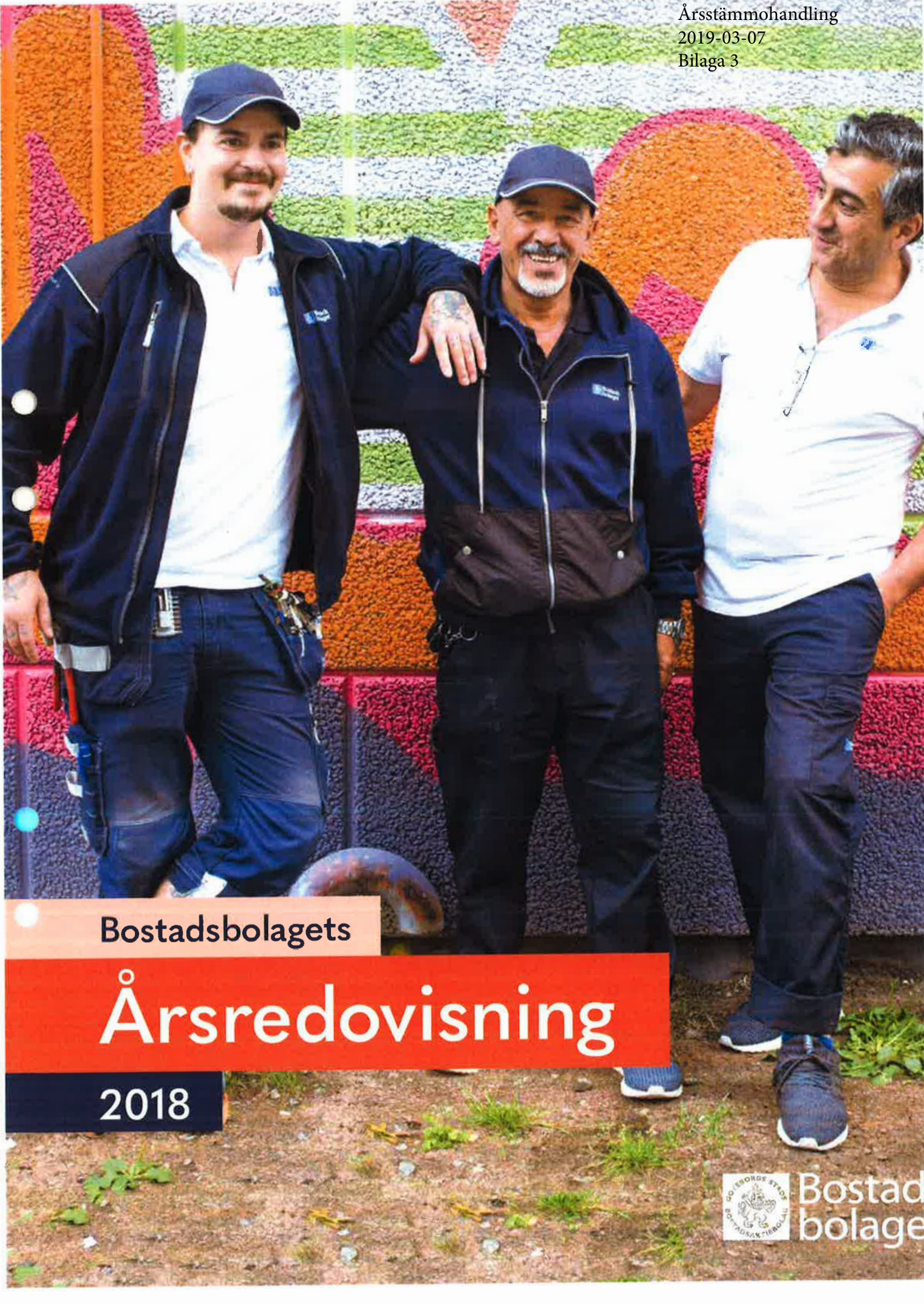




Bostadsbolagets

Årsredovisning

2018



Bostad
bolage

INNEHÅLL

Vd-ordet	4
Omvärld	6
Verksamheten	8
Koncernen	10
Erbjudandet	12
Hyresgästerna	14
Medarbetarna	16
Hållbarhet	18
Projekt	20
Fastighetsvärdering	22
Styrning och kontroll	24
Förvaltningsberättelse	26
Risker	28
Ekonomisk översikt	30
Femårsöversikt	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



77,8%

av dem som bor hos oss är nöjda
med vår service. Det visade
kundundersökningen från 2018.

Läs mer på sida 14.

Bostadsbolaget på 1 minut

■ Bostadsbolaget är Göteborgs första allmännyttiga bostadsföretag. Vi bildades i november 1945 för att ta krafttag mot bostadsbristen och höja standarden på bostäderna. Mycket har hänt sedan dess men uppgiften är densamma. Vi har totalt 24 284 hyresrätter fördelade över Göteborgs alla stadsdelar. Varje dag arbetar våra 339 medarbetare med att skapa goda och trygga boendemiljöer tillsammans med våra hyresgäster och andra samarbetspartners. Bostadsbolaget är en del av Framtidenkoncernen som ägs av Göteborgs Stad. Det innebär att vi arbetar för en hållbar stad, öppen för världen.

Redaktion

Produktion: Long Tall Sally | Text: Bostadsbolaget

Illustrationer: Christina Jonsson | Foto: Markus Andersson, Bostadsbolaget, Dreamstime, Sofia Sabel, Hans Wretling och Svante Örnberg.

Omslagsfoto på trygghetsvårdarna i Hammarkullen: Svante Örnberg.
Tryck: Billes Tryckeri AB 2019.

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



Alla siffror och texter fram till förvaltningsberättelsen inkluderar hela Bostadsbolaget inklusive dotterbolagen.



Höjdpunkter under 2018



Vi anställde tolv trygghetsvårdare och två trygghetschefer till våra utvecklingsområden Norra Biskopsgården och Hammarkullen.



Nyförvärv på Friskvåderstorget gör att vi kan ta ett helhetsgrepp om Norra Biskopsgården. Ett steg i arbetet för en hållbar utveckling av stadsdelen.



Vi har under 2018 varit med på flera evenemang i Göteborg, bland andra Kulturkalaset, Volvo Ocean Race, Hammarkullenkarnevalen och Lights in Biskopsgården.

59,2% svarade på vår kundenkät, vilket är en ökning med 0,9 procentenheter från tidigare år.

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.



Vi är

339

personer som jobbar på Bostadsbolaget inom ett tjugotal olika yrken.



Under 2018 har vi invigt flera Fixotek, återvinningscentraler och målningar i våra områden.



Våra fastigheter
är värda totalt

31 205

Mnkr.

Med tryggheten som bas

Året 2018 präglades av både spännande och utmanande händelser. 299 nya lägenheter för uthyrning, satsning på trygghetsvårdar och förvärv av torgyta är bara några av dem.

Bostadsbolaget har under året ytterligare intensifierat arbetet med att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer.

– Omvärlden kan vi sällan styra, men som fastighetsägare ska vi ta ansvar för det som vi faktiskt kan påverka, säger Kicki Björklund, vd för Bostadsbolaget.

Vad som skapar trygghet är förstås olika och eftersom Bostadsbolaget arbetar enligt devisen "olika och lika bra" skiljer sig också åtgärderna åt, beroende på varje områdes speciella förutsättningar och behov.

Trygghetsarbetet innebär allt från satsning på skalskydd och låsning av innergårdar i de mest centrala delarna av stan till vår Störningsjour som arbetar både mot störningar och att motverka olovliga andrahandsuthyrningar. I Tynnered håller vi på att formera oss tillsammans med övriga hyresvärdar, polisen, stadsdelsförvaltningen och andra aktörer för ett tryggare område. I Norra Biskopsgården har vi avgett ett medborgarlöfte tillsammans med polisen och Västra Hisingens stadsdelsförvaltning om att tillsammans motverka gängkriminalitet i offentliga miljöer.

Trygghetsvårdar

Den största trygghetsatsningen under 2018 var dock rekrytering och anställning av tolv trygghetsvårdar (läs mer om dem på sid 12 och 13).

– Vi har redan sett effekt av denna utökade närvaro i områdena. Vi vet att de är uppskattade av våra hyresgäster och bygger sakta men säkert upp relationer med de boende. Rollen är ju fortfarande ny, men det vi sett hittills känns oerhört positivt, säger Kicki Björklund.

Mötesplatser grund för trygghet

För hyresgästerna handlar upplevd trygghet inte bara om bra skalskydd, belysning och andra fysiska förutsättningar. Det handlar lika mycket om att känna sig tagen

på allvar av oss, att veta vilka ens grannar är och att bli igenkänd av dem man möter i området.

– Därför fortsätter vi arbetet med att skapa fler mötesplatser, platser där människor kan umgås och får tillfälle att träffa och lära känna sina grannar på ett naturligt sätt, säger Kicki Björklund.

Under året har bland annat Aktivitetshuset i Hammarkullen och Orkanen i Norra Biskopsgården invigts, båda lokaler med användningsområden som underlättar för föreningar och hyresgäster att kunna utöva sina intressen och samtidigt träffa varandra. Utanför båda lokalerna har Bostadsbolaget också, med stöd av Boverket, gjort i ordning utemiljöer med gott om sittplatser och lektytor som bidrar till möten mellan olika generationer.

Samlat grepp

Under våren förvärvade Bostadsbolaget den sista delen av Friskvåderstorgets yta.

– Friskvåderstorget är en strategiskt viktig pusselbit i utvecklingen av hela Norra Biskopsgården och vi vill gärna vara en motor i det arbetet, säger Kicki Björklund.

Bostadsbolagets bidrag till det medborgarlöfte som signerats där är just trygghetsvårdarna som utökar närvaron av Bostadsbolagets personal under kvällar och helger.

2019 ett år av förändringar

Resultatet av valet under hösten innebar ett nytt politiskt styre i Göteborg vilket återspeglas i Bostadsbolagets nya styrelse som ska tillsättas i mars 2019. Framtiden-koncernen välkomnar dessutom en ny koncernchef i slutet av februari 2019 – Terje Johansson.

– En ny koncernchef innebär alltid någon form av förändring, vilket förstås känns både spännande och utmanande, menar Kicki Björklund.

Boplatser, som hittills fungerat som marknadsplats för lediga lägenheter, kommer

under 2019 ta över förmedlingen av allmännyttans lägenheter. Omflyttningsplatsen, där hyresgästerna kunnat söka lägenhet internt, kommer så småningom innefatta även Poseidons, Familjebostäders och Gårdstensbostäders lägenheter.

Sveriges största allmännytta

Med drygt 72 000 lägenheter är Framtidenkoncernen, som Bostadsbolaget ingår i, den allmännytta i Sverige med störst fastighetsbestånd. Under året har koncernbolagen startat ett värdegrundsarbete vars syfte är att hitta det som är gemensamt för alla samt att identifiera de individuella styrkorna bolagen har. Målet är att stärka koncernen både internt och på marknaden.

– Vår storlek innebär att vi verkligen kan göra skillnad som samhällsbyggare och på ett konkret sätt bidra till utvecklingen av Göteborg. Den kraften kan bli ännu starkare om vi inom koncernen drar nytta av varandras olika styrkor, säger Kicki Björklund.

Vårt fokus kvarstår

Bostadsbolagets fyra fokusområden, Nöjda hyresgäster, Utvecklingsområden, Underhåll och renovering samt Befintligt bestånd och nyproduktion, kvarstår även under kommande år.

Årets hyresgästenkät visade en nedgång i serviceindex, en analys av resultatet pågår och en handlingsplan över hur vi ska lyfta resultatet kommande år är under framtagande.

– I mätningar kan vi se att vår personal har ett starkt kundfokus. Vi vet vem vi arbetar för. Men resultatet av den senaste kundmätningen visar att vi behöver bli bättre på att identifiera kundens fokus. Med tanke på det enorma medarbetar-engagemanget vi har på Bostadsbolaget är jag trygg i att vi kommer öka vårt serviceindex igen till nästa mätning, säger Kicki Björklund.



3 frågor

till Kicki Björklund

1. Vad minns du särskilt när du tänker tillbaka på 2018?

– Alla fantastiska möten och allt det vi gjort tillsammans för att skapa vackra och trygga bostadsområden.

2. Vad är trygghet för dig?

– Människor som vill varandra väl. Familj. Därför är det viktigt att vi möts och lär känna varandra.

3. Vad blir den stora utmaningen för 2019?

– Att lyssna på våra kunder ännu mer och att samverka med alla kollegor i staden och näringslivet för att utveckla Göteborg till en jämlik stad med plats för alla.



Göteborg fortsätter växa

Bostadsbristen i landet är fortsatt stor även om byggandet minskar på flera orter. I Göteborg ökar istället byggtakten samtidigt som trycket på hyresmarknaden kvarstår.

Vår omvärld

Den globala konjunkturen utvecklades positivt under året men den upptrappade handelskonflikten mellan USA och Kina medförde ökad osäkerhet kring världsekonomin. De amerikanska börserna och Stockholmsbörsen backade under 2018. Även oljepriset föll kraftigt mot slutet av året på grund av oro för svagare konjunktur och risk för överproduktion. I Storbritannien ledde förhandlingarna med EU till en Brexitöverenskommelse som kräver beslut i det brittiska parlamentet.

I USA var tillväxten stark i början av året och har därefter minskat. Den starka konjunkturen bidrog till att inflationen tog fart och arbetslösheten minskade till den lägsta nivån på många år. Den amerikanska centralbanken FED höjde styrräntan fyra gånger under 2018. I eurozonen bromsade tillväxten upp under året där Italiens försämrade ekonomiska utveckling påverkade negativt. Däremot förbättrades arbetsmarknaden i eurozonen och arbetslösheten minskade. Den europeiska centralbanken ECB förde en fortsatt expansiv penning-

politik med nollränta och beslutade att avsluta stödköpsprogrammet för obligationer vid årsskiftet.

Sverige

I Sverige var ekonomin fortsatt god men tillväxten mattades av under tredje kvartalet främst till följd av lägre privatkonsumtion. Den svenska exportindustrin utvecklades svagt under första delen av året efter en minskad efterfrågan i den globala varuhandeln men har därefter ökat. Oron på bostadsmarknaden fortsatte med fallande

bostadspriser efter införandet av ytterligare amorteringskrav i början av året.

Under året försvagades kronan mot euron och dollarn. Vid slutet av året uppgick kronan till cirka 10,30 kr mot euron och till cirka 8,95 kr mot dollarn. Den svaga kronan gynnade den svenska exportindustrin vilket var positivt för Göteborgsregionen som är beroende av exportmarknaden där euroområdet och USA är de största marknaderna.

Vi blir allt fler

I november 2018* uppgick Sveriges folkmängd till 10 223 505 invånare vilket är en folkökning med 1,1 procent jämfört med samma period 2017. Även Göteborg växer och i november* 2018 uppgick befolkningen till 571 153 invånare. Göteborg har sedan 2008 haft en befolkningsökning med i genomsnitt 7 000 invånare per år. De stora ökningarna beror bland annat på inflyttning från andra kommuner och länder samt ett stort födelsetal. Göteborg har länge haft en inflyttning av unga vuxna samtidigt som det sker en utflyttning av barnfamiljer. Under de senaste åren har också invandring varit en bidragande faktor till folkökningen. En ökande folkmängd innebär också ett ökat behov av bostäder i Göteborg.

Bostadsbristen kvarstår

Det är fortsatt bostadsbrist i stora delar av Sverige. Totalt 243 kommuner angav i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2018 att de hade ett underskott på bostäder. Samtidigt anger fler kommuner att bostadsmarknaden är i balans. Antal påbörjade bostäder i Sverige minskade enligt Boverkets prognoser med 20 procent 2018, då 54 500 påbörjades enligt prognosen, och förväntas minska ytterligare sex procent 2019. Utvecklingen ser olika ut runt om i landet. 2018 minskade antalet påbörjade bostäder med nära 30 procent i Storstockholm medan byggandet i Storgöteborg istället ökade med tio procent, framförallt ökade byggandet i Göteborg kraftigt. För att möta befolkningsökningen och den obalans som finns i Göteborg behöver det skapas 4 000 till 5 000 nya bostäder per år under en längre period. Göteborgs Stads Fastighetskontor bedömer att antalet färdigställda bostäder kan stiga till närmare 3 000 under 2018 och ytterligare till närmare 4 700 under 2019. Av dessa väntas cirka 52 procent vara bostads- eller äganderätter och 34 procent hyresrätter.

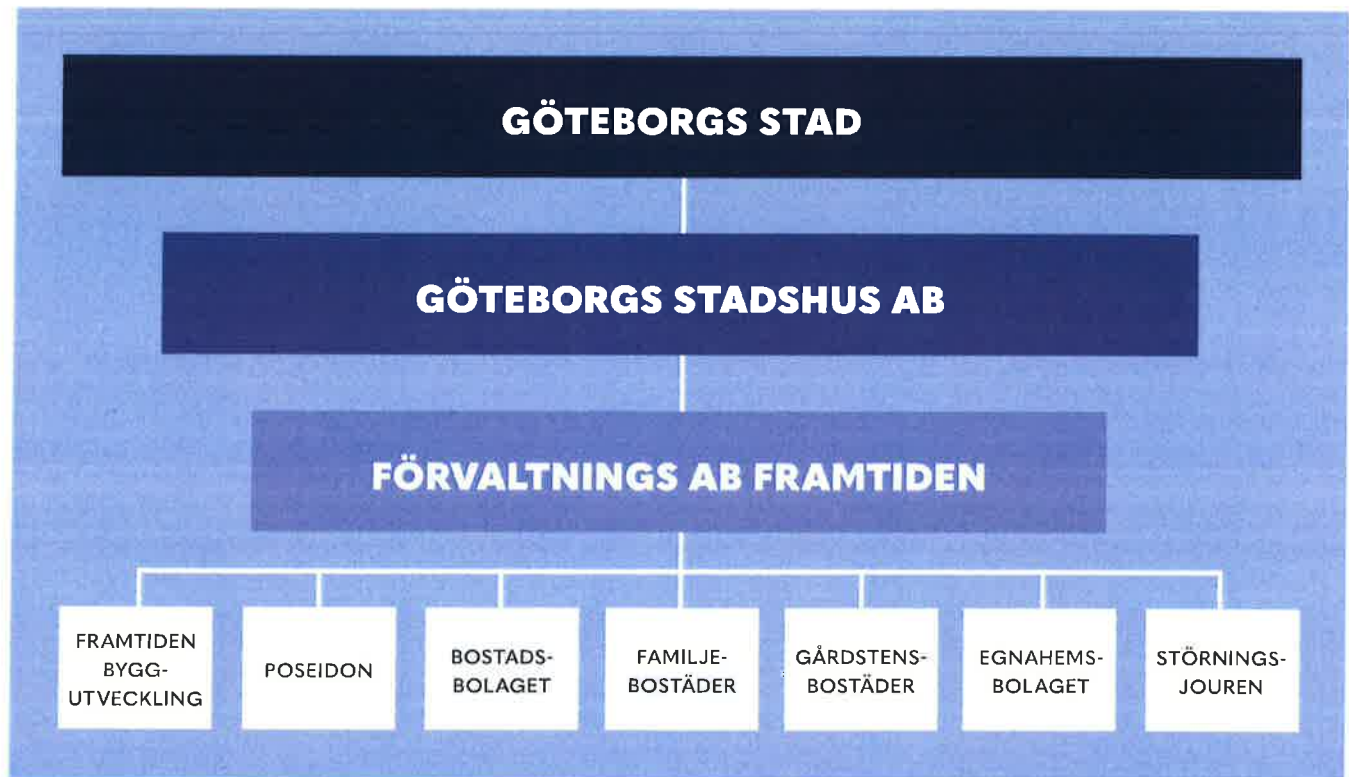
Fortsatt tryck på hyresrätten

Boplats Göteborg är Göteborgsregionens marknadsplats för hyresrätter där allmän-

nyttan liksom privata hyresvärdar annonserar lediga lägenheter. 239 756 personer var vid slutet av 2018 registrerade på Boplats vilket är cirka 20 000 fler än 2017. Den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt var 2 620 dagar för de kommunala värdarna jämfört med 1 451 dagar för de privata hyresvärdarna. Under året annonserades 7 255 lägenheter på Boplats. Allmännyttan stod för 55 procent av dessa varav 1 287 kom från Bostadsbolaget.

Under året beslutade Göteborgs kommunfullmäktige att Boplats Göteborg ska bli en kommunal bostadsförmedling. Ambitionen är fortsatt att Boplats ska förmedla bostäder både åt regionens allmännyttan och privata fastighetsägare. Förändringen innebär dock att alla hyresvärdar som annonserar sina lägenheter via Boplats måste följa kötiden efter att villkoren från hyresvärderna uppfyllts. Som en konsekvens av detta har flera privata hyresvärdar valt att lämna Boplats för att satsa på en egen marknadsplats. Om antalet bostäder på Boplats minskar finns också en risk att kötiden för att få ett förstahandskontrakt via Boplats blir ännu längre.

* Vid framtagandet av denna årsredovisning fanns endast statistik till och med november 2018 att tillgå hos SCB



Målbild och organisation

Bostadsbolaget är ett kommunalt bolag och en del av Framtidenkoncernen vars moderbolag ägs av Göteborgs Stadshus AB, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad. Som kommunalt bolag styrs vi av såväl kommunallagen som aktiebolagslagen.

Bostadsbolagets verksamhet baseras på ägardirektivet, fastställt av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden, och dess affärsidé. Riktningen för vår verksamhet styrs av den koncerngemensamma visionen;

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.

Varje ord i vår vision definieras:

Vi – alla medarbetare, Göteborgs Stad, hyresgäster och samarbetspartners.

Bygger – nytt, förädlar och förvaltar bostäder, lokaler, torg och parkeringar.

Hållbara samhället – socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

För – göteborgarna, regionen, potentiella hyresgäster och kunder.

Framtiden – utveckling för ett attraktivare Göteborg.

Bostadsbolagets uppgift är att 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.

Vår värdegrund beskriver vårt sätt att vara – mot varandra som arbetskamrater, mot våra hyresgäster och i relationen till andra kontakter. Genom att agera utifrån våra värdeord **Glädje**, **Tillsammans** och **Utmana** och genom att alltid ha kunden i fokus ska vi uppnå målet...

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

Som ett av Göteborgs allmännyttiga bostadsföretag är vår spelplan och våra regler tydliga. Politiken är styrande och vägledande i vårt arbete med miljö-mässiga, sociala och ekonomiska frågor. Kommunfullmäktiges budget är, efter

bolagsordning och ägardirektiv i bolagssektorn, det viktigaste styrdokumentet för stadens bolag. I budgeten anges kommunfullmäktiges prioriterade mål och inriktningar med tillhörande uppdrag. Målen bryts sedan ned och omsätts av styrelsen som ger oss ett inriktningsdokument att följa.

BOSTADSBOLAGETS VÄRDEORD:



FOKUSOMRÅDEN

För att nå vår målsättning har vi under året valt ut sex fokusområden som vi har delat upp på följande fyra huvudområden och två resursområden.

Det är genom ett stort engagemang inom dessa 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. Våra medarbetare gör ett fantastiskt jobb varje dag och det skapar också förutsättningar för ett hållbart Göteborg idag och i framtiden.

HUVUDOMRÅDEN:

Nöjda
hyresgäster

Utvecklings-
områden

Underhåll
/Renovering

Befintligt
bestånd
/Nyproduktion

RESURSOMRÅDEN:

Attraktiv
arbets-
givare

God ekonomi
& effektiv
verksamhet

BOSTADSBOLAGETS ORGANISATION

BOSTADSBOLAGETS
STYRELSE

VD/STAB

DISTRIKT

CENTRUM

HISINGEN

ÖSTER

EKONOMI

FASTIGHETSUTVECKLING

INKÖP

KUNDSERVICE & UTHYRNING

MARKNAD & KOMMUNIKATION

PERSONAL



Gropens gård.

Bostadsbolags- koncernen

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden. Bostadsbolaget utgör själv en egen underkoncern till Förvaltnings AB Framtiden sedan Bostadsbolaget i februari 2016 förvärvade två kommanditbolag, vilka äger fastigheter i Hammarkullen.

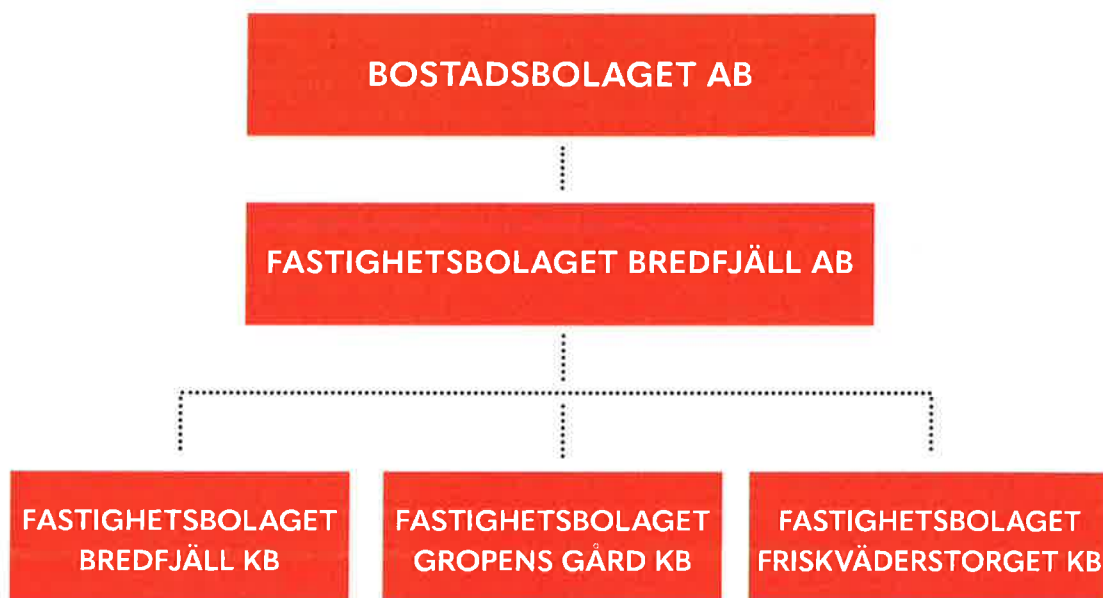
Kommanditbolagen som förvärvades är Fastighetsbolaget Bredfjäll KB (org.nr. 969676-6923) med 686 lägenheter och Fastighetsbolaget Gropens gård KB (org.nr. 969676-6881) med 204 lägenheter. Vid denna affär förvärvades även Fastighetsbolaget Bredfjäll AB (org.nr. 556662-9035) som är kommandit-delägare och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

I november 2017 förvärvade Bostadsbolaget ytterligare ett kommanditbolag, Fastighetsbolaget Friskvåderstorget KB (org.nr. 969667-0562), vilket äger en fastighet med 140 lägenheter på Friskvåderstorget 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



Syftet med dessa tre fastighetsförvärv är att Bostadsbolaget som hyresvärd ska kunna ta ett helhetsgrepp om utvecklingsområdena Hammarkullen och Norra Biskopsgården och att göra större satsningar inom områdena trygghet, säkerhet och rent och snyggt. Att vara ensam fastighetsägare innebär att vi snabbare och mer strukturerat kan få olika åtgärder på plats och kunna mäta effekterna av insatserna. I Bostadsbolagets årsredovisning för 2018-12-31 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. Däremot ingår samtliga bolag som en helhet i de beskrivande avsnitten.

Omsättningen för verksamhetsåret 2018 uppgick till

Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	44,5 Mnkr
Fastighetsbolaget Gropens gård KB	14,8 Mnkr
Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB	15,8 Mnkr



Norra Biskopsgården.





Trygghetsgruppen i Norra Biskopsgården.

Bostadsbolaget arbetar för att uppnå bra och tryggare boenden för alla våra hyresgäster. För att klara det måste vi vara lyhörda och ge våra hyresgäster möjlighet att engagera sig och påverka sin boendesituation.

Tryggare boenden för alla

Med dagens stora kundkrets i varierande åldrar är behoven många, men också föränderliga över tid. Vi arbetar aktivt med att engagera hyresgäster i projekt och de har goda möjligheter att vara delaktiga i olika boendefrågor. Under 2018 har vi genomfört flera projekt och aktiviteter för att

ännu bättre kunna anpassa vårt erbjudande efter våra kunders många behov och önskemål. För oss är det viktigt att våra hyresgäster känner sig trygga i sitt hem och bostadsområde. Under hösten har två trygghetsgrupper börjat arbeta i våra två utvecklingsområden. Vi har även lyssnat på

vad våra hyresgäster sagt i hyresgäst-enkäten 2017 och till följd av det gjort trygghetsskapande åtgärder i flera områden.

Vi vill att alla ska känna sig trygga och vi arbetar för att göra det ännu bättre att vara göteborgare.

Invigning av Fjälltippen

■ Återvinningscentralen Fjälltippen är en utökad service till våra hyresgäster i Rannebergen. Här kan man slänga det avfall som annars måste lämnas till stadens ÅVC-anläggningar, vilket underlättar mycket för dem som inte har tillgång till bil. Här finns möjlighet att lämna elektronik och farligt avfall men också möbler och större grovavfall.

Konstnären Ilja Karilampi har skapat den konstnärliga gestaltningen som sticker ut i omgivningen och väcker nyfikenhet hos dem som går förbi. Konstverket är döpt till "Thinking, thinking dot dot dot" och lyser fint med sina detaljer under skymning.





Vattentornet fick sin belysning under Lights in Biskopsgården.

Lights in Biskopsgården

■ Under november 2018 pågick Lights in Biskopsgården, en ljusfestival om området och dess invånare som lyste upp höstmörkret. Invånarna har själva fått sätta färg och form på sitt område och uttrycka vad som är bäst med just Biskopsgården. Det som jobbades fram under olika workshops resulterade i ett antal ljusinstallationer längs en slinga runt Friskvåderstorget och förbi Svarte Mosse. Ljusfestivalen invigdes en kall torsdagskväll med tal, dans, fika och rundvandring och var väldigt uppskattad av besökarna.

Temat för festivalen var "Go global", vilket också är en del av stadens jubileumstema inför 400-årsfirandet. Festivalen är ett samarbete mellan Göteborgs Stad, Göteborg & Co, Bostadsbolaget, Bo Bra i Biskopsgården, Göteborg Energi och Landskapsgruppen AB.

Aktivitetshus för alla i Hammarkullen

■ I mars 2018 invigdes aktivitetshuset i Hammarkullen. I aktivitetshusets lokaler, fördelade på hela 600 kvadratmeter, finns gott om plats för föreningar, nätverk och hyresgäster att mötas och samlas kring olika aktiviteter. Hammarkullen har ett rikt och levande förenings- och fritidsliv och engagemanget bland de boende är stort. Det har länge funnits behov av fler samlingslokaler och mötesplatser. Aktivitetshuset är ett samverkansprojekt mellan Stadsdelsförvaltningen Angered, Bostadsbolaget och Hyresgästföreningen och här är alla välkomna att boka in sig efter behov och till en blygsam kostnad.

Trygghetsvårdar

■ Trygghetsvårdar är en satsning som Framtidenkoncernen gör i alla sina sex utvecklingsområden. Uppgiften är att sprida trygghet, hjälpa till där det behövs och lära känna hyresgästerna. I Bostadsbolagets utvecklingsområden Norra Biskopsgården och Hammarkullen har vi anställt tolv trygghetsvårdar och två trygghetschefer.

Trygghetsvårdarnas gemensamma uppdrag är att bidra till trygghet och trivsel genom att synas, gå runt i området och prata med människor som bor där. Trygghetsvårdarna finns på plats från eftermiddag och fram till klockan 23 alla dagar i veckan. De samverkar även med flera andra aktörer i området och finns med på olika evenemang.

Trygghetsskapande i Västra Nordstan

■ Resultatet av hyresgästenkäten 2017 visade att hyresgästerna på nedre Kvarnbergsgatan i Västra Nordstan kände sig otrygga i sitt område och hade önskemål om inhägnade gårdar. Detta på grund av skadegörelse, skräp och att området varit tillhåll för ungdomsgång och personer med olika typer av missbruksproblem. Nu finns det mesta bakom låsta grindar och på vissa ställen har vi även målat ljusa tak. En enkel sak för att det ska kännas trevligare och tryggare. Förutom att sätta dit grindar och måla om har vi gjort i ordning en gemensam terrass som ligger intill huset.

Rent hus med avfall på rätt plats

■ Hanterar vi våra sopor rätt vinner alla på det – klimatet, våra grannar och inte minst vi själva. I Hammarkullen gör en ny miljöstation det lättare att göra rätt. Vi har i samband med den nya miljöstationen gjort en kampanj som kallas Håll Hammarkullen rent, där avfallsinformatörer från Kretslopp och vatten knackat på hos alla våra hyresgäster och pratat om hur viktigt det är att sortera rätt.

d

Vi lyssnar på våra hyresgäster

Våra hyresgäster är våra viktigaste intressenter. Vi vill att de ska trivas i sina lägenheter, känna sig trygga i sitt område och få bli lyssnade på av oss.

Vi ger våra hyresgäster möjlighet att påverka oss och sitt boende på en mängd olika sätt, från att erbjuda tillval till att bjuda in till dialogmöten eller göra enkätundersökningar i enskilda frågor. Varje år frågar vi hälften av våra hyresgäster hur de trivs och vad de tycker om oss i en hyresgästenkät. Enkäten är ett av våra viktigaste verktyg för att få reda på om våra hyresgäster trivs hos oss, om våra satsningar får avsedd verkan, vad vi redan gör bra och vad vi behöver göra bättre.

Svarsfrekvensen ökar igen

Resultatet av 2018 års mätning kom i början av december och glädjande nog hade svarsfrekvensen gått upp ytterligare från den redan höga nivån förra året. Hela 59,2 procent av de tillfrågade hyresgästerna svarade på enkäten. Det är en ökning med 0,9 procentenheter sedan förra året. Att svarsfrekvensen ständigt ökar visar hur viktig boendemiljön är för våra hyresgäster. Hög svarsfrekvens innebär också ett mer tillförlitligt resultat. Förutom resultatet av de fasta frågorna fick vi även in 850 sidor med kommentarer som hyresgästerna själva fyllt i. Ett mycket viktigt material i analysarbetet.

Nedgång i resultatet

Mindre positivt är att vårt serviceindex gick ned med nästan två procentenheter jämfört med förra året. Nytt serviceindex är 77,8 jämfört med 79,7 år 2017. Serviceindex är en sammanvägning där hyresgästerna bedömt frågor kring om vi tar kunden på allvar, trygghet, rent och snyggt och om man får hjälp när det behövs. Sänkningen fördelar sig relativt jämnt över de olika frågorna och över våra tre distrikt. Även produktindex gick ned 2018 från 75,5 till 73,7. För att få fram produktindex har



hyresgästerna svarat på frågor kring lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön.

Trygghet en viktig fråga

Hur våra hyresgäster upplever tryggheten, bland annat i sitt område, mäts också i enkäten och spelar en stor roll i serviceindex. Tyvärr sänktes trygghetsindex från 75,7 2017 till 73,7 2018. Att trygghetsfrågan är viktig för våra hyresgäster visste vi redan men årets resultat visar att vi behöver jobba ännu mer med frågan. Genom att analysera enkäten kan vi få reda på i vilka områden vi behöver jobba mer med trygghetsskapande åtgärder och vilka dessa åtgärder ska vara. För att få trygga områden och öka trygghetsindex krävs också nära samarbete med andra aktörer, exempelvis stadsdelsförvaltningarna, polisen och det lokala föreningslivet.

Handlingsplaner för rätt fokus

För att våra hyresgäster ska känna att vi tar dem på allvar är det viktigt med återkoppling kring enkätresultatet. Hyresgästerna får varje år en övergripande återkoppling via vår kundtidning Trivas och information i trapphusen. De får också möjlighet till fördjupning och uppföljning via vår webb. Men viktigast för hyresgästerna är ändå att det sker en förändring av det som upplevs mindre bra och det är där vi lägger fokus inför 2019. För att analysera årets resultat och fokusera på rätt saker ska vi under 2019 arbeta med och följa upp med tydliga handlingsplaner för varje bostadsområde. Handlingsplanerna upprättas av våra områdesförvaltare och hanteras direkt i undersökningsföretaget AktivBos portal för att resultatet på ett enkelt sätt ska kunna följas upp även i framtiden.

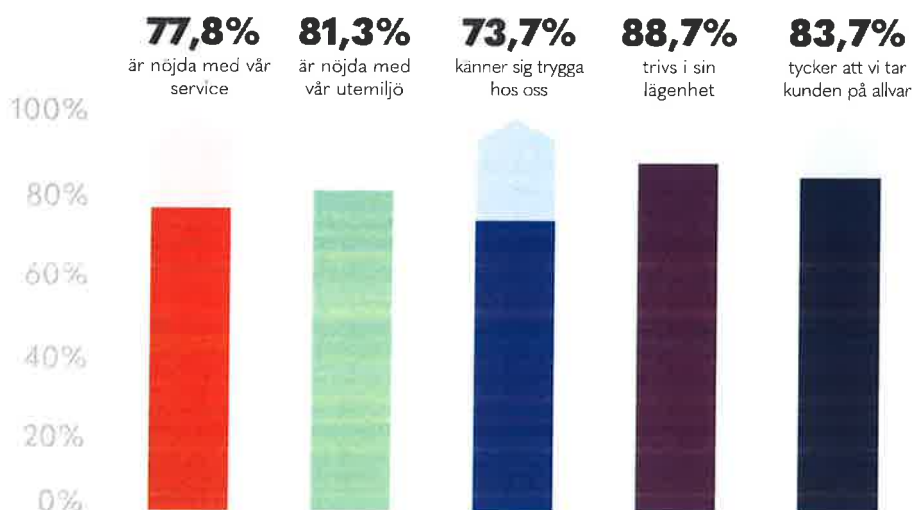


Rätt åtgärder ger nöjdare kunder

■ Även om vi ser en nedgång på resultatet i stort så är det flera bostadsområden som har höjt sina kundbetyg tack vare arbetet med hyresgästenkäten. Ett lysande exempel på detta är Amhult på Hisingen som efter att ha investerat i ett miljöhus har gått från 56 till 85,4 procent nöjdhet i frågan "möjlighet att sortera". I Robertshöjd i Distrikt Öster har serviceindex ökat från 81,1 till 82,6 procent, där frågan "ta kunden på allvar" har bidragit till höjningen genom att ökat med 3,7 procentenheter. Även Östra Torpa, Tuve, Haga och

Östra Kvillebäcken är områden som ökat sitt serviceindex från 2017. Högst servicebetyg av alla Bostadsbolagets områden har Eriksberg där hela 87,8 procent är nöjda med vår service.

En av de stora framgångsfaktorerna är ett starkt arbetslag med stort kundfokus. Ett steg för att kunna erbjuda våra hyresgäster ännu bättre service och boende i framtiden är att identifiera framgångsfaktorerna och dela erfarenheter mellan bolagets olika arbetsgrupper.



59,2%

av de tillfrågade hyresgästerna svarade på hyresgästenkäten.

Hyresgästenkäten skickas varje år ut till hälften av Bostadsbolagets hyresgäster, vilket motsvarar cirka 12 000 hushåll. Urvalet baseras på principen varannan lägenhetsdörr för att få god spridning och jämförbarhet mellan åren.



Motiverade medarbetare en framgångsfaktor

Tillsammans är vi 339 personer i olika åldrar som arbetar på Bostadsbolaget inom en mängd olika yrken. Våra medarbetare är stolta över sitt arbete och sitt företag. Att ha motiverade medarbetare är en av våra framgångsfaktorer.



På Bostadsbolaget finns fastighetsvärdar, ekonomer, lokalvärdare, miljövärdar, kommunikatörer, förvaltare, upphandlare och en rad andra yrken. Hos oss är så många som över 20 yrkesroller representerade. De flesta arbetar nära våra hyresgäster ute i något av våra bostadsområden medan andra arbetar på stödenheterna på huvudkontoret i centrala Göteborg.

Vi vill att sammansättningen av vår personal speglar mångfalden bland Göteborgs invånare. Därför är jämställdhet och mångfald en viktig del i personalpolitiken. Vi har idag en stor mångfald i vår personalstyrka vilket ger oss rätt förutsättningar att arbeta olika och lika bra i våra bostadsområden.

Hälsosamma och trygga medarbetare

För ett serviceföretag som Bostadsbolaget är engagerade och driftiga medarbetare en förutsättning för framgång. Att vara en god arbetsgivare är ett måste för att attrahera och behålla personal. Därför lägger vi stor vikt bland annat vid friskvård och kompetensutveckling. Förutom att erbjuda friskvårdsbidrag och friskvårdstimme har alla tillsvidareanställda medarbetare under året erbjudits gratis hälsoundersökning.

Det är också viktigt att våra medarbetare är trygga och säkra på jobbet. Därför har vi, utifrån Göteborgs Stads säkerhetspolicy, utformat ett program för säkerhetsarbete där nollvision råder.

Utbildning för tolerans och ökad förståelse

Under 2018 har alla medarbetare i Framtidenkoncernen genomgått en halvdagsutbildning kring våld i nära relationer. Syftet med utbildningen var att fler ska känna sig trygga i att uppmärksamma och stötta personer när vi möter våld i nära relationer i vardagen. I samband med detta uppmärksammade också koncernen Orange Day den 25 november. En dag instiftad av FN för att

synliggöra och motverka våld mot kvinnor och barn.

I samband med att EuroPride pågick i Göteborg i augusti erbjöds också alla medarbetare att lyssna på en föreläsning av SaraClaes Lund om normer och värderingar som styr våra liv och hindrar oss från att tänka logiskt.

Kulturmätning i koncernen

Under 2018 påbörjade Framtidenkoncernen ett arbete med att etablera en koncerngemensam värdegrund. En del i detta arbete är den kulturmätning som genomfördes under våren där medarbetare och hyresgäster fick identifiera vilka värdeord de förknippar med respektive bolag. Hos Bostadsbolaget var det tydligt att vi har ett starkt kundfokus internt men behöver jobba ännu mer med kundens fokus. Vi kunde också se att våra egna värdeord, glädje och tillsammans, utmärkte sig i mätningen.

Tillsammans på och utanför jobbet

Förutom distrikts- och avdelningskonferenser, verksamhetsplaneringar och utbildningar har samtliga medarbetare träffats två gånger under året på halvdagskonferenser. Förutom värdet i att träffas alla tillsammans är det också ett tillfälle att dela med oss av våra erfarenheter, få gemensam syn på viktiga frågor som rör bolaget och inspireras. Även utanför arbetstid träffas kollegor bland

annat för att tävla och träna tillsammans. Under 2018 har vi bland annat deltagit i Våruset och Sylvesterloppet.

Nöjda medarbetare

Sedan 2016 genomför Bostadsbolaget Göteborgs Stads gemensamma medarbetarundersökning. Undersökningen är ett viktigt verktyg för att uppnå ett hållbart arbetsliv samt för chefer i planeringen av bland annat resurser och utvecklingssamtal. Resultatet av medarbetarundersökningen 2018 var ännu inte klart vid framtagandet av denna årsredovisning.

För att stimulera medarbetarengagemanget och modernisera vårt sätt att arbeta med kontinuerlig feedback och förbättringsarbete har Framtidenkoncernen under 2018 påbörjat införandet av så kallade temperaturmätningar i realtid. Arbetssättet bygger på att alla medarbetare kontinuerligt bidrar till sin och gruppens utveckling genom att en gång i veckan svara på några frågor om sin arbetssituation i korta, digitala minienkäter direkt på telefonen. Under hösten har ett antal pilotarbetsplatser i koncernen prövat arbetssättet som ska fungera som ett komplement till den traditionella medarbetarundersökningen. Hos Bostadsbolaget är det arbetsgrupperna i Södra Biskopsgården, Rannebergen och Kundenservice & Uthyrning som ingått i piloten. Tanken är att hela bolaget ska gå igång med mätningarna i mars 2019.



Ny befattning – fastighetsskötare

■ Hösten 2018 införde Bostadsbolaget rollen fastighetsskötare som en ny befattning. Rollen innebär arbete med Bostadsbolagets utemiljö och kräver till skillnad från rollen som miljövärd ingen formell trädgårdsutbildning. Inom arbetsområdet ingår bland annat skräpplockning, trädgårdsarbete och annat förbättringsarbete i våra utemiljöer. Uppgifter som är mycket viktiga för att skapa trivsamma boendemiljöer för våra hyresgäster.

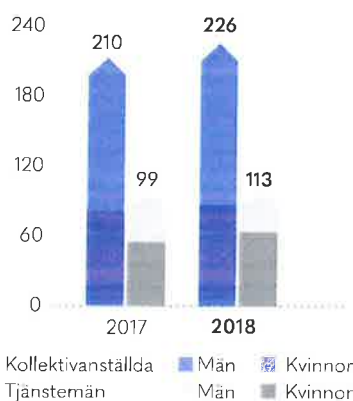


Kvartersvärd ble fastighetsvärd

Den 1 oktober bytte våra kvartersvärdar namn till fastighetsvärdar. Fastighetsvärd är vad fastighetsbranschen kommit överens om att yrkeskategorin ska heta. Genom att anpassa namnet efter fastighetsbranschens termer blir det lättare att hitta rätt personer till rätt yrke roll när vi ska rekrytera.

Medarbetare i Västra Nordstan.

Köns- och yrkesfördelning (antal)

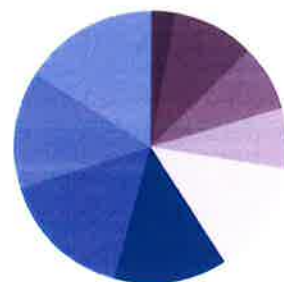


Anställda	339
Lämnade heltidsanställning	21
Fick tillsvidaretjänst	56
Praktik- och ferieplatser varav sommarjobbare	72
Incidentrapporteringar	55
Sjukfrånvaro	30
	5,46%

60%

frisknärvaro.

Avser alla tillsvidareanställda som har fyra eller färre sjukdagar under den senaste tolv månaders perioden. 2017 var motsvarande siffra 69%. Förändringen beror på att personalstyrkan har ökat vilket innebär att fler medarbetare har varit sjuka längre än fyra dagar, bland annat på grund av långtidssjukskrivning.



Åldersfördelning (ålder och antal)

- 20-24 år 10
- 25-29 33
- 30-34 26
- 35-39 25
- 40-44 45
- 45-49 45
- 50-54 54
- 55-59 47
- 60- 54

Medelålder: 46 (2018), 47 (2017)



Ett gemensamt ansvar

Som en del av Framtidenkoncernen följer vi den koncern-gemensamma visionen *Vi bygger det hållbara samhället för framtiden.*

Vi ska gemensamt ta ett stort ansvar och aktivt medverka till att skapa hållbara och trygga miljöer där människor trivs och vill leva. Detta är också ledstjärnan i vårt hållbarhetsarbete.

Framtidenkoncernen har i uppdrag från Göteborgs Stad att skapa förutsättningar för en hållbar stad och bidra till att stadens vision uppfylls om en hållbar stad – öppen för världen. Vi har med oss de tre dimensionerna av hållbarhet i allt vi gör. Både i vårt vardagliga 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.

Vi hållbarhetsredovisar tillsammans Sedan 2017 har bolagen inom Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsredovisning. Genom att agera tillsammans och kraftsamla kring våra tio viktigaste hållbarhetsfrågor kan vi som Sveriges största allmännytta vara med och påverka på riktigt. Framtidens hållbarhetsredovisning finns att läsa på www.framtiden.se.



- **Social hållbarhet:** Vårt mål.
- **Ekonomisk hållbarhet:** Vårt verktyg för att kunna nå målet.
- **Ekologisk hållbarhet:** Våra ramar som vi måste hålla oss inom för att inte förstöra vår miljö för kommande generationer.

Vårt sociala ansvar

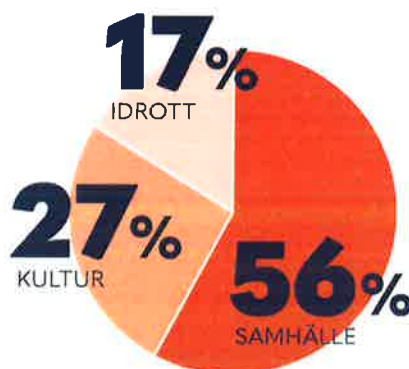
■ Som allmännyttigt bolag har vi ett stort socialt ansvar. Vi ska bidra till social hållbarhet genom att aktivt arbeta för mångfald, minskad segregation och en ökad välfärd i våra bostadsområden. Trygga och säkra bostadsområden är en viktig del i arbetet att skapa en jämlik stad för alla.

Uthyrning

- 1 957 personer fick ett nytt förstahandskontrakt hos Bostadsbolaget 2018 genom Boplatz Göteborg.
- 646 befintliga hyresgäster nyttjade den interna omflyttningsplatsen för att flytta till en annan lägenhet inom bolagets bestånd.
- 226 lägenheter förmedlades inom ramen för det avtal vi har med Göteborgs Stads Fastighetskontor. Av dessa var 109 till nyanlända enligt bostättningslagen, av dessa gick 57 till våra temporära bostäder i Askim.
- 12 barnfamiljer har fått ett hem hos Bostadsbolaget genom Framtidenkoncernens och Fastighetskontorets gemen-

samma satsning för barnfamiljer utan ordnat boende.

- 92 hyresavtal som skrevs 2018 var till någon av våra nyproducerade lägenheter på Kortedala Torg, i Tuve Centrum och i Askimsviken.
- Vi har godkänt 323 andrahandsuthyrningar och 394 direktbyten under året.
- 176 lägenheter har kunnat friställas och lämnas till ordinarie bostadsmarknad tack vare Störningsjourens arbete mot oriktiga hyresförhållanden.



35

elever har fått läxhjälp genom Bostadsbolagets samarbete med Stiftelsen Läxhjälp.

Kulturkalaset ♥ EuroPride

Under året medverkade vi bland annat på Kulturkalaset som i år gjorde gemensam sak med EuroPride den 14–19 augusti. Under EuroPride flaggade vi st Prideflaggan i flera av våra bostadsområden.

Samarbetsavtal

Bostadsbolaget samarbetar med föreningar, organisationer och arrangemang som är av ideell och samhällsnyttig karaktär. Våra samarbeten ska främja utvecklingen av ett långsiktigt hållbart samhälle.

1,3

miljoner kronor – summan för våra samarbetsavtal under 2018.



Vårt miljöansvar

■ Vi har en stor möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Vår storlek gör att vi kan agera långsiktigt i det egna arbetet och ge våra hyresgäster förutsättningarna att ta ansvar för att minska sin miljöpåverkan. Bostadsbolagets miljöarbete styrs bland annat av Göteborgs Stads lokala miljömål och Göteborgs Stads miljöpolicy. Miljöarbetet är alla medarbetares ansvar och integrerat i hela verksamheten.

Allmännyttans klimatinitiativ

Bostadsbolaget och hela Framtidenkoncernen beslutade under 2018 att gå med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett uppprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är högt satt – senast år 2030 ska allmännyttan vara fossilfri och energianvändningen 30 procent lägre än 2007.

AVFALL

Under 2018 gav våra hyresgäster upphov till 8 461 ton restavfall vilket är en minskning med fyra procent jämfört med 2017. 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 och så vidare. Återvinningsmaterial redovisas inte nedan.

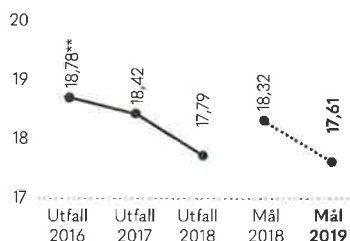
Rest- och blandat avfall (kg):	8 265 944
Grovavfall (kg)*:	-
Elavfall (kg):	2 925
Farligt avfall (kg):	1 772
Matavfall (kg):	442 086

* Vid framtagandet av denna årsredovisning fanns inte statistik för grovavfall tillgängligt.

ELANVÄNDNING

All fastighetsel som används är producerad från förnybara källor. För att minska elanvändningen har vi de senaste åren installerat energieffektiva belysningsarmaturer men också gjort andra elbesparande åtgärder som byte av fläktar. För att minska andelen inköpt el och därmed vår klimatpåverkan har Bostadsbolaget under 2018 monterat upp 654 kvadratmeter nya solceller på hus-taken på Hammarkulletorget 31–51, något du kan läsa mer om på sidan 21.

Elanvändning* (kWh/m²)



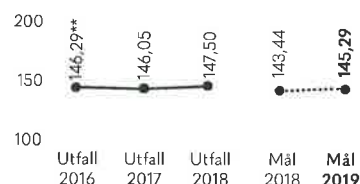
* Årets diagram visar siffror för hela Bostadsbolagskoncernen (Bostadsbolaget AB, Fastighetsbolaget Bredfjäll KB, Fastighetsbolaget Gropens gård KB och Fastighetsbolaget Friskvåderstorget KB). Detta gör att de inte är jämförbara med diagrammen från tidigare årsredovisningar som endast redovisat siffrorna för Bostadsbolaget AB.

** 2016 ingick inte Fastighetsbolaget Friskvåderstorget i mätningen.

VÄRME

Alla våra bostäder värms upp med fjärrvärme, förutom Lilleby Ås som har biogas. I våra renoveringar förnyar vi även klimatskalet, vilket ger minskad energianvändning. I år har vi också gjort justeringar av värmen i ett flertal områden såsom i Högsbo och Rambergsstaden. Beslut har tagits att installera inomhusgivare i hela vårt bestånd. Energianvändningen av fjärrvärme har ökat med cirka en procentenhet jämfört med 2017. Detta beror på flera orsaker, bland annat en ökad VA-förbrukning av tappvarmvatten. För att sänka energianvändningen behöver vi arbeta med energieffektiviseringsprojekt som kan sänka tappvarmvattenanvändningen och bereda tappvarmvattnet effektivare. Det finns också stora möjligheter att se över att nybyggnadsprojekten håller den energiklassning de utlovar.

Värme* (Fjärrvärme kWh/m²)



* Årets diagram visar siffror för hela Bostadsbolagskoncernen (Bostadsbolaget AB, Fastighetsbolaget Bredfjäll KB, Fastighetsbolaget Gropens gård KB och Fastighetsbolaget Friskvåderstorget KB). Detta gör att de inte är jämförbara med diagrammen från tidigare årsredovisningar som endast redovisat siffrorna för Bostadsbolaget AB.

** 2016 ingick inte Fastighetsbolaget Friskvåderstorget i mätningen.



Taklagsfest på Kortedala Torg.

Ett år med flera uthyrningsstarter

Under 2018 började Framtidenkoncernens satsning på nyproduktion märkas hos oss på Bostadsbolaget. Vi har haft uthyrningsstart på Kortedala Torg, i Tuve Centrum och Askimsviken samt projektstartat nybyggnationen vid Brillantgatan och Radiotorget. Förutom nyproduktion och underhåll av vårt befintliga bestånd genomfördes ett flertal utemiljöprojekt. Vi har också påbörjat planeringen av ombyggnation av lokaler till nya bostäder.

Kortedala Torg

I maj hade vi uthyrningsstart av Kortedalas högsta hus och 75 hyresrätter. Kortedala Torg är än idag ett av Göteborgs mest levande stadsdelstorg. Här bor man nära natur, torget och dess bekvämligheter och har nära till spårvagnen och centrala Göteborg. Huset på 16 våningar, med en svårslagen utsikt från den gemensamma takterrassen, blev snabbt uthyrt och i maj 2019 hälsar vi de nya hyresgästerna välkomna till sina nya hem.

Tuve Centrum

I september 2018 startade uthyrningen av 113 lägenheter i Tuve Centrum. Området är väldigt populärt tack vare sitt naturnära läge. De tre husen erbjuder ett topp-

modernt boende för den som vill ha närhet till både friluftsliv och torgets bekvämligheter. Huset är tillgänglighetsanpassade med hiss, rymliga badrum och med egen balkong eller uteplats till varje lägenhet. Lägenheterna är i storleken ett till tre rum och kök, med tyngdpunkten på tvårumslägenheter. Inflyttningen sker i tre etapper och är planerade till juni, september och oktober 2019.

Askimsviken

Vi startade också uthyrningen av 111 hyresrätter med unikt havsnära läge i Askimsviken. Huset ligger nära naturen och bara ett stenkast från havet. I just denna del av Askim finns det få hyresrätter vilket gör de nya bostäderna till ett välkommet tillskott.

De fem sjuvåningshusen innehåller både stora och små lägenheter, från ett rum och kök till fyra rum och kök. Varje lägenhet har uteplats eller balkong, de flesta inglasade. Huset hyrs ut i fem etapper och de första hyresgästerna flyttar in under hösten 2019.

Temporära boenden i Askim

2016 beslutade styrelsen för Framtidenkoncernen att investeringsbeslutet gällande bostäder i Askim för nyanlända med uppehållstillstånd blir av. Investeringsbeslutet avser 57 lägenheter fördelade på tre huskroppar i form av moduler. Modulerna ägs och förvaltas av Bostadsbolaget men blockuthyrs till Fastighetskontoret. Under juni flyttade de nya hyresgästerna in.

Ännu fler uthyrningsstarter

■ Under januari 2019 började vi uthyrningen av Syster Estrid i Guldheden. Här byggs 66 nya lägenheter i tre lamellhus på åtta våningar som Bostadsbolaget kommer att förvalta. Det planeras även för att skapa en ombonad gårdsmiljö. Inflyttning sker under vintern 2019 och i början på 2020.

Lokaler får nytt liv

■ Under 2018 fortsatte Bostadsbolagets arbete med att finna ytor i befintligt bestånd som kan byggas om till lägenheter. Allt från tomma lokaler, större förrådsutrymmen och andra ytor som går att bygga om till bostäder kan vara aktuella. Flera förslag har kommit in och vi arbetar nu med att se över vilka utrymmen som kan ombildas.

Solceller i Hammarkullen

■ Bostadsbolaget har monterat upp 654 kvadratmeter nya solceller på hustaken på Hammarkulletorget 31-51. Detta för att minska andelen inköpt el och vår klimatpåverkan. Elen som solcellerna producerar kommer att användas direkt i respektive hus för att bland annat driva hissar, tvättstugor och belysning i allmänna utrymmen. En liten del kommer även att skickas tillbaka ut i elnätet beroende på årstid och belastning. Den totala effekten av solcellerna i Hammarkullen beräknas till 110 kWp. Projektet med solcellerna ger både Bostadsbolaget och våra hyresgäster miljöeffektiva fastigheter som tillvaratar den



gratisenergi som solen ger. Detta är starten på flera solcellsprojekt som Bostadsbolaget ska genomföra de närmaste fem åren. För 2019 finns planer för ytterligare två fastighetsbestånd i Tynnered och Tuve.

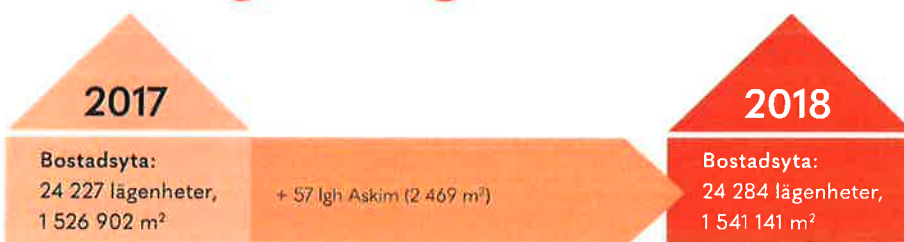
Vi tar över Friskvaderstorget

■ I maj 2018 blev det klart att Bostadsbolaget köper den del av Friskvaderstorget som tidigare ägts av Trophi. Därmed äger Bostadsbolaget nu hela Friskvaderstorget och kan ta ytterligare ett steg i arbetet för en hållbar utveckling av Norra Biskopsgården. Bostadsbolaget äger sedan tidigare samtliga hyresrätter i området kring Friskvaderstorget.

Bostadsbolaget planerar nu fler mötesplatser, förstärkt service och förhoppningsvis också nya bostäder kring torget. Det pågår även ett långsiktigt trygghetsarbete i Norra Biskopsgården tillsammans med bland annat stadsdelsförvaltningen och polisen.

Under hösten 2018 har områdespersonalen i Norra Biskopsgården arbetat med att rusta upp ytan på Friskvaderstorget. De har bland annat skapat flera sittgrupper, mötesplatser och fina platser för växter, något som de boende i området fått inviga under en julfika i december.

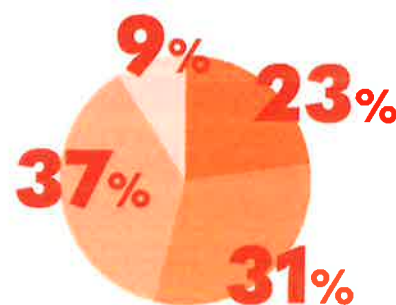
Förändringar i fastighetsbeståndet



Lokalyta:
93 580 m²

+ 2 846 m² till följd av förvärvet av Friskvaderstorget KB.
+ 813 m² till följd av förvärv av lokal Biskopsgården.
- 700 m² rivet inför kommande nyproduktion.
- 196 m² konverteringsyta (yta omgjord till förråd, avställda ytor i väntan på att göras om till lgh, avslutade objekt etc).

Lokalyta:
95 922 m²



Underhåll, nybyggnation och investeringar (Mnkr)

- Planerat underhåll, 230
- Investeringar i befintligt fastighetsbestånd, 303
- Investeringar i nyproduktion, 364
- Förvärv, 92



Våra fastigheter i Göteborg

Bostadsbolagskoncernen innehar ett stort fastighetsbestånd och vi äger och förvaltar hela 24 284 hyresrätter, varav 1 030 lägenheter hanteras via våra tre kommanditbolag.

Våra fastigheter finns i Göteborgs samtliga stadsdelar och omfattar allt från kulturminnesmärkta byggnader till modern nyproduktion. Vi har också ett stort antal kommersiella lokaler i våra fastigheter som förvaltas och hyrs ut av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

Hela koncernen med samtliga Bostadsbolagets fastigheter har ett bokfört värde på 8,9 (8,5) miljarder kronor varav 0,8 (0,8) miljarder kronor utgörs av markvärdet. Marknadsvärdet för hela fastighetsbeståndet bedöms till 31 (29) miljarder kronor.

Vid varje årsskifte och per den sista juni internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena beräknas genom en intern värderingsmodell som är gemensam för Framtidenkoncernen och 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 båda modellerna 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.

Förväntat kassaflöde

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

= driftnetto

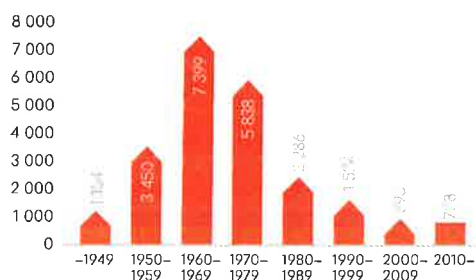
För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om (beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder):

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

För 2018 års värdering har den framtida prisutvecklingen antagits bli 2 procent per år. Avkastningskrav, kalkylräntor samt beräknade hyresbortfallskostnader har anpassats till de nivåer som marknaden tillämpade vid utgången av 2018. För hela beståndet har de schabloniserade drift- och underhållskostnaderna antagits uppgå till i genomsnitt 492 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.

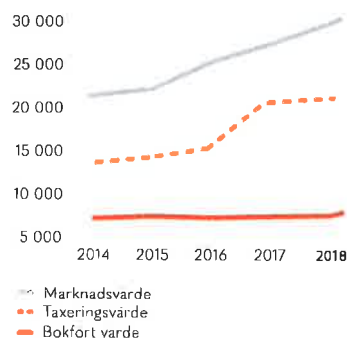
Värdet förändring av totala fastighetsbeståndet under 2018	Mnkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2017	28 676
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	670
+ Förvärv	92
- Försäljning	- 0
+ Aktiverade ränteutgifter	5
+ Marknadsvärdet förändring	1 762
Bedömt marknadsvärde 31 december 2018	31 205

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.

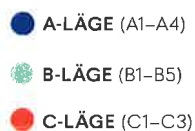
Värdeutveckling fastigheter (Mnkr)



d

Värderingslägen i Göteborg

Värderingen påverkas av fastighetens läge. Fastigheterna grupperas i A-, B- eller C-läge som speglar hur attraktiva fastigheterna är. Det mest attraktiva läget är A1.



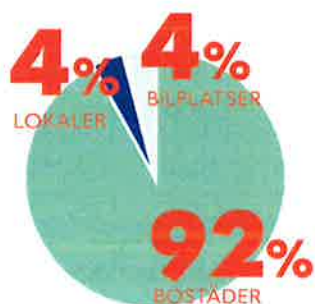
Hyresutveckling

1 078

kr i snitthyra totalt för bostäder.*

1 801

Mnkr i totala hyresintäkter.



HÖGSTA
HYRAN:
2 585 kr*

A-LÄGE:
1 213 kr**

B-LÄGE:
1 076 kr**

C-LÄGE:
896 kr**

LÄGSTA
HYRAN:
810 kr*

Omflyttningshastighet



Summa antal lägenheter	24 284
Antal omflyttningar	494
Antal avflyttningar	1 848
Totalt antal flyttningar	2 342
Omflyttningshastighet*	9,6 %

* Årets antal flyttningar i förhållande till antal lgh.

* Högsta/lägsta hyran per m².

** Snitthyra per läge och m².

Hyreshöjning i snitt för bostäder under år 2018 blev 1,2 %.

Hur hyresintäkterna täcker fastighetskostnader och investeringar förklaras i den ekonomiska översikten på sidorna 30–33.

Så styr vi vår verksamhet

För att vi ska uppfylla våra mål krävs att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar följs. För att försäkra oss om att detta fungerar arbetar bolaget aktivt med intern styrning och kontroll. Vi använder oss av det internationella ramverket COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*) 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 28–29. Kontroller och åtgärder som minskar risker identifieras och därefter värderas sannolikhet och påverkan. Risker som bedöms vara väsentliga lyfts till styrelsen och kommer att utgöra vår interna kontrollplan. Vi genomför även löpande uppföljningar, 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. Styrelsens sammansättning redovisas på sidorna 58–59. Göteborgarna påverkar indirekt styrelsens sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år. Bolagets befintliga styrelses mandatperiod sträcker sig till och med bolagsstämman (2019-03-07) som hålls närmast efter senaste allmänna valet till kommunfullmäktige. 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 fullständiga 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. 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 lekmannarevisorerna återfinns i not 8. Resultatet från årets granskning av bolaget avrapporteras till styrelsen och årsstämman.

Polisy och riktlinjer

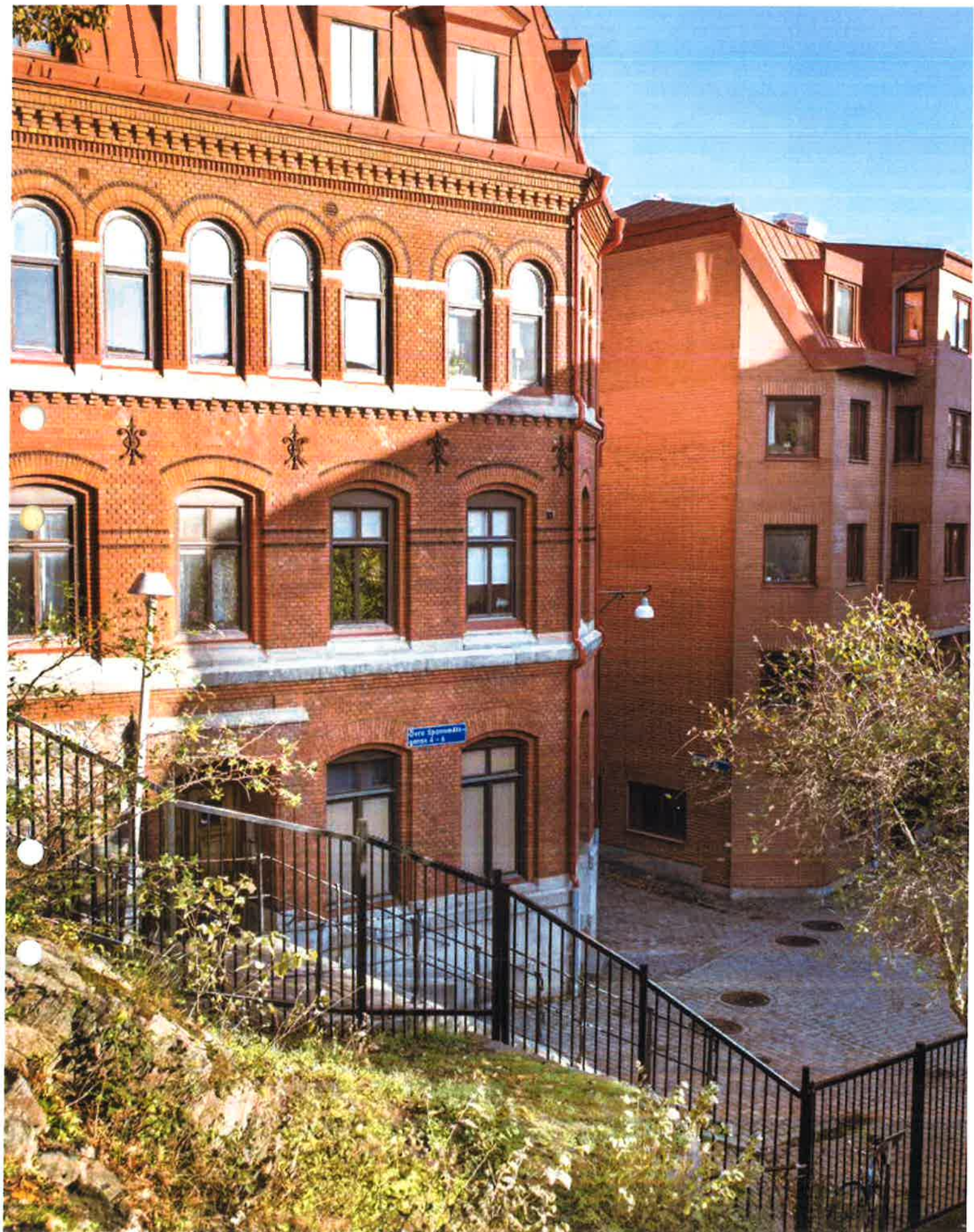
Bostadsbolaget har inga egna policydokument utöver de koncerngemensamma som antagits av koncernstyrelsen eller kommunfullmäktige. Samtliga finns tillgängliga på www.framtiden.se. Däremot har vi ett antal kompletterande och bolagsspecifika riktlinjer, exempelvis riktlinjer för bolagets samarbetsavtal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

Revisioner under 2018

- Extern revision av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning, som utförs av auktoriserade revisorer enligt aktiebolagslagen.
- Lekmannarevision med Stadsrevisionen som sakkunniga biträden med fokus på grundläggande granskning av resor i tjänsten, person- och säkerhetsarbete och systematiskt brandskyddsarbete.
- Skatterevision gällande uttagsbeskattning av fastighetstjänster, samarbetsavtal, byte av fönster och renovering av badrum.
- Extern och intern revision av miljöledningssystemet enligt ISO 14001.



Västra Nordstan



BOSTADSBOLAGET 2018 25

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs stads bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556046-8562 (Bostadsbolaget) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2018.

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 vilket beror på att Bostadsbolaget i februari 2016 förvärvade två kommanditbolag, vilka äger fastigheter 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.

Den 1 november 2017 förvärvade Bostadsbolaget ytterligare ett kommanditbolag, Fastighetsbolaget Friskvåderstorget KB (org.nr. 969667-0562), vilket äger en fastighet med 140 lägenheter på Friskvåderstorget i Norra Biskopsgården. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB (org.nr. 556662-9035) är kommanditdelägare och moderbolag till kommanditbolaget medan Bostadsbolaget är komplementär.

I de inledande beskrivande avsnitten i årsredovisningen fram till förvaltningsberättelsen är samtliga siffror inklusive Bostadsbolagets dotterbolag.

I Bostadsbolagets finansiella del av årsredovisning för 2018-12-31 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 (org.nr. 556012-6012).

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 2019-02-07 fattade styrelsen beslut om att bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2018 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 ÄRL om att hållbarhetsrapportera. Bostadsbolaget har inte tagit fram en egen hållbarhetsrapport utan hänvisar till Framtidenkoncernens hållbarhetsredovisning för 2018, 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	26
Risker	28
Ekonomisk översikt	30
Femårsöversikt	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

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



Länsmansgården



EKONOMISK ÖVERSIKT

Stabil ekonomi – analys av årets resultat.

sidan **28**

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	51
Not 22 Andelar i koncernföretaget	51
Not 23 Fordringar hos koncernföretaget	51
Not 24 Andelar i intresseföretaget och gemensamt styrda företag	51
Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav	52
Not 26 Andra långfristiga fordringar	52
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	53
Not 33 Ställda säkerheter	53
Not 34 Eventuella förpliktelser	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

d



Risk- och känslighetsanalys

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, att vi upptäcker om det förekommer oegentligt beteende samt ser till att tillförlitlig rapportering och information om verksamheten finns tillgänglig.

Med hjälp av riskanalysen bedöms sannolikheter för olika oönskade händelser och dess konsekvenser. Med det som underlag kan beslut tas inom bolaget och åtgärder vidtas i syfte att minimera dessa risker, som kan vara på lång eller kort sikt. Risker förändras och omvärderas över tid och Bostadsbolaget arbetar

löpande med åtgärder som på olika sätt förändrar och utvecklar arbetssätt i syfte att reducera risker. Riskanalysen ligger till grund för arbetet med vår interna styrning och kontroll, vilket beskrivs på sidorna 24–25.

Bostadsbolagets riskexponering är ändå förhållandevis låg då vår verksamhet är stabil, långsiktig och finansiellt stark. Nedan tar vi upp övergripande parametrar som vi bedömer är väsentliga och som kan påverka bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Uthyrningsgrad och hyresintäkter

1. 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 underhåll av fastigheterna hanterar vi risken för framtida vakanser och markant sänkta hyresnivåer.

Känslighetsanalys

Förändring	Effekt på avkastningsvärde, %
Hyror +1%	1,75
Långsiktiga vakanser +1%	-1,77
Drift och underhåll +1%	-0,72
Kalkylränta och direktavkastningskrav +1%	-23,26

Risk för oegentligheter och fel

2. Vi arbetar ständigt med att förbättra de interna rutinerna. Genom ett systematiskt arbete med intern styrning och kontroll beaktas detta riskmoment.



Finansnettots räntekänslighet

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

Finansnettots räntekänslighet 2018–2021, Mnkr

Ränteantagande	2018	2019	2020	2021
Räntenivå 2018-12-31	-88	-85	-77	-73
Ränta +1%-enhet		-97	-95	-95

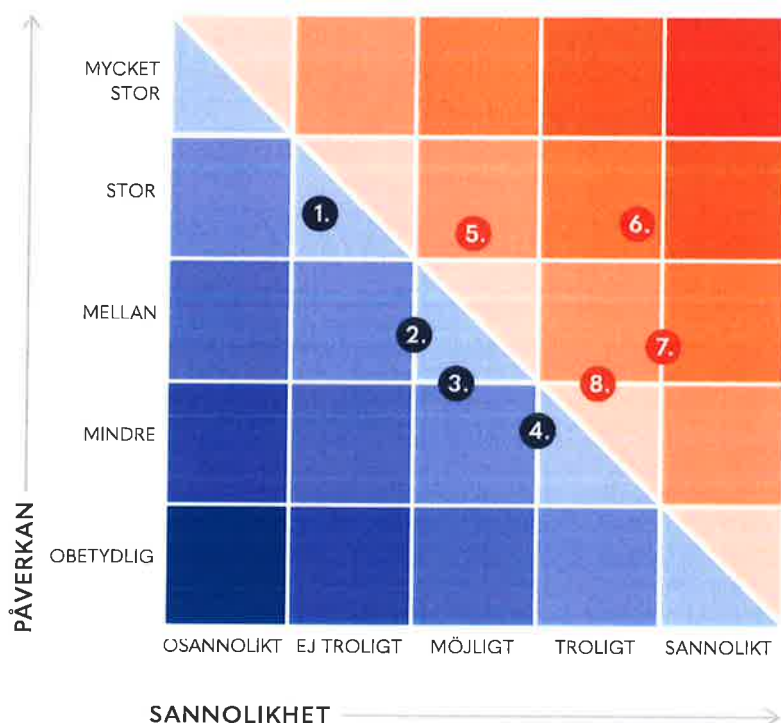
Räntekostnader och finansiering

3. Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för Bostadsbolaget och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. 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 räntebindningen i koncernen 3,38 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 62,6 procent (62). Ytterligare en faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag, är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. 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. Siffror inom parentes avser föregående år.

Kvalificerade medarbetare

5. Våra medarbetare 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.



Underhåll och drift

4. Kassaflöde och värdering påverkas starkt av driftkostnaderna. Genom vårt långsiktiga arbete med affärsmässighet, teknikförbättring och strategisk fastighetsutveckling sker en ständig utveckling mot en alltmer effektiv resursanvändning. Kostnaden för uppvärmning står för 21 procent av driftkostnaderna, och uppvärmningen är tillsammans med el- och vattenanvändningen en av våra mest väsentliga miljöaspekter. Vi arbetar kontinuerligt för att minska energianvändningen, genom upprustning av fastigheterna och samarbete med hyresgästerna.

Otrygghet och utvecklingsområden

6. 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.

Modernisera och utveckla allmännyttan

7. 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

8. För att utveckla fastighetsbeståndet och öka antalet hyresrätter i fler delar av staden arbetar vi tillsammans och kontinuerligt med 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. Bolaget agerar affärsmässigt genom långsiktig lönsamhet på investeringsportföljen där varje enskilt projekt balanserar flertalet olika parametrar som lönsamhet, hyresnivåer, bidrag till stads- och områdesutveckling, kvalitet, volym och blandad bebyggelse med ambitionen att det ska leda till en positiv värdeutveckling och totalavkastning på det befintliga beståndet över tid.



God ekonomi för en långsiktig förvaltning

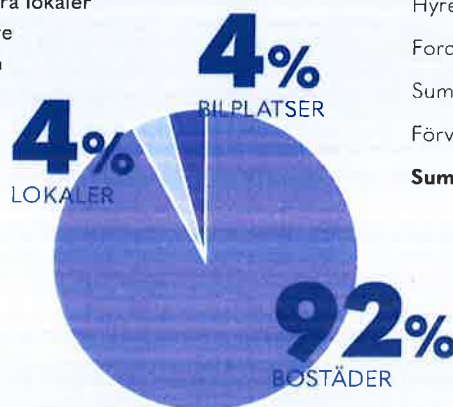
Som allmännyttigt bolag är Bostadsbolaget helt självfinansierat. Vi erhåller inget ekonomiskt stöd från Göteborgs Stad och dess invånare eller andra bidrag från offentlig sektor. Det överskott som genereras återinvesteras till allra största del i verksamheten och i våra fastigheter. Årets resultat uppgick till 97 miljoner kronor.

Intäkter

Mnkr	Not	2018	2017	Förändring
Hysesintäkter	2	1726	1691	35
Förvaltningsintäkter	3	38	36	2
Summa intäkter		1764	1727	37

Intäkter

För 2018 års hyresnivå träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en genomsnittlig hyreshöjning på 1,2 procent, vilket innebar en ökning av hyresintäkterna för bostäder under året med 18,8 miljoner kronor. Tillkommande förvaltningsobjekt med bostadsmoduler i Askim motsvarar ökade intäkter med 5 miljoner kronor. Helårseffekten av standardhöjningar i Bostadsbolagets fastighetsbestånd uppgick till 2,7 miljoner kronor och genomförda tillval genererade en ökning på 3 miljoner kronor. Våra parkeringsintäkter ökade med drygt 7 miljoner kronor. Våra lokaler däremot har genererat lägre intäkter med en halv miljon kronor och vi har även högre hyresbortfall med 1 miljon kronor om vi jämför med föregående år. Förvaltningsintäkter omfattar andra intäkter än hyra såsom till exempel fakturerade tjänster till bolagets dotterbolag, vilket elimineras i koncernredovisningen.



Mnkr	2018	2017	Förändring
Lägenheter, brutto	1 604	1575	29
Hyresbortfall	-13	-12	-1
Lägenheter, netto	1 591	1563	28
Lokaler, brutto	71	72	-1
Hyresbortfall	-10	-10	0
Lokaler, netto	61	62	-1
Fordonsplatser, brutto	82	75	7
Hyresbortfall	-9	-9	0
Fordonsplatser, netto	73	66	7
Summa hysesintäkter	1726	1691	35
Förvaltningsintäkter	38	36	2
Summa intäkter	1764	1727	37

Kostnader

Mnkr	Not	2018	2017	Förändring
Driftkostnader	4,5,6	-767	-737	-30
Underhållskostnader		-201	-279	78
Fastighetsavgift/-skatt		-37	-37	0
Driftöverskott		758	674	84

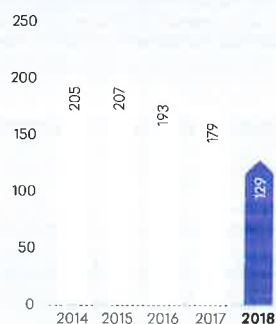
Driftkostnader

Bostadsbolagets driftkostnader har totalt ökat med 30 miljoner kronor jämfört med föregående år. Vi har högre taxekostnader för värme, el och avfallshantering med anledning av årets prishöjningar samt ökad förbrukning. Våra kostnader för fastighetsskötsel har också ökat på grund av mer utförda fastighetstjänster, ökad bemanning i våra utvecklingsområden och ökade bevakningskostnader. Kostnader för reparationer har istället minskat på grund av lägre andel av inköpta tjänster då vi i större utsträckning gör reparationer i egen regi. Inom driftadministrationen ser vi en kostnadsökning för leasing av arbetsfordon, personalrelaterade kostnader, förvaltningskostnader och konsulttjänster. Våra övriga kostnader ökar gällande arrendavgifter och fler försäkringsskadekostnader för sanering samt brand- och vattenskador.



Bostadsbolagets driftkostnader	Mnkr	Mnkr	Mnkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
	2018	2017	Förändring	2018	2017	Förändring
Värme	162	151	11	104	97	7
El	37	36	1	24	23	1
Vatten	55	55	0	35	35	0
Avfallshantering	49	48	1	32	31	1
Summa taxekostnader	303	290	13	195	186	9
Fastighetsskötsel	189	185	4	121	118	3
Reparationer	103	109	-6	66	70	-4
Driftadministration	121	104	17	78	67	11
Övrigt	51	49	2	33	31	2
Summa övriga kostnader	464	447	17	298	286	12
Summa kostnader	767	737	30	493	472	21

Underhållskostnader (kr/m²)



Underhållskostnader

Kostnaderna för underhåll omfattar såväl yttre som inre underhåll av bolagets fastigheter. Under 2018 uppgick kostnaderna till 129 kronor per kvadratmeter, vilket är en minskning med 50 kr/m² jämfört med föregående år. Anledning till minskningen är att bolaget haft som mål att öka sitt positiva kassaflöde under 2018. År 2014 infördes komponentavskrivning vilket föranlett en förskjutning från underhållsprojekt till investeringar.

Q

Mnkr	Not	2018	2017	Förändring
Avskrivningar	7	-265	-263	-2
Bruttoresultat		494	411	83
Centrala kostnader	9	-47	-48	1
Övriga rörelseintäkter	10	7	5	2
Övriga rörelsekostnader	11	-13	-23	10
Rörelseresultat		441	344	97
Finansnetto	13	-88	-4	-84
Resultat efter finansiella poster		352	340	12

Avskrivningar

■ Planenliga avskrivningar har ökat med 2 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 Byggutveckling 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. Rörelsekostnaderna består främst av nedskrivning av projekt och för 2018 har nedskrivning skett för ombyggnadsprojekt samt nyproduktionsprojekt i Kortedala.

Finansnetto

■ Bostadsbolagets finansnetto uppgick år 2018 till -88 (-4) miljoner kronor. I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor även finansiella kostnader för pensionsskuld på nära fyra miljoner kronor. Drygt 4,7 miljoner kronor av bolagets kostnadsräntor har aktiverats på projekt under byggnadstiden. Jämfört med tidigare år har finansnettot förbättrats i och med minskad upplåning och lägre räntenivåer på finansmarknaden. Föregående års låga nivå på finansnettot var till följd av en realisationsvinst avseende fastighetsaffären Biskopsgården som genomfördes i november 2017.

Finansnettots utveckling

Riksbanken beslutade i december att höja styrräntan från -0,50 procent till -0,25 procent mot bakgrund av den starka konjunkturen samt att inflationen legat kring tvåprocentmålet.

Även tre månadersräntan var negativ under hela året och de längre räntorna föll successivt då riskaptiten minskade i marknaden till följd av ökad osäkerhet i världsekonomin. Den femåriga räntan minskade med cirka 0,15 procentenheter under året

till cirka 0,51 procent vid årsskiftet. Till följd av det fortsatt låga ränteläget samt refinansiering av lån till lägre marginaler har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden beräknas som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader pensionskuld och aktiverad ränta i relation till genomsnittlig lånevolym under året. Den uppgick till 1,41 procent 2018, vilket är en minskning med 0,36 procentenheter gentemot föregående år (1,77 %).

Finansiell ställning

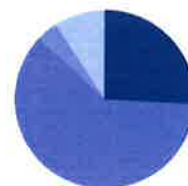
Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget och styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. I enlighet med Göteborgs Stads beslut ska upplåning i första hand ske via stadens internbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

Bostadsbolaget har en stark finansiell ställning. Bolagets eget kapital uppgick vid årsskiftet till 2 389 (2 092) miljoner kronor

och soliditeten uppgick till 26,2 (25,1) procent. Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 19 796 (17 964) miljoner kronor, vilket gav en justerad soliditet på 62,6 (62,0) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 5 570 (5 390) miljoner kronor. Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 5 643 (5 587) miljoner kronor. Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 62 (69) procent. Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 18 (19) procent.

Siffror inom parentes avser föregående år.



Finansiering (Mnkr)

- Eget kapital, 2 389
- Räntebärande skulder, 5 570
- Uppskjuten skatteskuld, 371
- Ej räntebärande skulder, 824

Mnkr	Not	2018	2017	Förändring
Förändring av periodiseringsfond	14	17	7	10
Avskrivningar utöver plan	14	-3	-1	-2
Erhållna koncernbidrag	14	0	0	0
Lämnade koncernbidrag	14	-268	-183	-85
Skatt på årets resultat	15	-6	-17	11
Årets resultat		97	146	-49

Finansieringskällor	%	Mnkr
Banklån genom moderbolaget	0	0
Övrig upplåning genom moderbolaget	100	5 570
		5 570

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 17 miljoner kronor. Avskrivningar utöver plan avser de avskrivningar som tilläts genom de skatterättsliga reglerna jämfört med de civilrättsliga planenliga avskrivningarna. Dessa uppgår i år till 3 miljoner kronor.

Skattesituation

■ Årets skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt på årets resultat uppgår till 6 miljoner kronor.

Den 31 december 2018 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till – 371 miljoner kronor.

Årets resultat

■ Bolagets resultat för 2018 uppgår till 97 miljoner kronor vilket är 49 miljoner lägre än föregående år. Den främsta orsaken till resultatförsämringen är ökade finanskostnader och kostnader för bokslutsdispositioner och skatt. Detta kompenseras av lägre kostnader för underhåll, lägre övriga rörelsekostnader samt nettoförändringen av ökade intäkter och ökade kostnader. Förra årets högre resultat berodde främst på reavinstförsäljning avseende fastighetsaffären i Biskopsgården.

Framtida utveckling

■ Resultat efter finansiella kostnader för 2019 förväntas uppgå till 312 miljoner kronor. I detta resultat ingår totalt underhåll med 240 miljoner kronor, vilket motsvarar 154 kronor per kvadratmeter. Investeringar i befintligt bestånd beräknas uppgå till 360 miljoner kronor.

Hit går hyran

■ 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, 859
- Fastighetsskötsel, 536
- Reparationer och underhåll, 863
- Fastighetsavgift/-skatt, 105
- Avskrivningar på gjorda investeringar, 751
- Räntekostnader etc., 251
- Övriga driftkostnader och driftadministration, 487
- Centrala kostnader etc., 149
- Resultat efter finansnetto, 999



Femårsöversikt

(belopp i Mnkr)

Resultaträkning	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter	1 726	1 691	1 662	1 634	1 602
Driftkostnader	-768	-737	-732	-670	-671
Underhållskostnader	-201	-279	-299	-317	-315
Fastighetsavgift/-skatt	-37	-37	-36	-32	-31
Driftöverskott	758	674	622	640	608
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-265	-264	-258	-255	-247
Centrala kostnader, inklusive avskrivningar	-47	-48	-43	-38	-30
Finansnetto	-88	-4	-131	-139	-168
Resultat efter finansiella poster	353	340	145	209	165

Balansräkning	2018	2017	2016	2015	2014
Fastigheter	7 580	7 521	7 557	7 464	7 473
Övriga anläggningstillgångar	846	421	301	392	320
Omsättningstillgångar	274	55	302	193	33
Eget kapital	2 389	2 092	1 864	1 697	1 542
Obeskattade reserver	115	135	141	139	132
Avsättningar	467	465	449	431	416
Långfristiga skulder	5 650	5 470	5 470	5 110	4 925
Kortfristiga skulder	824	579	808	671	811

Fastigheter	2018	2017	2016	2015	2014
Taxeringsvärde	20 264	20 182	20 171	14 979	14 857
Lägenhetsyta kvm, tusental	1 466	1 468	1 469	1 442	1 441
Lokalyta kvm, tusental	91	92	93	92	94
Lägenheter, antal	23 254	23 197	23 277	23 327	23 322
Parkeringsplatser, antal	15 185	15 395	15 353	15 133	15 150
Fastighetsinvesteringar,	757	386	597	308	320
varav mark	22	46	84	-	-
Avkastningsvärde	30 523	28 051	26 128	24 957	22 120

Personal	2018	2017	2016	2015	2014
Medelantal anställda	351	309	311	277	269

d

Finansiering	2018	2017	2016	2015	2014
Soliditet, %	26,2	25,1	22,6	22,4	21,0
Justerad soliditet, %	62,6	62,0	60,2	60,3	58,0
Räntetäckningsgrad, ggr	8,0	7,0	4,0	4,3	3,4
Skuldsättningsgrad, ggr	2,4	2,6	3,1	3,1	3,4
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,4	1,8	2,3	2,6	3,0
Kassaflöde (exkl investeringar)	617	604	403	463	411

Lönsamhet	2018	2017	2016	2015	2014
Direktavkastning %	9,4	8,7	8,2	8,6	8,2
Avkastning på totalt kapital, %	4,9	5,1	3,3	4,4	4,3
Avkastning på eget kapital, %	15,7	17,2	8,2	12,9	11,1

Förvaltning	2018	2017	2016	2015	2014
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 094	1 073	1 063	1 059	1 041
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	-9	-8	-10	-9	-8
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	778	777	760	765	751
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	-105	-108	-91	-94	-114
Driftkostnader, kr/kvm	493	472	471	437	437
Underhållskostnader, kr/kvm	129	179	193	207	205
Centrala kostnader inkl avskrivningar, kr/kvm	30	31	28	25	20
Driftöverskott, kr/kvm	487	433	400	417	396
Vakansgrad lägenheter, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler, %	7,4	9,6	10,9	6,4	9,4

Styrkort	2018	2017	2016	2015	2014
Serviceindex	78	80	81	-	79
NMI (NöjdMedarbetarIndex)*	-	-	63	-	72
Fastighetsresultat (exkl tidigarelagt underhåll)**	706	608	534	602	580

* NMI-resultatet presenteras i mars 2019. För åren 2013 och 2014 genomfördes mätning enligt MotiveradMedarbetarIndex.

** Från och med 2014 har Bostadsbolaget inget tidigarelagt underhåll



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 företags skulder exklusive av och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företags 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 företags skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

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

Personal

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

Förvaltning

Hyresbortfall i %: Hyresbortfall i procent av bruttohyra.

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	1 988 071 552
Erhållet aktieägartillskott	200 460 000
Årets resultat	97 460 876
Summa	2 285 992 428

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

Utdelning till aktieägare	592 000
I ny räkning balanseras	2 285 400 428
Summa	2 285 992 428

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).

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 2019-03-29.

Resultat och ställning

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

d

Resultaträkning

	Not	2018	2017
<i>Intäkter</i>			
Hysesintäkter	2	1 725 836	1 691 006
Förvaltningsintäkter	3	38 427	35 664
Summa intäkter		1 764 263	1 726 670
<i>Kostnader för fastighetsförvaltningen</i>			
Driftkostnader	4, 5, 6	-767 543	-736 814
Underhållskostnader		-201 078	-279 102
Fastighetsavgift/-skatt		-37 144	-36 652
Driftöverskott		758 498	674 102
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-264 881	-263 214
Bruttoresultat		493 617	410 888
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	-46 656	-47 764
Övriga rörelseintäkter	10	6 961	4 715
Övriga rörelsekostnader	11	-12 962	-23 370
Rörelseresultat	12	440 960	344 469
Finansnetto	13	-88 446	-4 009
Resultat efter finansiella poster		352 514	340 460
Förändring av periodiseringsfond	14	16 634	7 060
Avskrivningar utöver plan	14	2 805	-583
Lämnade koncernbidrag	14	-268 000	-183 350
Skatt på årets resultat	15	-6 492	-17 230
Årets resultat	16	97 461	146 357

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	13 852	13 834
Summa immateriella anläggningstillgångar		13 852	13 834
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18	7 580 222	7 520 623
Inventarier	19	78 012	88 055
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	0	0
Pågående ny- och ombyggnationer	21	740 643	302 646
Summa materiella anläggningstillgångar		8 398 877	7 911 324
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	484 987	486 869
Långfristig fordran koncernföretag	23	258 732	256 799
Andelar i intresseföretag	24	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	70	140
Andra långfristiga fordringar	26	13 686	16 473
Summa finansiella anläggningstillgångar		757 475	760 281
Summa anläggningstillgångar		9 170 204	8 685 439
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 587	2 798
Fordringar hos koncernföretag		220 274	5 624
Skattefordran		30 239	27 031
Övriga fordringar		3 360	4 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	17 875	14 699
Summa kortfristiga fordringar		274 335	54 404
<i>Kassa och bank</i>		126	169
Summa omsättningstillgångar		274 461	54 573
Summa tillgångar		9 444 665	8 740 012



	Not	2018-12-31	2017-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		40 000	40 000
Reservfond		54 000	54 000
Fond för utvecklingsutgifter		8 961	7 570
Summa bundet eget kapital		102 961	101 570
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 188 530	1 843 708
Årets vinst		97 461	146 357
Summa fritt eget kapital		2 285 991	1 990 065
Summa eget kapital		2 388 952	2 091 635
Obeskattade reserver	28	115 199	134 638
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	29	95 518	93 867
Uppskjutna skatter	30	371 245	371 290
Summa avsättningar		466 763	465 157
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	31, 32, 35	5 650 000	5 470 000
Summa långfristiga skulder		5 650 000	5 470 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		101 471	119 462
Skulder till koncernföretag	32, 33, 35, 36	471 257	231 287
Övriga skulder		9 305	8 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	241 718	219 408
Summa kortfristiga skulder		823 751	578 582
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		9 444 665	8 740 012



Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utvecklingsutgifter	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
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
Eget kapital 2018-01-01	40 000	54 000	7 570	1 990 065	2 091 635
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			1 391	-1 391	
Utdelning				-604	-604
Aktieägartillskott				200 460	200 460
Årets resultat				97 461	97 461
Eget kapital 2018-12-31	40 000	54 000	8 961	2 285 991	2 388 952

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	2018	2017
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat före finansiella poster		440 960	344 469
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	37	275 886	283 889
Erhållen ränta		987	1 260
Erlagd ränta	38	-89 433	-105 253
Betald skatt		-6 557	-41
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		621 843	524 324
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	39	-36 576	25 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten		585 267	549 953

	Not	2018	2017
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-1 391	-2 819
Investering i dotterbolag		-51	-163 664
Försäljning av andelar i dotterföretag		-	100 135
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		70	46
Amortering ombyggnadstillägg		3 415	5 871
Investeringar i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar		-756 914	-393 347
Försäljning av byggnader och mark		-	28 194
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-3 604	-10 584
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		25	794
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-758 450	-435 374
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Ökning/minskning långfristig fordran		-	-6 799
Upptagna lån		275 194	450 058
Amortering långfristiga skulder		-	-601 692
Aktieägartillskott		81 900	102 960
Utdelning		-604	-536
Koncernbidrag		-183 350	-58 608
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		173 140	-114 617
Årets kassaflöde		-43	-38
Likvida medel vid årets början		169	207
Likvida medel vid årets slut	40	126	169
Summa disponibla likvida medel		126	169
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	41		
Nettolåneskuld vid årets ingång		-5 563 697	-5 864 773
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-275 194	300 000
Minskning/ökning av avsättningar		-1 652	1 114
Minskning/ökning av likvida medel		-43	-38
Nettolåneskuld vid årets utgång		-5 840 586	-5 563 697

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Hållbarhetsrapport

Bostadsbolaget omfattas från och med räkenskapsåret 2017 av de nya reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Bostadsbolaget har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Framtidenkoncernens hållbarhetsredovisning för 2018, 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 planenliga 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. Risken för ökade produktionskostnader i nyproduktion kan ge ökat nedskrivningsbehov. Under 2019 förväntas inga större nedskrivningar.

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 hänförs till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden.

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

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas, i balansräkningen, för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar provas 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.

Under 2018 har beslut fattats om att sänka skattesatsen i två steg. Under åren 2019–2020 gäller 21,4 procent och under åren 2021 och framåt gäller 20,6 procent. De skattefordringar/skulder som förväntas realiseras under 2019–2020 värderas således till 21,4% procent, samtidigt som övriga poster värderas till 20,6 procent.

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 försäkrings-teknisk beräkning. Förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Trygghandelagen. 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 lokalhyror, tomträttsavgäld, 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

	2018	2017
Bostäder	1 591 398	1 563 307
Lokaler	61 363	61 865
Övriga hyresintäkter	73 075	65 834
Summa hyresintäkter	1 725 836	1 691 006

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:

	2018	2017
Inom ett år	77 401	58 673
Mellan 1-5 år	84 326	90 914
Över 5 år	3 236	40
Summa	164 963	149 627

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2018	2017
Förvaltningsuppdrag	13 246	12 013
Ersättning från hyresgäster	4 966	4 120
Övriga förvaltningsintäkter	20 215	19 531
Summa förvaltningsintäkter	38 427	35 664

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

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Värme	-162 433	-150 840
El och gas	-36 528	-36 435
Vatten och avlopp	-55 094	-55 082
Avfallshantering	-49 020	-48 004
Fastighetsskötsel	-189 116	-184 751
Reparationer	-103 477	-108 727
Driftadministration	-120 988	-104 098
Övriga driftkostnader	-50 887	-48 877
Summa driftkostnader	-767 543	-736 814

Not 5 Personal

	2018	2017
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och VD*	-1 650	-1 646
Löner och ersättningar till övriga anställda	-130 748	-124 685
Summa löner och ersättningar	-132 398	-126 331

Pensionskostnader för styrelsen och VD*	-401	-421
Pensionskostnader för övriga anställda	-15 313	-14 373
Summa pensionskostnader	-15 714	-14 794

Övriga sociala kostnader	-47 780	-37 235
--------------------------	---------	---------

Summa personalkostnader	-195 892	-178 360
--------------------------------	-----------------	-----------------

Inga tantiem eller likande har lämnats.

*Inklusive styrelsesuppleanter.

Medelantalet anställda, antal		
Kvinnor	153	143
Män	198	166
	351	309

Företagsledningens könsfördelning		
Styrelse, inklusive suppleanter		
Kvinnor	3	4
Män	7	6
Totalt	10	10

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

Not 5 forts.

Ersättning och övriga förmåner under 2018

	Grundlön/ Styrelse- arvode*	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelse- ordförande	50			50
Övriga styrelse- ledamöter	169			169
Styrelse- suppleanter	61			61
Verkställande direktör	1 370	16	401	1 787
Övriga ledande befattningshavare	8 250	106	1 894	10 250
Totalt	9 900	122	2 295	12 317

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

* Inklusive ersättning förklarad arbetsinkomst.

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 9 (9) 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

	2018	2017
Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag %		
Andel av totala intäkter %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1	1
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	3	3
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exkl fastighets-skatt, av- och nedskrivningar %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	11	8
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	31	22
Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	11	24
Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	97	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

	2018	2017
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningstillgångar	-1 373	-1 583
Markanläggningar	-14 569	-14 574
Byggnader	-231 005	-229 626
Bredbandsnät	-4 296	-4 296
Investering i annans fastighet	-295	-295
Inventarier	-13 560	-13 722
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	217	882
Summa av- och nedskrivningar i förvaltningen	-264 881	-263 214
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	-	-1
Summa av- och nedskrivningar	-264 881	-263 215

Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå

	2018	2017
Ohrlings Pricewaterhouse-Coopers AB		
Revisionsuppdrag	-574	-609
Övriga tjänster	-48	-223
Summa arvode till vald revisionsbyrå	-622	-832

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde med -273 (-267) tkr.

Not 9 Centrala kostnader

	2018	2017
Centrala kostnader	-21 708	-27 658
Koncerngemensamma kostnader	-24 948	-20 105
Avskrivningar	-	-1
Summa centrala kostnader	-46 656	-47 764

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

Not 10 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Provisionsintäkter	132	132
Resultat vid försäljning av inventarier	25	400
Övriga rörelseintäkter	6 804	3 148
Försäljning av fastighet	-	1 035
Summa övriga rörelseintäkter	6 961	4 715

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2018	2017
Utrangering och försäljning av inventarier	-84	-147
Nedskrivning fastigheter	-12 878	-23 223
Summa övriga rörelsekostnader	-12 962	-23 370

Not 12 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2018	2017
Förfaller till betalning inom ett år	9 942	9 684
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	22 486	24 115
Förfaller till betalning senare än fem år	9 550	12 114
	41 978	45 913
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	10 536	8 694

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen främst av lokalhyra och tomträttsavgäld. Lokalhyresavtalen 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

	2018	2017
Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar		
Ränteintäkter koncernföretag	105	293
Ränteintäkter	882	967
Försäljning andelar i dotterbolag	-	99 985
Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar	987	101 245
Finansiella poster hänförliga till företagets skulder		
Räntekostnader koncernföretag	-90 315	-104 628
Räntekostnader	-51	-29
Periodisering agio	-	450
Övriga finansiella kostnader	-2	-19
Finansiell kostnad PRI-skuld	-3 788	-3 777
Aktiverad ränta	4 723	2 749
Summa finansiella poster hänförliga till företagets skulder	-89 433	-105 254
Finansnetto	-88 446	-4 009

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 1,41 (1,77) procent.

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Upplösning av periodiseringsfond	16 634	7 060
Avskrivningar utöver plan	2 805	-583
Lämnade koncernbidrag	-268 000	-183 350
Summa bokslutsdispositioner	-248 561	-176 873

Not 15 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skatt	-6 537	-306
Uppskjuten (skatt avseende förändring i temporära skillnader, spec i not 30)	45	-16 924
Summa skatt på årets resultat	-6 492	-17 230

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

	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	103 953	163 587
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-22 870	-35 989
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	22 290
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 307	3 537
Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond	-56	-61
Justering avseende tidigare år	-6 465	87
Skatteeffekt på förändrad skattesats	24 206	-
Summa skatt på årets resultat	-6 492	-17 230

Not 16 Utdelning enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,48 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2018 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. På årsstämman 2019-03-07 kommer en utdelning avseende 2018 att föreslås om 592 tkr, vilket motsvarar 1,48 % av aktiekapitalet 40 000 tkr. Utdelning avseende 2017 uppgick till 604 tkr.

Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 294	35 475
Inköp	1 391	2 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 685	38 294
Ingående avskrivningar	-24 460	-22 877
Årets avskrivningar	-1 373	-1 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 833	-24 460
Utgående planenligt restvärde övriga immateriella anläggningstillgångar	13 852	13 834

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)	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde 1 januari	28 051	26 128
Investeringar	757	386
Försäljningar	-	-26
Övrig värdeförändring	1 715	1 563
Utgående värde 31 december	30 523	28 051

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. 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 minskar 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 (400–470) kr/kvm och för lokaler till 299–369 (301–371) 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 2,10 (2,20) procent i läge A1 och 4,90 (5,00) procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,50–4,00 (3,60–5,30) procent.

Mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	691 580	647 490
Inköp	22 452	49 442
Försäljningar	-	-5 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	714 032	691 580
Ingående uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående planenligt restvärde mark	830 987	808 535
Taxeringsvärde	8 501 812	8 456 081

Markanläggningar	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	298 272	290 342
Försäljningar	-	-662
Omklassificeringar	6 961	8 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 233	298 272
Ingående avskrivningar	-140 316	-126 119
Försäljningar	-	377
Årets avskrivningar	-14 569	-14 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 885	-140 316
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	150 348	157 956

Bredbandsnät	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 920	85 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 920	85 920
Ingående avskrivningar	-24 692	-20 396
Årets avskrivningar	-4 296	-4 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 988	-24 692
Utgående planenligt restvärde bredbandsnät	56 932	61 228

Not 18 forts.

Byggnader	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 286 021	10 134 529
Inköp	69 890	1 701
Försäljningar	-	-28 100
Utrangeringar	-102	-
Omklassificeringar	212 388	177 891
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 568 197	10 286 021
Ingående nedskrivningar	-10 747	-12 156
Återförda nedskrivningar	389	1 409
Årets nedskrivningar	-2 144	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 502	-10 747
Ingående avskrivningar	-4 386 181	-4 177 482
Försäljningar	-	4 757
Utrangeringar	18	-
Årets avskrivningar	-217 635	-213 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 603 798	-4 386 181
Ingående uppskrivningar	603 811	617 564
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-13 753	-13 753
Utgående ackumulerade uppskrivningar	590 058	603 811
Utgående planenligt restvärde byggnader	6 541 955	6 492 904
Taxeringsvärde	11 762 035	11 725 679
Aktiverad ränta ingår med	43 611	42 100
Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	7 580 222	7 520 623

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 8 116 (6 289) 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 440 213 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 202 182 tkr där bolaget fortfarande är lagfaren ägare.

Not 19 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 638	182 942
Inköp	3 517	10 584
Försäljningar och utrangeringar	-2 570	-8 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 585	184 638
Ingående avskrivningar	-96 583	-91 354
Försäljningar och utrangeringar	2 570	8 494
Avskrivningar	-13 560	-13 723
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 573	-96 583
Utgående planenligt restvärde inventarier	78 012	88 055

Av årets avskrivningar -13 560 (-13 723) tkr avser 0 (-1) tkr centrala kostnader.

Not 20 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
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

d

Not 21 Pågående ny- och ombyggnationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde/ Ingående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	325 869	190 320
Under året nedlagda kostnader	668 826	339 526
Försäljningar	-	-1 418
Under året överfört till förvaltnings- fastigheter	-223 620	-202 559
Utgående ackumulerat anskaff- ningsvärde pågående ny- och ombyggnationer	771 075	325 869
Ingående nedskrivningar	-23 223	-
Återförd nedskrivning	3 781	-
Årets nedskrivningar	-10 990	-23 223
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 432	-23 223
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	740 643	302 646
Aktiverad ränta ingår med	7 939	4 727

Not 22 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	486 869	323 355
Förvärv	-1 882	163 514
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	484 987	486 869
Utgående planenligt restvärde andelar i koncernföretag	484 987	486 869

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 Friskvåderstorget 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 Friskvåderstorget KB. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB är kommanditdelägare i Fastighetsbolaget Friskvåderstorget KB. Bolaget har under året namnändrats från 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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	256 799	250 000
Förvärv Fastighetsbolaget Friskvåders- torget KB	1 933	6 799
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 732	256 799
Utgående bokfört värde fordringar hos koncernföretag	258 732	256 799

Not 24 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	46
Förvärv	-	-
Försäljning	-	-46
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	0
Utgående planenligt restvärde andelar i intresseföretag	-	0

Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140	140
Försäljning	-70	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70	140
Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav	70	140

Bolaget har under 2018 avyttrat sitt ägande i Boplats i Göteborg AB (org.nr. 556467-7390). Andelarna avyttrades till bokfört värde.

Not 26 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 473	6 343
Årets amortering	-2 865	-2 680
Omklassificeringar	78	12 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 686	16 473
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	13 686	16 473

Långfristig fordran avseende hyresgäst Anpassningar av lokaler redovisas här med 13 097 (15 884) tkr, övriga poster avser Fritidsstiftelsen 589 (589) tkr.

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	1 346	-
Förutbetalda PRI-kostnader	3 475	3 211
Förutbetalda licenser	781	742
Förutbetalda kostnader arrende	723	538
Upplupna hyresintäkter	56	62
Förutbetalda kostnader, koncernföretag	2 712	4 757
Förutbetalda kostnader, övriga	8 782	5 389
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 875	14 699

Not 28 Obeskattade reserver

	2018-12-31	2017-12-31
Avsättning till periodiseringsfond, tax 13	-	16 634
Avsättning till periodiseringsfond, tax 14	18 270	18 270
Avsättning till periodiseringsfond, tax 15	35 664	35 664
Ackumulerade avskrivningar över plan	61 265	64 070
Summa bokslutsdispositioner	115 199	134 638

Not 29 Avsättning för pensioner

	2018-12-31	2017-12-31
Avsättning vid periodens ingång	93 867	94 980
Utbetald pension	-6 434	-6 427
Nyintjänad pension	2 867	2 182
Ränta	3 459	3 425
Övrigt	1 759	-293
Avsättning vid periodens utgång	95 518	93 867

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.

	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsfastigheter	-371 940	-371 924
Finansiella instrument	-	-61
Övriga temporära skillnader	695	695
Summa avsättning för uppskjuten skatt	-371 245	-371 290

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. Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande 12 månader granskas av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

Not 32 Låneskulder

Låneskulder (Mkr)	Nominellt värde 2018-12-31	Marknads- värde 2018-12-31	Nominellt värde 2017-12-31	Marknads- värde 2017-12-31
Skulder till koncern- företag	5 745	5 745	5 470	5 470
Totalt	5 745	5 745	5 470	5 470

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 swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal.

Not 33 Ställda säkerheter

För egna skulder	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget	-	-
Säkerheter i eget förvar	6 903 710	6 903 710

Not 34 Eventualförpliktelse

	2018-12-31	2017-12-31
Ansvarförbindelse FPG/PRI	1 910	1 877
Ansvarförbindelse Fastigo	2 532	2 486
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	2 414	2 414
Garantiförbindelser	861	861
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	6 398	9 228
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Gropens gård KB	1 739	6 033
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Biskopsgården 51:16 KB	2 513	50 922
Summa eventualförpliktelser	18 367	73 821

Not 35 Långfristiga skulders förfallotider

	1-5 år	Senare än 5 år
Skulder till koncernföretag	-	5 650 000
Summa	-	5 650 000

Samtliga skulder som är upplånade av moderbolaget ska anses ha en förfallotid som överstiger fem år. Bolagets refinansieringsbehov under kommande tolv månader garanteras av Göteborgs Stad.

Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader, moderbolag	7 506	7 833
Upplupna sociala avgifter	12 537	10 629
Upplupna personalkostnader	15 404	13 171
Upplupna kostnader, underhåll	3 978	-
Upplupna taxebundna kostnader	48 698	46 690
Förutbetalda hyresintäkter	131 400	132 332
Upplupna om- och nybyggnads-kostnader	37 927	-
Upplupna kostnader, fastighetsskötsel	23 701	13 278
Övriga poster	7 778	3 612
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	288 929	227 545

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

Not 37 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	1 373	1 583
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	263 641	259 275
Avskrivning nedskrivning anläggningstillgångar	172	-
Nedskrivning anläggningstillgångar	13 134	23 223
Återföring avseende materiella anläggningstillgångar	-4 170	-882
Ökning (+) / minskning (-) av avsättningar	1 652	-1 114
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-25	-1 434
Utrangeringsförlust komponent	109	3 238
Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet	275 886	283 889



Not 38 Erlagd ränta

	2018	2017
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-89 433	-105 253
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-4 723	-2 749
Summa erlagd ränta	-94 156	-108 002

Not 39 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital

	2018	2017
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-18 236	-1 096
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	-18 340	26 725
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	-36 576	25 629

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 årsstämmans förfogande står (kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	1 988 071 552
Erhållet aktieägartillskott	200 460 000
Årets resultat	97 460 876
Summa	2 285 992 428

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

Utdelning till 3 aktieägare (1,48 kr/aktie)	592 000
I ny räkning balanseras	2 285 400 428
Summa	2 285 992 428

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 2019 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs stads bostadsaktiebolag den 7 mars 2019.

Göteborg den 7 februari 2019

Johan Zandin
Ordförande

Thomas Bolling Nilsson
2:e vice ordförande

Inger Bergsten

Adam Wojciechowski

Ulla Y Gustafsson
1:e vice ordförande

Ronny Johansson

Piotr Kiszkiel

Kicki Björklund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 7 februari 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 7 februari 2019

Sven Jellbo
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
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 2018. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 26–54 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 2018 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 för Göteborgs stads bostadsaktiebolag.

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 1–25 och 58–72. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget 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 fortlopande 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 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2018

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

Vi, lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Göteborgs stads bostadsaktiebolags verksamhet under år 2018.

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.

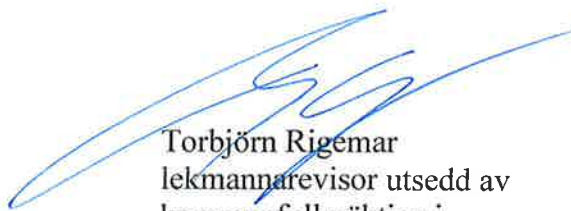
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande 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 2019



Sven Jellbo
lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun



Torbjörn Rigemar
lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun



Styrelse 2018



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

Ledamöter



Förste vice ordförande
Ulla Y Gustafsson (S)
Invald: 2007
Sysselsättning: Pensionär.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Väst kuststiftelsen.



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



Inger Bergsten (M)
Invald: 2015
Sysselsättning: Egenföretagare
inom bygg- och fastighets-
förvaltning.
Övriga styrelseuppdrag:
Inga övriga kommunala
styrelseuppdrag.



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



Piotr Kizkiel (L)
Invald: 2015
Sysselsättning: Projektledare
på idrotts- och förenings-
förvaltningen.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i kommunfullmäktige.



Ronny Johansson (S)
Invald: 2015
Sysselsättning: Målare.
Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande Svenska målare-
förbundet Avd. 3 väst, ledamot i
förbundsstyrelsen för Svenska
målareförbundet, ledamot i Riks-
byggens lokalförening i Göteborg
och kassör i Rannebergens Social-
demokratiska stadsdelsförening.

Suppleanter



Kenneth Bernting (M)
Invalid: 2018
Sysselsättning: Egenföretagare och konsult.
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Moderaterna Lundby-Biskopsgården, ledamot i SDN Lundby.



Susanne Sillberg Ligander (S)
Invalid: 2018
Sysselsättning: Utbildare och antikexpert. Fd enhetschef och HR-specialist.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i kommunfullmäktige, ordförande i SDN Majorna-Linnés individutskott.



Ulf Albinsson (S)
Invalid: 2016
Sysselsättning: Anställd på Volvo Lastvagnar AB.
Övriga styrelseuppdrag: Inga övriga styrelseuppdrag.

Arbetsstagarrepresentanter



Thomas Gustavsson
(Fastighetsanställdas förbund)
Invalid: 1991



Simon Kappelmark
(Fastighetsanställdas förbund)
Invalid: 2016



Ulla Berg
(Unionen)
Invalid: 2008

Revisorer

Öhrlings PrincewaterhouseCoopers 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.

Företagsledning 2018



Vad är ditt fokus
för 2019?



Kicki Björklund

Verkställande direktör

E-post: kicki.bjorklund@bostadsbolaget.se

Utbildning: Teknologie doktor i fastighetsekonomi på KTH.

Bakgrund: Var före Bostadsbolaget vd för allmännyttiga SigtunaHem och arbetade dessförinnan på John Mattson Fastigheter AB, SPP och KTH.

– Att utveckla och stärka vårt arbete för att bidra till att göra våra hyresgäster ännu nöjdare med sin boendemiljö. Samt ett extra tydligt fokus på arbetet för en ökad trygghet.



Magnus Adamsson

Ekonomichef

E-post: magnus.adamsson@bostadsbolaget.se

Utbildning: Civilekonom med inriktning redovisning.

Bakgrund: Revisor och ekonomichef i olika bolag.

– Mitt fokus för 2019 är att säkerställa att vi använder våra resurser på bästa sätt så att vi kan frigöra medel för att underhålla våra fastigheter ännu bättre.



Britt Bergström

Distriktschef Hisingen

E-post: britt.bergstrom@bostadsbolaget.se

Utbildning: Förvaltningslinjen på Högskolan i Karlstad.

Bakgrund: Diverse uppdrag i fastighetsbranschen i 25 år och ledande befattningar de senaste 15 åren på Eklandia, Newsec samt Polismyndigheten.

– Jag ser fram emot att höja service-nivån till våra hyresgäster tillsammans med alla medarbetare. I vårt utvecklingsområde Norra Biskopsgården fortsätter vi jobba med trygghetsfrågor bland annat tillsammans med vår nya trygghetsgrupp. Vi ska även arbeta med en ny form av boendeflytande genom en medborgarbudget.



Elisabeth Carlsson

Personalchef

E-post: elisabeth.carlsson@bostadsbolaget.se

Utbildning: Högskola.

Bakgrund: Personalchef inom den privata sektorn, bland annat 14 år på Ericsson.

– Mitt fokus är att arbeta och införa ett normkritiskt förhållningssätt och arbeta mer med normkritisk rekrytering. Jag kommer även att ha stort fokus på införandet av pulsmätningar i början på nästa år.



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: Electrolux Storköks marknadsavdelning under åtta år, därefter Saab Automobiles marknadsavdelning i 14 år.

– Fokus 2019 blir att välkomna hyresgästerna i vår nyproduktion i Kortedala, Tuve och Askimsviken. Vi ska också fokusera på att bättre möta kundernas ökade förväntningar på digitala funktioner. Under våren välkomnar vi alla Sveriges allmännyttor till Fastighetsdagarna i Göteborg, vi ser fram emot att visa upp allt bra vi gör tillsammans i staden.



Vad är ditt fokus för 2019?



Camilla Hallquist

Chef Fastighetsutveckling

E-post: camilla.hallquist@bostadsbolaget.se

Utbildning: Byggnadsingenjör.

Bakgrund: Olika roller i bygg- och fastighetsbranschen i cirka 25 år och befattningar inom både privat och kommersiell verksamhet.

– Fokus under 2019 kommer vara att ytterligare fördjupa vårt engagemang i klimatarbetet. Bland annat kommer vi att vara en aktiv part i SABO:s klimatinitiativ som startar under 2019.



Magnus Redenheim

Distriktschef Centrum

E-post: magnus.redenheim@bostadsbolaget.se

Utbildning: Treårig ekonomisk linje på gymnasiet.

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

– Ta tillvara på medarbetarnas fulla potential och säkra att vi har ett högt kundfokus med en jämlik och konkurrenskraftig förvaltning i våra många olika bostadsområden som resultat.



Elisabet Sandberg-S

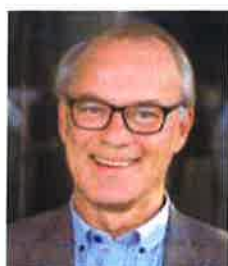
Chef Kundenservice och Uthyrning

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.

– Uthyrningen, då våra lägenheter nu kommer att förmedlas av Boplats. Det är ett stort arbete som ligger framför oss för att få det att fungera, inte minst för vår nyproduktion. Jag kommer även att ha stort fokus på att få ihop min grupp med debiterare och uthyrare och fortsätta ge god service samt att stötta distrikten.



Ulf Westerlund

Inköpschef

E-post: ulf.westerlund@bostadsbolaget.se

Utbildning: Civilingenjörsexamen, väg- och vattenbyggnad.

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

– Mitt fokus för 2019 är den goda affären ur ett ekonomi- och hållbarhetsperspektiv.



Johan Wilck

Distriktschef Öster

E-post: johan.wilck@bostadsbolaget.se

Utbildning: Utbildad VVS-ingenjör.

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

– Mitt fokus 2019 är att jag och personalen på distrikt Öster ska ge våra kunder riktigt bra service i våra olika områden.



Bostadsbolagets fastigheter

Bostadsbolaget förvaltar ett stort fastighetsbestånd i hela Göteborgs-området och våra fastigheter finns placerade i samtliga stadsdelar. Våra 24 284 lägenheter är fördelade på tre distrikt – Hisingen, Centrum och Öster. Bostadsbolagets fastighetsbestånd omfattar allt från kulturminnesmärkta byggnader till modern nyproduktion.

Hisingen

Distrikt Hisingen är till ytan Bostadsbolagets största distriktsområde med mycket vacker natur och strövområden. Här förvaltar vi flest hyresrätter med 8 609 lägenheter. Distriktet sträcker sig från Amhult i väster till Brunnsbo i öster, Eriksberg i söder och Tuve i norr.

Centrum

Distrikt Centrum står för den största delen av våra hyresintäkter. Här har vi också störst andel kommersiella lokaler. Distriktet har 7 918 lägenheter som är fördelade i allt från äldre byggnadsminnesmärkta fastigheter och miljonprogram till pågående moderna nyproduktioner. Distriktet sträcker sig från Askim i södra delen till Nordstan i centrala stan.

Öster

Med sina 7 757 lägenheter är Öster vårt minsta distrikt. Det sträcker sig från Robertshöjd i södra delen till Rannebergen i norra delen av distriktet. 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 och ett av Bostadsbolagets miljövänligaste bostadsområden med bland annat Göteborgs bästa luft.



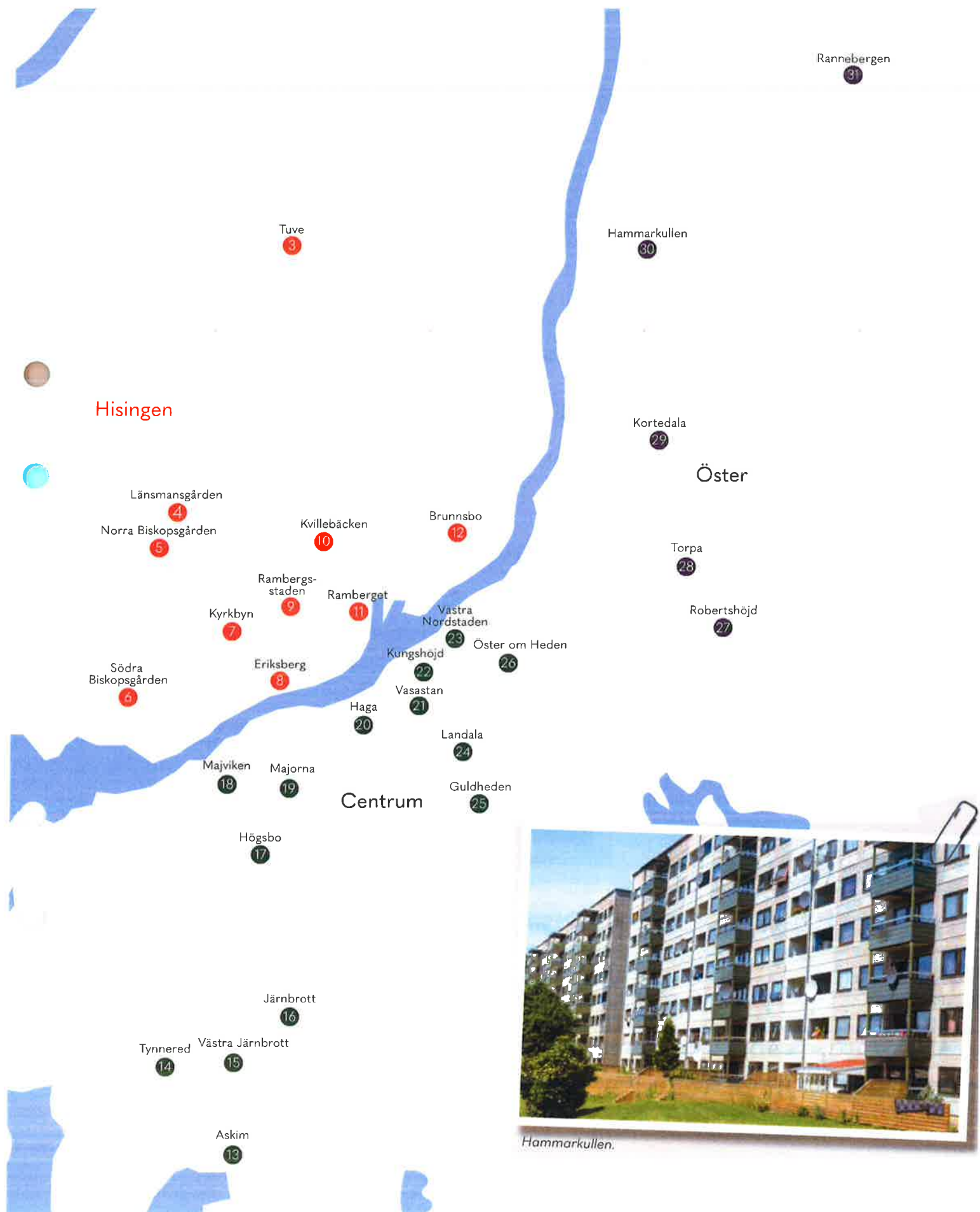
Kyrkbyn.

Östra Ängshagen

Amhult



Öster om Heden.



Ranneberg
31

Tuve
3

Hammarkullen
30

Hisingen

Kortedala
29

Öster

Torpa
28

Robertshöjd
27

Brunnsbo
12

Kvillebäcken
10

Länsmansgården
4
Norra Biskopsgården
5

Ramberg
stad
9
Kyrkbyn
7

Ram
ber
get
11

Västtra
Nord
staden
23

Öster om Heden
26

Eriksberg
8

Kungshöjd
22

Vasastan
21

Haga
20

Landala
24

Guldheden
25

Majviken
18

Majorna
19

Centrum

Högsbo
17

Järnbrott
16

Västra Järnbrott
15

Tynnered
14

Askim
13



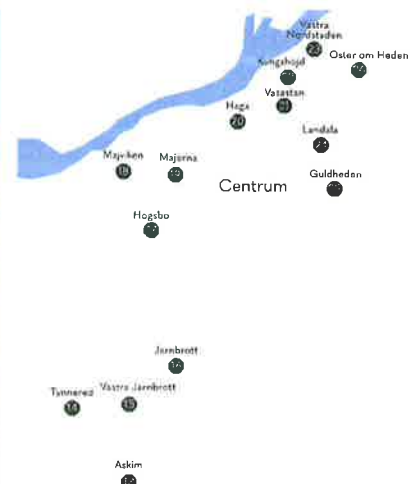
Hammarkullen.

Centrum

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokal- yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m²
Askim	13	Hult 36:1	Askims Strandväg 2	2018	820	0	19			0
Askim	13	Hult 37:1	Askims Strandväg 4-6	2018	1650	0	38			0
Askim	13	Hult 547:1	Hult Åsens väg 11-23	2018	0	0	0	7 600		0
Guldheden	25	GULDHEDEN 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2336	14	44	41 377	2 812	1 181
Guldheden	25	GULDHEDEN 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11605	11	228	205 072	14 217	1 204
Guldheden	25	GULDHEDEN 48:2	Parkeringsfast. distrikt 1	2017	0	0	0	44 600	62	0
Guldheden	25	GULDHEDEN 48:3	Syster Estrids Gata 2	1957	2209	4	30	39 064	3 067	965
Guldheden	25	GULDHEDEN 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1950	1620	52	30	28 570	1 989	1 162
Guldheden	25	GULDHEDEN 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1969	1628	0	24	26 581	1 803	1 066
Guldheden	25	GULDHEDEN 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1968	1628	22	24	26 364	1 818	1 069
Guldheden	25	GULDHEDEN 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6438	822	120	116 334	8 432	1 165
Guldheden	25	GULDHEDEN 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4063	148	72	71 762	5 088	1 163
Guldheden	25	GULDHEDEN 54:4	Doktor Wengbergsgata 8	2005	5813	0	66	126 128	9 583	1 473
Guldheden	25	GULDHEDEN 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1951	9631	529	185	173 874	12 309	1 186
Guldheden	25	GULDHEDEN 56:1	Syster Emmas Gata 1	1964	1836	0	36	33 407	2 319	1 210
Guldheden	25	GULDHEDEN 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3366	133	66	60 738	4 357	1 240
Guldheden	25	GULDHEDEN 57:5	Doktor Westringsgata 14A	2003	1811	471	23	39 749	2 696	1 335
Haga	20	HAGA 19:16	Pilgatan 1	1983	9063	530	117	252 702	12 348	1 264
Haga	20	HAGA 2:1	Mellangatan 2A	1962	1991	257	17	52 077	2 520	1 078
Haga	20	HAGA 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	2014	538	21	53 003	3 321	1 150
Haga	20	HAGA 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1244	176	14	32 544	1 509	1 038
Haga	20	HAGA 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	29 501	1 847	1 051
Haga	20	HAGA 20:19	Husargatan 31	1985	6572	284	86	185 307	8 992	1 299
Haga	20	HAGA 20:20	Husargatan 43	1984	1041	138	19	27 461	1 286	1 010
Haga	20	HAGA 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	22 923	1 412	1 176
Haga	20	HAGA 23:10	Pilgatan 22	1989	0	105	0	17 284	2 871	0
Haga	20	HAGA 23:22	Husargatan 22	1988	3914	389	53	112 892	5 797	1 322
Haga	20	HAGA 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	13 489	783	1 383
Haga	20	HAGA 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	12 893	868	1 275
Haga	20	HAGA 24:15	Haga Nygata 25A	1986	591	510	11	22 333	1 619	1 418
Haga	20	HAGA 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	27 116	1 509	1 339
Haga	20	HAGA 24:3	Haga Nygata 27C	1987	942	481	12	30 701	1 915	1 222
Haga	20	HAGA 24:7	Husargatan 23	1989	2202	51	32	63 518	3 206	1 400
Haga	20	HAGA 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1362	431	25	44 029	2 746	1 313
Haga	20	HAGA 25:19	Pilgatan 4	1986	8030	335	104	225 062	10 867	1 281
Haga	20	HAGA 5:10	Haga Nygata 10	1981	4979	869	69	136 503	6 986	1 075
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 58:13	Svalebogatan 41	1948	2358	369	42	40 426	2 726	1 024
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1617	32	30	26 695	1 765	1 027
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3657	0	68	59 634	4 091	1 030



Järnbrott, Bildradiogatan.



Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokal- yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m²
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1962	20	36	32 436	2 054	1 025
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2172	675	37	38 276	2 949	1 030
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1908	0	36	31 400	2 140	1 044
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3339	45	61	53 638	3 686	1 043
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6495	180	120	106 113	7 401	1 042
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1617	21	30	26 245	1 733	1 041
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1086	0	18	17 600	1 219	1 027
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1935	158	36	32 639	2 213	1 049
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1299	0	24	21 400	1 422	1 042
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 12:2	Kondensatorsgatan 3	1986	4645	95	85	55 840	5 481	1 078
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 13:1	Reläгатan 8	1953	1755	189	27	19 085	2 040	1 061
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 14:2	Reläгатan 1	1952	3300	90	60	37 535	4 366	1 132
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3810	138	66	46 414	4 720	1 150
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2080	0	32	23 259	2 232	971
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 19:2	Antenngatan 7	1953	218	675	7	11 265	916	1 138
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 20:1	Antenngatan 10	1954	384	836	12	8 297	1 065	1 103
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 3:1	Bildradiogatan 14	1973	3496	222	57	40 927	3 970	1 057
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4524	209	84	62 067	6 110	1 277
Järnbrott	16	JÄRNBROTT 8:2	Modulatorsгatan 1	1990	3629	93	62	47 917	4 771	1 226
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1995	430	25	57 635	2 966	1 248
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A	1970	1118	37	13	27 778	1 152	1 001
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A	1970	1225	0	13	30 200	1 244	998
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	23 885	1 094	1 098
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1240	230	15	35 694	1 801	1 132
Kungshöjd	22	INOM VALLGRAVEN 43:11	Kungsgatan 5	1960	2436	1186	35	72 200	3 916	1 017
Landala	24	LANDALA 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	0	197	0	14 108	2 914	0
Landala	24	LANDALA 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7915	12144	198	231 084	24 454	1 411
Landala	24	LANDALA 10:21	Kapellgängen 3	1973	4679	17	80	129 335	5 762	1 200
Landala	24	LANDALA 10:22	Landalagängen 8	1973	5774	768	96	163 510	7 842	1 176
Landala	24	LANDALA 10:23	Landalagängen 11	1973	5648	209	92	153 909	6 607	1 133
Landala	24	LANDALA 10:24	Landalagängen 5	1973	4253	54	68	114 450	4 923	1 127
Landala	24	LANDALA 12:16	Landalabergen 4	1971	2755	153	45	73 198	3 209	1 089
Landala	24	LANDALA 12:17	Landalabergen 6	1971	2720	91	45	72 852	3 136	1 096
Landala	24	LANDALA 12:18	Landalabergen 8	1971	3916	478	59	108 257	4 817	1 084
Landala	24	LANDALA 12:23	Landalabergen 35	1972	3327	0	67	89 000	3 835	1 133
Landala	24	LANDALA 12:24	Landalabergen 22	1972	3740	0	60	99 000	4 353	1 144
Landala	24	LANDALA 12:25	Landalabergen 20	1971	2578	0	40	68 000	2 972	1 133
Landala	24	LANDALA 12:26	Landalabergen 31	1972	4140	0	80	111 000	4 756	1 130
Landala	24	LANDALA 12:27	Landalabergen 28	1971	3994	0	60	105 000	4 401	1 083
Landala	24	LANDALA 12:28	Landalabergen 17	1971	3994	0	60	105 000	4 568	1 124
Landala	24	LANDALA 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1258	0	16	35 200	1 554	1 215
Landala	24	LANDALA 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1255	63	27	35 200	1 636	1 228
Landala	24	LANDALA 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9		1 219	1 201
Landala	24	LANDALA 40:1	Egnahemsvägen 1	2016	3012	104	44	114 928	6 137	1 875
Landala	24	LANDALA 41:1	Egnahemsvägen 9-11	2016	1762	2	24	64 000	3 267	1 822
Majorna	19	MAJORNA 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	13 960	1 103	1 200
Majorna	19	MAJORNA 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6851	469	89	130 750	8 965	1 219
Majorna	19	MAJORNA 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10432	350	141	196 947	13 487	1 233
Majorna	19	MAJORNA 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10864	1078	148	212 119	14 804	1 237
Majorna	19	MAJORNA 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9867	828	116	188 026	12 857	1 197
Majorna	19	MAJORNA 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1441	21	49 800	5 653	1 386
Majviken	18	MAJORNA 213:14	Betzengatan 1	1971	7391	2218	62	145 727	11 893	998
Majviken	18	MAJORNA 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8422	1331	184	163 714	12 609	1 328
Majviken	18	MAJORNA 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6510	697	133	127 126	9 816	1 384
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:14	Briljantgatan 37	1967	10365	15	127	110 060	9 796	928
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:15	Briljantgatan 51	1967	6296	232	86	79 933	7 935	958
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:17	Briljantgatan 66	1967	4294	25	58	45 676	4 218	940

9

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m²
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:19	Topasgatan 13A	1967	0	179	0	909	151	0
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:20	Topasgatan 4	1966	0	1703	0	16 000	3 218	0
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:3	Topasgatan 53	1966	5558	8	75	56 613	5 291	936
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:4	Topasgatan 5	1966	4544	1666	63	55 803	5 903	942
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:5	Topasgatan 14	1967	6650	91	94	68 110	6 394	942
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:6	Topasgatan 27	1966	6368	56	90	66 092	6 133	943
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:7	Topasgatan 40	1966	3430	18	49	37 059	3 359	960
Tynnered	14	JÄRNBROTT 164:8	Topasgatan 49	1965	4029	129	59	43 320	4 006	944
Vasastan	21	VASASTADEN 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	40	9	21 514	978	1 175
Vasastan	21	VASASTADEN 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	11 779	856	917
Vasastan	21	VASASTADEN 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	26 043	1 119	870
Vasastan	21	VASASTADEN 15:13	Viktoriagatan 20	1982	1070	314	15	32 794	1 723	1 146
Vasastan	21	VASASTADEN 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3285	399	32	95 437	4 458	1 166
Vasastan	21	VASASTADEN 19:1	Engelbrektsgatan 3	1980	1408	127	19	39 578	1 784	1 149
Vasastan	21	VASASTADEN 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1259	99	16	34 122	1 464	1 088
Vasastan	21	VASASTADEN 7:14	Viktoriagatan 10	1980	789	243	9	24 031	1 245	1 087
Vasastan	21	VASASTADEN 7:3	Storgatan 15 A	1986	860	116	11	25 607	1 263	1 223
Vasastan	21	VASASTADEN 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1278	493	16	39 030	2 107	1 107
Vasastan	21	VASASTADEN 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1914	37	29	55 789	2 668	1 331
Vasastan	21	VASASTADEN 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1673	110	21	47 462	2 203	1 172
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:10	Norra Dragspelsgatan 16	1983	5571	321	88	79 407	8 147	1 319
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4112	39	60	44 400	4 571	1 054
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4112	71	60	44 400	4 631	1 053
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4112	74	60	44 400	4 594	1 051
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4112	101	60	44 417	4 613	1 052
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4147	71	60	43 439	4 606	1 033
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3802	39	55	40 600	4 242	1 033
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:1	Norra Dragspelsgatan 9	1962	5454	0	83	60 000	5 494	990
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3774	1	55	40 800	4 016	1 045
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3774	0	55	40 600	4 013	1 045
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:14	Pianogatan 18	1963	6974	51	109	76 070	7 063	994
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:15	Pianogatan 74	1968	3125	12	43	34 017	3 120	980
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4117	39	60	44 400	4 392	1 045
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:20	Pianogatan 50	1962	5311	20	83	58 426	5 373	994
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:3	Norra Dragspelsgatan 1	1962	5373	40	82	58 857	5 427	990
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4117	1	60	44 400	4 415	1 045
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3427	60	50	38 989	3 726	1 051
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3427	0	50	37 200	3 668	1 053
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3427	49	50	37 613	3 691	1 051
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3427	56	50	37 749	3 415	957
Vastra Järnbrott	15	JÄRNBROTT 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3427	39	50	37 004	3 356	957
Vastra Nordstan	23	NORDSTADEN 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5568	658	74	161 932	8 407	1 243
Vastra Nordstan	23	NORDSTADEN 24:12	Kronhusgatan 10	1985	664	163	9	19 607	995	1 186
Vastra Nordstan	23	NORDSTADEN 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3563	100	49	99 770	4 761	1 253
Vastra Nordstan	23	NORDSTADEN 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3471	529	48	101 075	5 322	1 246
Vastra Nordstan	23	NORDSTADEN 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1603	209	26	44 576	2 268	1 248
Vastra Nordstan	23	NORDSTADEN 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2658	118	41	69 379	3 145	1 124
Vastra Nordstan	23	NORDSTADEN 28:4	Kronhusgatan 28	1982	799	182	12	23 567	1 179	1 279
Vastra Nordstan	23	NORDSTADEN 29:1	Övre Spannmålgatan 2A	1970	1112	30	15	27 879	1 186	1 024
Vastra Nordstan	23	NORDSTADEN 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	22 656	992	1 009
Vastra Nordstan	23	NORDSTADEN 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	952	72	16	25 110	1 149	1 075
Vastra Nordstan	23	NORDSTADEN 30:1	Mätaregatan 1	1984	2886	0	34	78 000	3 751	1 236
Vastra Nordstan	23	NORDSTADEN 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1608	52	19	42 099	1 876	1 126
Vastra Nordstan	23	NORDSTADEN 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	21 914	918	976
Oster om Heden	26	HEDEN 22:12	Engelbrektsgatan 36	1989	16996	1568	221	421 200	25 077	1 328
Oster om Heden	26	HEDEN 22:13	Bohusgatan 3	1991	20280	1049	270	495 528	29 649	1 351
			Parkeringsfast. Centrum		0	0	0	16 256	7 175	0
Summa Centrum					519 320	50 745	7 918	10 294 755	690 444	

Hisingen

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m ²
Amhult	1	AMHULT 2:94	Olenas Lycka 1	2004	3315	87	42	52 537	5 496	1 331
Amhult	1	AMHULT 2:95	Benjamins Lycka 1	2004	5984	47	76	91 804	8 478	1 339
Amhult	1	AMHULT 2:96	Amhults Uppegård 1	2005	8930	70	112	118 885	12 596	1 318
Amhult	1	AMHULT 2:97	Mörängens Lycka 1	2005	5435	24	70	74 048	7 854	1 329
Brunnsbo	12	BACKA 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2483	31	37	24 642	2 739	1 080
Brunnsbo	12	BACKA 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8553	286	129	85 210	9 766	1 084
Brunnsbo	12	BACKA 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5700	685	88	59 768	6 913	1 066
Brunnsbo	12	BACKA 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5714	445	96	56 086	6 750	1 101
Brunnsbo	12	BACKA 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6008	0	100	60 000	6 755	1 106
Brunnsbo	12	BACKA 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5451	5	90	54 200	6 103	1 100
Brunnsbo	12	BACKA 7:22	Folkvisegatan 15	1972	23200	2906	352	239 700	28 371	1 052
Brunnsbo	12	BACKA 7:3	Memoargatan	1965	6422	43	112	64 464	7 200	1 095
Brunnsbo	12	BACKA 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5700	62	88	56 306	6 238	1 067
Brunnsbo	12	BACKA 7:5	Kåserigatan 2	1965	2618	62	32	25 619	2 856	1 030
Brunnsbo	12	BACKA 7:6	Kåserigatan 3	1965	2618	59	32	25 289	2 785	1 027
Brunnsbo	12	BACKA 7:8	Kåserigatan 4	1965	2618	59	32	25 200	2 795	1 031
Brunnsbo	12	BACKA 7:9	Kåserigatan 5	1965	2618	12	32	25 241	2 762	1 032
Brunnsbo	12	BACKA 866:578	Humoreskgatan 1	2005	0	413	0	3 717	1 200	0
Brunnsbo	12	BACKA 866:704	Anekdotgatan 4	2014	1020	0	58	26 619	4 206	2 585
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 28:28	Manövergången 2	2001	4258	72	46	106 163	7 000	1 364
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 28:30	Maskinkajen 13	2001	11505	677	141	299 142	22 039	1 674
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 55:1	Styrfarten 1	2010	9878	109	163	256 022	18 017	1 656
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 56:1	Ostindiefararen 26	2009	7058	118	105	174 633	12 448	1 550
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 57:1	Ostindiefararen 48	2008	8545	113	121	226 031	16 196	1 706
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 68:1	Monsungatan 56	2012	5947	175	86	155 357	10 894	1 687
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 74:1	Ostindiefararen	2010	5829	137	80	146 822	10 267	1 599
Kvillebacken	10	KVILLEBACKEN 13:6	Rundbäcksgatan	2014	5641	149	92	126 928	11 767	1 877
Kvillebacken	10	KVILLEBACKEN 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5773	35	161	74 117	5 814	949
Kvillebacken	10	KVILLEBACKEN 78:1	Rundbäcksgatan	2013	7436	323	104	159 304	14 982	1 783
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 156:2	Inärogatan 17A	1987	1816	0	32	21 702	2 007	1 058
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 27:13	Inärogatan 19A	1986	1816	0	32	21 604	1 989	1 057
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4146	164	78	44 077	4 559	1 044
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 89:7	Kyrkbytorget 1	1978	1410	1323	54	28 238	3 541	1 516
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3661	985	90	45 298	4 767	1 020
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 93:2	Eketrägatan 5	1952	6024	0	119	66 000	6 157	990
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 94:2	Inärogatan 6	1967	1101	63	19	12 167	1 514	1 216
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 95:1	Eketrägatan 3	1952	4642	1153	87	50 809	6 821	1 195
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 96:1	Eketrägatan 10A	1955	2236	93	54	24 049	2 981	1 271



Brunnsbo, Berättelsegatan



Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokal- yta	Antal lägenheter	Takerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m²
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 96:2	Eketrågatan 4	1952	5853	584	111	64 722	7 521	1 185
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4691	2	63	33 400	4 435	908
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2564	0	35	18 000	2 371	909
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8017	0	117	57 000	7 505	921
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4890	0	75	37 099	5 281	929
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1565	190	24	11 667	1 641	928
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5141	0	77	36 200	4 839	925
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4108	0	63	29 400	3 883	930
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3477	52	49	24 623	3 279	914
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3316	130	49	24 122	3 210	921
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2571	0	37	18 000	2 386	913
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2939	47	43	20 681	2 751	913
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2564	0	35	18 000	2 371	910
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:10	Dimvädersgatan 19	1958	9076	564	130	63 169	8 786	890
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:11	Godvädersgatan 25	1968	12679	323	184	88 216	11 850	886
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:14	Friskväderstorget 9-12	1986	5395	1394	99	44 045	5 717	853
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:15	Friskväderstorget 1	1959	0	813	0		808	0
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:16	Friskväderstorget 2-8	1991	11770	3326	140	109 704	16 357	1 028
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11108	431	172	77 455	10 584	904
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8373	838	128	62 694	8 902	900
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12797	258	196	88 834	12 248	905
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10485	149	163	73 494	10 055	905
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8231	160	121	56 815	7 741	889
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9089	517	147	65 770	9 327	929
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 60:2	Klarvädersgatan 1-15	1979	7620	300	105	52 991	6 934	812
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 61:6	Byvädersgatan 11	1969	9128	558	127	62 943	8 474	810
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2057	0	57	35 400	2 884	1 379
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2015	0	70	30 800	2 745	1 339
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2015	156	70	31 148	2 805	1 340
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2015	0	70	30 800	2 749	1 341
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2	1972	4275	0	151	56 000	5 850	1 346
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	0	1114	0	4 704	946	0
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:16	Gropegårdsgatan 1 A	1972	5210	0	185	81 000	7 151	1 350
Ramberget	11	RAMBERGSSTADEN 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	0	0	0		890	0
Rambergssstaden	9	RAMBERGSSTADEN 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1044	32	14	12 400	968	887
Rambergssstaden	9	RAMBERGSSTADEN 29:2	Stateregatan 2	1985	1271	108	23	18 400	1 518	1 096
Rambergssstaden	9	RAMBERGSSTADEN 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1479	140	27	21 369	1 718	1 081
Rambergssstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1049	182	21	15 943	1 359	1 118
Rambergssstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1358	222	26	20 156	1 694	1 073
Rambergssstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1089	47	21	15 143	1 200	1 051
Rambergssstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:4	Östra keillersgatan 4A	1986	1071	0	21	15 400	1 215	1 116
Rambergssstaden	9	RAMBERGSSTADEN 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7A	1946	4308	0	91	54 000	4 283	977
Rambergssstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	8 743	689	1 040
Rambergssstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2465	379	43	34 385	2 849	1 033
Rambergssstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	0	16	8 706	653	961
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:4	Blidvädersgatan 63	1972	2642	1542	38	24 650	3 825	1 077
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:5	Blidvädersgatan 57	1989	2508	428	36	22 558	3 036	1 068
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:6	Blidvädersgatan 49A	1969	3901	79	66	36 012	5 345	1 274
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:7	Blidvädersgatan 41A	1989	3901	198	66	39 020	5 311	1 281
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:8	Blidvädersgatan 33A	1991	4554	214	78	46 567	6 219	1 274
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:1	Värvädersgatan 1	1967	5286	152	109	43 397	6 333	1 115
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:2	Värvädersgatan 5	1967	5286	72	109	43 131	6 169	1 086
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:3	Värvädersgatan 9	1967	5286	109	109	42 310	6 105	1 082
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:4	Värvädersgatan 13	1968	2672	26	55	21 248	3 013	1 080
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:5	Värvädersgatan 15	1968	5099	72	105	40 748	5 889	1 080
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:6	Värvädersgatan 19	1968	4008	62	83	32 677	4 632	1 082

9

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 29:6	Blidvädersgatan 7	1978	3847	158	66	36 424	5 324	1 283
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 29:7	Blidvädersgatan 13	1987	4392	98	79	42 629	5 979	1 291
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 29:8	Blidvädersgatan 21	1993	5241	128	90	52 900	7 171	1 278
Tuve	3	TUVE 10:140	Norumshöjd 45	1967	4194	5	56	38 412	4 104	961
Tuve	3	TUVE 10:141	Norumshöjd 1	1966	2377	0	31	21 600	2 383	956
Tuve	3	TUVE 10:142	Norumshöjd 5	1966	2443	0	32	22 400	2 396	964
Tuve	3	TUVE 10:143	Glöstorpsvägen 1A	1966	0	262	0	3 722	1 503	0
Tuve	3	TUVE 10:144	Norumshöjd 9	1966	2443	0	32	22 200	2 374	955
Tuve	3	TUVE 10:145	Norumshöjd 13	1967	2443	10	32	22 221	2 392	960
Tuve	3	TUVE 10:146	Norumshöjd 17	1968	3795	327	50	35 771	3 983	957
Tuve	3	TUVE 9:61	Norumshöjd 52	1979	17375	151	227	161 674	17 186	960
Tuve	3	TUVE 9:63	Norumshöjd 78	1968	4124	1	56	37 400	4 100	964
Tuve	3	TUVE 9:64	Norumshöjd 24	1967	12547	79	169	114 487	12 322	961
Tuve	3	TUVE 9:65	Norumshöjd 85	1979	12445	78	157	114 369	12 375	953
Ostra Anghagen	2	TORSLANDA 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1960	0	30	31 577	3 123	1 438
			Parkeringsfast, Hisingen		0	0	0	20 983	7 811	0
Summa Hisingen					529 321	28 335	8 609	6 112 426	659 459	

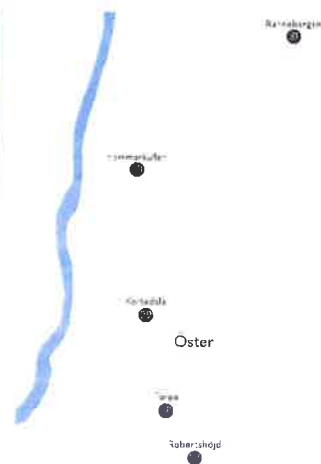
Öster

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m²
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 31:8	Gropens Gard 2-6	1968	15477	507	204	96 090	14 693	863
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:10	Bredfjällsgatan 62-66	1969	4853	138	79	34 240	5 250	1 046
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:11	Bredfjällsgatan 68	1969	0	387	0		271	0
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:2	Bredfjällsgatan 2-6	1969	5768	21	92	36 200	5 335	903
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:3	Bredfjällsgatan 8-12	1979	6126	91	85	41 464	6 024	950
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:4	Bredfjällsgatan 14-18	1979	5841	384	84	41 059	5 994	944
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:5	Bredfjällsgatan 20-24	1974	5745	434	82	40 441	6 031	964
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:6	Bredfjällsgatan 26-34	1974	8483	529	125	58 538	8 653	941
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10128	1201	142	66 021	9 807	862
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:8	Bredfjällsgatan 50-54	1974	5045	0	70	32 600	4 738	924
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 35:9	Bredfjällsgatan 56-60	1974	5093	0	69	32 800	4 726	912
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	0	622	0	5 801	1 757	0
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:11	Hammarkulletorget 36	1970	5007	1	69	31 600	4 546	885
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4904	0	71	30 800	4 426	887
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4793	0	69	30 000	4 311	884
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	0	334	0	605	241	0
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5452	1	93	34 800	5 056	902
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4630	0	80	29 600	4 249	903
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5758	0	83	35 200	5 156	880
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5954	0	82	37 600	5 471	903
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4505	0	61	28 800	4 144	904
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5900	0	84	37 400	5 445	908
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:2	Sandeslätt 39	1969	3393	20	50	20 851	3 058	883
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:3	Sandeslätt 44	1969	4197	0	60	26 000	3 771	884
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:4	Sandeslätt 51	1970	5465	23	78	33 800	4 966	892
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:5	Sandeslätt 1	1970	3970	0	58	25 000	3 611	895
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:6	Sandeslätt 8	1970	4064	0	57	25 400	3 660	886
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:7	Sandeslätt 15	1970	4580	12	64	28 832	4 149	890
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:8	Sandeslätt 23	1970	4455	257	65	28 661	4 133	888
Hammarkullen	30	HJÄLLBO 41:9	Sandeslätt 30	1970	4998	0	75	31 600	4 536	892
Kortedala	29	KORTEDALA 10:1	Kalendervägen 5	1953	2131	92	36	19 922	2 269	1 011

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostads- yta	Lokal- yta	Antal lägenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m²
Kortedala	29	KORTEDALA 11:1	Kalendervägen 17	1966	2115	41	36	19 777	2 204	1 005
Kortedala	29	KORTEDALA 12:1	Kalendervägen 6	1954	7614	0	140	69 600	7 572	939
Kortedala	29	KORTEDALA 12:4	Tusenårsgatan 28	1979	1231	72	21	12 897	1 461	1 067
Kortedala	29	KORTEDALA 13:1	Kalendervägen 16	1954	5710	2	105	52 400	6 596	1 097
Kortedala	29	KORTEDALA 13:2	Tusenårsgatan 2	1974	8412	374	149	82 524	9 221	1 028
Kortedala	29	KORTEDALA 14:2	Tusenårsgatan 18	1979	1581	29	27	15 341	1 665	997
Kortedala	29	KORTEDALA 140:2	Tideräkningsgatan 6-34	1964	8388	124	109	80 374	8 351	967
Kortedala	29	KORTEDALA 15:2	Tusenårsgatan 7	1979	1794	52	26	17 423	1 990	1 006
Kortedala	29	KORTEDALA 16:3	Tusenårsgatan 17	1986	2227	123	36	23 549	2 579	1 056
Kortedala	29	KORTEDALA 19:2	Hundraårsgatan 5	1993	2500	189	44	26 650	2 840	1 059
Kortedala	29	KORTEDALA 23:1	Hundraårsgatan 8	1992	3757	57	66	41 093	4 400	1 108
Kortedala	29	KORTEDALA 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4372	87	65	45 340	4 803	1 059
Kortedala	29	KORTEDALA 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13890	122	231	148 910	15 888	1 083
Kortedala	29	KORTEDALA 25:2	Halvsekelsgatan 2	1990	3365	193	54	35 041	3 715	1 042
Kortedala	29	KORTEDALA 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	0	1955	0		1 055	0
Kortedala	29	KORTEDALA 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4024	412	78	39 296	4 814	1 064
Kortedala	29	KORTEDALA 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5167	0	96	48 274	5 666	1 047
Kortedala	29	KORTEDALA 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3838	0	72	36 529	4 361	1 051
Kortedala	29	KORTEDALA 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2163	113	42	20 000	2 432	1 072
Kortedala	29	KORTEDALA 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5878	0	114	54 817	6 532	1 064
Kortedala	29	KORTEDALA 31:3	Julianska gatan 10	1956	11269	1	165	104 000	12 005	1 035
Kortedala	29	KORTEDALA 31:4	Skottårsgatan 2	1955	2564	72	49	24 466	2 913	1 065
Kortedala	29	KORTEDALA 5:1	Kalendervägen 2	1990	1542	743	18	14 929	2 115	961
Kortedala	29	KORTEDALA 6:1	Kalendervägen 1	1953	2726	99	48	26 840	2 936	1 021
Kortedala	29	KORTEDALA 8:1	Kalendervägen 29	1965	7077	247	120	71 197	7 864	1 009
Kortedala	29	KORTEDALA 9:1	Månadsgatan 10	1953	4929	63	90	46 530	5 289	1 033
Rannebergen	31	ANGERED 81:2	Fjällviolen 1	1974	5754	0	92	35 200	5 129	877
Rannebergen	31	ANGERED 81:3	Fjällviolen 5	1974	5681	16	91	35 255	5 069	875
Rannebergen	31	ANGERED 82:12	Fjällhavren 2	1973	3661	1	59	23 000	3 298	874
Rannebergen	31	ANGERED 82:13	Fjällhavren 5	1973	5019	0	80	31 200	4 458	874
Rannebergen	31	ANGERED 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3984	0	60	25 000	3 604	889
Rannebergen	31	ANGERED 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5226	0	79	32 800	4 679	881
Rannebergen	31	ANGERED 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3956	27	59	25 066	3 574	886
Rannebergen	31	ANGERED 82:2	Fjällglimmen 8	1973	0	948	0		3 809	0
Rannebergen	31	ANGERED 82:21	Fjällnejlikan 4	1973	5787	22	87	36 432	5 220	886
Rannebergen	31	ANGERED 82:22	Fjällnejlikan 1	1972	4563	0	69	28 800	4 132	891
Rannebergen	31	ANGERED 82:23	Fjällsippan 4	1972	4550	0	68	28 400	4 083	883
Rannebergen	31	ANGERED 82:24	Fjällsippan 1	1972	4563	120	69	28 864	4 142	889
Rannebergen	31	ANGERED 82:25	Fjällsyran 4	1973	4273	0	68	26 600	3 800	874
Rannebergen	31	ANGERED 82:26	Fjällsyran 1	1973	4281	0	69	26 800	3 833	880



Kortedala, Gregorianska gatan.



Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde- år	Bostads- yta	Lokalyta	Antal lagenheter	Taxerings- värde Tkr	Hyres- värde Tkr	Bostads- hyra kr/m²
Rannebergen	31	ANGERED 82:27	Fjällveronikan 4	1973	5787	18	87	36 424	5 225	886
Rannebergen	31	ANGERED 82:28	Fjällveronikan 1	1973	3957	0	59	24 800	3 539	880
Rannebergen	31	ANGERED 82:29	Fjällveronikan 9	1975	0	313	0	319	163	0
Rannebergen	31	ANGERED 82:3	Fjällbinkan 8	1975	3411	191	56	22 071	3 153	875
Rannebergen	31	ANGERED 82:4	Fjällbinkan 5	1975	3751	25	63	23 642	3 314	866
Rannebergen	31	ANGERED 82:5	Fjällbinkan 2	1975	4523	0	75	32 200	4 031	876
Rannebergen	31	ANGERED 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4019	0	64	25 400	3 566	872
Rannebergen	31	ANGERED 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5965	16	96	37 835	5 370	873
Rannebergen	31	ANGERED 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4485	0	68	28 600	4 039	885
Rannebergen	31	ANGERED 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5477	1	82	34 800	4 947	879
Robertshöjd	27	SAVENAS 105:1	Rosendalsgatan 12	1991	3317	642	44	56 154	5 454	1 267
Robertshöjd	27	SAVENAS 106:2	Stabbegatan 4-8, 109-111	1977	1779	217	33	25 935	2 436	1 115
Robertshöjd	27	SAVENAS 106:3	Lådspikaregatan 26-32	1986	1546	20	29	21 460	1 850	1 098
Robertshöjd	27	SAVENAS 116:9	Lådamnesgatan 18-32	1975	3529	136	61	46 620	4 088	1 037
Robertshöjd	27	SAVENAS 131:3	Träkilsgratan 2	2004	0	0	0	640	469	0
Robertshöjd	27	SAVENAS 58:1	Träkilsgratan 53	1960	9314	59	148	120 885	9 965	1 032
Robertshöjd	27	SAVENAS 58:2	Träkilsgratan 3	1960	11852	191	209	159 369	13 349	1 056
Robertshöjd	27	SAVENAS 58:3	Späntorget 3	1961	8041	523	136	109 593	9 581	1 054
Robertshöjd	27	SAVENAS 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12742	407	216	168 293	14 374	1 050
Torpa	28	SAVENAS 64:1	Kaggeledsgatan 39	2002	395	658	6	9 913	1 077	1 329
Torpa	28	SAVENAS 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3787	643	81	50 665	4 578	1 038
Torpa	28	SAVENAS 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4110	11	78	51 600	4 242	1 014
Torpa	28	SAVENAS 66:1	Uddeholmmsgatan 3A	1947	3870	103	72	49 461	4 206	1 007
Torpa	28	SAVENAS 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6384	40	120	81 032	6 765	1 013
Torpa	28	SAVENAS 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2754	276	54	36 599	3 272	1 027
Torpa	28	SAVENAS 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1224	24	24	15 495	1 282	1 017
Torpa	28	SAVENAS 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5186	0	70	69 306	6 315	1 081
Torpa	28	SAVENAS 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12030	0	170	161 000	13 354	1 092
Torpa	28	SAVENAS 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5759	0	65	76 000	6 200	1 058
Torpa	28	SAVENAS 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8588	421	105	112 729	9 407	1 053
Torpa	28	SAVENAS 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5061	43	96	63 532	5 436	1 011
Torpa	28	SAVENAS 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1869	358	36	25 520	2 420	1 010
Torpa	28	SAVENAS 74:1	Långedsgatan 1A	1948	1836	0	36	23 000	1 904	1 020
			Parkeringsfast Öster		0	150	0	15 971	9 652	0
Summa Öster					492 494	16 844	7 757	4 379 802	519 600	
Summa Totalt					1 541 135	95 924	24 284	20 786 983	1 869 504	

= fastigheter tillhörande kommanditbolagen inom bostadsbolagskoncernen

d



**Bostads
bolaget**



**Göteborgs
Stad**

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

✓