33A	1991	4 554	214	78	46 567	6 123	1 259
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:1	Värvädersgatan 1	1967	5 287	152	109	43 397	6 227	1 102
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:2	Värvädersgatan 5	1967	5 286	73	109	43 131	5 053	1 073
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:3	Värvädersgatan 9	1967	5 287	109	109	42 310	6 002	1 069

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m²
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:4	Värvädersgatan 13	1968	2 672	26	55	21 248	2 969	1 067
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:5	Värvädersgatan 15	1968	3 099	72	105	40 748	5 785	1 067
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:6	Värvädersgatan 19	1968	4 008	62	83	32 677	4 553	1 070
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 29:6	Blidvädersgatan 7	1978	3 847	158	66	36 424	5 279	1 267
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 29:7	Blidvädersgatan 13	1987	4 393	98	79	42 629	5 987	1 275
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 29:8	Blidvädersgatan 21	1993	5 241	128	90	52 900	7 052	1 263
Tuve	3	TUVE 10:140	Norumshöjd 45	1967	4 194	5	56	38 412	4 043	950
Tuve	3	TUVE 10:141	Norumshöjd 1	1966	2 377	0	31	21 600	2 340	945
Tuve	3	TUVE 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	0	32	22 400	2 361	953
Tuve	3	TUVE 10:143	Glöstorpsvägen 1 A	1966	0	263	0	3 722	1 350	0
Tuve	3	TUVE 10:144	Norumshöjd 9	1966	2 443	0	32	22 200	2 338	944
Tuve	3	TUVE 10:145	Norumshöjd 13	1967	2 443	10	32	22 221	2 356	949
Tuve	3	TUVE 10:146	Norumshöjd 17	1968	3 795	327	50	35 771	3 927	946
Tuve	3	TUVE 10:148	Nolehultsvägen 20	2017	0	0	0	0	0	0
Tuve	3	TUVE 9:61	Norumshöjd 52	1979	7 375	151	227	16 674	16 934	949
Tuve	3	TUVE 9:63	Norumshöjd 78	1968	4 124	1	56	37 400	4 043	953
Tuve	3	TUVE 9:64	Norumshöjd 24	1967	12 547	79	169	114 487	12 151	949
Tuve	3	TUVE 9:65	Norumshöjd 85	1979	12 445	78	157	114 369	12 176	942
			Parkeringsfast, Hisingen		0	0	0	20 983	6 908	0
Summa Hisingen					517 552	24 674	8 469	5 976 732	629 181	



Q

Öster

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Lokal- yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10 128	1 201	142	66 021	9 695	852
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:10	Sandeslättsgratan 1	1970	0	622	0	5 301	1 582	0
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:11	Hammarkulletorget 36	1970	5 007	1	69	31 600	4 483	874
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4 904	0	71	30 800	4 360	876
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4 793	0	69	30 000	4 247	873
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	0	334	0	605	237	0
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5 452	1	93	34 800	4 985	891
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4 630	0	80	29 600	4 187	892
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5 758	0	83	35 200	5 079	869
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5 954	0	82	37 600	5 391	892
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4 505	0	61	28 800	4 083	893
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5 900	0	84	37 400	5 366	897
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 41:2	Sandeslätt 39	1969	3 393	20	50	20 851	3 013	873
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 41:3	Sandeslätt 44	1969	4 197	0	60	26 000	3 719	873
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 41:4	Sandeslätt 51	1970	5 465	0	78	33 800	4 843	874
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 41:5	Sandeslätt 1	1970	3 970	0	58	25 000	3 550	876
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 41:6	Sandeslätt 8	1970	4 064	0	57	25 400	3 576	868
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 41:7	Sandeslätt 15	1970	4 580	12	64	28 832	4 092	879
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 41:8	Sandeslätt 23	1970	4 455	257	65	28 661	4 072	878
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 41:9	Sandeslätt 30	1970	4 998	0	75	31 600	4 469	882
Kortedala	28	KORTEDALA 10:1	Kalendervägen 5	1953	2 131	92	36	19 922	2 236	1 000
Kortedala	28	KORTEDALA 11:1	Kalendervägen 17	1966	2 115	41	36	19 777	2 179	993
Kortedala	28	KORTEDALA 12:1	Kalendervägen 6	1954	7 614	0	140	69 600	7 433	928
Kortedala	28	KORTEDALA 12:4	Tusenårsgratan 28	1979	1 231	72	21	12 897	1 432	1 055
Kortedala	28	KORTEDALA 13:1	Kalendervägen 16	1954	5 710	2	105	52 400	6 437	1 084
Kortedala	28	KORTEDALA 13:2	Tusenårsgratan 2	1974	8 412	374	149	82 524	8 733	975
Kortedala	28	KORTEDALA 13:4:7	Kortedala torg 2	2018	0	0	0	0	0	0
Kortedala	28	KORTEDALA 14:2	Tusenårsgratan 18	1979	1 581	29	27	13 347	1 637	985
Kortedala	28	KORTEDALA 140:2	Tideråkningsgratan 6-34	1964	8 388	124	109	80 374	8 226	956
Kortedala	28	KORTEDALA 15:2	Tusenårsgratan 7	1979	1 794	52	26	17 423	1 950	994
Kortedala	28	KORTEDALA 16:3	Tusenårsgratan 17	1986	2 227	123	36	23 549	2 534	1 043
Kortedala	28	KORTEDALA 19:2	Hundraårsgratan 5	1993	2 500	189	44	26 650	2 795	1 046
Kortedala	28	KORTEDALA 23:1	Hundraårsgratan 8	1992	3 757	57	66	41 093	4 328	1 095
Kortedala	28	KORTEDALA 24:1	Halvsekelsgratan 7	1990	4 372	87	65	45 340	4 735	1 046
Kortedala	28	KORTEDALA 25:1	Halvsekelsgratan 12	1990	13 890	122	231	148 910	15 617	1 070
Kortedala	28	KORTEDALA 25:2	Halvsekelsgratan 2	1990	3 365	193	54	35 041	3 660	1 030
Kortedala	28	KORTEDALA 25:3	Kvartsekelsgratan 13	1987	0	935	0	0	1 233	0
Kortedala	28	KORTEDALA 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4 024	412	78	39 296	4 729	1 051
Kortedala	28	KORTEDALA 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5 167	0	96	48 274	5 573	1 035
Kortedala	28	KORTEDALA 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3 838	0	72	36 529	4 285	1 038
Kortedala	28	KORTEDALA 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2 163	113	42	20 000	2 399	1 059



Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Kortedala	28	KORTEDALA 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5 878	0	114	54 817	6 058	988
Kortedala	28	KORTEDALA 31:3	Julianska gatan 10	1956	11 269	1	165	104 000	11 821	1 022
Kortedala	28	KORTEDALA 31:4	Skottårsgatan 2	1955	2 564	72	49	24 466	2 869	1 052
Kortedala	28	KORTEDALA 5:1	Kalendervägen 2	1990	1 542	742	18	14 929	2 077	950
Kortedala	28	KORTEDALA 6:1	Kalendervägen 1	1953	2 726	99	48	26 840	2 893	1 008
Kortedala	28	KORTEDALA 8:1	Kalendervägen 29	1965	7 077	247	120	71 197	7 710	997
Kortedala	28	KORTEDALA 9:1	Månadsgatan 10	1953	4 929	69	90	46 530	5 213	1 021
Rannebergen	30	ANGERED 81:2	Fjällviolen 1	1974	5 754	0	92	35 200	5 058	866
Rannebergen	30	ANGERED 81:3	Fjällviolen 5	1974	5 681	16	91	35 255	4 993	865
Rannebergen	30	ANGERED 82:12	Fjällhavren 2	1973	3 661	1	59	23 000	3 249	864
Rannebergen	30	ANGERED 82:13	Fjällhavren 5	1973	5 019	0	80	31 200	4 396	863
Rannebergen	30	ANGERED 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3 984	0	60	25 000	3 550	879
Rannebergen	30	ANGERED 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5 227	0	79	32 800	4 615	870
Rannebergen	30	ANGERED 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3 936	27	59	25 066	3 525	875
Rannebergen	30	ANGERED 82:2	Fjällglimmen 8	1973	0	948	0	0	3 577	0
Rannebergen	30	ANGERED 82:21	Fjällnejlikan 4	1973	5 787	22	87	36 432	5 149	875
Rannebergen	30	ANGERED 82:22	Fjällnejlikan 1	1972	4 563	0	69	28 800	4 076	880
Rannebergen	30	ANGERED 82:23	Fjällsippa 4	1972	4 550	0	68	28 400	4 027	872
Rannebergen	30	ANGERED 82:24	Fjällsippa 1	1972	4 563	120	69	28 864	4 086	878
Rannebergen	30	ANGERED 82:25	Fjällsyran 4	1973	4 273	0	68	26 600	3 743	864
Rannebergen	30	ANGERED 82:26	Fjällsyran 1	1973	4 281	0	69	26 800	3 776	870
Rannebergen	30	ANGERED 82:27	Fjällveronika 4	1973	5 787	18	87	36 424	5 147	876
Rannebergen	30	ANGERED 82:28	Fjällveronika 1	1973	3 957	0	59	24 800	3 490	869
Rannebergen	30	ANGERED 82:29	Fjällveronika 9	1975	0	313	0	319	161	0
Rannebergen	30	ANGERED 82:3	Fjällbinka 8	1975	3 411	191	56	22 071	3 109	865
Rannebergen	30	ANGERED 82:4	Fjällbinka 5	1975	3 751	25	63	23 642	3 268	856
Rannebergen	30	ANGERED 82:5	Fjällbinka 2	1975	4 523	0	75	32 200	3 971	866
Rannebergen	30	ANGERED 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4 019	0	64	25 400	3 516	862
Rannebergen	30	ANGERED 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5 965	17	96	37 835	5 289	863
Rannebergen	30	ANGERED 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4 485	0	68	28 600	3 979	875
Rannebergen	30	ANGERED 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5 477	1	82	34 800	4 878	868
Robertshöjd	26	SAVENÅS 105:1	Rosendalsgatan 12	1991	3 317	642	44	56 154	5 351	1 252
Robertshöjd	26	SAVENÅS 106:2	Stabbegatan 4-8, 109-111	1977	1 779	217	33	25 935	2 383	1 102
Robertshöjd	26	SAVENÅS 106:3	Lådspikaregatan 26-32	1986	1 546	20	29	21 460	1 814	1 085
Robertshöjd	26	SAVENÅS 116:9	Lådämnsgatan 18-32	1975	3 529	136	61	46 620	4 015	1 025
Robertshöjd	26	SAVENÅS 131:3	Träkilsgrönan 2	2004	0	0	0	640	395	0
Robertshöjd	26	SAVENÅS 58:1	Träkilsgrönan 53	1960	9 314	59	148	120 385	9 817	1 019
Robertshöjd	26	SAVENÅS 58:2	Träkilsgrönan 3	1960	11 852	191	209	159 369	13 146	1 043
Robertshöjd	26	SAVENÅS 58:3	Spåntorget 3	1961	8 041	523	136	109 593	9 419	1 041
Robertshöjd	26	SAVENÅS 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12 742	407	216	168 293	14 143	1 037
Torpa	27	SAVENÅS 64:1	Kaggeledsgatan 39	2002	395	658	6	9 913	1 038	1 313
Torpa	27	SAVENÅS 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3 787	643	81	50 665	4 488	1 026
Torpa	27	SAVENÅS 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4 710	11	78	51 600	4 182	1 002
Torpa	27	SAVENÅS 66:1	Uddeholmsgatan 3A	1947	3 870	103	72	49 461	4 133	995
Torpa	27	SAVENÅS 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6 384	40	120	81 032	6 661	1 001
Torpa	27	SAVENÅS 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2 754	276	54	36 599	3 224	1 015
Torpa	27	SAVENÅS 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1 224	24	24	15 495	1 263	1 005
Torpa	27	SAVENÅS 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5 186	0	70	69 306	6 180	1 069
Torpa	27	SAVENÅS 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12 030	0	170	151 000	13 163	1 079
Torpa	27	SAVENÅS 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5 759	0	65	76 000	6 108	1 046
Torpa	27	SAVENÅS 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8 588	421	105	112 729	9 276	1 040
Torpa	27	SAVENÅS 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5 061	43	96	63 532	5 345	999
Torpa	27	SAVENÅS 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1 869	358	36	25 520	2 371	998
Torpa	27	SAVENÅS 74:1	Långedsgatan 1A	1948	1 836	0	36	23 000	1 977	1 008
			Parkeringsfast, Oster		0	150	0	15 971	8 594	0
Summa Oster					430 066	14 334	6 867	3 966 370	448 614	
Summa Totalt					1 464 471	91 103	23 197	20 181 760	1 754 253	

d



Bostadsbolaget är en del av Framtidenkoncernen som ingår i Göteborgs Stad
Box 5044, 402 21 Göteborg. Tel 031-731 50 00. E-post info@bostadsbolaget.se
www.bostadsbolaget.se

Y