

2014

BOSTADSBOLAGETS ÅRSREDOVISNING

**Från byggnads-
minnesmärkt till
nyproduktion**

sidan 14

**Hysesrätten,
i ständig utveckling**

sidan 16

**Med respekt
för miljön**

sidan 22



**Bostads
bolaget**

Attraktiva boendemiljöer i Göteborg

Från det fåtal lägenheter Bostadsbolaget hade vid starten 1945, har bolaget ökat sitt bestånd och förvaltar idag 23 322 lägenheter. Bolaget har fastigheter i Göteborgs alla stadsdelar och äger också ett stort antal lokaler som förvaltas och hyrs ut av Göteborgs-Lokaler. För att utveckla allmännyttan, den egna verksamheten, bostadsområden och Göteborg samverkar Bostadsbolaget med en rad aktörer. Som allmännyttigt bostadsföretag sträcker sig bolagets åtaganden ofta utanför fastighetsgränserna och syftar till att skapa en hållbar stad som är öppen för världen och en positiv utveckling av kommunen. Bostadsbolaget ingår i Framtidenkoncernen, en del av Göteborgs Stad.

271

medarbetare vid årets slut

22 120

Mkr i bedömt fastighetsvärde

1 602

Mkr i hyresintäkter



Innehåll



VD-ORD

sidan **2**

Bostadsbolagets tillförordnade vd Robert Bengtsson pratar om året som har gått och blickar framåt när han lämnar över uppdraget till nya vd:n Kikki Björklund.



MEDARBETARNA

sidan **10**

Med en stor portion engagemang och motivation arbetar omkring 270 personer på Bostadsbolaget med att skapa bra boendemiljöer för hyresgästerna.



PROJEKT

sidan **14**

Bostadsbolaget bygger nytt, bygger om och underhåller. 2014 stod bland annat 58 nybyggda studentlägenheter klara i Brunnsbo.



SAMHÄLLSANSVAR

sidan **20**

Det finns ett stort socialt ansvar hos Bostadsbolaget. Något som under 2014 visade sig genom bland annat jobbsatsningar och medverkan i Kulturkalaset.



MILJÖANSVAR

sidan **22**

Med engagemang hos medarbetare och hyresgäster arbetar Bostadsbolaget för att verksamhetens miljöpåverkan blir så liten som möjligt.

Vd-ord	2
Omvärld	4
Intressenter	6
Verksamheten	8
Medarbetarna	10
Fastighetsbeståndet	12
Projekt	14
Erbjudandet	16
Hyresgästerna	18
Samhällsansvar	20
Miljöansvar	22
Risker	26
Styrning och kontroll	28
Förvaltningsberättelse	30
Ekonomisk översikt	32
Femårsöversikt	36
Definitioner	38
Förslag till vinstdisposition	38
Resultaträkning	39
Balansräkning	40
Förändring av eget kapital	42
Kassaflödesanalys	43
Noter	44
Revisionsberättelse	58
Granskningsrapport	59
Styrelse	60
Företagsledning	62
Fastighetsbestånd	64
GRI-index	74

Denna samt tidigare årsredovisningar finns på www.bostadsbolaget.se
Läs dem online eller spara ner dem som PDF.



Årsredovisningen finns
också i kortversion.

Bostadsbolaget i sociala medier:
www.facebook.com/Bostadsbolaget
www.twitter.com/GbgBostadsbolag
www.linkedin.com/company/bostadsbolaget
www.youtube.com/user/BostadsbolagetGbg

VD-ORD

Kicki Björklund tog över som vd efter
tf vd Robert Bengtsson januari 2015.

Vi bidrar till stadsutvecklingen

Ett allmännyttigt bostadsföretag som Bostadsbolaget har en mycket större del i utvecklingen av Göteborg än att enbart bygga och förvalta hyresrätter. I uppdraget ingår såväl att skapa trivsel och trygghet, som att ta ansvar gentemot miljön och samhället i stort.

Göteborgs befolkning beräknas uppgå till över 600 000 invånare år 2025. I takt med att Göteborg växer ökar också behovet av bostäder. Vakanserna är redan idag låga och bostadsbyggandet behöver öka i hela regionen.

Byggprocessen är lång och mycket kan hända som påverkar produktionen. 2014 färdigställde Bostadsbolaget 237 lägenheter genom att både bygga nytt och bygga om. Det var i linje med dåvarande mål. Kraven för framtiden är tuffare och trots att bolaget har detaljplanarbeten för över 1 000 lägenheter blir det svårt att tillgodose det nya målet på 350 färdigställda lägenheter per år.

– 1 000 lägenheter är en ansenlig siffra, men den måste öka för att vi ska tillgodose behoven och det nya kravet. Ett problem är att vi har för lite egen byggbar mark. För att vara en attraktiv part vid marktilldelning behöver vi tydligare visa på nyttan med allmännyttan och på de sätt som bolaget utvecklar Göteborg och hyresrätten. För vi har både viljan och kompetensen att bygga mer, säger Robert Bengtsson, tf vd på Bostadsbolaget.

Inom Göteborgs Stad utreds ökad samordning inom Framtidskoncernen. Syftet är just större måluppfyllelse, ökad nyproduktion och bättre nyttjande av resurser.

– Vilka konkreta förslag som utredningarna mynnar ut i är ännu oklart. Men säkert är att hus och hyresgäster kräver kompetent och serviceinriktad personal. Det kan vi leverera, menar Robert.

Långtgående ansvar

En stor del av verksamheten handlar om samhällsansvar. Bostadsbolaget ska bland annat verka för trivsammare bostadsområden och vara en god arbetsgivare. Ett fall där dessa frågor har kombinerats är i Hammarkullen där en medarbetare fått ett nytt uppdrag som områdesvärd och arbetar förebyggande med frågor som ökar trygghet och trivsel.

Bostäder är det absolut viktigaste i människors liv. Har du ingenstans att bo är det svårt att få vardagen att fungera.

Kicki Björklund, vd



3 frågor...

... till nya vd:n Kicki Björklund

Vilken är den viktigaste uppgiften under 2015?

Att med hyresgästen i centrum fortsätta utveckla bostäderna och bostadsmiljön för att erbjuda trygga, vackra och hållbara miljöer där alla känner sig välkomna.

Vad gör en attraktiv arbetsgivare?

Attraktiviteten skapas tillsammans med medarbetarna inom ramen för ett tydligt och meningsfullt uppdrag. Bostadsbolagets uppdrag är både viktigt och spännande. En attraktiv arbetsgivare har en öppen och positiv arbetsmiljö där engagerade medarbetare arbetar efter tydliga och väl formulerade mål.

Hur vill du att hyresgästerna beskriver bolaget?

Hyresgästerna ska känna sig sedda, hörda och bekräftade av alla på Bostadsbolaget. De ska säga att bolaget är lyhört för önskemål, har en hög servicenivå och går att lita på. Att man trivs utmärkt med sitt boende.

Ny ledare tar vid

I januari 2014 sjösatte Bostadsbolaget ett nytt system för inre underhåll. Systemet bygger på 13-åriga tidsintervaller men är hyresgäststyrkt och innebär att boende kan tidigarelägga åtgärder mot en kostnad. Det nya systemet är tydligt och enkelt för alla att förhålla sig till. Även tillvalssystemet är relativt nytt och nyttjas av många. Tillsammans kompletterar systemen varandra och ger hyresgäster stort inflytande och möjlighet att utrusta lägenheten efter egna önskemål.

– Självklart ska även hyresgäster ha möjlighet att välja och där har Bostadsbolaget kommit en bra bit på väg, säger Kicki Björklund som i januari 2015 blev ny vd för Bostadsbolaget.

Kicki har arbetat med bostäder i elva år. Först på ett privat bostadsbolag och de senaste fem åren som vd på allmännyttiga SigtunaHem.

– Bostäder är det absolut viktigaste i människors liv. Har du ingenstans att bo är det svårt att få vardagen att fungera. Jag ser fram emot mitt nya uppdrag och kommer tillsammans med mina nya kollegor att driva bolaget som den viktiga samhällsutvecklare Bostadsbolaget är, avslutar Kicki.

Ytterligare en aspekt är miljön. Bostadsbolaget strävar efter att öka personalens och hyresgästernas kunskaper, samt minska miljöpåverkan. Under 2014 fick samtliga hyresgäster bland annat tips och verktyg för bättre mathantering, i syfte att minska restavfallet.

De senaste fem åren har bolagets hållbarhetsarbete sammanfattats som en avgränsad del i den traditionella årsredovisningen. I år integreras hållbarhetsfrågorna fullt ut.

– Det är ett naturligt steg eftersom hållbarhet genomsyrar allt vi gör. Det sociala, ekonomiska och miljömässiga ansvaret finns med oss varje dag och i alla beslut som fattas, säger Robert.

Bolaget har undertecknat FN:s Global Compact's tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption. Medlemskap i CSR Västsverige och aktivt deltagande i branschorganisationen SABO är strategiska val för att utveckla hållbarhetsarbetet.

– Det sociala ansvaret är om möjligt ännu mer aktuellt idag än tidigare. Under året har vi bland annat gjort upphandlingar med social hänsyn, samarbetat i sysselsättningsprojekt och förfinat vårt arbete med boendeflyttande, berättar Robert.

Växtvärk i Sveriges andra stad

Göteborg är Sveriges andra största stad med 541 145 invånare vid årets slut och en ständigt växande befolkning. Kommunen har stor inflyttning av unga människor och låg genomsnittsålder hos sina medborgare, mycket på grund av Göteborgs attraktivitet som universitets- och storstad. Detta tillsammans med att årskullarna runt 1990 var stora, gör att Bostadsbolaget kan förvänta sig en fortsatt stark efterfrågan på mindre hyresrätter.

Samtidigt krävs attraktiva boendevalternativ för unga barnfamiljer för att Göteborg inte ska förlora de unga till kranskommunerna senare i livet. Inom staden görs också stora satsningar på så kallade

mellanboenden för att äldre ska kunna bo kvar hemma längre.

Den marknadsplats som används vid förmedling av hyreslägenheter är Boplats Göteborg. Under 2014 infördes Boplatsen avgift för bostadssökande vilket resulterade i att antalet aktiva sökande minskade drastiskt. Söktrycket är dock fortfarande högt och vid årsslutet 2014 var den genomsnittliga kötiden 1190 dagar för ett första-handskontrakt. Under året annonserades 8 299 lägenheter via Boplats, varav hälften var kommunala.

En modig förebild för tillväxt

2021 fyller Göteborg 400 år. Göteborgs Stad har bestämt sig för att använda jubileet som en anledning att kraftsamla för att tillsammans utveckla Göteborg till en förebild för hållbar tillväxt. Göteborgs Stad har inlett omfattande stadsutveckling, infrastruktursatsningar och ökad takt i bostadsbyggandet. Det är satsningar som görs för att skapa attraktiva och hållbara stadsmiljöer för invånare, besökare och näringsliv. En särskild utmaning är att länka samman staden fysiskt och socialt för att kunna stärka sammanhållningen. Bostadsbolaget vill bidra till stadsutvecklingen genom att tillföra nya bostäder, arbeta för ökad integration och utveckla bostadsområden i samverkan med övriga aktörer i staden.

leer som en anledning att kraftsamla för att tillsammans utveckla Göteborg till en förebild för hållbar tillväxt. Göteborgs Stad har inlett omfattande stadsutveckling, infrastruktursatsningar och ökad takt i bostadsbyggandet. Det är satsningar som görs för att skapa attraktiva och hållbara stadsmiljöer för invånare, besökare och näringsliv. En särskild utmaning är att länka samman staden fysiskt och socialt för att kunna stärka sammanhållningen. Bostadsbolaget vill bidra till stadsutvecklingen genom att tillföra nya bostäder, arbeta för ökad integration och utveckla bostadsområden i samverkan med övriga aktörer i staden.

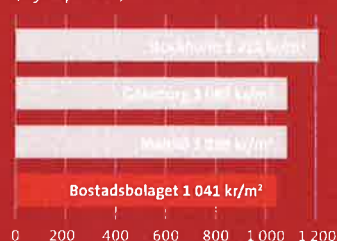
Bostadsbolagets konkurrenter

Bostadsbolaget är med sina 23 322 lägenheter Göteborgs näst största hyresvärd. Tillsammans med de andra allmännyttiga bostadsbolagen i Framtidenkoncernen dominerar bolaget Göteborgsmarknaden för hyresrätter. Eftersom efterfrågan på hyresrätter är stor, är konkurrensen om kunder ytterst liten. Den stora konkurrensen är istället om tilldelning av mark för nya byggprojekt. Genom att fortsätta utveckla hyresrätten kan Bostadsbolaget ytterligare stärka sin konkurrenskraft, både som hyresvärd och som byggherre.

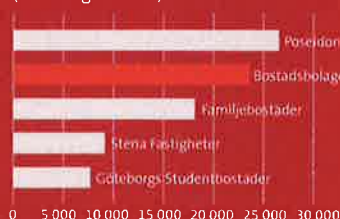
Bolagsöversyn

Göteborgs Stad äger i dagsläget många bolag i förhållande till övriga kommuner i Sverige. Det pågår en bolagsöversyn där bolagen delats in i sju kluster beroende på verksamhetsområde. Göteborgs Stadsnhus AB är sedan 1 januari 2014 ägare till Göteborgs Stads samtliga bolag. Syftet med den nya bolagsstrukturen är att öka den politiska styrningen av bolagen och göra den mer synlig. En mer lättöverskådlig bolagssektor leder till att förutsättningarna för styrning och uppföljning förbättras. En ny koncernstruktur är ett första steg och stadsledningskontoret kommer att lägga fler förslag på hur bolagsöversynen kan gå vidare under kommande år.

Prisvärda hyresrätter hos Bostadsbolaget (Hyra per m²)



Göteborgs näst största hyresvärd (antal lägenheter)



Antal boende i flerbostadshus, boendetyper (%)

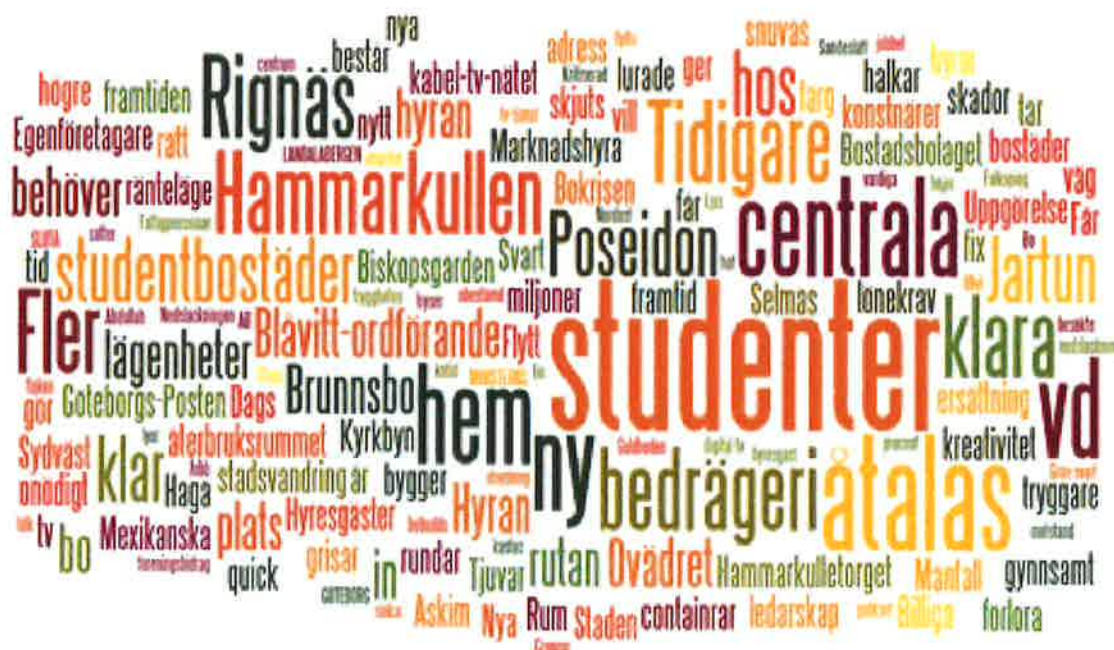
- Kommunala bostadsföretag, 38
- Privata hyresrätter, 31
- Bostadsrätter, 31

39 år

är göteborgarens
medelålder

Som allmännyttigt bostadsföretag verkar Bostadsbolaget för hyresgästerna, Göteborgs Stad och samhället, liksom för alla medarbetare och leverantörer.

mest väsentliga. Analysen grundar sig på bolagets egen bedömning och löpande kontakter med intressenter. 17 nyckelområden ligger till grund för de aspekter och indikatorer som redovisas enligt Global Reporting Initiative G4, vilket visas i GRI-indexet på sidorna 74–75. Dessa återfinns i matrisen på nästa sida.



Medierna påverkar bilden av bolaget varpå relationen till journalister är mycket betydelsefull. Kontakten sker såväl på bolagets som på journalisters initiativ och det är nästan uteslutande lokala medier och branschpress som rapporterar om bolaget. 2014 dominerades rubriker om Bostadsbolaget av studenter, hem, centrala men även händelsen kring tidigare vd:s avgång är tydlig i den sammanfattande mediebilden, vilket ordmolnet ovan visar.

Bostadsbolagets viktigaste nyckelområden och intressenter



INTRESSENTER

HYRESGÄSTER



Det finns många kontaktvägar för Bostadsbolagets hyresgäster. Utöver kundenkäter, mejl och telefon kommunicerar bolaget och hyresgästerna via hemsidan och sociala medier. Medarbetare träffar även hyresgästerna dagligen. För att öka inflytandet representeras hyresgästkollektivet av Hyresgästföreningen. Bostadsbolaget genomför varje år aktiviteter för att skapa trivsamma boenden och för att främja boendeinflytandet. 2014 var till exempel sjunde året i rad som Bostadsbolagets medarbetare knackade på hemma hos alla hyresgäster.

- ♥ Inflytande
- ♥ Underhåll
- ♥ Hyressättning
- ♥ Utveckla hyresrätten
- ♥ Boendemiljö

MEDARBETARE



Att vara en god arbetsgivare och ha nöjda medarbetare är en förutsättning för en framgångsrik verksamhet. På Bostadsbolaget finns en stor bredd av kompetens med medarbetare inom olika yrkeskategorier och med olika bakgrund. Bolaget arbetar löpande med kompetensutveckling genom bland annat utvecklingssamtal och utbildningar. I november 2014 genomfördes en medarbetarundersökning för att fånga upp de styrkor och svagheter som är viktiga för personalen.

- ♥ Kompetensutveckling
- ♥ Etik och moral
- ♥ Jämställdhet och mångfald
- ♥ Hälsofrämjande aktiviteter

SAMHÄLLE OCH OMVÄRLD



Som Göteborgs näst största hyresvärd påverkar och påverkas bolagets verksamhet av omvärlden och göteborgarna. Bostadsbolaget har ett samhällsengagemang och samarbetar till exempel med berörda myndigheter och föreningar för att skapa bra bostadsområden. Under 2014 har bolaget bland annat påbörjat en jobbsatsning för hyresgäster i Norra Biskopsgården. Bolaget har under året också tillgodosett staden med nya bostäder genom bland annat ombyggnationer och nya studentbostäder.

- ♥ Nyproduktion
- ♥ Sysselsättning
- ♥ Mediaförbrukning
- ♥ Hyresgästens miljöpåverkan
- ♥ Meningsfull fritid
- ♥ Barn- och ungdomssatsningar

ÄGARE OCH FINANSIÄRER



Bostadsbolaget ingår i Framtidenkoncernen som är en del av Göteborgs Stad. Verksamhetsmålen är tydliga och omfattar såväl krav på god ekonomi som fastighetsförvaltning och samhällsansvar. Bostadsbolagets styrelse består av Göteborgs politiker och motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Detta innebär att göteborgarna indirekt påverkar styrelsens sammansättning genom valet var fjärde år.

- ♥ Affärsmässighet
- ♥ Nyproduktion
- ♥ Etik och moral
- ♥ Branschkunskap

ENTREPRENÖRER OCH LEVERANTÖRER



Bostadsbolaget verkar för en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Det betyder att alla som arbetar på bolaget alltid ska stäva efter att vara affärsmässiga, i alla beslut varje dag. Bostadsbolaget ska följa lagen om offentlig upphandling och affärsrelationer ska präglas av ett affärs-etiskt förhållningssätt. Det görs även kontinuerliga kontroller av leverantörers miljöarbete.

- ♥ Underhåll
- ♥ Nyproduktion
- ♥ Affärsmässighet

På göteborgarnas uppdrag

Som ett av Göteborgs allmännyttiga bostadsföretag är Bostadsbolagets spelplan och regler tydliga. Politiken är styrande och vägleder bolaget i arbetet med miljö, sociala och ekonomiska frågor.

Bostadsbolagets
5-årsstrategi



Vägvisare och spelplan

Bostadsbolagets verksamhet baseras på ägardirektivet fastställt av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden samt dess affärsidé. Riktningen för verksamheten styrs av den koncerngemensamma visionen *Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden*. Bostadsbolagets uppgift är att erbjuda hyresrätter och lokaler i ett attraktivt fastighetsbestånd med marknadsmässig och konkurrenskraftig hyressättning.

Bostadsbolagets värderingar beskriver sättet att vara mot varandra som arbetskamrater, mot hyresgäster och i relationen till andra kontakter. Genom att agera utifrån värderingarna och att alltid ha kunden i fokus ska det långsiktiga målet uppnås:

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

Bostadsbolaget har under en längre tid arbetat utifrån femåriga måldokument som angett verksamhetens fokusområden. 2013–2017 ska bolaget fokusera på att:

- öka affärsmässigheten
- bli branschens mest attraktiva arbetsgivare
- modernisera allmännyttan
- verka för en långsiktigt hållbar fastighetsutveckling.

I ägaren Göteborgs Stads budget återfinns kommunfullmäktiges prioriterade mål. Målen ligger till grund för Framtidenkon-

cernens affärsplan. Inför 2015 har moderbolaget gett samtliga dotterbolag en strategisk inriktning genom sin affärsplan.

Baserat på detta har Bostadsbolagets styrelse fastställt ett inriktningsdokument för det kommande året vilket ligger till grund för bolagets affärsplan. I samband med detta arbete sker även en omvärldsbedömning och riskanalys.

I verksamhets- och handlingsplaner sätts nyckeltal och aktiviteter för kommande år för att säkerställa att strategier genomförs och att arbetet fungerar effektivt. Vid tre tillfällen under året sker en utvärdering av status på måluppfyllelse och genomförda aktiviteter.

Lagar och regler

Bostadsbolagets värderingar:
glädje, omtanke
och utmana

Andra styrdokument

BOSTADSBOLAGETS
STYRELSE

BOSTADSBOLAGET

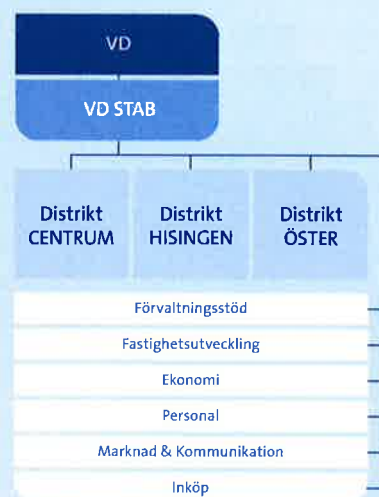
Affärsplan

Verksamhetsplan

Verksamhetsrapporter

Kunden i centrum med nära kontaktvägar

Bostadsbolaget har en decentraliserad organisation med många medarbetare som arbetar i bostadsområdena, där kunderna finns. Många beslut kan alltså fattas nära hyresgästen. Inom Bostadsbolaget finns det drygt 30 Boservicekontor där kvartersvärdar, miljövärdar och lokalvärdare arbetar. På de tre distriktskontoren sitter tjänstemän så som distriktschef, förvaltare, ekonom och administratör. Centraliserat finns bolagets uthyrare, hyresdebiterare och övriga stödfunktioner.



Affärsmässigt
agerande

Bygga nya
bostäder

Hyra ut bostäder

Sköta om
göteborgarens hem

Hållbar fastighetsförvaltning
som affärsmodell

Bostadsbolaget bygger och förvaltar fastigheter med ett långsiktigt perspektiv. Husen ska ägas under många år, vilket gör bolagets dagliga förvaltning till en avgörande framgångsfaktor. Ett affärsmässigt agerande bidrar till en god ekonomi, som ger

möjlighet till satsningar på bostäder, god service och mervärde till hyresgäster och samhället. Att bygga nya bostäder är en lång och omfattande process. Därför har Bostadsbolaget en mängd parallella projektidéer i olika skeden. I Bostadsbolagets fastigheter bor över 40 000 hyresgäster i 23 322 lägenheter, vilket innebär många

hyreskontrakt att handlägga vid in- och utflytt och byten. Alla uthyrare sitter samlade i Bobutiken där även tillvalsprodukter kan väljas. Bostadsbolagets medarbetare arbetar med att sköta om göteborgarens hem genom insatser i fastigheter, för hyresgäster och samhällsengagemang.

Motiverade medarbetare – en framgångsfaktor

På Bostadsbolaget arbetar omkring 270 personer. Kvinnor och män i olika åldrar och med olika bakgrund. Med en stor portion engagemang och motivation arbetar de för att skapa bra boendemiljöer för hyresgästerna.

Stolt personal

2014 genomfördes en identitetsundersökning bland ett urval av Bostadsbolagets anställda. Uppdraget var en del i ett större projekt rörande verksamhetsutveckling. Intervjuarna reagerade på den starka företagskulturen och hur stolta många var över sin arbetsplats. Få kunde räkna upp bolagets värderingar, men nästan alla pratade om arbetsplatsen i ordalag som just glädje, omtanke och att utmana.

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. Hösten 2014 genomfördes den återkommande medarbetarundersökningen och likt tidigare visar resultatet att personalen till stor del är mycket nöjda med sin arbetsplats. Indexet visar dock på en minskning från 73 till 72 enheter jämfört med den senaste mätningen.

Utrymme för utveckling

Inom Bostadsbolaget finns över 20 yrkesroller. På plats i bostadsområdena, nära hyresgästerna, arbetar allt från lokalvårdare och miljövårdare till kvartersvärdar och distriktsekonomer. På det centralt belägna kontoret finns stödenheterna som arbetar med övergripande frågor, exempelvis fastighetsutveckling, inköp och personalfrågor. Goda möjligheter till kompetensutveckling i kombination med utvecklingsmöjligheter inom bolaget gör att anställda kan byta yrkesroll under anställningstiden. Möjligheterna dis-

kuteras bland annat under de årliga medarbetarsamtalen.

Under sommarhalvåret ökar personalstyrkan då extraresurser anlitas, i första hand till trädgårdsarbete. 2014 hade 165 personer en sommaranställning hos Bostadsbolaget. Bolaget har en tradition av att erbjuda sommarjobb till hyresgästers barn och unga från staden. Varje år gör också ett antal studenter praktik hos bolaget och sedan några år tillbaka finns även ett samarbete med SABO gällande traineeanställningar.

Trygg och säker

Under 2014 valde tio personer att lämna sin anställning medan 23 personer fick en tillsvidareanställning. Ofrivillig deltids- eller timanställning förekommer inte inom bolaget. Däremot har fyra medarbetare av olika anledningar själva valt att inte arbeta heltid under 2014. Inga varsel har skett under året. Västsvenska Handelskammarens Förtroenderåd mottog under året en begäran om skiljeförfarande. Parterna har kommit överens om förlikning och överenskommelsen är i enlighet med anställningsavtalet.

Utifrån Göteborgs Stads säkerhetspolicy har Bostadsbolaget utformat ett eget program för säkerhetsarbete där nollvision råder. Incidenter följs upp och två gånger om året görs en riskinventering som mynnar ut i en handlingsplan. Hot och våld är vanligast i inventeringarna, vilket gör att personal med kundkontakt får utbildning

för att kunna hantera dessa situationer. Arbetsrelaterade olyckor är ovanliga, och allvarliga sådana är ännu mer sällsynta. Inga allvarliga olyckor skedde 2014.

Bostadsbolaget arbetar också för att säkerställa goda arbetsförhållanden för entreprenörer. Bolaget anlitar entreprenörer för att utföra allt från bygg- och renoveringsentreprenader, till drift och skötsel. Som en försäkring om att arbetsförhållandena är rätt även hos entreprenörer och underentreprenörer, ställs bland annat krav på så kallad ID06 för att kunna följa upp att rätt personer är på arbetsplatsen. Bolaget samarbetar också med Skatteverket.



Vi försöker
se vilka behov
våra hyresgäster
har i framtiden.

Medarbetare på Bostadsbolaget

Satsar på frisknärvaro

Friska medarbetare är glada medarbetare. Så resonerar Bostadsbolaget och arbetar aktivt med olika typer av friskvårds-satsningar. Förutom ett friskvårdsbidrag anordnas gemensamma prova på- och träningstillfällen. Varje år uppmuntras bolagets anställda att anta en hälso-utmaning och 2014 resulterade detta i att ett trettiotal medarbetare antog utmaningen att genomföra Göteborgsklassikern.

Ytterligare en viktig del i personalpolitiken är jämställdhet och mångfald. Bostadsbolaget arbetar aktivt med frågorna och ser gärna att medarbetarna speglar mångfalden bland stadens medborgare. Ingen

form av diskriminering accepteras och under året har heller inga fall rapporterats.

Avtal och medbestämmande

Personalfrågor hanteras enligt gällande lagar och kollektivavtal. Ett exempel är löneförhandling som sker med de fackliga arbetstagarorganisationerna. Löner sätts på individuell nivå, utifrån prestation och kompetens. Osakliga löneskillnader på grund av kön förekommer inte.

Inom Bostadsbolaget finns de tre fackliga förbunden Ledarna, Unionen och Fastighetsanställdas Förbund representerade. Arbetstagarrepresentanter företrädande de två sistnämnda finns också med på bolagets styrelsemöten.



3 frågor...

... till personalchefen, Elisabeth Carlsson

Vad är du mest stolt över från året?

Jag är oerhört stolt över alla duktiga och engagerade medarbetare. Medarbetarna är vår styrka och det är glädjande att de ger så höga betyg i medarbetarundersökningen. Det är ett tecken på att man trivs.

Vilka fokusområden finns framöver?

I samverkan med personalen kommer vi att fortsätta friskvårdssatsningarna och arbeta för ökad frisknärvaro. Vi vill också

öka kunskapen om fastighetsbranschen och Bostadsbolaget bland unga. Det är där vi hittar våra framtida medarbetare.

Vad gör Bostadsbolaget till en bra arbetsgivare?

Våra tre ledord beskriver och genomsyrar hela verksamheten. Just glädje, omtanke och utmaning i kombination med respekt för varandra tror jag gör en bra arbetsplats där personalen trivs.



Åldersfördelning
(ålder och antal)

• -24 år	9
• 25-34	31
• 35-44	62
• 45-54	80
• 55-	89

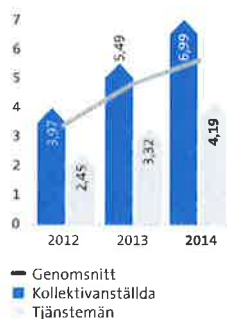
Medelålder:

48,5 (2012) 47,6 (2013) 47,3 (2014)

Köns- och yrkesfördelning (antal)



Sjukfrånvaro (%)



81%

frisknärvaro

Avser alla tillsvidareanställda som har fyra eller färre sjukdagar under 2014.

Nytt och gammalt, centralt och lokalt

Bostadsbolaget äger och förvaltar 23 322 hyresrätter, men har också ett stort antal lokaler i anslutning till bolagets fastigheter som förvaltas och hyrs ut av GöteborgsLokaler. Bostadsbolagets fastigheter omfattar allt från byggnadsminnesmärkta byggnader till modern nyproduktion och finns i Göteborgs samtliga stadsdelar.

Det görs stora satsningar på nyproduktion och underhåll av fastigheterna. Delar av detta beskrivs närmare på nästa uppslag.

Fastighetsvärdering

Fastigheternas bokförda värde är 7,7 miljarder kronor (7,6), varav 0,7 miljarder kronor (0,7) utgjordes av mark. Bedömt marknadsvärde uppgår till 22 miljarder kronor.

Varje år genomför Bostadsbolaget individuella värderingar av fastigheterna. Värderingarna sker i huvudsak internt, men ett representativt urval av fastighetsbeståndet lämnas för extern värdering. Den interna värderingsmodellen är gemensam för Framtidenkoncernen och baseras huvudsakligen på antaganden som görs av externa värderingsinstitut.

Förväntat kassaflöde år 1:

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

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

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

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

För årets värdering har den framtida prisutvecklingen antagits bli två procent per år. Avkastningskrav, kalkylräntor samt beräknade hyresbortfallskostnader har anpassats till de nivåer som marknaden tillämpade vid utgången av 2014.

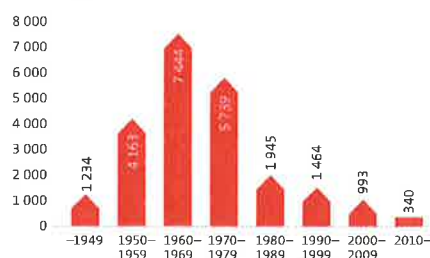
För hela beståndet har de schabloniserade drift- och underhållskostnaderna antagits uppgå till i genomsnitt 463 kronor per kvadratmeter, men varierar då hänsyn tas till fastigheternas ålder och läge. Drift- och underhållskostnaderna för lokaler antas också vara något lägre än för bostäder.

Föregående år redovisas inom parentes.

Värdet förändring av fastighetsbeståndet under 2014 (Mkr)

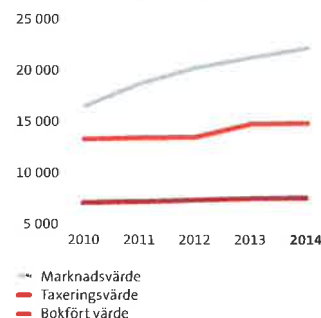
Bedömt marknadsvärde 31 december 2013	21 187
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	318
+ Förvärv	0
+ Aktiverade ränteutgifter	2
+ Marknadsvärdesförändring	613
Bedömt marknadsvärde 31 december 2014	22 120

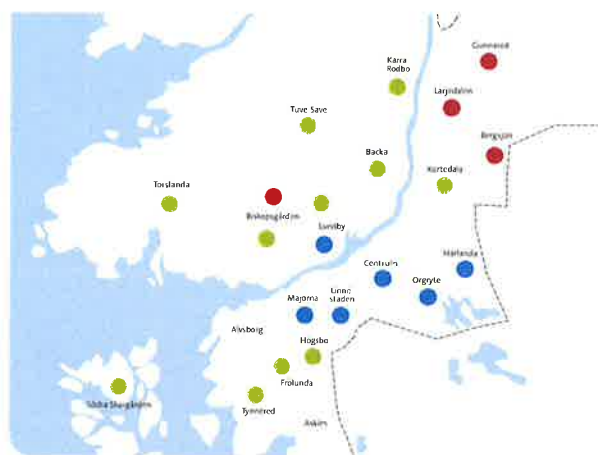
Antal lägenheter per värdeår



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

Värdeutveckling fastigheter (Mkr)





Värderingslägen i Göteborg

● A-LÄGE (A1–A4)

● B-LÄGE (B1–B5)

● C-LÄGE (C1–C3)

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

Hyresutveckling



* Högsta/lägsta hyran per m² och år.

** Snitthyra per läge, m² och år.

Hur hyresintäkterna täckte fastighetskostnaderna och investeringar förklaras i den ekonomiska översikten på sidorna 32–35.

PROJEKT

Planer att förverkliga

Bostadsbolaget bygger nytt, bygger om och underhåller, och bidrar på så sätt till utvecklingen i Göteborgs alla stadsdelar. Byggprocesserna är långa och det gäller att arbeta med många idéer samtidigt.

Processen att bygga hus är lång och det är inte ovanligt att det tar mellan fem och tio år från första projektmötet till dess att hyresgästerna kan sätta nyckeln i låset. Därför är många av Bostadsbolagets projekt aktuella under flera år. Under de senaste åren har Bostadsbolaget färdigställt ett antal nybyggnationer och renove-

ringsprojekt på olika platser i staden. Under 2014 har bolaget bland annat tillfört staden 58 nya studentlägenheter i modulbygge i Brunnsbo samt tagit det första spadtaget på Egnahemsvägen där 70 nya lägenheter planeras stå inflyttningsklara 2016.

Förändringar i fastighetsbeståndet



Lokalyta:
97 169 m²

–2 738 m² omklassificering
till garage

+307 m² nytt distriktskontor

–103 m² förändring till allmän-
nytta vid ombyggnation

=

–2 534 m² avgående lokalyta

–755 m² (10 lgh) ombyggnation från lokal till lägenhet



Lokalyta*:
93 880 m²
*I lokalytan ingår 77 nya
studentbostäder i Landala



Underhåll, nybyggnation
och investeringar (Mkr)

- Planerat underhåll, 315
- Investeringar i befintligt fastighetsbestånd, 244
- Investeringar i nybyggnation, 76



PIA – BOSTADSBOLAGETS OMBYGGNADSKOORDINATOR

Pia Boström är ombyggnadskoordinator på Bostadsbolaget. Rollen innebär att vara länken mellan bolagets distrikt och projektledaren, samt att vara kontaktperson mellan hyresgästen och entreprenören.

– Rollen har varit ny för mig och allt är en utmaning! Till exempel att få ihop renoveringen av badrum i ett höghus på Norra

Dragspelsgatan i Frölunda där det är 60 lägenheter i ett hus. Det finns så många olika behov att ta hänsyn till. Det är viktigt att ha ett bra samarbete med distrikten och god dialog med hyresgästerna för att få renoveringen att fungera så bra som möjligt, berättar Pia.



Studentlägenheter, Brunnbo

ASKIMSVIKEN

I **Norra Askim** planeras ett nittiotial lägenheter fördelade på fem punkthus. I det natursköna området strax norr om Askimsviken kommer de boende att ha några få minuters promenad till havet. Byggstarten är planerad till 2016.

– Bostäderna norr om Askimsviken är ett projekt som vi sedan 2013 har arbetat med tillsammans med Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret. Närområdet domineras idag av villor och radhus, så våra hyreslägenheter blir ett bra komplement till befintlig bebyggelse. Unikt med området är det vackra läget med närhet till havet, säger Per Strand som är ansvarig projektledare för Askimsviken.

EGNAHEMSVÄGEN

I området mellan **Landalabergen** och **Guldheden** har Bostadsbolaget under 2014 byggstartat 70 nya lägenheter fördelat på tre suterrängshus om sex till sju våningar. De flesta lägenheterna kommer att bestå av två rum och kök. De första hyresgästerna beräknas att flytta in under våren/sommaren 2016.

– Precis som våra andra nybyggnationer är husen på Egnahemsvägen utformade att vara energieffektiva, där vi försöker använda material som är miljömässigt bra. Lägenheterna ska vara öppna, ljusa och moderna, säger Mikael Olehede som är ansvarig projektledare för Egnahemsvägen.

KALENDERVÄGEN 20

Kalendervägen 20 i Kortedala är ett nio-våningshus från 50-talet med karaktäristisk arkitektur. Huset är ett av sju likadana hus och arkitekten är den kände Nils Einar Ericsson som bland annat ritat Göteborgs konserthus.

– Huset är idag 60 år gammalt och i behov av en omfattande upprustning. I dagsläget förbrukar huset mycket energi varför vi har ett mål med renoveringen att sänka förbrukningen till cirka 70 kWh per m² samt att renovera varsamt för att behålla 50-talsutseendet, säger Camilla Hallquist som är ansvarig projektledare för Kalendervägen.

OMBYGGNAD AV LOKALER I HAMMARKULLEN

Bostadsbolaget har påbörjat arbetet med att göra om lokaler i Hammarkullen till vårdcentral och verksamhetslokaler för Stadsdelsnämnden Angered. Lokalerna används redan idag av SDN men är för stora för verksamheten och SDN har därför inlett ett samarbete med Backa läkarhus. Verksamheterna kommer att ha gemensam entré vilket gör att de boende i Hammarkullen kommer att finna både sjukvård och social hjälp i samma byggnad.

STUDENTLÄGENHETER

I Brunnbo erbjuder Bostadsbolaget nybyggda studentlägenheter i så kallade modulbostäder. 54 nybyggda studentlägenheter stod färdiga för inflyttning i maj 2014 och är byggda på tillfälligt bygglov. Lägenheterna är fördelade i två hus och är framförallt ettor med pentry och eget badrum. Ytterligare ett hus med fyra tvårumslägenheter stod inflyttningsklara vid årsskiftet 2014/2015.

– De första 54 lägenheterna kom färdigbyggda som moduler på lastbil från Småland och sattes ihop på rekordtid, fyra veckor. Det är unikt med det stora antalet små lägenheter på så liten yta, de flesta ettorna är bara 13 kvadratmeter stora, men där finns även några större som är tillgänglighetsanpassade, säger Bengt Meissner som är ansvarig projektledare.

Tidigare lokaler för äldreboendet Landalahus har under 2014 byggts om till 77 nya studentbostäder. Lägenheterna hyrs ut av Chalmers studentbostäder som i sin tur blockhyr dem av Bostadsbolaget via GöteborgsLokaler.

FLER EXEMPEL PÅ PÅGÅENDE PROJEKT

- Fasadupprustning i Torpa.
- Badrumsupprustning i Västra Järnbrott.
- Upprustning av badrum samt nya bostäder för särskilt boende i Landala.
- Renovering av parkeringsdäck i Sandeslätt, Hammarkullen.
- Fasadmålning i Lindholmen.
- Ombyggnation av tre bostadshus på Lisa Sass gata, Backadalen.
- Fasadupprustning i Majviken.
- Badrumsupprustning i Kortedala.

Hyresrätten – en boendeform i ständig utveckling

Som hyresvärd är det viktigt att vara lyhörd och serviceinriktad. Med en stor kundkrets i varierande åldrar är behoven många men också föränderliga över tid. Bostadsbolaget arbetar på olika sätt för att leva upp till och leverera över förväntningarna.

Bostadsbolaget arbetar målmedvetet med att utveckla hyresrätten och tycker att det ska gå att påverka sitt boende även om man inte äger sin bostad. I detta arbete är samarbete och dialog med hyresgästerna A och O. Bolaget arbetar aktivt med att

engagera boende i projekt, och hyresgäster har många möjligheter att vara delaktiga i olika boendefrågor. Förutom traditionella kontaktvägar och bomöten, bildas ofta referensgrupper.



Tryggt boende för äldre

Hur vi önskar att leva och bo varierar från person till person, och över tid. Önskemålen varierar men trygghet värderas nästan alltid högt, inte minst bland äldre. Gemenskap skapar ofta detta och är grunden till det som inom Göteborgs Stad kallas trygghetsboende. Genom ett antal åtgärder i hemmet och allmänna utrymmen, möjliggör man för hyresgäster över 70 år att kunna bo kvar hemma längre. Bostadsbolagets trygghetsboende på Öster om Heden startade hösten 2013 och ytterligare trygghetsboenden planeras i Rannebergen, Södra Biskopsgården och Majviken.

För kollektivets talan

Hyresgästföreningen representerar hyresgästkollektivet och för hyresgästernas talan. Även hyresgäster som inte är medlemmar i föreningen påverkas av de förhandlingar och beslut som tas. Inte minst av de årliga hyresförhandlingarna, som 2014 snittade på 1,5 procent från och med 1 mars.

Bostadsbolaget och Hyresgästföreningen gör mer än förhandlar. Exempelvis träffades man under våren för att prata om hur man kan skapa bättre förutsättningar för att fånga upp hyresgästers åsikter och önskemål.

Kunderna får säga sitt

Mycket är bra, men självklart finns saker som kan bli bättre. Så kan man sammanfatta resultatet från årets kundundersökning. I oktober fick andra halvan av Bostadsbolagets hyresgäster möjlighet att tycka till om sitt boende och hyresvärden. Liksom 2013 fick bolaget höga betyg, även om resultatet sjönk marginellt. Mest nöjda är kunderna med utemiljön och att de får valuta för pengarna.

Resultaten från undersökningen analyseras på flera nivåer och åtgärdsprogram tas fram på såväl central som distrikts- och områdesnivå.

11 640

hyresgäster har svarat på kundundersökningen 2013 och 2014.



Professionellt bemötande

Liksom Bostadsbolagets egen personal ska underleverantörer på ett professionellt sätt visa respekt för boende och boendemiljö. Stora projekt innebär ofta flera led av underentreprenörer som alla ska agera enligt bolagets etiska riktlinjer. Detta är inte alltid lätt att kontrollera, men genom löpande dialog med alla inblandade strävar Bostadsbolaget efter att säkerställa att all

kontakt med hyresgästerna sker på önskvärt sätt. Bland annat har bolaget under året testat ett nytt Nöjd kund-system. Syftet var att fånga upp eventuella problem som uppstått i samband med att hyresgäster fått arbeten utförda i sina hem. De negativa synpunkterna har varit få, men svarsfrekvensen låg varpå systemet lades ner vid årsskiftet.

Teknik med nya möjligheter

En av årets stora händelser var övergången från kabel-tv-nät till fiber. Det innebär att Framtidenkoncernens omkring 70 000 hyresgäster nu kan köpa triple play-tjänster i Framtidens Bredband som är ett av marknadens absolut största öppna fibernät.

Nedsläckningen av kabel-tv-nätet var planerad till våren, men blev uppskjuten till hösten efter en överenskommelse med Hyresgästföreningen. Parterna enades också om att hyresgästerna ska ha möjlighet att välja tv-paket med tio–tolv kanaler som helt subventioneras av hyresvärden. Många möjligheter följer med tekniken och redan nu har hyresgäster kostnadsfritt kunnat ta del av Göteborgs Symfoniker live via dator. Hur tekniken kan användas för andra tjänster blir spännande att se. Bostadsbolaget medverkar i flera projekt för att utveckla olika möjligheter.



Stor frihet

Hyresgäster hos Bostadsbolaget har stort inflytande och många valmöjligheter att påverka sitt boende. Förutom vanligt underhåll har bolaget även arbetat fram ett tillvalssystem för hyresgäster som vill ha lite mer.

Sedan januari 2014 tillämpar bolaget hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU). Systemet gäller inre underhåll så som målning och tapetsering, är tidsstyrt och ersätter det tidigare behovsstyrd underhållssystemet. Syftet med HLU är att göra systemet tydligare och lättare att förstå. Den som vill kan också tidigarelägga åtgärder mot en kostnad, satt efter branschorganisationen SABO:s prislista.

Som ett komplement till sedvanligt underhåll erbjuds hyresgäster också tillval. Många vill ha större möjligheter att påverka sitt boende, och genom olika former av tillval kan många önskemål tillgodoses. Hela tillvalssortimentet finns att ta del av i Bobutiken. Alla tillval är frivilliga, har en tidsbegränsning och påverkar hyran fram till dess att produkten är betald. För att kostnaden inte ska bli för hög finns ett tak för hur mycket tillval som kan göras.

Såväl underhållssystem som varje tillvalsprodukt diskuteras och förhandlas regelbundet med Hyresgästföreningen. Det parterna kommer överens om införs i verksamheten.

HYRESGÄSTERNA

Brunnsbo



Med rum för alla

Fråga tio personer vad som definierar ett attraktivt boende och bostadsområde, och du får säkert lika många olika svar. Bland Bostadsbolagets hyresgäster finns alla sorters hushåll och familjestrukturer – alla med sin bild av det goda boendet.

Bostadsbolaget vill erbjuda attraktiva boenden för alla oavsett ålder, bakgrund och familjestruktur. De många hyresgästernas krav på bolaget är stora och varierande. Följ med hem till fyra hushåll.

Studentliv på 13 kvadrat

I en av de nybyggda studentlägenheterna i Brunnsbo bor Ottília. Efter att ha besökt Bostadsbolagets hemsida och sett filmen om nybygget bestämde hon sig för att söka.

Lägenheten Ottília erbjöds är 13 kvadratmeter, något som först fick henne att tveka. Men att ha någonstans att bo och slippa hoppa mellan olika andrahandslägenheter fick henne att tacka ja.

– Jag övervägde att inte ens gå på visningen, men jag gick dit och såg hur fräsch lägenheten var och hur mycket man faktiskt fick plats med. Det tillsammans med att det var ett förstahandskontrakt gjorde att jag ändrade mig. Det är en trygghet som man inte tackar nej till, fortsätter Ottília.

Det bästa med Brunnsbo tycker Ottília är läget med närhet till grönområden, centrum och kommunikationer. Hon är nöjd med Bostadsbolagets service och tycker att det har varit snabb respons de gånger hon har behövt felanmäla något.

– Det är det bästa med hyresrätt. Går något sönder så finns det alltid någon att ringa. Det är absolut en trygghet för mig.

Förstahandskontrakt är en trygghet man inte tackar nej till.

Ottília, Brunnsbo

En femma för två

I ett stort och ljus radhus i Eriksberg bor Henrik och Daniel sedan två år. Resan med Bostadsbolaget började när Henrik var student och flyttade in i en enrummare i Järnbrött. När han sedan träffade Daniel sökte de gemensamt en lägenhet i Majorna där de flyttade in 2009. Lägenheten på Eriksberg sökte paret mest för skoj skull, men när erbjudandet kom och de såg lägenheten kunde de inte säga nej.

– Jag flyttade hit från Umeå och fick höra från vänner som bodde här att på Hisingen ville man inte bo. Men när vi såg lägenheten var det inget att tveka på, berättar Daniel.

Paret trivs också bra med Bostadsbolaget som hyresvärd trots en del kontakt av tråkiga anledningar. När de bodde i Majorna brann det i garaget där de hade sin bil.

– Det var frustrerande. Vi visste inte vad som pågick eller vad som skulle hända, och processen är fortfarande inte helt avklarad. Samtidigt har man förstått att det var lika frustrerande för alla inblandade, även personalen på Bostadsbolaget. Det var en väldigt speciell situation, berättar Henrik.

I övrigt tycker Henrik och Daniel att kontakten med bolaget varit bra. Paret håller sig också uppdaterade om vad som händer via flera av bolagets kanaler.

– Vi brukar läsa Trivas (Bostadsbolagets kundtidning) och på hemsidan. Vi följer även Bostadsbolaget på Facebook.

Paret tycker det bästa med lägenheten är uteplatsen och balkongen tillsammans

med ljuset och rymden. När de drömmer sig bort sukter de efter ett uterum eller växthus och kan känna sig lite begränsade av att inte äga sitt boende. Trots det och att många av deras vänner har flyttat till hus verkar framtiden finnas i just hyresrätten på Eriksberg.

Tryggt på Heden

Ulla och sambon Bengt flyttade in i sin lägenhet på Öster om Heden 1994. Mycket har hänt sedan dess. I kvarteret har bland annat Bostadsbolagets första trygghetsboende startat och Ulla är en av de som medverkar.

– Trygghetsboendet är väldigt bra och trygghetsvärden sköter om oss väldigt väl. Vi spelar boule, har stavgång och chi gong. Jag är 89 år gammal och kände inte så många grannar innan jag gick med.

För några år sedan fick Ulla gula fläcken och blev nästan blind. Därefter har Susanne som är trygghetsvärd varit behjälplig med att berätta om vad som händer i Bostadsbolaget.

– På grund av synen kan jag inte läsa vad som står på lapparna i trapphuset så då kan hon berätta för mig.

Nedsläckningen av det analoga tv-nätet tycker Ulla har varit besvärligt under året. Annars trivs Ulla och Bengt i sin lägenhet med närheten till Avenyn och butiker.

– Det bästa är läget, att vi är mitt i staden, samtidigt som det är tyst. Det tycker vi är härligt!



Familjeliv i Haga

I ett hus från 1898 bor Susanne och Magnus med sina barn i en trea mitt i Haga. En resa som började för 16 år sedan i Guldheden. Då fick Susanne en lägenhet med inflyttning bara några veckor senare.

– Jag minns att många av mina vänner var förvånade över hur snabbt jag fick lägenhet och att det var en central tvåa till ett bra pris. Jag hade nog väldigt tur, säger Susanne.

2006 flyttade Magnus in, paret blev föräldrar och 2010 gick flytt-lasset till Haga med en höggravid Susanne som väntade deras andra barn. Efter många år i lägenheten i Guldheden sökte de ny lägenhet internt och är idag mycket nöjda med sitt val av område.

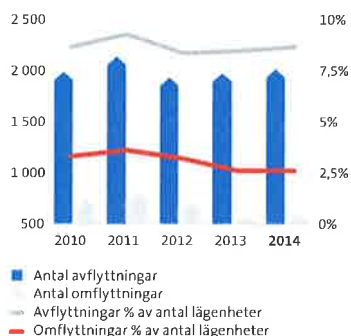
– På vår gård bor sju-åtta barn och vi har väldigt god relation till grannarna. Vi till och med umgås med några av dem som bor här. Det sköna är att det alltid är folk på gården som man känner och att vi kan se efter varandras barn, berättar Susanne.

– Det är också helt fantastisk personal i området, man morsar på varandra när man går förbi och får snabb hjälp om något går sönder. Jag kommer ihåg att det var likadant i Guldheden, fyller Magnus i.

” Vi har väldigt god relation till grannarna.

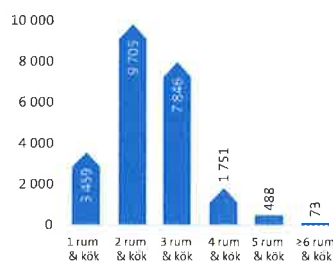
Susanne, Haga

Antal om- och avflyttningar



Bolagets vakansgrad är i likhet med föregående år 0%.

Antal lägenheter per rum och kök



Bostadsbolaget erbjuder lägenheter för alla behov. Från studentlyan med kokvrå till 14-rummaren för den stora familjen.

För staden och invånarna

Långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning sammanfattar till stor del Bostadsbolagets verksamhet. Förutom god förvaltning finns bland annat ett stort socialt engagemang.

Bolaget ordnar, i egen regi eller tillsammans med andra, aktiviteter som skapar samhörighet och gemenskap för de boende. Områdesdagar, utomhusbio och cirkusbesök är några av årets arrangemang. Satsningen Hagas Kaponjärer där unga tar hand om sin närmiljö har varit framgångsrik och en motsvarighet kommer att starta i Kortedala 2015.

Skadegörelse och oroligheter motverkar trygga och trivsamma bostadsområden. Därför har Bostadsbolaget löpande kontakt med ordningsmakten och deltar

aktivt i stadsdelarnas brottsförebyggande råd (BRÅ). Bostadsbolaget samarbetar också med föreningen Neutral Ungdom som arbetar förebyggande mot våld, droger och kriminalitet i Norra Biskopsgården.

Bostadsbolaget har utsett Norra Biskopsgården och Hammarkullen till utvecklingsområden där bolaget gör extrainsatser. I Hammarkullen finns en områdesvård som bland annat arbetar förebyggande med störnings- och ordningsfrågor.

Ett jobb – nya möjligheter

Boende och arbete är två grundläggande faktorer för ett tryggt och självständigt liv. Under året startade Bostadsbolaget en jobbsatsning tillsammans med Applet Jobbcentrum som är en del av Västra Hisingens stadsdelsförvaltning. Satsningen innebär att fem hyresgaster i Norra Biskopsgården under ett års tid får prova på yrkena kvartersvård, miljövård och lokalvårdare. Deltagarna får arbetslivserfarenhet, nya kontakter och referenser samtidigt som Bostadsbolaget kan hitta potentiella nyrekryteringar.



41% KULTUR

31% IDROTT

28% SAMHÄLLE

Bostadsbolaget vill medverka till en meningsfull och aktiv fritid för de boende. Därför samarbetar bolaget med föreningar inom idrott, kultur och samhällsfrågor. 2014 uppgick summan för samarbetsavtalen till nära 1,4 miljoner kronor.

”*Som kommunalt bostadsbolag är det viktigt för oss att ta vårt sociala ansvar på allvar. Därför stödjer vi satsningar som skapar fler möjligheter.*

Robert Bengtsson, tf vd

Ett första hem

Många unga drömmer om att flytta hemifrån till något eget, men det kan vara svårt att få sin första lägenhet. Därför har Bostadsbolaget varit engagerat i projektet UngaHem som vänder sig till dem mellan 18 och 29 år. 2014 levererade bolaget 199 lägenheter till projektet. UngaHem avslutades 31 december 2014, efter att ha varit igång under två år.



Tillsammans bygger vi Göteborg

Så löd budskapet då Bostadsbolaget och systerbolagen bjöd in göteborgarna till lek, pyssel och samtal om bostadsfrågor och stadsplanering under Kulturkalaset 2014. Ta del av paneldebatterna på bolagets Youtube-kanal: *BostadsbolagetGbg*

39 000 kr

När totalrenoveringen i Södra Biskopsgården blev klar fanns inte längre behov av inredningen som Bostadsbolaget tillhandahållit i evakueringslägenheterna. Bolaget ordnade därför loppisar och medan hyresgästerna fyndade heminredning växte summan till Barncancerfonden allt större och landade på över 39 000 kronor.



Social hänsyn vid upphandling

Som allmännyttigt bostadsföretag arbetar Bostadsbolaget enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Dessutom beslutades 2014 att minst hälften av tjänsteupphandlingarna ska göras med social hänsyn.

75%

2014 förmedlades 102 lägenheter via Göteborgs Stads fastighetskontor till personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Ytterligare åtta boenden tecknades enligt avtal med olika frivilligorganisationer, exempelvis Stadsmissionen.

19

ungdomar jobbade som sommarvärdar med uppgiften att skapa roliga aktiviteter för barn i Hammarkullen och Norra Biskopsgården.

Under läsåret 2013/2014 har tio elever i Nytorpsskolan fått gratis och regelbunden läxhjälp tack vare Bostadsbolagets samarbetsavtal med stiftelsen Läxhjälp. Totalt fick 25 elever på skolan läxhjälp och 75 procent av dem fick behörighet till något av gymnasiets nationella program. Övriga behövde läsa upp något enstaka betyg under sommarskola.

Ökad ansvars känsla genom kunskap

När Bostadsbolaget bygger och förvaltar ska det göras på ett hållbart sätt. Under året har många miljöinsatser genomförts som engagerat både personal och hyresgäster. Bland annat har bolagets andra kvarter i Kvillebäcken, kvarteret Gräslöken, miljöklassats. Dessutom genomfördes kampanjen Vattentanken.

Som ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsföretag har Bostadsbolaget stor möjlighet att bidra till en hållbar utveckling.

För att nå framgång i miljöarbetet krävs kunskap och engagemang hos medarbetarna, men bäst resultat nås när Bostadsbolagets cirka 40 000 hyresgäster gör kloka miljöval i sin vardag. Medarbetarna utbildas kontinuerligt inom miljöområdet och stor vikt läggs på att underlätta för hyresgästerna att leva hållbart.

Omtanke om miljön

Basen i Bostadsbolagets miljöarbete är miljöledningssystemet som är certifierat enligt ISO 14001. Detta skapar struktur för en gedigen miljöorganisation som driver på och utvecklar miljöarbetet. Bostadsbolagets miljöarbete är integrerat i hela verksamheten och är allas ansvar.

Miljömål

Utöver Bostadsbolagets egna ambitioner att arbeta med de områden som medför störst miljöpåverkan, styrs bolagets arbete också av såväl nationella miljömål som Göteborgs Stads lokala miljömål.

De lokala miljömål som berör Bostadsbolaget är följande;

- År 2050 har Göteborgs Stad som mål att ha en hållbar och rättvis utsläppsnivå för koldioxid.
- Luften i Göteborg ska vara så ren att den inte skadar människors hälsa eller ger upphov för återkommande besvär.

- Det sura nedfallet och försurande effekter av skogsmarkens användning ska underskrida gränsen för vad mark och vatten tål.

- Göteborg ska vara så giftfritt att inte människor eller miljö påverkas negativt.

- Den bebyggda miljön i Göteborgs Stad ska bidra till en god livsmiljö där resurser nyttjas på ett hållbart sätt.

Dessa mål påverkar bolagets energianvändning, vattenanvändning, materialval, avfall och inom- och utomhusmiljö.

MILJÖARBETETS FYRA DIMENSIONER

● EKOLOGISK HÅLLBARHET

Bostadsbolaget ska verka för att minska negativ påverkan på jordens ekosystem.

● KUNSKAP

Miljömedvetenheten och kunskapsnivån ska vara hög både internt och bland hyresgäster.

● OMTANKE

Miljöarbetet ska göras med omtanke om nuvarande och kommande generationer.

● TILLSAMMANS

Tillsammans kan vi bidra till ett mer hållbart samhälle.



Biologisk mångfald

Bostadsbolaget satte under 2013 upp en bikupa i Guldheden. 2014 placerade bolaget ut ytterligare tre bikupor i Tynnered, Torpa och Kortedala. Bikuporna har satts upp tillsammans med Beepartner i syfte att främja den biologiska mångfalden.

Retoy – leker sig fram till en hållbarare värld

Bostadsbolaget inledde under 2014 ett samarbete med Retoy. Genom leksaksbytaraktiviteter arbetar Retoy för att barn tidigt i livet ska lära sig om hållbar konsumtion och barns rättigheter. Inför den första leksaksbytardagen någonsin i Göteborg, i Sjumilahallen i Norra Biskopsgården, anordnades även en leksaksinsamling bland Bostadsbolagets personal.

Grisar med ett jordnära uppdrag

I september fick Bostadsbolagets hyresgäster i Kyrkbyn två nya grannar i form av Linderödsgrisarna Hjärta och Tingeling. Grisarna hjälpte under två månader till att bereda ett grönområde till odlingsbar mark och är ett samarbete mellan Bostadsbolaget och föreningen Stadsjord. Grisarna fick sina namn av barnen på en intilliggande förskola, och Bostadsbolagets hyresgäster agerade faddrar och fodervårdar.



Ny maskot informerar om miljöarbetet

För sjunde året i rad genomförde Bostadsbolaget en kundaktivitet där all personal knackade på hos samtliga hyresgäster, denna gång med en gåva och information om matavfall. Syftet var att öka utsorteringen av matavfall hos hyresgästerna. I samband med kundaktiviteten introducerades också Bostadsbolagets nya miljömaskot – ekorren ReTure. Syftet med maskoten är att skapa ett lättare tankesätt kring miljöarbete. Ekorren ska användas i många sammanhang framöver, till exempel i Bostadsbolagets miljörum.



Fler solceller monteras

Under 2013 installerade Bostadsbolaget solceller på Engelbrektsgatan för att undersöka om det är miljömässigt och ekonomiskt fördelaktigt att installera solceller i större skala. Solcellerna placerades i olika vinklar för att prova tekniken och täcker en yta om 50 kvadratmeter. Resultatet har varit så pass bra att bolaget under 2014–2015 installerar solceller i större skala på Lisa Sass gata i Backadalen. Där monteras solcellerna på södergavlarna på tre hus i samband med ett större ombyggnadsprojekt. Totalt rör det sig om en yta på cirka 600 kvadratmeter.

Nytt inramat återbruksrum

Återbruksrummet i Haga invigdes i maj och är en plats där hyresgäster i området indirekt kan ge bort föremål till sina grannar. Tillsammans med Resense Design har Bostadsbolaget skapat en attraktiv plats för gamla föremål att hitta en ny ägare genom hyllsystemet Omge. Idén växte fram ur problematiken med att stora mängder felfria föremål slängs varje år.

Vattentanken – sparade in 13,5 miljoner liter vatten

Bostadsbolaget har under senare år haft en ökande vattenanvändning som troligtvis har att göra med beteendet hos vattenanvändarna. Tack vare stort engagemang vände Bostadsbolaget och hyresgästerna för första gången på flera år denna negativa trend. Under ett halvår, med start första oktober 2013, fokuserade Bostads-

bolaget på att tillsammans med hyresgästerna minska vattenanvändningen. När utmaningen var över den 31 mars 2014, uppgick den totala minskningen av vattenanvändningen till 13,5 miljoner liter vatten jämfört med föregående år. Det motsvarar en minskning på en procent, och för att visa att miljö och ekonomi hör ihop fick hyresgästerna dela på den insparade summan nästan en halv miljon kronor.

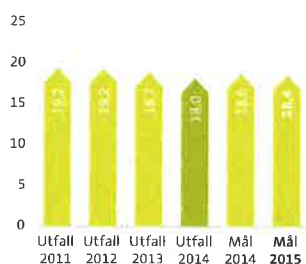
Ekologiska fotavtryck i miljön

För Bostadsbolaget är det viktigt att visa respekt för miljön och agera så att bolagets miljöpåverkan blir så liten som möjligt.

El

All fastighetsel som används är vattenkraftsbaserad och märkt Bra miljöval.

Elanvändning (kWh/m²)



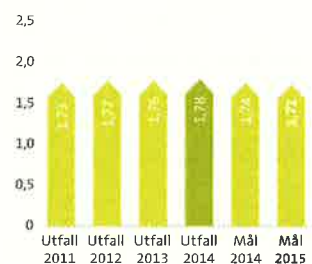
Vatten

Bostadsbolaget använder kommunalt vatten och under 2014 förbrukade bolaget 2,7 miljoner m³ liter vatten. Omkring 40 procent av detta är tappvarmvatten som kräver energi för uppvärmning.

Bostadsbolaget arbetar för att minska vattenförbrukningen i bolaget, bland annat genom vattensparprojekt, byte av vattenarmaturer och införandet av Individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten.

2014 fortsatte Bostadsbolaget den tekniska installationen för IMD och det första området började debiteras. 2015 kommer Bostadsbolaget starta debiteringen för ytterligare ett antal områden. IMD innebär att hyresgästen betalar för sin faktiska användning av varmvatten, en standardförbrukning ingår fortsatt i hyran.

Vattenanvändning (m³/m²)



* Under 2014 var det ett antal större läckor som gör att vattenförbrukningen för 2014 ser ut att öka. Med hänsyn till läckorna ligger bolagets vattenförbrukning på samma nivå som 2013.



Avfall

Bostadsbolaget arbetar för att det ska vara enkelt att sortera avfall för hyresgästerna. Bolaget genomför årligen olika informationsinsatser. Hos hyresgäster i Norra Biskopsgården har bolagets personal till exempel informerat om matavfall och samtidigt erbjudit sorteringskärl för montering under diskbänken. Under 2015 planeras ytterligare aktiviteter för att öka sorteringen av matavfall, och på så vis minska restavfallet.

8029

ton restavfall samlades in hos hyresgästerna 2014



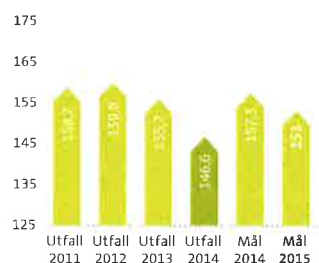
Miljömärkningar

Under 2014 certifierades Bostadsbolagets andra fastighet i Kvillebäcken, kvarteret Gräslöken, med miljöklass silver. Sedan 2013 innehar kvarteret Mandelpotatisen i Kvillebäcken samma miljöcertifiering.

Värme

Bostadsbolagets bostäder värms upp med fjärrvärme. Vid årsskiftet 2013/2014 bytte 30 lägenheter i Lilleby Ås från naturgas till biogas.

Fjärrvärme* (kWh/m²)



*Korrigerade med energiindex.

2014 var ett mycket varmt år vilket syns i siffrorna ovan. Uppskattningsvis 3 kWh/m² av minskningen tros bero på energisparning, resten på väderavvikelser.

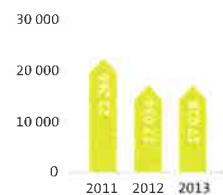
Byggnation och underhåll

Material och kemikalier väljs med tanke på miljö och hälsa. Vid byggnation och underhåll används SundaHus miljödata, där även Göteborgs Stads nya kemikalieplan har arbetats in. Bostadsbolaget följer Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande och all nybyggnation byggs för en energianvändning på 60 kWh/m². Bostadsbolaget har under året lämnat in ansökan om markanvisning i Frihamnen, ett område med stora miljöambitioner.

Koldioxid

Koldioxidutsläppen från Bostadsbolagets verksamhet har genom ett medvetet miljöarbete minskat med nästan 70 procent sedan 1990. Minskningen är ett resultat av bolagets omfattande energispararbete med kraftigt minskad förbrukning av el och fjärrvärme, medvetna miljöval vid köp av energi samt att bolaget valt energileverantörer som arbetar med att minska miljöbelastningen.

Totala koldioxidutsläpp (ton)



Inom koncernen görs en koldioxidberäkning då det är verksamhetens största klimatpåverkan. Beräkningarna är utförda med hjälp av emissionsfaktorer och är vedertagna schablonvärden. Redovisningen utgår från ISO 14 064 och Greenhouse Gas Protocol samt Miljöstyrningsrådets standarder för miljövarudeklarationer. 2014 års uppgifter var ännu inte klara vid framtagandet av denna årsredovisning. Därför redovisas endast siffror fram till och med 2013.

Radon

Bostadsbolaget arbetar systematiskt för att åtgärda förhöjda radonvärden. Radonmätningar är genomförda i samtliga fastigheter. I dag läget har bolaget två förelägganden från Miljöförvaltningen gällande fastigheter med misstänkta radonproblem. Bolaget stämmer kontinuerligt av radonarbetet med Miljöförvaltningen. Sedan 2014 kan hyresgästerna via Mina Sidor se radonstatus för den fastighet som de bor i.



RISKER

Analyserar för effektivt och långsiktigt förvaltande

Riskanalysen handlar om att identifiera händelser som påverkar verksamhetens förmåga att nå uppsatta mål och bedriva verksamheten på ett effektivt sätt. Analysen ska också säkerställa att bolaget följer lagar, förordningar och styrande dokument samt att upptäcka oegentligt beteende och se till att tillförlitlig rapportering och information om verksamheten finns tillgänglig. Riskanalysen ligger till grund för

arbetet med intern styrning och kontroll inom Bostadsbolaget, vilket beskrivs i nästa avsnitt.

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

Uthyrningsgrad och hyresintäkter

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

Känslighetsanalys

Förändring	Effekt på avkastningsvärde, %
Hyrer +1%	1,78%
Långsiktiga vakanser +1%	-1,64%
Drift- och underhåll +1%	-0,75%
Kalkylränta och direktavkastningskrav +1%	-20,22%

Risk för oegentligheter och fel

Bolaget arbetar ständigt med att förbättra de interna rutinerna. Genom det systematiska arbetet med intern styrning och kontroll (se sidorna 28–29) beaktar bolaget detta riskmoment.

Räntekostnader och finansiering

Fastighetsbolag har i allmänhet stora låneskulder vilket innebär att de finansiella riskerna är stora. Finansnettot har en stor påverkan på bolagets resultat, och räntekostnaderna påverkar därigenom direkt möjligheterna till underhåll och investeringar i fastighetsbeståndet. Hanteringen av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 2,5 år och högst till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,2 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Bostadsbolaget och koncernen har en stark finansiell ställning och Göteborgs Stad har

fattat beslut om att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank, Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrade villkor rörande lånevolym, räntebindningstid samt

positionssammansättning avseende räntexponeringen kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntenivåer som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2014–2017, Mkr

	2014	2015	2016	2017
Ränteantagande				
Räntenivå 2014-12-31	-168	-143	-132	-103
Ränta +1 procentenhet		-155	-148	-130

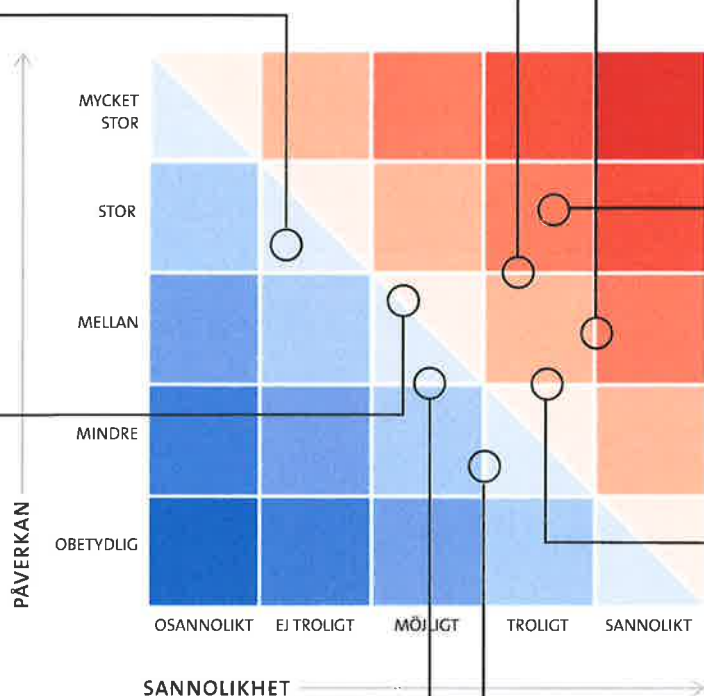
Modernisera allmännyttan

I takt med att fastigheterna blir allt äldre krävs ökade underhållsinsatser. Bostadsbolaget har haft ett omfattande underhåll de senaste åren och har upprättat flerårsplaner för de kommande årens underhåll. Tillsammans med en ekonomi i balans gör detta att

bolaget bedöms ha goda förutsättningar för att hantera de åldrande fastigheterna. En viktig del av Bostadsbolagets uppdrag är att utveckla hyresrätten. Satsningar på nya koncept och teknik är väsentliga för att kunna vara en bra och framgångsrik hyresvärd.

Kvalificerade medarbetare

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



Ötrygghet och utvecklingsområden

Som hyresvärd påverkas bolaget av sin omvärld och samhället det verkar i. Göteborg står inför utmaningen att länka samman staden fysiskt och socialt för att kunna stärka samhällsstrukturen. Bostadsbolaget arbetar aktivt för att öka tryggheten i sina områden med speciell fokus på utvecklingsområdena Hammarbyullen och Nora Dicksonsgården. Med ett samarbete med berörda myndigheter och föreningar bidrar bolaget till en positiv stadsutveckling.

Underhåll och drift

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

uppvärmningen är tillsammans med el- och vattenanvändningen en av bolagets väsentligaste miljöaspekter. Det pågår ett kontinuerligt arbete för att minska energianvändningen, vilket sker genom upprustning av fastigheterna och samarbete med hyresgästerna.

Nybyggnation och marktillgång

Bostadsbolaget är en viktig aktör i Göteborg när det gäller nybyggnation av lägenheter. För att utveckla fastighetsbeståndet och öka antalet hyresrätter i fler delar av staden krävs markanvisningar. Bostadsbolaget arbetar kontinuerligt för att ta fram nya projekt och ansökningar. Genom nya lösningar och möjligheter med till- och ombyggnation strävar bolaget även efter att hitta lösningar på egen mark.

STYRNING OCH KONTROLL

Landala

Kontrollerad och säkrad bolagsstyrning

För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar följs. För att ge en rimlig försäkran om att detta fungerar arbetar bolaget med intern styrning och kontroll, med det internationella ramverket COSO som vägledning.

Varje år fastställs en riskanalys som utgår från verksamhetens mål och uppdrag. Riskvärderingen omfattar bolagets mest väsentliga processer och omvärldsfaktorer. En övergripande risk- och känslighetsanalys återfinns på sidorna 26–27. Existerande kontroller och åtgärder som minskar risk identifieras och därefter görs en värdering av sannolikhet och påverkan. Risker som bedöms väsentliga lyfts till styrelsen och kommer att utgöra bolagets internkontrollplan. Det sker även löpande uppföljning och olika tester av kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker hanteras på ett betryggande sätt.

Styrelsen utvärderar löpande information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollplanen samt beslutar om det fortsatta arbetet.

Hantering av personuppgifter

I början av 2014 mottog Bostadsbolaget en företagsbot om 20 000 kronor till följd av den uppmärksammade frågan kring bolagets felaktiga hantering av personuppgifter. Detta har åtgärdats genom att fastighetssystem och rutiner har utvecklats samt tätare kontroller. All personal har utbildats och utöver detta har Framtiden-koncernen initierat ett arbete med att revidera och samordna tillämpningsföreskrifterna för hanteringen av personuppgifter i koncernen.

Utvärdering och granskning

Kommunfullmäktige utser styrelse och lekmannarevisorer för Bostadsbolaget. Styrelsens politiska sammansättning motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Arbetstagarorganisationerna finns också representerade på styrelsemöten, utan att ingå i styrelsen. Styrelsens sammansättning redovisas på sidorna 60–61. 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.

Göteborgarna påverkar indirekt styrelsens sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år. Mellan valen kan kommuninvånarna komma i kontakt med styrelseledamöterna genom ledamöternas respektive partiorganisation. För information om ersättningar se not 5.

Vd är föredragande i styrelsen, men ingår inte som ledamot, och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. Vd ansvarar även för att beslut som fattats av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning.

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

ningar till de ekonomiska revisorerna och lekmannarevisorerna återfinns i not 8.

Affärsetik och goda leverantörer

Årsredovisningen visar utförligt hur Bostadsbolaget uppfyller sitt ekonomiska ansvar gentemot ägare och finansörer. Det beskrivs även hur verksamheten bidrar till samhället genom arbetstillfällen, skatteintäkter, investeringar och samarbeten. Det ställer stora krav på att driva verksamheten på rätt sätt, genom att reglera med vem och hur bolaget arbetar. En stor del av bolagets arbete med intern styrning och kontroll inriktar sig på oegentligheter och fel. Det genomsyrar alla områden i den framtagna riskanalysen och ligger till grund för många av de kontrollaktiviteter som genomförs.

Bostadsbolaget köper varje år varor och tjänster för stora belopp, vilket indirekt påverkar miljön och de anställda hos leverantörerna. Majoriteten av bolagets leverantörer är lokala företag i Göteborgsområdet varför Bostadsbolaget bedömer risken som låg för att mänskliga rättigheter kränks i detta första led. Dock kan risken öka i nästa led, hos leverantörernas leverantörer.

Både medarbetare och leverantörer förväntas följa såväl de affärsetiska regler som tagits fram av bolaget, som olika krav inom miljöområdet. Samtliga leverantörer som lämnar anbud till Bostadsbolaget får fylla i en miljöbilaga och på så sätt få sitt miljöarbete bedömt innan anbudet kan antas. Stickprov utförs bland de leverantörer som Bostadsbolaget har egna ramavtal med. Leverantören besöks och deras miljöarbete följs upp. Under 2014 genomfördes detta hos cirka tio procent av leverantörerna.

SÄRSKILDA FOKUSOMRÅDEN UNDER 2014:

- Extern revision av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning som utförs av auktoriserade revisorer enligt aktiebolagslagen.
- Stadsrevision med fokus på bisysslor, projektet Framtidens Bredband samt offentlighet och sekretess.
- Självdeklaration avseende rekryteringsprocessen (verifierad av extern revisor) samt loneprocessen (kommer att verifieras 2015).
- Extern och intern revision av miljöledningssystemet enligt ISO 14001.



This is our Communication on Progress in implementing the principles of the United Nations Global Compact and supporting broader UN goals.

We welcome feedback on our content.

Bostadsbolaget har skrivit under FN:s Global Compact och erkänner därmed de tio internationellt erkända principerna inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption. Bostadsbolagets leverantörer förväntas, liksom bolaget självt, tillämpa dessa principer i den dagliga verksamheten.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs stads bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556046-8562, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2014.

Allmänt om Bostadsbolaget och ägarförhållanden

Som dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, en del av Göteborgs Stad, arbetar Bostadsbolaget utifrån ägarens vision med de allmännyttiga bostadsföretagen: Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden. 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 affärs-mässiga ramar.

Göteborgs Stad har från och med den 1 januari 2014 ett nytt koncernbolag, Göteborgs Stadshus AB, som är ägare till Göteborgs Stads samtliga bolag. Syftet med det nya koncernbolaget och den nya bolagsstrukturen i Göteborgs Stad, är att öka den politiska styrningen av Göteborgs Stads bolag och göra den mer synlig. Den nya strukturen innebär att bolagen är indelade i olika områden; Energi, Bostäder, Hamn, Kollektivtrafik, Lokaler, Näringsliv och Turism-Kultur-Evenemang.

Området Bostäder består av Framtidenkoncernen, där fortsatt arbete inom ramen för bolagsoversynen pågår. Bostadsbolaget fick i januari 2015 ny vd.

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om i de finansiella rapporterna. Den största förändringen för bolaget är att materiella anläggningstillgångar, både anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar, har delats in i betydande komponenter och att respektive komponent skrivs av separat över sin nyttjandeperiod. De nya K3-reglerna innebär också en skillnad i gränsdragningen mellan investering och underhåll. Se Effekter vid övergång till K3, sist i not 1.

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	30	Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	44
<i>Ekonomisk översikt</i>	32	Not 2 Hyresintäkter	48
<i>Femårsöversikt</i>	36	Not 3 Förvaltningsintäkter	48
<i>Definitioner</i>	38	Not 4 Driftkostnader	48
<i>Förslag till vinstdisposition</i>	38	Not 5 Personal	48
<i>Resultaträkning</i>	39	Not 6 Uppllysning om närstående och koncerninterna transaktioner	49
<i>Balansräkning</i>	40	Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar	50
<i>Förändring av eget kapital</i>	42	Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå	50
<i>Kassaflödesanalys</i>	43	Not 9 Centrala kostnader	50
Noter	44–57	Not 10 Övriga rörelseintäkter	50
<i>Underskrifter</i>	57	Not 11 Övriga rörelsekostnader	50
<i>Revisionsberättelse</i>	58	Not 12 Operationella leasingavtal	50
<i>Granskningsrapport</i>	59	Not 13 Finansnetto	51
		Not 14 Bokslutsdispositioner	51
		Not 15 Skatt på årets resultat	51
		Not 16 Utdelning	51
		Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar	52
		Not 18 Förvaltningsfastigheter	52
		Not 19 Inventarier	53
		Not 20 Övriga materiella anläggningstillgångar	53
		Not 21 Pågående ny- och ombyggnationer	53
		Not 22 Andelar i intresseföretag	54
		Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav	54
		Not 24 Andra långfristiga fordringar	54
		Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54
		Not 26 Obeskattade reserver	54
		Not 27 Avsättning för pensioner	54
		Not 28 Avsättning för uppskjuten skatt	55
		Not 29 Övriga avsättningar	55
		Not 30 Finansiell riskhantering	55
		Not 31 Finansiella skulder	55
		Not 32 Skulders förfallotid	55
		Not 33 Skulder till kreditinstitut	55
		Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55
		Not 35 Ställda säkerheter	56
		Not 36 Ansvarsförbindelser	56
		Not 37 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	56
		Not 38 Erlagd ränta	56
		Not 39 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital	56
		Not 40 Outnyttjade kreditavtal	56
		Not 41 Nettolåneskuld	56
		Not 42 Händelser efter balansdagen	57

Goda förutsättningar med stabil ekonomi

Som allmännyttigt bolag är Bostadsbolaget helt självfinansierat. Bolaget erhåller inget ekonomiskt stöd från Göteborgs Stad och dess invånare eller andra bidrag från offentlig sektor. De vinster som genereras återinvesteras till största del i verksamheten. Årets resultat uppgick till 107 miljoner kronor. Det är väsentligt högre än tidigare år, vilket främst beror på förändrade redovisningsprinciper i och med införandet av K3.

Intäkter

Mkr	Not	2014	2013	Förändring
Hysesintäkter	2	1 602	1 561	41
Förvaltningsintäkter	3	22	22	0
Summa intäkter		1 624	1 583	41

Intäkter

För 2014 års hyresnivå träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning i snitt med 1,5 procent med en höjning från och med mars månad. Detta innebar en ökning av bruttohyresintäkterna med 22 miljoner kronor. Resterande ökning beror på tillkommande förvaltningsobjekt samt hyresökningar på grund av ombyggnation och tillval. Förvaltningsintäkter omfattar andra intäkter än hyra, bland annat hänförligt till Framtidens Bredband.



Bostadsbolagets intäkter

Mkr	2014	2013	Förändring
Lägenheter, brutto	1 497	1 456	41
Hyresbortfall	-11	-10	-1
Lägenheter, netto	1 486	1 446	40
Lokaler, brutto	72	72	0
Hyresbortfall	-11	-10	-1
Lokaler, netto	61	62	-1
Fordonsplatser, brutto	66	63	3
Hyresbortfall	-11	-10	-1
Fordonsplatser, netto	55	53	2
Summa hyresintäkter	1 602	1 561	41
Förvaltningsintäkter	22	22	0
Summa intäkter	1 624	1 583	41

Kostnader

Mkr	Not	2014	2013	Förändring
Driftkostnader	4, 5, 6	-671	-646	-25
Underhållskostnader		-315	-323	8
Fastighetsavgift/-skatt		-31	-31	0
Driftöverskott		607	583	24

Driftkostnader

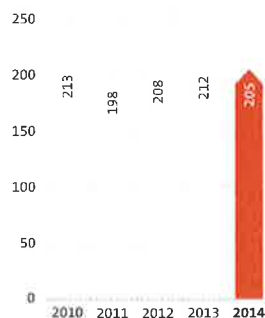
Kostnadsökningen beror huvudsakligen på övriga driftkostnader vilka har ökat med 24 miljoner kronor. Detta är hänförligt till införandet av Framtidens Bredband och IPTV i form av ersättningar och rabatter till hyresgästerna samt ändrade konteringsprinciper. Även kostnaderna för reparationer har ökat jämfört med föregående år, vilket delvis kan förklaras av ökade kostnader för skador av mindre karaktär. Prisökningar för vatten och avfall samt ökad avfallsmängd kompenseras av lägre kostnader för värme, då det varit varmare än normalt under 2014.



Bostadsbolagets driftkostnader

Mkr	2014	2013	Förändring	2014 (kr/m²)	2013 (kr/m²)	Förändring (kr/m²)
Värme	143	159	-16	93	104	-11
El	40	41	-1	26	27	-1
Vatten	53	49	4	35	32	3
Renhållning	41	37	4	27	24	3
Summa taxekostnader	277	286	-9	180	187	-7
Fastighetsskötsel	141	144	-3	92	94	-2
Reparationer	94	84	10	62	55	7
Driftadministration	90	87	3	58	57	1
Övrigt	69	45	24	45	30	15
Summa övriga kostnader	394	360	34	257	236	21
Summa kostnader	671	646	25	437	423	14

Underhållskostnader (kr/m²)



Underhållskostnader

Kostnaderna för underhåll omfattar såväl yttre som inre underhåll av bolagets fastigheter. Under 2014 uppgick kostnaderna till 205 kr/m², vilket är en minskning med 7 kr/m² jämfört med föregående år.

EKONOMISK ÖVERSIKT

Mkr	Not	2014	2013	Förändring
Avskrivningar	7	-247	-234	-13
Bruttoresultat		360	349	11
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	-30	-35	5
Övriga rörelseintäkter	10	3	2	1
Övriga rörelsekostnader	11	0	0	0
Rörelseresultat	12	332	316	16
Finansnetto	13	-168	-179	11
Resultat efter finansiella poster		164	137	27

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar har ökat med 13 miljoner kronor jämfört med föregående år, omräknat enligt K3. Ändrade redovisningsprinciper i och med övergången till K3 minskar avskrivningarna med 69 miljoner kronor eftersom tidigare investeringar konverterats till byggkomponenter. Fastighetens värdeår och komponenternas livslängd styr det planmässiga slutdatumet för avskrivningarna. Det innebär att en större del av investeringarna

får längre avskrivningstid än de 50 år som byggnader skrevs av på innan ändringen. Avskrivningarna på färdigställda investeringar i befintliga fastigheter samt tillkommande förvaltningsobjekt ger en ökning av avskrivningskostnader med 14 miljoner kronor. Under 2014 har tidigare års nedskrivning återförts med 1 miljon kronor.

Centrala kostnader

I posten centrala kostnader ingår till exempel kostnader för styrelse, vd och strategisk ledningspersonal, revisionskostnader samt fakturerade koncerngemensamma kostnader. Minskningen kan främst hänföras till föregående års personalrelaterade kostnader.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

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

Finansnetto

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 11 miljoner kronor, främst beroende på minskad lånemarginal på delar av upplåningen och lägre räntenivåer på finansmarknaderna. Den genomsnittliga finansieringskostnaden beräknas som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader pensionsskuden och aktiverad ränta i relation till genomsnittlig lånevolym under året. Den uppgick till 3,01 procent, vilket är en minskning med 0,28 procentenheter. I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsrörelser även finansiella kostnader för pensionsskuld på nära 6 miljoner kronor. 2 miljoner kronor av bolagets kostnadsrörelser har aktiverats på projekt under byggnadstiden.

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

och hanteras av moderbolaget och styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Under våren 2014 har Framtidenkoncernens finansieringsstrategier ändrats. Göteborgs Stad har fattat beslut om att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenkoncernens lån och kapitalbehov.

Bostadsbolaget har en stark finansiell ställning. Soliditeten uppgick till 21,0 procent och 19,6 procent för 2013 efter justering för K3. Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 12 900 miljoner kronor, vilket gav en justerad soliditet på 58,0 procent, 56,8 procent föregående år.

forts. Finansnetto



Finansieringskällor (Mkr)

- Banklån, 200
- Banklån genom moderbolaget, 750
- Övrig upplåning genom moderbolaget, 4 425



Finansiering (Mkr)

- Eget kapital, 1 542
- Räntebärande skulder, 5 375
- Uppskjuten skatteskuld, 319
- Ej räntebärande skulder, 361

Den genomsnittliga belåningsgraden i relation till fastigheter-
nas marknadsvärde motsvarade 24 procent, en minskning
med 2 procent. Denna nivå ryms väl inom gällande villkor för
bolagets säkerställda lån. Av lånen är 18 procent, motsva-
rande 950 miljoner kronor säkerställda mot pantbrev i bola-
gets fastigheter och resterande lån 4 425 miljoner kronor är
upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB
Framtiden. Ställda säkerheter i bolagets fastighetsportfölj
består av ett representativt urval av fastighetsbeståndet.
Under året togs inga nya pantbrev ut.

Mkr	Not	2014	2013	Förändring
Förändring av periodiseringsfond	14	-18	-7	-11
Avskrivningar utöver plan	14	-8	-12	4
Skatt på årets resultat	15	-31	-27	-4
Årets resultat	16	107	91	16

Bokslutsdispositioner

Till bokslutsdispositioner räknas de reserveringar och fond-
avsättningar 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 och årets avsättning på 36
miljoner kronor. Avskrivningar utöver plan avser de avskriv-
ningar som tilläts genom de skatterättsliga reglerna jämfört
med de civilrättsliga planliga avskrivningarna. Dessa upp-
går i år till 8 miljoner kronor.

Skattesituation

Årets skattekostnad består av:

- aktuell skatt för året – 23,5 miljoner kronor
- uppskjuten skatt – 7,5 miljoner kronor

Den 31 december 2014 uppgick avsättningen för upp-
skjuten skatt till 319 miljoner kronor.

Årets resultat

Årets resultat är 16 miljoner kronor högre än 2013,
omräknat enligt K3. Före omräkningen var 2013 års resultat
12 miljoner kronor, det vill säga 79 miljoner kronor avser
enbart effekten av ändrade redovisningsprinciper. Detta
ger ingen effekt på det verkliga kassaflödet.

Framtida utveckling

Resultat efter finansiella kostnader för 2015 förväntas
uppgå till 214 miljoner kronor. I detta resultat ingår totalt
underhåll med 291 miljoner kronor vilket motsvarar 189
kronor per kvadratmeter.

Hit går din hyra

Diagrammet är beräknat på månadshyran 5 000 kr. Kost-
nadsfördelningen varierar mellan olika fastigheter bero-
ende på exempelvis område och standard. Diagrammet
illustrerar ett exempel på hur fördelningen kan se ut.



Till vad går hyran (kr)

- Värme, el, vatten, avlopp och avfallshantering, 851
- Fastighetsskötsel, 434
- Reparationer och underhåll, 1 261
- Fastighetsavgift/-skatt, 96
- Avskrivningar på gjorda investeringar, 762
- Räntekostnader etc., 518
- Övriga driftkostnader och driftadministration, 488
- Centrala kostnader etc., 83
- Resultat efter finansnetto, 507

EKONOMISK REDOVISNING

Femårsöversikt

(belopp i Mkr)

Resultaträkning	2014	2013	2012	2011	2010
Hysesintäkter	1 602	1 561	1 503	1 457	1 405
Driftkostnader	-671	-646	-622	-632	-618
Underhållskostnader	-315	-323	-316	-300	-320
Fastighetsavgift/-skatt	-31	-31	-35	-34	-33
Driftöverskott	608	584	547	498	442
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-247	-234	-291	-267	-252
Centrala kostnader, inklusive avskrivningar	-30	-35	-29	-27	-28
Finansnetto	-168	-179	-196	-188	-161
Resultat efter finansiella poster	165	137	32	17	3
Balansräkning	2014	2013	2012	2011	2010
Fastigheter	7 473	7 335	7 156	7 010	6 942
Övriga anläggningstillgångar	320	377	383	365	302
Omsättningstillgångar	33	26	21	34	30
Eget kapital	1 542	1 436	1 346	1 281	1 279
Obeskattade reserver	132	105	86	68	56
Avsättningar	416	416	396	462	460
Låneskulder (räntebärande)	5 375	5 411	5 355	5 222	5 104
Rörelseskulder (ej räntebärande)	361	369	378	378	377
Fastigheter	2014	2013	2012	2011	2010
Taxeringsvärde	14 857	14 748	13 480	13 414	13 298
Lägenhetsyta m², tusental	1 441	1 434	1 426	1 417	1 413
Lokalyta m², tusental	94	97	96	97	97
Lägenheter, antal	23 322	23 162	23 047	22 909	22 845
Parkeringsplatser, antal	15 150	15 047	14 985	14 926	15 002
Fastighetsinvesteringar	320	386	435	370	461
varav mark	—	—	—	22	17
Avkastningsvärde	22 120	21 187	20 195	18 685	16 494
Personal	2014	2013	2012	2011	2010
Medelantal anställda	269	259	266	261	261

Finansiering	2014	2013	2012	2011	2010
Soliditet, %	21,0	19,6	18,7	18,0	18,1
Justerad soliditet, %	58,0	56,8	55,9	51,7	49,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,1	2,6	2,5	2,6
Skuldsättningsgrad, ggr	3,4	3,8	4,0	4,1	4,0
Räntebidrag	—	—	—	1	2
Räntebidrag, kr/m ²	—	—	—	—	1
Genomsnittlig finansieringskostnad (exkl. räntebidrag), %	3,0	3,3	3,8	3,7	3,3
Genomsnittlig finansieringskostnad (inkl. räntebidrag), %	3,0	3,3	3,8	3,6	3,2
Kassaflöde (exkl. investeringar)	411	371	323	284	256
Lönsamhet	2014	2013	2012	2011	2010
Direktavkastning (exkl. räntebidrag), %	8,2	8,1	7,7	7,1	6,5
Direktavkastning (inkl. räntebidrag), %	8,2	8,1	7,7	7,2	6,6
Avkastning på totalt kapital, %	4,3	4,2	3,1	2,8	2,3
Avkastning på eget kapital, %	11,1	9,8	2,4	1,3	0,2
Förvaltning	2014	2013	2012	2011	2010
Medelhyra lägenheter brutto, kr/m ²	1 041	1 019	988	962	933
Hyresbortfall lägenheter, kr/m ²	—8	—7	—6	—8	—7
Medelhyra lokaler brutto, kr/m ²	751	747	739	730	735
Hyresbortfall lokaler, kr/m ²	—114	—99	—109	—107	—97
Driftkostnader, kr/m ²	437	423	410	418	411
Underhållskostnader, kr/m ²	205	212	208	198	213
Centrala kostnader inkl avskrivningar, kr/m ²	20	23	19	18	18
Driftöverskott, kr/m ²	396	383	360	329	294
Vakansgrad lägenheter, %	—	—	—	—	0,1
Vakansgrad lokaler, %	9,4	9,4	9,7	8,8	8,8
Styrkort	2014	2013	2012	2011	2010
NBI (NöjdBoendeIndex) ¹⁾	—	—	—	—	68
Serviceindex ¹⁾	79	80	—	—	—
NMI (NöjdMedarbetarIndex) ²⁾	—	—	—	—	—
MMI (MotiveradMedarbetarIndex) ²⁾	72	73	—	70	—
Inflytande ¹⁾	—	—	—	—	69
Fastighetsresultat (exkl. tidigarelagt underhåll) ³⁾	580	626	609	567	545

1) Under 2011–2012 genomfördes ingen gemensam kundenkät inom koncernen. Serviceindex ersatte NBI under 2013.

2) Ingen mätning gjord 2010. MMI ersatte NMI 2011. Ingen mätning gjord 2012.

3) 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 till balansomslutning plus bedömt övervärde.

Räntetäckningsgrad, ggr: Resultat efter finansnetto 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 i %: Räntekostnaden brutto för bolagets låneportfölj (utan hänsyn till erhållna räntebidrag) i relation till genomsnittlig lånevolym.

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

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

LÖNSAMHET

Direktavkastning exklusive räntebidrag i %: Bruttoresultat exklusive avskrivningar i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna.

Direktavkastning inklusive räntebidrag i %: Bruttoresultat exklusive avskrivningar plus räntebidrag i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna.

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

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

PERSONAL

Medelantalet anställda

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

FÖRVALTNING

Hyresbortfall i %: Hyresbortfall i procent av bruttohyra.

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	1 341 152 996
Årets resultat	107 021 528
Summa	1 448 174 524

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

Utdelning till aktieägare	1 048 000
I ny räkning balanseras	1 447 126 524
Summa	1 448 174 524

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

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

Utdelning kommer att betalas 2015-03-17.

Resultat och ställning

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

Resultaträkning

Tkr	Not	2014	2013
<i>Intäkter</i>			
Hyresintäkter	2	1 601 934	1 561 227
Förvaltningsintäkter	3	22 461	22 217
Summa intäkter		1 624 395	1 583 444
<i>Kostnader för fastighetsförvaltningen</i>			
Driftkostnader	4, 5, 6	-670 594	-645 702
Underhållskostnader		-315 137	-322 833
Fastighetsavgift/-skatt		-31 102	-31 030
Driftöverskott		607 562	583 879
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-246 706	-234 355
Bruttoresultat		360 856	349 524
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	-30 053	-34 735
Övriga rörelseintäkter	10	2 321	1 439
Övriga rörelsekostnader	11	-257	-38
Rörelseresultat	12	332 867	316 190
Finansnetto	13	-168 241	-179 490
Resultat efter finansiella poster		164 626	136 700
Förändring av periodiseringsfond	14	-18 493	-6 979
Avskrivningar utöver plan	14	-7 946	-11 721
Skatt på årets resultat	15	-31 166	-26 634
Årets resultat	16	107 021	91 366

24

Balansräkning

Tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	9 904	14 224
Summa immateriella anläggningstillgångar		9 904	14 224
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18	7 472 665	7 334 552
Inventarier	19	90 094	85 946
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	0	0
Pågående ny- och ombyggnationer	21	213 550	267 563
Summa materiella anläggningstillgångar		7 776 309	7 688 061
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	22	30	30
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	140	540
Andra långfristiga fordringar	24	6 523	8 865
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 693	9 435
Summa anläggningstillgångar		7 792 906	7 711 720
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 620	1 416
Fordringar hos koncernföretag		15 660	160
Skattefordran		—	4 559
Övriga fordringar		4 221	3 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	11 699	16 063
Summa kortfristiga fordringar		33 200	25 637
Kassa och bank		241	72
Summa omsättningstillgångar		33 441	25 709
SUMMA TILLGÅNGAR		7 826 347	7 737 429

Tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (400 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		40 000	40 000
Reservfond		54 000	54 000
Summa bundet eget kapital		94 000	94 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 341 152	1 250 990
Årets vinst		107 021	91 366
Summa fritt eget kapital		1 448 173	1 342 356
Summa eget kapital		1 542 173	1 436 356
<i>Obeskattade reserver</i>	26	131 619	105 180
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	27	97 243	97 379
Uppskjutna skatter	28	319 140	311 512
Övriga avsättningar	29	—	7 216
Summa avsättningar		416 383	416 107
<i>Låneskulder (räntebärande)</i>			
	30, 31, 32		
Skulder till kreditinstitut	33	200 000	200 000
Skulder till koncernföretag		5 175 000	5 211 146
Summa låneskulder		5 375 000	5 411 146
<i>Rörelseskulder (ej räntebärande)</i>			
	32		
Leverantörsskulder		127 749	135 355
Skulder till koncernföretag		4 561	4 646
Skatteskulder		5 387	—
Övriga skulder		2 542	4 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	220 933	224 579
Summa rörelseskulder		361 172	368 640
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		7 826 347	7 737 429
Ställda säkerheter	35	955 542	2 255 542
Ansvarsförbindelser	36	7 236	7 176

Förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2013-01-01	40 000	54 000	1 251 998	1 345 998
Utdelning			-1 008	-1 008
Årets resultat			91 366	91 366
Eget kapital 2013-12-31	40 000	54 000	1 342 356	1 436 356
Eget kapital 2014-01-01	40 000	54 000	1 342 356	1 436 356
Utdelning			-1 204	-1 204
Årets resultat			107 021	107 021
Eget kapital 2014-12-31	40 000	54 000	1 448 173	1 542 173

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.

221

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2014	2013
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat före finansiella poster		332 867	316 190
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	37	239 313	240 212
Erhållen ränta		1 048	1 290
Erlagd ränta	38	-167 196	-185 089
Betald skatt		—	-1 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		406 032	370 750
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	39	-60 699	-42 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten		345 333	328 114
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-785	-3 590
Amortering ombyggnadstillägg		1 726	1 648
Investeringar i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar		-302 833	-368 863
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-7 393	-10 126
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		455	263
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-308 830	-380 668
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Ökning/minskning långfristig fordran		1 016	-3 512
Upptagna lån		1 400 000	467 316
Amortering långfristiga skulder		-1 436 146	-410 800
Utdelning		-1 204	-1 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-36 334	51 996
ÅRETS KASSAFLÖDE		169	-558
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		72	630
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	40	241	72
Summa disponibla likvida medel		241	72
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	41		
Nettolåneskuld vid årets ingång		-5 508 453	-5 452 669
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		36 146	-56 516
Minskning/ökning av avsättningar		136	1 290
Minskning/ökning av likvida medel		169	-558
Nettolåneskuld vid årets utgång		-5 472 002	-5 508 453

NOTER

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). Se Effekter vid övergång till K3, sist i not 1. Tidigare tillämpades Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer nr 1–29, förutom nr 29, och akutgruppens uttalanden nr 1–3, 8–41.

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 från och med 2013 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 övrig rörelsekostnad.

Övriga tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

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 intern värdering per fastighet. Värderingsmodellen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, uthyrningsgrad med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av 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 den interna värderingsmodellen.

Pågående ny- och ombyggnationer

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs. En individuell värdering görs av varje projekt. Pågående projekt, som i kalkylen visar på ett nedskrivningsbehov vid färdigställandet, skrivs ned i takt med upparbetade projektkostnader till dess att nedskrivningen uppgår till skillnaden mellan färdigställt projekt och bedömt marknadsvärde.

Inventarier och övriga materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Stomme och grund	50–100 år
Klimatskal	30–50 år
Stammar	30–70 år
Installationer	15–30 år
Inredning	20–30 år
Restpost	20–40 år

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

Lånefinansiering

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med gjorda amorteringar. Låneutgifter periodiseras och resultatförs över löptiden. Resultateffekten 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.

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 prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

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

NOTER

Not 1 forts

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen kan inkludera likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till det belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp.

Avsättningar

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

Pensioner

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

Leasing**Leasegivare**

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

Leasetagare

Bolaget har ingått vissa leasingkontrakt som avser bilar och kontorsmaskiner samt hyra av lokaler. 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 redovi-

sas 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.

Effekter vid övergång till K3

Övergången till K3 har gjorts i enlighet med K3 kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om enligt tabellen nedan. Bytet har inte haft någon effekt på ingångsbalansräkningen 1 januari 2013.

Den största förändringen för bolaget är att materiella anläggnings-tillgångar, både anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar, har delats in i betydande komponenter och att respektive komponent skrivs av separat över sin nyttjandeperiod. Bolaget har definierat samtliga byggnader i sex huvudkomponenter med tillhörande underkomponenter. Utöver detta är mark, markanläggning och byggnadsinventarier också egna komponenter.

K3-reglerna innebär också en skillnad i gränsdragningen mellan investering och underhåll.

Bolagets balans- och resultaträkning per 2013-12-31 har sammanställts på följande sätt:

Balansräkning	Utgående balans 2013 enligt fastställd balansräkning	Effekt av ändrad princip	Utgående balans 2013 enligt K3-regelverket
Förvaltningsfastigheter samt pågående ny- och ombyggnation	7 500 075	102 040	7 602 115
Övriga tillgångar	135 314	0	135 314
Summa tillgångar	7 635 389	102 040	7 737 429
Eget kapital	1 356 765	79 591	1 436 356
Uppskjuten skatt	289 063	22 449	311 512
Övriga skulder	5 989 561	0	5 989 561
Summa eget kapital och skulder	7 635 389	102 040	7 737 429

Resultaträkning	2013 enligt tidigare principer	Effekt av ändrad princip	2013 enligt K3-regelverket
Underhållskostnader	355 671	-32 838	322 833
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	303 557	- 69 202	234 355
Uppskjuten skatt	-7 875	22 449	14 574
Årets resultat	11 775	79 591	91 366

Underhållskostnader aktiveras i större utsträckning då väsentligt utbyte av befintlig komponent aktiveras på fastigheten. Underhållskostnaderna har därför minskat med 32 838 tkr. Avskrivningarna har minskat med 69 202 tkr till följd av förändrade nyttjandeperioder.

Bolagets egna kapital har påverkats på följande sätt:

	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa Eget kapital
Eget kapital 2013-12-31 enligt tidigare tillämpade principer	40 000	54 000	1 250 990	11 775	1 356 765
Effekt vid byte av redovisningsprincip	—	—	—	79 591	1 436 356
Eget kapital 2013-12-31 enligt K3	40 000	54 000	1 250 990	91 366	1 436 356

Bolagets kassaflödesanalys har påverkats på följande sätt:

	2013 enligt tidigare principer	Effekt av ändrad princip	2013 enligt K3-regelverket
Kassaflödesanalys			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	214 150	102 040	316 190
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	309 414	-69 202	240 212
Investeringsverksamheten			
Investering i byggnad, markanläggning och mark	-368 863	32 838	-336 025
Årets kassaflöde	-558	0	-558

NOTER

Not 2 Hyresintäkter

	2014	2013
Bostäder	1 485 524	1 445 658
Lokaler	61 803	62 503
Övriga hyresintäkter	54 607	53 066
Summa hyresintäkter	1 601 934	1 561 227

Av bolagets kontraktspportfölj per 2014-12-31 förfaller 97,4 (97,4) procent inom ett år, 2,6 (2,5) procent senare än ett år men inom fem år och 0 (0,1) procent senare än fem år. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage.

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2014	2013
Förvaltningsuppdrag	1 157	1 562
Ersättning från hyresgäster	2 530	3 029
Övriga förvaltningsintäkter	18 774	17 626
Summa förvaltningsintäkter	22 461	22 217

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

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Värme	-142 895	-159 159
El och gas	-39 686	-40 631
Vatten och avlopp	-53 128	-49 173
Avfallshantering	-40 870	-36 820
Fastighetsskötsel	-141 043	-143 626
Reparationer	-94 430	-84 113
Driftadministration	-89 727	-86 940
Övriga driftkostnader	-68 815	-45 240
Summa driftkostnader	-670 594	-645 702

Not 5 Personal

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	2014	2013
Löner och ersättningar till styrelsen och vd*	-1 242	-4 847
Löner och ersättningar till övriga anställda	-100 216	-97 263
Summa löner och ersättningar	-101 458	-102 110
Pensionskostnader för styrelsen och vd*	—	-479
Pensionskostnader för övriga anställda	-10 559	-11 594
Summa pensionskostnader	-10 559	-12 073
Övriga sociala kostnader	-29 546	-30 149
Summa personalkostnader	-141 563	-144 332

*Inklusive styrelsesuppleanter.

Inga tantiem eller likande har lämnats.

Medelantalet anställda	2014	2013
Kvinnor	132	124
Män	137	135
Totalt	269	259

Företagsledningens könsfördelning

Styrelse, inklusive suppleanter	2014	2013
Kvinnor	5	5
Män	5	5
Totalt	10	10

Vd och övriga ledande befattningshavare

Kvinnor	3	4
Män	7	7
Totalt	10	11

I löner till verkställande direktör ingår avgångsvederlag samt lön under uppsägningstid med 0 (3 195) tkr.

I pensionskostnader till verkställande direktör ingår pensionskostnader under uppsägningstid med 0 (192) tkr.

ny

Ersättningar och övriga förmåner under 2014

	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelse- ordförande	53			53
Övriga styrelse- ledamöter	151			151
Styrelse- suppleanter	43			43
Verkställande direktör*	995	12		1 007
Övriga ledande befattnings- havare	7 201	87	1 734	9 022
Totalt	8 443	99	1 734	10 276

Ersättningar och övriga förmåner under 2013

	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelse- ordförande	50			50
Övriga styrelse- ledamöter	141			141
Styrelse- suppleanter	28			28
Verkställande direktör*	4 600	28	479	5 107
Övriga ledande befattnings- havare	6 825	112	1 477	8 414
Totalt	11 644	140	1 956	13 740

* I lön, förmåner och pensionskostnad för verkställande direktör ingår kostnader under uppsägningstid och för avgångsvederlag med totalt 0 (3 387) tkr.

Övriga förmåner avser bil- och kostförmån.

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 9 (10) personer.

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

Bolagets tillträdande verkställande direktör har rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30 procent av ordinarie lön.

Tillförordnad verkställande direktör och övriga befattningshavare följer den kollektivavtalade tjänstepensionen enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

Med tillträdande 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 tillförordnad verkställande direktör har inget avtal träffats om avgångsvederlag. Med tillförordnad verkställande direktör och 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.

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

	2014	2013
Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag, %		
Andel av totala intäkter, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	—	—
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl. Framtidenkoncernen	2	2
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exkl. fastighetsskatt, av- och nedskrivningar, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2	2
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl. Framtidenkoncernen	22	20
Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1	2
Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	96	97

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 bestämmandeinflytande från moderbolaget samt 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, verkställande direktör 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.

NOTER

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	2014	2013
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggnings-tillgångar	-4 320	-4 320
Markanläggningar	-14 074	-13 461
Byggnader	-214 279	-203 895
Bredbandsnät	-4 046	-3 631
Investering i annans fastighet	-319	-323
Inventarier	-10 581	-8 725
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	913	—
Summa av -och nedskrivningar i förvaltningen	-246 706	-234 355
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	-14	-53
Summa av- och nedskrivningar	-246 720	-234 408

Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå

	2014	2013
Öhrlings		
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-396	-387
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-200	-80
Skatterådgivning	—	—
Övriga tjänster	—	-4
Summa arvode till vald revisionsbyrå	-596	-471

Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått till lekmanrevision inklusive sakkunnigt biträde med -267 (-209) tkr.

Not 9 Centrala kostnader

	2014	2013
Centrala kostnader	-20 536	-26 451
Koncerngemensamma kostnader	-9 503	-8 231
Avskrivningar	-14	-53
Summa centrala kostnader	-30 053	-34 735

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

I centrala kostnader ingår kostnader för uppsägningstid och avgångsvederlag för verkställande direktör med 0 (4 437) tkr.

Not 10 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Provisionsintäkter	133	134
Resultat vid försäljning av inventarier	201	160
Övriga rörelseintäkter	1 987	1 145
Summa övriga rörelseintäkter	2 321	1 439

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2014	2013
Utrangering och försäljning av inventarier	-27	-38
Utrangeringsförlust komponent	-230	—
Summa övriga rörelsekostnader	-257	-38

Not 12 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter, avseende ickeuppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:	2014	2013
Förfaller till betalning inom ett år	5 985	5 679
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	9 986	15 247
Förfaller till betalning senare än fem år	—	—
	15 971	20 926
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	6 257	6 139

Förutom hyra av lokaler, avser avtalen leasing av inventarier och bilar för transportändamål. Hyresavtalen på lokaler löper i tre år. Inventarier och bilar leasas normalt på tre år.

Uppgifterna i denna not inkluderar även finansiella leasingavtal.

Not 13 Finansnetto

Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar	2014	2013
Ränteintäkter koncernföretag	10	29
Ränteintäkter	1 038	1 261
Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar	1 048	1 290

Kostnader från övriga värdepapper och fordringar som är anläggnings-tillgång

Reaförlust vid försäljning	-85	—
----------------------------	-----	---

Finansiella poster hänförliga till företagets skulder

Räntekostnader koncernföretag	-162 453	-175 846
Räntekostnader	-2 695	-3 106
Övriga finansiella kostnader	-202	-411
Ränta PRI-skuld	-5 644	-4 019
Aktiverad ränta	1 790	2 602
Summa finansiella poster hänförliga till företagets skulder	-169 289	-180 780
Finansnetto	-168 241	-179 490

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 3,01 (3,29) procent.

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Avsättning till periodiseringsfond	-35 664	-18 270
Upplösning av periodiseringsfond	17 171	11 292
Avskrivningar utöver plan	-7 946	-11 721
Summa bokslutsdispositioner	-26 439	-18 699

Not 15 Skatt på årets resultat

	2014	2013
Aktuell skatt	-23 538	-12 060
Uppskjuten skatt avseende förändring i temporära skillnader (spec. i not 28)	-7 628	-14 574
Summa skatt på årets resultat	-31 166	-26 634

Skillnaden mellan den redovisade skattekostnaden/intäkten och skattekostnad/intäkt baserad på gällande skattesats 22 procent består av följande komponenter:

	2014	2013
Redovisat resultat före skatt	138 187	118 000
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-30 401	-25 960
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	8	1
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-540	-532
Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond	-226	-145
Justering avseende tidigare år	-7	2
Summa skatt på årets resultat	-31 166	-26 634

Not 16 Utdelning

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 2,62 procent av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2014 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2015-03-16 kommer en utdelning avseende 2014 att föreslås om 1 048 tkr, vilket motsvarar 2,62 procent av aktiekapitalet 40 000 tkr. Utdelning avseende 2013 uppgick till 1 204 tkr.

NOTER

Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 622	22 032
Inköp	785	3 590
Omklassificeringar	-785	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 622	25 622
Ingående avskrivningar	-11 398	-7 078
Årets avskrivningar	-4 320	-4 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 718	-11 398
Utgående planenligt restvärde övriga immateriella anläggningstillgångar	9 904	14 224

De immateriella anläggningstillgångarna avser investering i fastighetssystem.

Not 18 Förvaltningsfastigheter

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

	2014-12-31	2013-12-31
Marknadsvärde (Mkr)		
Ingående värde 1 januari	21 187	20 195
Investeringar	320	386
Övrig värdeförändring	613	606
Utgående värde 31 december	22 120	21 187

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

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

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende

och uppgår för bolagets bostäder till 380–510 (370–500) kr/m² och för lokaler till 283–413 (277–407) kr/m². Dessa kostnader beräknas för närvarande öka med 2,25 (2,25) procent per år. Till detta kommer utgående fastighetsavgift/-skatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet differentieras beroende på läge och varierar mellan 2,75 (2,75) procent i läge A1 och 6,25 (7,25) procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadssdelen med 2,75–4,75 (2,34–4,48) procent.

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

Marknadsvärdet på pantsatta fastigheter uppgår till 2 666 (5 325) Mkr.

	2014-12-31	2013-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	585 094	585 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	585 094	585 094
Ingående uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående planenligt restvärde mark	702 049	702 049
Taxeringsvärde	5 201 972	5 191 978

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärden	278 720	264 541
Omklassificeringar	9 258	14 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 978	278 720
Ingående avskrivningar	-88 546	-75 085
Årets avskrivningar	-14 074	-13 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 620	-88 546
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	185 358	190 174

Bredbandsnät

Ingående anskaffningsvärden	76 447	67 448
Omklassificeringar	7 631	8 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 078	76 447
Ingående avskrivningar	-7 773	-4 142
Årets avskrivningar	-4 046	-3 631
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 819	-7 773
Utgående planenligt restvärde bredbandsnät	72 259	68 674

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	9 478 605	9 102 248
Utrangeringar	-746	—
Omklassificeringar	353 258	376 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 831 117	9 478 605
Ingående nedskrivningar	-13 974	-13 974
Återförda nedskrivningar	1 024	—
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 950	-13 974
Ingående avskrivningar	-3 775 616	-3 585 613
Utrangeringar	517	—
Årets avskrivningar	-200 494	-190 003
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 975 593	-3 775 616
Ingående uppskrivningar	684 640	698 855
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-14 215	-14 215
Utgående ackumulerade uppskrivningar	670 425	684 640
Utgående planenligt restvärde byggnader	6 512 999	6 373 655
Taxeringsvärde	9 655 037	9 555 569
Aktiverad ränta ingår med	39 330	33 708
Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	7 472 665	7 334 552

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 8 220 (9 036) tkr.

Not 19 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 677	137 710
Inköp	7 393	10 126
Försäljningar och utrangeringar	-4 559	-2 159
Omklassificeringar	7 631	9 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 142	154 677
Ingående avskrivningar	-68 731	-61 971
Försäljningar och utrangeringar	4 278	2 018
Avskrivningar	-10 595	-8 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 048	-68 731
Utgående planenligt restvärde inventarier	90 094	85 946

Av årets avskrivningar -10 595 (-8 778) tkr avser -14 (-53) tkr centrala kostnader.

Not 20 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 986	50 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 986	50 986
Ingående avskrivningar	-50 986	-50 986
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 986	-50 986
Utgående planenligt restvärde övriga materiella anläggningstillgångar	0	0

Not 21 Pågående ny- och ombyggnationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	267 563	285 192
Under året nedlagda kostnader	325 594	395 829
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-379 607	-413 458
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	213 550	267 563
Aktiverad ränta ingår med	2 932	6 764

NOTER

Not 22 Andelar i intresseföretag

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30	30
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30	30
Utgående planenligt restvärde andelar i intresseföretag	30	30
Intresseföretag	Org.nr	Kapitalandel (%) Rösträttsandel (%)
Västra Sandarnas Fastighetsutveckling i Göteborg AB	556707-2409	30,1 30,1
	Bokfört värde	Eget kapital Årets resultat
	30	100 0

Intresseföretaget har sitt säte i Göteborg.

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	540	540
Försäljning	-400	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140	540
Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav	140	540

Not 24 Andra långfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 865	7 001
Inköp	350	—
Årets amortering	-1 726	-1 759
Omklassificeringar	-966	3 623
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 523	8 865
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	6 523	8 865

Långfristig fordran avseende hyresgästpassningar av lokaler redovisas här med 3 343 (6 035) tkr, övriga poster avser Husbyggnadsvaror 1 591 (1 241) tkr och Fritidsstiftelsen 1 589 (1 589) tkr.

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	461	416
Förutbetalda PRI-kostnader	3 125	3 150
Förutbetalda kostnader, koncernföretag	2 297	2 857
Förutbetalda kostnader, övriga	5 816	9 640
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 699	16 063

Not 26 Obeskattade reserver

	2014-12-31	2013-12-31
Avsättning till periodiseringsfond, tax 09	—	17 171
Avsättning till periodiseringsfond, tax 10	2 672	2 672
Avsättning till periodiseringsfond, tax 11	6 801	6 801
Avsättning till periodiseringsfond, tax 12	7 060	7 060
Avsättning till periodiseringsfond, tax 13	16 634	16 634
Avsättning till periodiseringsfond, tax 14	18 270	18 270
Avsättning till periodiseringsfond, tax 15	35 664	—
Akkumulerade avskrivningar över plan	44 518	36 572
Summa bokslutsdispositioner	131 619	105 180

Not 27 Avsättning för pensioner

	2014-12-31	2013-12-31
Avsättning vid periodens ingång	97 379	98 669
Utbetalad pension	-5 989	-6 052
Nyintjänad pension	9 067	9 116
Ränta	-5 644	-4 019
Övrigt	2 430	-335
Avsättning vid periodens utgång	97 243	97 379

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

Not 28 Avsättning för uppskjuten skatt

	2014-12-31	2013-12-31
Skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde		
Förvaltningsfastigheter	-319 618	-313 189
Finansiella instrument	98	379
Övriga temporära skillnader	380	1 298
Summa avsättning för uppskjuten skatt	-319 140	-311 512

Not 29 Övriga avsättningar

	2014-12-31	2013-12-31
Avsättning hyresgäst-kompensation	—	7 216
Summa	0	7 216

Not 30 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 koncern-gemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget och tryggs av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

Not 31 Finansiella skulder

Räntebärande skulder (Mkr)	Nominellt värde 2014-12-31	Marknads- värde 2014-12-31	Nominellt värde 2013-12-31	Marknads- värde 2013-12-31
Skulder till kreditinstitut	200	200	200	202
Skulder till koncern-företag	5 175	5 184	5 211	5 288
Totalt	5 375	5 384	5 411	5 490

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget.

Not 32 Skulders förfallotid

	Inom ett år	Senare än ett år men inom fem år	Senare än fem år
Läneskulder			
Skulder till kreditinstitut	200 000		
Skulder till koncernföretag	250 000	500 000	4 425 000
Del i koncernkonto			
Rörelseskulder			
Leverantörsskulder	127 749		
Skulder till koncernföretag	4 561		
Skatteskulder	5 387		
Övriga skulder	2 542		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 933		
Summa skulder	811 172	500 000	4 425 000

Not 33 Skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga lån	200 000	200 000
Summa skulder till kreditinstitut	200 000	200 000

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	11 207	11 405
Upplupna sociala avgifter	8 669	9 772
Upplupna personalkostnader	14 543	14 538
Upplupna kostnader, underhåll	573	5 736
Upplupna taxebundna kostnader	45 576	41 850
Balanserad ränta derivatinstrument	1 476	2 383
Förutbetalda hyresintäkter	123 614	116 671
Upplupna ombyggnadskostnader	1 595	—
Upplupna kostnader, fastighetsskötsel	6 741	7 825
Övriga poster	6 939	14 399
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 933	224 579

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

I balanserad ränta derivatinstrument för 2014 ingår 817 tkr, som avser 2016 eller senare.

NOTER

Not 35 Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut	200 067	200 067
Fastighetsinteckningar avseende skulder till koncernföretag	755 475	2 055 475
Summa ställda säkerheter	955 542	2 255 542
Säkerheter i eget förvar	5 776 314	4 476 314

Not 36 Ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	1 945	1 948
Ansvarsförbindelse Fastigo	2 016	1 953
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	2 414	2 414
Garantiförbindelser	861	861
Summa ansvarsförbindelser	7 236	7 176

Not 37 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	2014-12-31	2013-12-31
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	4 320	4 320
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	243 313	230 088
Återföring avseende materiella anläggningstillgångar	-1 024	—
Ökning(+)/minskning(-) av avsättningar	-7 352	5 926
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-174	-122
Utrangeringsförlust komponent	230	—
Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet	239 313	240 212

Not 38 Erlagd ränta

	2014	2013
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-167 196	-185 089
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-1 790	-2 602
Summa erlagd ränta	-168 986	-187 691

Not 39 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital

	2014	2013
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-7 563	-5 211
Ökning(-)/minskning(+) av rörelseskulder	-53 136	-37 425
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	-60 699	-42 636

Not 40 Outnyttjade kreditavtal

All upplåning sker via moderbolaget. Koncernens finansieringsbehov tryggas av Göteborgs Stad.

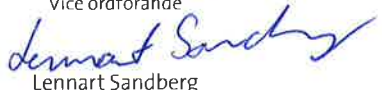
Not 41 Nettolåneskuld

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

Not 41 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 5 februari 2015 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs stads bostadsaktiebolag den 16 mars 2015.

Göteborg den 5 februari 2015

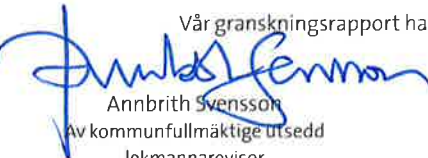
 Stefan Kristiansson Ordförande	 Maria Rydén Vice ordförande
 Birgitta Simonsson	 Lennart Sandberg
 Lennart Olsson	 Ulla Y Gustafsson
 Kicki Björklund Verkställande direktör	

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 februari 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


 Bror Frid
 Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 5 februari 2015

 Annbrith Svensson Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor	 Torbjörn Rigemar Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor
--	--

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag för år 2014. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 30–57.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göteborgs stads bostadsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Göteborgs stads bostadsaktiebolag för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

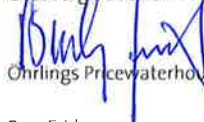
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon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

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

Uttalanden

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

Göteborg den 5 februari 2015


Områdschef PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

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

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Göteborgs stads bostadsaktiebolags verksamhet under år 2014.

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och vd. 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 samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg 2015-02-05



Torbjörn Rigenmar
av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor



Annbrith Svensson
av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Styrelse 2014



Ordförande

Stefan Kristiansson (MP)
Född: 1952, invald 2011
Gör: Ledamot i kommunfullmäktige
Övriga styrelseuppdrag:
 Ordförande för Alingsås sjukhus

Ledamöter



Vice ordförande

Maria Rydén (M)
Född: 1961, invald 2011
Gör: Kommunalråd
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i kommunstyrelsen, ledamot i kommunfullmäktige, vice ordförande i Tre Stiftelser, ersättare i polisstyrelsen Västra Götaland samt vice ordförande i Personal- och arbetsmarknadsutskottet.



Anna Johansson (S)

Född: 1971, invald 1999, avgått 2014
Gör: Biträdande kommunalråd
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i kommunfullmäktige, ordförande i Socialdemokratiska partidistriktet, ersättare i Socialdemokraternas partistyreelse, ledamot i Chalmers styrelse, ordförande i Got Event samt ordförande i Idrotts- och föreningsnämnden.



Birgitta Simonsson (M)

Född: 1958, invald 2004
Gör: Tjänsteman Moderaterna i Göteborg, Logistikkoordinator
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i kommunfullmäktige, vice ordförande stadsdelsnämnden Västra Hisingen, ordförande för Moderatkvinnor i Göteborg samt ledamot i Moderaternas förbundsstyrelse Göteborg.



Lennart Sandberg (S)

Född: 1940, invald 1983
Gör: Pensionär (f d metallarbetare)
 Inga övriga styrelseuppdrag



Lennart Olsson (FP)

Född: 1940, invald 2011
Gör: Pensionär (f d kommunalråd)
 Inga övriga styrelseuppdrag



Ulla Y Gustafsson (S)

Född: 1947, invald 2007
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i regionfullmäktige, ordförande i Fastighetsnämnden i Västra Götalandsregionen samt ordförande i Västra Götalandsregionens nämnd Hälsan och Stressmedicin.

Suppleanter



Christer Westberg (S)
Född: 1943, invald 2011
Gör: Pensionär (f d byggnads-
 arbetare)
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot
 i kommunfullmäktige, ordförande
 i Olof & Caroline Wijks stiftelse
 samt ordförande i IFK Göteborgs
 skidsektion.



Tomas Nilsson (M)
Född: 1978, invald 2011
Gör: IT-ansvarig Moderaterna i
 Göteborg, frilansskribent
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot
 i Valnämnden, ersättare i kom-
 munfullmäktige samt ledamot
 Göta Älvs vattenvårdsförbund.



Anette Vancas Moberg (S)
Född: 1967, invald 2010
Gör: Kundanpassningar, Volvo
 Lastvagnar AB
Övriga styrelseuppdrag: Ersättare
 i Fastighetsnämnden i Västra
 Götalandsregionen

Sekreterare **tf verkställande direktör**
Linda J Harbers **Robert Bengtsson**

Revisorer
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB,
 huvudansvarig **Bror Frid**

Lekmannarevisorer
Annbrith Svensson (M) lekmannarevisor sedan 2003
Torbjörn Rigemar (S) lekmannarevisor sedan 2007
Sven Andersson (M) suppleant sedan 2003
Carina Henriksson Johansson (S) suppleant sedan 2007

Arbetsstagarrepresentanter



Thomas Gustavsson (Fastighets-
 anställdas Förbund)
Född: 1949, invald 1991



Patrik Ryn (Fastighetsanställdas
 Förbund)
Född: 1965, suppleant, invald 2014



Peter Ekman (Unionen)
Född: 1950, invald 2008



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

Företagsledning 2014



Robert Bengtsson

Tillförordnad verkställande direktör

Född: 1973, anställd 2012

E-post: robert.bengtsson@bostadsbolaget.se

Utbildning: Utbildad till byggnadsingenjör, högskoleingenjör.

Bakgrund: Byggarbetsledare och platschef. Har arbetat inom allmännyttan sedan 2001, inledningsvis med byggnation och har sedan dess jobbat alltmer med förvaltning. Anställdes på Bostadsbolaget som chef för förvaltningsstöd.

Hur bidrar Bostadsbolaget till utvecklingen av Göteborg?

Genom vårt sociala engagemang, trygghetsskapandet, teknikutveckling och samverkan med andra aktörer. Boendet är en fundamental och viktig del i människors vardag. Utvecklingen och byggandet av nya hyresrätter är också en viktig del av Göteborgs framtid.



Magnus Adamsson

Ekonomichef

Född: 1961, anställd 2005

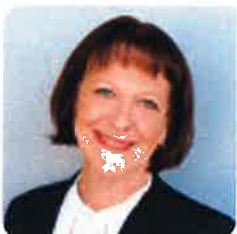
E-post: magnus.adamsson@bostadsbolaget.se

Utbildning: Civilekonom med inriktning redovisning.

Bakgrund: Revisor och ekonomichef i olika bolag.

Hur bidrar din avdelning till utvecklingen av Göteborg?

Genom att följa upp och analysera det ekonomiska resultatet kan vi frigöra ännu mer pengar för att underhålla våra fastigheter.



Elisabeth Carlsson

Personalchef

Född: 1954, anställd 2006

E-post: elisabeth.carlsson@bostadsbolaget.se

Utbildning: Högskola

Bakgrund: Personalchef inom den privata världen, bland annat tio år på Ericsson.

Vad är det bästa med att jobba på Bostadsbolaget?

Våra medarbetare!



Leif Andersson

Chef fastighetsutveckling

Född: 1950, anställd 1988

E-post: leif.andersson@bostadsbolaget.se

Utbildning: Civilingenjörsexamen, väg och vattenbyggnad.

Bakgrund: Byggentreprenör i 14 år och byggherre i 26 år.

Vad är det bästa med att jobba på Bostadsbolaget?

Bostadsbolaget bidrar med något som skapar stor nytta för väldigt många människor. Boendet är viktigt! Kamratskapet och generositeten att dela med sig av kunskap bland medarbetarna är också unik.



Ulf Westerlund

Inköpschef

Född: 1961, anställd 2001

E-post: ulf.westerlund@bostadsbolaget.se

Utbildning: Civilingenjörsexamen, väg och vattenbyggnad.

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

Hur bidrar din avdelning till utvecklingen av Göteborg?

Bland annat genom våra upphandlingar som skapar arbetstillfällen i staden.



Catarina Hagwall
Marknadschef
Född: 1967, anställd 2012
E-post: catarina.hagwall@bostadsbolaget.se
Utbildning: Civilekonom med inriktning redovisning, diplomerad marknadssekon om samt en projektledarutbildning på Chalmers tekniska högskola.
Bakgrund: Arbetat på Electrolux Storköks marknadsavdelning under åtta år, därefter på Saab Automobiles marknadsavdelning i 14 år.

Vad är det bästa med att jobba på Bostadsbolaget?

Att få vara med och bidra till samhällsutvecklingen och att få arbeta med boendefrågor som ligger de flesta människor nära.



Magnus Redenheim
Chef affärsutveckling, växel och reception
Född: 1968, anställd 1988
E-post: magnus.redenheim@bostadsbolaget.se
Utbildning: Treårig ekonomisk linje på gymnasiet.
Bakgrund: Har haft olika roller inom Bostadsbolaget under 26 år, främst inom ekonomi och fastighetsförvaltning. Haft ledarbefattning sedan 2005.

Hur bidrar din avdelning till utvecklingen av Göteborg?

Genom utveckling av vår personliga service där vi också skapar delaktighet och valmöjligheter för våra hyresgäster.



Johan Wilck
Distriktschef Hisingen
Född: 1959, anställd 2004
E-post: johan.wilck@bostadsbolaget.se
Utbildning: Utbildad VVS-ingenjör.
Bakgrund: Mångårig erfarenhet på tekniska företag i ledande befattningar. Arbetat i fem år som coach och företagsutvecklare.

Hur bidrar din avdelning till utvecklingen av Göteborg?

Bland annat genom att bygga nya hus och utveckla områden. Vi renoverar och rustar upp fastigheter och utemiljöer, och tillhandahåller lägenheter till dem som står längst från vår ordinarie bostadsmarknad.



Thomas Magnusson
Distriktschef Öster
Född: 1956, anställd 1995
E-post: thomas.magnusson@bostadsbolaget.se
Utbildning: Civilekonom.
Bakgrund: Kreditchef på Kodak AB, finansbolag samt fastighetsmäklare med egen byrå.

Hur bidrar din avdelning till utvecklingen av Göteborg?

I allt vi gör i vårt dagliga arbete. Vi är engagerade i många frågor som rör integration, ungdomar och sysselsättning, och har ett stort socialt engagemang.



Elisabet Sandberg-S
Distriktschef Centrum
Född: 1955, anställd 1997
E-post: elisabet.sandberg-s@bostadsbolaget.se
Utbildning: Sjuksköterskeutbildning med vidareutbildning inom psykiatri, kurser på universitet med inriktning mot neuropsykiatri.
Bakgrund: Har arbetat inom psykiatri i 25 år och varit arbetsledare sedan 1980 varav två år som demenssköterska.

Vad är det bästa med att jobba på Bostadsbolaget?

Det är en generös arbetsgivare med bra värdegrund. Vi har tydliga mål och en gränsöverskridande hjälpsamhet. Vi gör det tillsammans!

Bostadsbolagets fastigheter

Bostadsbolagets finns med sina 23 322 lägenheter representerade i Göteborgs samtliga stadsdelar. Organisatoriskt är bolaget indelat i de tre distrikten Centrum, Hisingen och Öster. Varje distrikt har en mängd yrkesgrupper som alla arbetar nära kunden för att kunna leverera god och snabb service. På kontoret i centrala Göteborg arbetar bolagets olika stödfunktioner.

Centrum är till bostadsytan Bostadsbolagets största distrikt och står också för största delen av bolagets hyresintäkter. Här arbetar 71 medarbetare med att ge service till hyresgästerna i de 8 185 lägenheterna. Inom distriktet finns allt från byggnadsminnesmärkta fastigheter till moderna funkishus. I slutet av 2014 påbörjades också byggnation av ett 70-tal nya lägenheter i Landala.

Distrikt Hisingen sträcker sig från Amhult i väster till Backadalen i öster och är till ytan Bostadsbolagets största distrikt. 71 personer arbetar med olika yrken inom distriktet och ansvarar för 8 546 lägenheter. I distriktet finns mycket vacker natur och strövområden. Under 2014 blev bland annat bolagets andra kvarter i Kvillebacken och de tillfälliga studentbostäderna i Brunnsbo inflyttningsklara.

Med sina 6 591 lägenheter är Öster Bostadsbolagets minsta distrikt. Där arbetar 63 medarbetare i bland annat Torpa som var bolagets först byggda bostadsområde. En stor del av distriktets fastigheter är från 1950- och 1960-talet och typiska för sin tid. Under 2014 påbörjades planerna på att totalrenovera och modernisera det första av sju hus på Kalendervägen. Husen kommer att andas 1950-tal i modern tappning.



Östra Änghagen

3

Amhult

4



Hisingen

Öster

Centrum



Kartnumren återfinns i respektive distrikts fastighetsförteckning och är sorterade efter bostadsområde.

FASTIGHETSBESTÄND



Centrum

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Vardeår	Bostadsyta	Lokalarea	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Guldheden	26	GULDHEDEN 28:1	Doktor Bondesons Gata 1	1976	7 561,2	222,8	213	115 434	10 330	1 315
Guldheden	26	GULDHEDEN 30:1	Doktor Bondesons Gata 2	1992	1 641	1 205	31	37 698	3 387	1 042
Guldheden	26	GULDHEDEN 31:1	Doktor Fries Torg 1	1992	1 208	861,1	12	21 518	2 113	943
Guldheden	26	GULDHEDEN 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	30 572	2 684	1 148
Guldheden	26	GULDHEDEN 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	1 1605	10,6	228	151 070	13 584	1 170
Guldheden	26	GULDHEDEN 48:3	Syster Estrids Gata 2	1957	2 209	0	30	29 720	2 778	929
Guldheden	26	GULDHEDEN 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1950	1 620	52,5	30	20 946	1 888	1 131
Guldheden	26	GULDHEDEN 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1950	1 628	0	24	20 361	1 604	967
Guldheden	26	GULDHEDEN 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1950	1 628	21,7	24	20 150	1 599	959
Guldheden	26	GULDHEDEN 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6 438	821,9	120	86 002	7 915	1 128
Guldheden	26	GULDHEDEN 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4 063	138	72	55 930	4 887	1 133
Guldheden	26	GULDHEDEN 54:4	Doktor Wengbergsgata 8	2005	5 813,3	0	66	113 270	9 103	1 450
Guldheden	26	GULDHEDEN 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1951	9 631	528,4	185	131 662	11 669	1 146
Guldheden	26	GULDHEDEN 56:1	Syster Emmas Gata 1	1951	1 836	0	36	25 089	2 212	1 179
Guldheden	26	GULDHEDEN 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3 366	133,5	66	45 087	4 132	1 197
Guldheden	26	GULDHEDEN 57:5	Doktor Westringsgata 14A	2003	1 810,9	471,1	23	31 592	2 578	1 310
Haga	21	HAGA 19:16	Pilgatan 1	1983	9 063	530,2	117	182 139	11 789	1 232
Haga	21	HAGA 2:1	Mellangatan 2A	1962	1 991	421,6	17	38 891	2 659	1 051
Haga	21	HAGA 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	1 824,5	577,3	19	38 270	2 749	1 070
Haga	21	HAGA 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1 243,8	176,6	14	22 779	1 430	1 012
Haga	21	HAGA 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	21 482	1 711	1 025
Haga	21	HAGA 20:19	Husargatan 31	1985	6 572,2	284	86	133 097	8 597	1 266
Haga	21	HAGA 20:20	Husargatan 43	1984	1 040,6	138,5	19	19 946	1 221	985
Haga	21	HAGA 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	278,7	10	16 941	1 325	1 146
Haga	21	HAGA 23:10	Pilgatan 22	1989	0	105	0	10 210	2 227	—
Haga	21	HAGA 23:22	Husargatan 22	1988	3 913,9	389,4	53	82 479	5 524	1 289
Haga	21	HAGA 23:23	Haga Nygata 33A	1990	435,8	72,1	6	9 930	742	1 349
Haga	21	HAGA 23:24	Haga Nygata 35A	1990	375,8	138,6	6	9 191	812	1 244
Haga	21	HAGA 24:15	Haga Nygata 25A	1986	590,8	509,6	11	14 661	1 505	1 383
Haga	21	HAGA 24:7	Haga Nygata 27A	1987	903,7	115,3	11	19 609	1 427	1 306
Haga	21	HAGA 24:3	Haga Nygata 27C	1987	942,5	481	12	22 356	1 793	1 191
Haga	21	HAGA 24:7	Husargatan 23	1989	2 202,5	51,2	32	45 666	3 069	1 364
Haga	21	HAGA 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1 361,5	430,6	25	32 208	2 580	1 281
Haga	21	HAGA 25:19	Pilgatan 4	1986	8 030,3	335,3	104	161 373	10 390	1 249
Haga	21	HAGA 5:10	Haga Nygata 10	1981	4 978,9	869,4	69	102 974	6 613	1 048

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalarea	Antal lägenheter	Skattvärde Tkr	Fyresvärde Tkr	Bostadsskatt kr/m²
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 12:2	Kondensatorsgatan 3	1986	4 645,1	95,2	85	39 983	5 222	1 057
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 13:1	Reläгатan 8	1953	1 755	58	27	12 830	1 711	939
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 14:2	Reläгатan 1	1952	3 300	89,8	60	25 299	3 728	992
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3 810	201,9	66	33 398	4 433	1 095
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2 080	0	32	15 582	2 132	958
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 19:2	Antennгatan 7	1953	218,4	2 185,2	7	9 261	1 810	1 122
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 20:1	Antennгatan 10	1954	384	806,2	12	6 448	1 031	1 081
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 3:1	Bildradiogatan 14	1963	3 496	222	57	28 736	3 840	1 036
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4 524	209	84	44 400	5 853	1 251
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 8:2	Modulatorsgatan 1	1990	3 629	22,8	62	33 827	4 478	1 202
Kungshöjd	18	INOM VALLGRAVEN 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	429,7	25	41 360	2 810	1 225
Kungshöjd	18	INOM VALLGRAVEN 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A	1970	1 118	37	13	19 116	1 105	979
Kungshöjd	18	INOM VALLGRAVEN 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A	1970	1 225	0	13	21 000	1 200	980
Kungshöjd	18	INOM VALLGRAVEN 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	907,9	59,3	16	16 741	1 047	1 077
Kungshöjd	18	INOM VALLGRAVEN 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1 240	230,4	15	25 082	1 699	1 111
Kungshöjd	18	INOM VALLGRAVEN 43:11	Kungsgatan 5	1960	2 436	1 185,2	35	50 476	3 637	998
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 58:13	Svalebogatan 41	1948	2 358	369	42	31 448	2 611	1 004
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 88:1	Snäckhuggaregatan 7A	1948	1 617	32	30	20 647	1 691	1 007
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 89:1	Snäckhuggaregatan 3A	1948	3 657	0	68	45 959	3 892	1 010
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 90:1	Snäckhuggaregatan 6A	1960	1 962	20,5	36	25 238	1 980	1 005
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2 172	675,1	37	30 305	2 601	1 005
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1 908	0	36	24 200	2 017	1 011
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3 339	45	61	41 642	3 480	1 007
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6 495	180,1	120	80 123	7 028	1 016
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1 617	21	30	20 242	1 639	1 008
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 96:1	Snäckhuggaregatan 7A	1948	1 086	0	18	13 400	1 158	1 007
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1 935	157,7	36	24 316	2 120	1 028
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1 299	0	24	16 400	1 361	1 021
Landala	23	LANDALA 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	0	197	0	10 033	2 325	—
Landala	23	LANDALA 10:20	Arnund Grefwegatan 3	1974	7 914,7	12 267,6	198	167 073	21 367	1 384
Landala	23	LANDALA 10:21	Kapellgängen 3	1973	4 678,6	37	80	91 581	5 566	1 177
Landala	23	LANDALA 10:22	Landalagången 8	1973	5 608,6	768	91	112 815	7 221	1 139
Landala	23	LANDALA 10:23	Landalagången 11	1973	5 648,2	209	92	106 754	6 367	1 112
Landala	23	LANDALA 10:24	Landalagången 5	1973	4 253,4	54,5	68	79 514	4 746	1 105
Landala	23	LANDALA 12:16	Landalabergen 4	1971	2 755,1	153,3	45	52 014	3 086	1 068
Landala	23	LANDALA 12:17	Landalabergen 6	1971	2 719,8	91,2	45	50 704	3 015	1 075
Landala	23	LANDALA 12:18	Landalabergen 8	1971	3 916,3	477,9	59	75 535	4 614	1 063
Landala	23	LANDALA 12:23	Landalabergen 35	1972	3 326,7	0	67	62 000	3 700	1 112
Landala	23	LANDALA 12:24	Landalabergen 22	1972	3 739,6	0	60	69 000	4 023	1 076
Landala	23	LANDALA 12:25	Landalabergen 20	1971	2 578	0	40	47 600	2 757	1 069
Landala	23	LANDALA 12:26	Landalabergen 31	1972	4 140	0	80	77 000	4 590	1 109
Landala	23	LANDALA 12:27	Landalabergen 28	1971	3 994,4	0	60	73 000	4 245	1 063
Landala	23	LANDALA 12:28	Landalabergen 17	1971	3 994,4	0	60	73 000	4 239	1 061
Landala	23	LANDALA 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258,2	0	16	25 000	1 504	1 195
Landala	23	LANDALA 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1 254,7	62,8	27	24 600	1 579	1 206
Landala	23	LANDALA 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	740,8	9	—	1 086	1 178
Majorna	25	MAJORNA 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	277,5	10	11 394	1 043	1 173
Majorna	25	MAJORNA 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6 850,9	469	89	102 636	8 589	1 192
Majorna	25	MAJORNA 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10 431,5	349,6	141	154 312	12 946	1 205
Majorna	25	MAJORNA 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10 864	1 078,3	148	167 745	14 149	1 209
Majorna	25	MAJORNA 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9 866,6	828	116	148 459	12 280	1 170
Majorna	25	MAJORNA 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1 441	21	40 000	4 911	1 360
Majviken	24	MAJORNA 213:14	Betzengsgatan 1	1971	7 390,8	2 187,5	62	106 057	10 668	974
Majviken	24	MAJORNA 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8 421,8	1 330,9	184	118 486	11 621	1 246
Majviken	24	MAJORNA 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6 509,7	696,5	133	94 041	8 909	1 278
Spejaren	22	OIVFDAI 77:17	Lungmansgatan 39	1968	6 701,4	1 078,7	103	95 174	8 276	1 029
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:14	Briljantgatan 37	1967	10 364,9	15	127	76 743	9 507	916
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:15	Briljantgatan 51	1967	6 296,1	201	86	48 927	6 046	946

FASTIGHETSBESTÄND

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalarea	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:17	Briljantgatan 66	1967	4 294	23,7	58	31 300	4 051	928
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:19	Topasgatan 13A	1967	0	179	0	855	138	—
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:20	Topasgatan 4	1966	0	1 481,3	0	7 059	2 364	—
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:3	Topasgatan 53	1966	5 558,2	8	75	39 013	5 138	924
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:4	Topasgatan 5	1966	4 544	1 666	63	40 974	5 582	929
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:5	Topasgatan 14	1967	6 649,6	91	94	46 120	6 206	929
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:6	Topasgatan 27	1966	6 367,7	56,3	90	45 092	5 951	931
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:7	Topasgatan 40	1966	3 430,4	18	49	25 477	3 259	948
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:8	Topasgatan 49	1965	4 029	128,9	59	29 634	3 885	932
Vasastaden	20	VASASTADEN 10:15	Ilaga Kyrkogata 24	1986	761	40,5	9	15 023	936	1 153
Vasastaden	20	VASASTADEN 12:17	Vasagatan 11	1981	291,1	357,9	2	8 660	777	899
Vasastaden	20	VASASTADEN 12:18	Viktoriegatan 11	1981	979,7	150	5	17 591	1 059	851
Vasastaden	20	VASASTADEN 15:13	Viktoriegatan 20	1982	1 069,8	313,7	15	23 325	1 627	1 128
Vasastaden	20	VASASTADEN 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3285	398,7	32	67 889	4 259	1 144
Vasastaden	20	VASASTADEN 19:1	Engelbrektsgatan 3	1980	1 407,8	127	19	27 786	1 710	1 127
Vasastaden	20	VASASTADEN 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1 259,4	99,1	16	23 834	1 413	1 070
Vasastaden	20	VASASTADEN 7:14	Viktoriegatan 10	1980	789,3	243	9	17 009	1 175	1 066
Vasastaden	20	VASASTADEN 7:3	Storgatan 15 A	1986	860,5	139,8	11	18 069	1 203	1 203
Vasastaden	20	VASASTADEN 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1 278,4	493	16	27 789	1 990	1 086
Vasastaden	20	VASASTADEN 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914,7	36,6	29	40 015	2 568	1 309
Vasastaden	20	VASASTADEN 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1 672,6	110	21	33 602	2 106	1 150
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 133:10	Norra Dragsölsgratan 16	1963	5 571,3	331,2	88	60 641	7 565	1 241
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 133:2	Norra Dragsölsgratan 4	1962	4 112,4	39	60	29 800	4 005	942
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 133:3	Norra Dragsölsgratan 6	1962	4 112,4	71,3	60	29 800	4 051	942
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 133:4	Norra Dragsölsgratan 8	1962	4 112,4	74	60	30 000	4 036	942
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 133:5	Norra Dragsölsgratan 10	1962	4 112,4	101	60	30 092	4 049	942
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 133:6	Norra Dragsölsgratan 12	1962	4 147,2	71	60	29 850	4 032	925
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 133:7	Norra Dragsölsgratan 14	1963	3 801,6	39	55	27 400	3 712	925
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:1	Norra Dragsölsgratan 9	1962	5 454,2	0	83	39 800	5 294	971
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:10	Södra Dragsölsgratan 39	1963	3 774,1	1	55	27 413	3 535	936
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:11	Södra Dragsölsgratan 41	1964	3 774,1	0	55	27 400	3 533	936
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:14	Pianogatan 18	1963	6 973,8	51	109	51 464	6 810	974
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:15	Pianogatan 74	1968	3 175,4	12	43	23 013	3 006	961
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:18	Södra Dragsölsgratan 43	1964	4 117,2	39,4	60	30 078	3 871	936
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:20	Pianogatan 50	1962	5 310,6	20	83	39 627	5 180	974
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:3	Norra Dragsölsgratan 1	1962	5 373	40	82	39 660	5 229	971
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:9	Södra Dragsölsgratan 37	1963	4 117,2	0	60	29 800	3 853	936
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 136:1	Södra Dragsölsgratan 20	1963	3 427	60	50	25 124	3 279	942
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 136:2	Södra Dragsölsgratan 22	1963	3 427	0	50	25 000	3 229	942
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 136:3	Södra Dragsölsgratan 24	1963	3 427	49,2	50	25 013	3 255	942
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 136:4	Södra Dragsölsgratan 26	1963	3 427	56	50	25 042	3 304	942
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 136:8	Södra Dragsölsgratan 28	1963	3 427	39	50	25 078	3 247	942
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5 568,4	658	74	114 152	7 931	1 215
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 24:12	Kronhusgatan 10	1985	664,5	163	9	13 836	939	1 158
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3563	99,5	49	70 314	4 556	1 224
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3 471,1	529,4	48	72 848	5 051	1 218
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 602,6	209	26	31 200	2 167	1 220
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2 658,4	117,9	41	49 291	3 019	1 098
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 28:4	Kronhusgatan 28	1982	798,9	182	12	17 052	1 119	1 250
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 29:1	Övre Spannmålsgratan 2A	1970	1 111,5	30,1	15	19 617	1 137	1 002
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	890,8	54	12	15 685	945	986
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	952,5	72	16	17 421	1 062	1 050
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 30:1	Mätaregatan 1	1984	2 886,1	0	34	55 000	3 596	1 208
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1 608,5	52,4	19	30 305	1 845	1 100
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	876,8	61	13	14 396	877	954
Önneredshagen	31	ÖNNERED 102:1	Önnereds Byväg 2	1983	2 068	0	40	41 640	2 111	1 016
Öster om Heden	19	HEDEN 22:12	Engelbrektsgatan 36	1989	16 996,2	1 568	221	303 200	23 944	1 298
Öster om Heden	19	HEDEN 22:13	Bohusgatan 3	1991	20 279,5	1 048,8	270	361 440	28 380	1 320
Parkeringsfast. Centrum				—	—	—	—	16 899	7 637	—
Summa					530 903	55 383	8 185	7 580 416	664 699	—



Hisingen

Boområde	Karrnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Vardeår	Bostadsyta	Lokalarea	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Amhult	4	AMHULT 2:94	Olenas Lycka 1	2004	3 315	86,7	42	43 753	5 224	1 301
Amhult	4	AMHULT 2:95	Benjamins Lycka 1	2004	5 984	47	76	80 565	8 108	1 309
Amhult	4	AMHULT 2:96	Amhults Uppegård 1	2005	8 930	70,5	112	110 972	12 014	1 288
Amhult	4	AMHULT 2:97	Mörångens Lycka 1	2005	5 435	23,5	70	68 255	7 493	1 299
Backadalen	2	BACKA 104:2	Lisa Sass Gata 10	1971	0	113	0	2 452	680	—
Backadalen	2	BACKA 104:3	Lisa Sass Gata 18	1971	2 867,4	538	101	28 282	4 346	1 324
Backadalen	2	BACKA 104:4	Lisa Sass Gata 16	1976	2 740,4	710	94	27 491	4 024	1 300
Backadalen	2	BACKA 104:5	Lisa Sass Gata 14	1971	3 205,4	250	105	27 549	4 656	1 346
Brunnsbo	9	BACKA 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2 483,3	31	37	17 439	2 639	1 059
Brunnsbo	9	BACKA 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8 553,3	340	129	67 318	9 332	1 063
Brunnsbo	9	BACKA 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5 700,3	690,7	88	46 550	6 431	1 045
Brunnsbo	9	BACKA 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5 713,5	445,4	96	45 972	6 397	1 079
Brunnsbo	9	BACKA 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6 007,7	0	100	45 600	6 512	1 084
Brunnsbo	9	BACKA 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5 451,3	5	90	39 400	5 882	1 078
Brunnsbo	9	BACKA 7:3	Memoargatan	1965	6 421,9	42,9	112	49 846	6 939	1 073
Brunnsbo	9	BACKA 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5 700,3	62	88	43 285	5 996	1 045
Brunnsbo	9	BACKA 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 617,9	60	32	19 797	2 715	1 014
Brunnsbo	9	BACKA 7:6	Kåserigatan 3	1965	2 617,9	59	32	19 469	2 694	1 011
Brunnsbo	9	BACKA 7:8	Kåserigatan 4	1965	2 617,9	59	32	19 672	2 706	1 015
Brunnsbo	9	BACKA 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 617,9	11	32	19 239	2 664	1 015
Brunnsbo	9	BACKA 866:5/8	Humoreskgatan 1	2005	0	413	0	2 997	967	—
Brunnsbo	9	BACKA 866:704	Anekdotgatan 4	2014	1 019,8	0	58	9 953	3 843	2 603
Eriksberg	15	SANNEGÅRDEN 28:28	Manövergången 2	2001	4 258,5	72	46	75 116	6 610	1 338
Eriksberg	15	SANNEGÅRDEN 28:30	Maskinkajen 13	2001	7 251,4	504	76	154 121	13 353	1 656
Eriksberg	15	SANNEGÅRDEN 55:1	Styrfarten 1	2005	9 878,1	109	163	206 242	17 255	1 625
Eriksberg	15	SANNEGÅRDEN 56:1	Ostindiefararen 26	2009	7 057,6	118	105	141 172	11 890	1 521
Eriksberg	15	SANNEGÅRDEN 57:1	Ostindiefararen 48	2008	8 544,9	113	121	181 472	15 545	1 679
Eriksberg	15	SANNEGÅRDEN 68:1	Monsungatan 56	2010	5 947,4	174,8	86	129 418	10 498	1 660
Eriksberg	15	SANNEGÅRDEN 74:1	Ostindiefararen	1929	5 829	136,6	80	119 666	9 805	1 569
Kvillebacken	8	KVILLEBACKEN 13:6	Rundbäcksgatan	2014	5 640,7	149	92	56 801	11 366	1 858
Kvillebacken	8	KVILLEBACKEN 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5 772,8	35	161	53 313	5 664	948
Kvillebacken	8	KVILLEBACKEN 78:1	Rundbäcksgatan	2013	7 435,8	323	104	134 734	14 466	1 766
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 156:2	Inäggogatan 17A	1987	1 816	0	32	16 376	1 933	1 041
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 27:13	Inäggogatan 19A	1986	1 816	0	32	16 470	1 914	1 040
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4 146	172,5	78	32 401	3 968	923
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 89:7	Kyrkbytorget 1	1978	1 409,6	2 251,4	54	27 879	3 711	1 483
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3 661,1	984,5	90	35 835	4 565	1 007

FASTIGHETSBESTÄND

Boområde	Kartref	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalarea	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 93:2	Eketrågatan 5	1952	6 024	0	119	50 200	5 955	977
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 94:2	Ingögatan 6	1951	1 101	63	19	9 346	1 453	947
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 95:1	Eketrågatan 3	1952	4 642	1 399,3	87	38 293	5 682	942
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 96:1	Eketrågatan 10A	1955	2 236,4	104,6	54	19 225	2 339	1 004
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 96:2	Eketrågatan 4	1952	5 853	583,7	111	48 650	5 875	932
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 12:1	Arbetaregatan 6	1993	3 435	0	40	44 400	3 020	879
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 15:1	Arbetaregatan 5	1993	1 757	0	20	27 700	1 551	886
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 15:3	Släggaregatan 6 A	1994	569	0	8	8 170	588	1 033
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 16:1	Släggaregatan 1 A	1992	1 507	0	21	20 600	1 484	985
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 19:1	Plåtslagaregatan 7	1995	172	0	2	4 612	181	884
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 19:2	Gjutaregatan 8	1995	240	0	7	3 826	273	1 139
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 735:333	Lindholmsvägen 10	1929	0	291,2	0	1 133	49	—
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 735:39	Gjutaregatan 10	1995	243	0	3	3 327	222	913
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 735:487	Förmansgatan 1 A	1991	968	0	13	13 200	943	974
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	841,7	0	13	14 600	1 194	1 418
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4 690,9	3	63	26 800	4 307	896
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2 564,1	0	35	14 325	2 301	897
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8 017,2	0	117	45 000	7 287	909
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4 890	0	75	29 254	4 959	917
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1 564,8	189,5	24	9 196	1 590	916
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5 141,3	0	77	29 113	4 696	913
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4 107,6	0	63	23 200	3 769	918
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3 476,9	52	49	19 779	3 180	902
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3 315,7	130	49	19 242	3 110	909
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2 570,7	0	37	14 334	2 316	901
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2 938,6	47	43	16 439	2 670	901
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2 564,1	0	35	14 325	2 302	898
Norra Biskopsgården	7	BISKOPSGÅRDEN 51:10	Dimvädersgatan 19	1958	9 075,5	573,3	130	48 442	8 518	883
Norra Biskopsgården	7	BISKOPSGÅRDEN 51:11	Godvädersgatan 25	1968	12 679,1	331,8	184	70 567	11 532	879
Norra Biskopsgården	7	BISKOPSGÅRDEN 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11 107,5	431,1	172	60 963	10 297	897
Norra Biskopsgården	7	BISKOPSGÅRDEN 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8 373	837,6	128	49 515	8 096	893
Norra Biskopsgården	7	BISKOPSGÅRDEN 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12 796,8	261,3	196	70 144	11 866	897
Norra Biskopsgården	7	BISKOPSGÅRDEN 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10 484,6	149,1	163	58 051	9 751	898
Norra Biskopsgården	7	BISKOPSGÅRDEN 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8 231,2	160	121	44 561	7 491	882
Norra Biskopsgården	7	BISKOPSGÅRDEN 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9 088,9	517,2	147	52 144	9 040	922
Ramberget	13	RAMBERGSSTADEN 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2 057,2	0	57	27 800	2 791	1 357
Ramberget	13	RAMBERGSSTADEN 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015,3	0	70	23 343	2 644	1 312
Ramberget	13	RAMBERGSSTADEN 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015,3	156	70	23 446	2 760	1 316
Ramberget	13	RAMBERGSSTADEN 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2 015,3	0	70	23 600	2 653	1 316
Ramberget	13	RAMBERGSSTADEN 9:14	Västra Andersgårdsgatan 7	1972	4 275,1	0	151	49 600	5 660	1 324
Ramberget	13	RAMBERGSSTADEN 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	0	1 114,5	0	4 033	674	—
Ramberget	13	RAMBERGSSTADEN 9:16	Gropegårdsgatan 1 A	1972	5 209,9	0	185	60 800	6 902	1 325
Ramberget	13	RAMBERGSSTADEN 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	0	0	0	—	751	—
Rambergssåden	11	RAMBERGSSTADEN 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1 044,4	44,5	14	9 019	925	854
Rambergssåden	11	RAMBERGSSTADEN 29:2	Stataregatan 7	1985	1 271,7	108,1	23	13 773	1 461	1 082
Rambergssåden	11	RAMBERGSSTADEN 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1 478,9	139,5	27	15 983	1 659	1 064
Rambergssåden	11	RAMBERGSSTADEN 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1 048,7	182,5	21	12 213	1 296	1 101
Rambergssåden	11	RAMBERGSSTADEN 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1 358	222,1	26	15 113	1 629	1 056
Rambergssåden	11	RAMBERGSSTADEN 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1 089,3	46,6	21	11 200	1 160	1 034
Rambergssåden	11	RAMBERGSSTADEN 33:4	Östra Keillersgatan 4A	1986	1 071	13,7	21	11 648	1 185	1 098
Rambergssåden	11	RAMBERGSSTADEN 6:10	Västra Andersgårdsgatan / A	1946	4 308	124	91	39 024	4 180	962
Rambergssåden	11	RAMBERGSSTADEN 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	6 451	641	1 024
Rambergssåden	11	RAMBERGSSTADEN 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2 465	384	43	25 624	2 714	1 005
Rambergssåden	11	RAMBERGSSTADEN 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	0	16	6 203	630	943
Slätta Damm	6	TOLERED 147:3	Arvid Lindmansgatan 11	1967	2 422,9	2 553	46	31 626	4 642	1 012
Svartedalen	10	BISKOPSGÅRDEN 5:1	Långströmshuset 3	1967	0	163	0	2 917	1 288	—
Svartedalen	10	BISKOPSGÅRDEN 5:2	Långströmshuset 5	1967	2 034,1	192	71	13 472	2 513	1 168
Svartedalen	10	BISKOPSGÅRDEN 5:3	Långströmshuset 9	1967	2 110,6	0	74	13 701	2 460	1 166
Svartedalen	10	BISKOPSGÅRDEN 6:3	Långströmshuset 11	1966	2 110,6	0	74	13 701	2 463	1 167
Svartedalen	10	BISKOPSGÅRDEN 6:4	Långströmshuset 13	1967	2 110,6	0	74	13 701	2 460	1 166
Svartedalen	10	BISKOPSGÅRDEN 6:5	Långströmshuset 15	1967	1 828,8	0	62	11 513	2 104	1 151



Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Vardeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 26:4	Blidvädersgatan 63	1972	2 508	1 542,2	36	19 737	3 424	1 060
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 26:5	Blidvädersgatan 57	1977	2 508	427,9	36	18 786	2 924	1 060
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 26:6	Blidvädersgatan 49A	1958	3 901,3	79,3	66	27 262	5 151	1 260
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 26:7	Blidvädersgatan 41A	1957	3 901,3	197,9	66	28 856	5 133	1 267
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 26:8	Blidvädersgatan 33A	1956	4 553,5	213,6	78	27 335	6 017	1 260
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 28:1	Vårvädersgatan 1	1967	5 286,5	151,6	109	33 579	6 140	1 106
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 28:2	Vårvädersgatan 5	1967	5 285,7	72,5	109	32 100	5 955	1 077
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 28:3	Vårvädersgatan 9	1967	5 286,5	108,6	109	32 327	5 912	1 074
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2 672,1	26	55	16 087	2 930	1 071
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 28:5	Vårvädersgatan 15	1968	5 098,8	72	105	30 709	5 697	1 072
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 28:6	Vårvädersgatan 19	1968	4 008,1	61,6	83	24 271	4 484	1 074
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 29:6	Blidvädersgatan 7	1957	3 846,7	157,7	66	21 479	5 133	1 266
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 29:7	Blidvädersgatan 13	1957	4 280,5	210,1	78	24 058	5 788	1 282
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 29:8	Blidvädersgatan 21	1957	5 240,6	127,9	90	29 429	6 911	1 264
Tuve	1	TUVE 10:140	Norumshöjd 45	1967	4 194,1	5	56	29 608	3 970	946
Tuve	1	TUVE 10:141	Norumshöjd 1	1966	2 376,8	0	31	16 800	2 789	941
Tuve	1	TUVE 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443,1	0	32	17 200	2 318	949
Tuve	1	TUVE 10:143	Glöstorpsvägen 1 A	1966	0	262,5	0	2 397	1 150	—
Tuve	1	TUVE 10:144	Norumshöjd 9	1966	2 443,3	0	32	17 000	2 297	940
Tuve	1	TUVE 10:145	Norumshöjd 13	1967	2 443,3	10	32	17 222	2 314	945
Tuve	1	TUVE 10:146	Norumshöjd 17	1968	3 795,1	326,6	50	27 996	3 846	942
Tuve	1	TUVE 9:61	Norumshöjd 52	1979	17 375,4	151,4	227	127 643	16 607	945
Tuve	1	TUVE 9:63	Norumshöjd 78	1968	4 123,7	1	56	29 200	3 970	949
Tuve	1	TUVE 9:64	Norumshöjd 24	1967	12 547,1	78,9	169	88 246	11 923	945
Tuve	1	TUVE 9:65	Norumshöjd 85	1979	12 444,8	77,8	157	89 633	11 917	938
Östra Änghagen	3	TORSLANDA 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1 960	0	30	24 861	2 973	1 416
Parkeringsfast, Hisingeri					—	—	—	12 919	4 811	—
Summa					498 867	25 214	8 546	4 580 292	596 920	

FASTIGHETSBESTÄND



Öster

Bömråde	Kärnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalarea	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadsytavärde kr/m²
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10 128	1 275	142	47 442	9 603	855
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	0	622	0	4 230	1 334	—
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:11	Hammarkulletorget 36	1970	5 007,2	1	69	22 400	4 428	876
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4 904,3	0	71	21 800	4 312	879
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4 793,4	0	69	21 000	4 198	876
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	0	334	0	527	228	—
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5 451,9	1	93	24 400	4 933	894
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4 630,4	0	80	20 800	4 143	895
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5 758	0	83	25 600	5 026	873
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5 953,7	0	82	27 200	5 327	895
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4 505	0	61	20 400	4 033	895
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5 899,8	0	84	27 000	5 306	899
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 41:2	Sandeslätt 39	1969	3 393,2	20	50	15 064	2 979	875
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 41:3	Sandeslätt 44	1969	4 196,7	0	60	18 525	3 678	876
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 41:4	Sandeslätt 51	1970	5 465,1	0	78	24 400	4 790	876
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 41:5	Sandeslätt 1	1970	3 969,8	0	58	17 667	3 488	879
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 41:6	Sandeslätt 8	1970	4 064,1	0	57	18 176	3 537	870
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 41:7	Sandeslätt 15	1970	4 579,9	11,5	64	20 425	4 040	881
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 41:8	Sandeslätt 23	1970	4 454,7	257	65	20 778	4 026	880
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 41:9	Sandeslätt 30	1970	4 997,8	0	75	22 600	4 421	885
Kortedala	34	KORTEDALA 10:1	Kalendervägen 5	1953	2 130,7	92,4	36	12 927	2 195	995
Kortedala	34	KORTEDALA 11:1	Kalendervägen 17	1954	2 115,4	41	36	12 990	2 130	989
Kortedala	34	KORTEDALA 12:1	Kalendervägen 6	1954	7 614,4	0	140	48 200	7 259	924
Kortedala	34	KORTEDALA 12:4	Tusenårsgratan 28	1979	1 230,6	71,6	21	9 143	1 396	1 050
Kortedala	34	KORTEDALA 13:1	Kalendervägen 16	1954	5 710,3	1	105	35 819	5 394	927
Kortedala	34	KORTEDALA 13:2	Tusenårsgratan 2	1974	8 412,2	374,1	149	57 459	8 553	971
Kortedala	34	KORTEDALA 14:2	Tusenårsgratan 18	1979	1 581,3	29	27	11 074	1 602	981
Kortedala	34	KORTEDALA 15:2	Tusenårsgratan 7	1979	1 793,5	51,8	26	12 435	1 899	991
Kortedala	34	KORTEDALA 16:3	Tusenårsgratan 17	1986	2 226,6	122,6	36	16 687	2 472	1 039
Kortedala	34	KORTEDALA 19:7	Hundraårsgratan 5	1993	2 499,9	189	44	19 546	2 738	1 042
Kortedala	34	KORTEDALA 23:1	Hundraårsgratan 8	1992	3 756,8	57	66	29 779	4 234	1 091
Kortedala	34	KORTEDALA 24:1	Halvsekelsgratan 7	1990	4 372	87	65	33 210	4 645	1 042
Kortedala	34	KORTEDALA 25:1	Halvsekelsgratan 12	1990	13 890,3	122,4	231	107 930	15 280	1 066
Kortedala	34	KORTEDALA 25:2	Halvsekelsgratan 2	1990	3 365,1	193,3	54	25 449	3 593	1 026
Kortedala	34	KORTEDALA 25:3	Kvartsekelsgratan 13	1987	0	1 954,8	0	—	1 280	—

Boområde	Kartm	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalarea	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Fyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Kortedala	34	KORTEDALA 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4 024,2	412	78	27 535	4 181	940
Kortedala	34	KORTEDALA 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5 167,4	0	96	33 003	4 935	930
Kortedala	34	KORTEDALA 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3 837,6	0	72	24 750	3 779	930
Kortedala	34	KORTEDALA 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2 162,8	113	42	13 824	2 125	949
Kortedala	34	KORTEDALA 31:2	Gregorianska gatan 11	1955	5 878,2	0	114	37 530	5 668	940
Kortedala	34	KORTEDALA 31:3	Julianska gatan 10	1956	11 269,2	3	165	70 063	10 642	933
Kortedala	34	KORTEDALA 31:4	Skottårgatan 2	1955	2 564	79,5	49	17 059	2 534	941
Kortedala	34	KORTEDALA 5:1	Kalendervägen 2	1983	1 541,6	742,4	18	11 002	2 005	946
Kortedala	34	KORTEDALA 6:1	Kalendervägen 1	1953	2 726,4	99	48	17 152	2 835	1 004
Kortedala	34	KORTEDALA 8:1	Kalendervägen 29	1965	7 077,4	247,1	120	47 645	7 498	993
Kortedala	34	KORTEDALA 9:1	Månadsgatan 10	1953	4 929	68,8	90	31 288	5 109	1 017
Rannebergen	32	ANGERED 81:2	Fjällviolen 1	1974	5 754	0	92	25 600	5 002	869
Rannebergen	32	ANGERED 81:3	Fjällviolen 5	1974	5 681,1	16	91	25 247	4 944	868
Rannebergen	32	ANGERED 82:12	Fjällhavren 2	1973	3 661,3	1	59	16 471	3 216	867
Rannebergen	32	ANGERED 82:13	Fjällhavren 5	1973	5 019,1	0	80	22 200	4 350	867
Rannebergen	32	ANGERED 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3 984	0	60	17 889	3 513	882
Rannebergen	32	ANGERED 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5 226,5	0	79	23 400	4 565	874
Rannebergen	32	ANGERED 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3 956,2	27	59	17 902	3 486	878
Rannebergen	32	ANGERED 82:2	Fjällglimmen 8	1973	0	947,8	0	—	2 892	—
Rannebergen	32	ANGERED 82:71	Fjällnejlikan 4	1973	5 787,2	22	87	25 828	5 097	878
Rannebergen	32	ANGERED 82:22	Fjällnejlikan 1	1972	4 563	0	69	20 400	4 032	884
Rannebergen	32	ANGERED 82:23	Fjällsippan 4	1972	4 549,8	0	68	20 200	3 985	876
Rannebergen	32	ANGERED 82:24	Fjällsippan 1	1972	4 563	120	69	20 460	4 040	881
Rannebergen	32	ANGERED 82:25	Fjällsyran 4	1973	4 273,2	0	68	19 006	3 705	867
Rannebergen	32	ANGERED 82:26	Fjällsyran 1	1973	4 281,3	0	69	19 215	3 737	873
Rannebergen	32	ANGERED 82:27	Fjällveronika 4	1973	5 787,2	18	87	25 824	5 096	879
Rannebergen	32	ANGERED 82:28	Fjällveronika 1	1973	3 956,7	0	59	17 651	3 453	873
Rannebergen	32	ANGERED 82:29	Fjällveronika 9	1975	0	313	0	704	158	—
Rannebergen	32	ANGERED 82:3	Fjällbinkan 8	1975	3 411,2	191	56	15 864	3 065	868
Rannebergen	32	ANGERED 82:4	Fjällbinkan 5	1975	3 751,1	25	63	16 859	3 235	859
Rannebergen	32	ANGERED 82:5	Fjällbinkan 2	1975	4 522,9	0	75	20 200	3 931	869
Rannebergen	32	ANGERED 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4 019	0	64	18 121	3 476	865
Rannebergen	32	ANGERED 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5 965,7	17	96	27 196	5 232	866
Rannebergen	32	ANGERED 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4 485	0	68	20 400	3 938	878
Rannebergen	32	ANGERED 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5 477,2	1	82	24 978	4 824	871
Robertshöjd	36	SÄVENÅS 131:3	Träkilsgratan 2	2004	0	0	0	640	336	—
Robertshöjd	36	SÄVENÅS 58:1	Träkilsgratan 53	1960	9 314,4	59	148	90 697	9 530	1 006
Robertshöjd	36	SÄVENÅS 58:2	Träkilsgratan 3	1960	11 851,6	190,7	209	119 905	12 732	1 029
Robertshöjd	36	SÄVENÅS 58:3	Spåntorget 3	1961	8 041,1	522,8	136	80 208	9 017	1 018
Robertshöjd	36	SÄVENÅS 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12 741,7	406,9	216	126 372	13 590	1 014
Torpa	35	SÄVENÅS 64:1	Kaggeledsgatan 39	2002	395,2	657,9	6	8 212	980	1 312
Torpa	35	SÄVENÅS 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3 787	643,3	81	39 220	4 350	1 015
Torpa	35	SÄVENÅS 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4 110	11	78	38 200	4 078	992
Torpa	35	SÄVENÅS 66:1	Uddeholmingsgatan 3A	1947	3 870	102,7	72	37 377	3 990	985
Torpa	35	SÄVENÅS 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6 384	45,6	120	60 604	6 481	990
Torpa	35	SÄVENÅS 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2 754	276	54	27 459	3 046	1 004
Torpa	35	SÄVENÅS 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1 224	24	24	11 670	1 231	995
Torpa	35	SÄVENÅS 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5 185,5	0	70	52 777	5 990	1 060
Torpa	35	SÄVENÅS 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12 030	0	170	119 000	12 875	1 070
Torpa	35	SÄVENÅS 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5 759,1	0	65	56 600	5 974	1 037
Torpa	35	SÄVENÅS 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8 588,1	421,4	105	83 831	9 063	1 032
Torpa	35	SÄVENÅS 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5 061	43	96	47 899	5 188	989
Torpa	35	SÄVENÅS 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1 869	357,9	36	19 580	2 290	989
Torpa	35	SÄVENÅS 74:1	Långedsgatan 1A	1948	1 836	0	36	17 200	1 831	997
Parkeringsfast, Öster						149,5		13 302	7 091	
Summa					411 507	13 284	6 591	2 696 301	412 442	
Summa totalt					1 441 277	93 881	23 322	14 857 009	1 674 061	

GRI-index

Bostadsbolaget redovisar sedan 2009 sitt hållbarhetsarbete i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiative) riktlinjer. Det ger bolaget en bra möjlighet att strukturera och rapportera arbetet inom miljö, samhälle och ekonomiskt ansvar.

GRI-referenser		Sida	GRI-referenser		Sida
Strategi och analys			Intressentrelationer		
G4-1	Vd-ord	2–3	G4-24	Organisationens intressenter	7
G4-2	Beskrivning av huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter	6–7, 26–27	G4-25	Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	6
Organisationsprofil			G4-26	Kommunikationsinsatser	6
G4-3	Organisationens namn	30	G4-27	Viktiga frågor som kommunicerats med intressenter	6–7
G4-4	Huvudsakliga produkter, tjänster och varumärken	0	Redovisningens profil och omfattning		
G4-5	Huvudkontorets säte	76	G4-28	Redovisningsperiod	74
G4-6	Verksamhetsländer	0	G4-29	Tidpunkt för senaste redovisning	74
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	0	G4-30	Redovisningsfrekvens	74
G4-8	Marknader	0	G4-31	Kontaktpersoner	76
G4-9	Organisationens storlek	0	G4-32	GRI-index	74–75
G4-10	Personalstyrka	10–11	G4-33	Policy och praxis avseende externt bestyrkande	28–29
G4-11	Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal	10–11	Styrning, åtaganden och engagemang		
G4-12	Logistikkedja	8–9	G4-34	Struktur för bolagsstyrning	9, 28–29
G4-13	Betydande organisatoriska förändringar under redovisningsperioden	74	G4-38	Styrelsens sammansättning	60–61
G4-14	Försiktighetsprincipen	26–29	G4-39	Styrelseordförandens ställning i organisationen	28–29
G4-15	Anslutning till externa deklarationer, principer eller andra initiativ	2–3, 29	G4-40	Rutiner för styrelsens sammansättning	28–29
G4-16	Medlemskap	2–3	G4-44	Utvärdering av styrelsens egna prestationer	28–29
Identifierade väsentliga aspekter och avgränsningar			G4-49	Möjligheter att lämna rekommendationer till styrelsen	28–29
G4-17	Organisationsstruktur	74	G4-51	Ersättning till ledning	not 5
G4-18	Process för att ta fram redovisningens innehåll	6–7	Etik och integritet		
G4-19	Väsentliga aspekter	7	G4-56	Principer för ekonomiskt, socialt och miljömässigt uppträdande	29
G4-20	Intern omfattning och begränsning	74	Hållbarhetsstyrning och resultatindikationer		
G4-21	Extern omfattning och begränsning	74	EC Ekonomiska indikatorer		
G4-22	Förklaring till förändring av tidigare angiven information	74	Styrning		
G4-23	Betydande förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder	74	Resultatindikatorer		
			G4-EC1	Direkt ekonomiskt värde	39
			G4-EC4	Ekonomiskt stöd från offentliga organ	32

År 2014 har bolaget valt att redovisa enligt de nya riktlinjerna från GRI, G4, som i allt större utsträckning baseras på väsentlighet och betydande påverkan för bolaget och dess intressenter. Det innebär en mer substantiell redovisning som hjälper till att driva arbetet framåt i organisationen. Nedan återfinns de aspekter och indikatorer som bedömts vara mest väsentliga för bolaget och dess intressenter. Denna analys presenteras närmare på sidan 6.

Data och information som presenteras har samlats in under 2014. Rapporten avser hela organisationen och omfattar samtliga fastigheter som ägs och förvaltas av Bostadsbolaget.

Redovisningen är enligt nivå Core men bolaget har inte tagit hänsyn till några sektorspecifika indikatorer. Indikatorer för fastighetsbranschen kommer att beaktas i nästa års redogörelse. Redovisningen har inte genomgått någon extern granskning. Jämförbarheten med föregående års hållbarhetsredovisning har inte påverkats på grund av organisationsförändringar. Läs mer om förändrade redovisningsprinciper på sidan 30.

GRI-referenser	Sida
EN Miljömässiga indikatorer	
Styrning	22–23
<i>Energi</i>	
G4-EN3 Direkt energiförbrukning	23–25
G4-EN5 Energiintensitet	23–25
G4-EN6 Energibesparingar	23–25
<i>Vatten</i>	
G4-EN8 Vattenanvändning och vattenkällor	23–25
<i>Utsläpp</i>	
G4-EN15 Direkta utsläpp av växthusgaser	23–25
<i>Avfall</i>	
G4-EN23 Avfallsvikt och hantering	23–25
<i>Utvärdering av leverantörers miljöarbete</i>	
G4-EN32 Miljökrav på nya leverantörer	29
G4-EN33 Miljöpåverkan hos leverantörer	29
LA Indikatorer för anställningsförhållanden och arbetsvillkor	
Styrning	10–11
<i>Anställning</i>	
G4-LA1 Antal anställda och personalomsättning	10–11
<i>Hälsa- och säkerhetsarbete</i>	
G4-LA6 Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall	10–11
<i>Utbildning</i>	
G4-LA11 Andel medarbetare med regelbundna utvecklingssamtal	10
<i>Mångfald och jämlikhet</i>	
G4-LA12 Mångfaldsindikatorer för styrelse, ledning och medarbetare	10–11, not 5
<i>Löneskillnader</i>	
G4-LA13 Grund för lönesättning	11
<i>Twister och meningsskiljaktigheter</i>	
G4-LA16 Twister och meningsskiljaktigheter	10

GRI-referenser	Sida
HR Indikatorer för mänskliga rättigheter	
Styrning	10–11
<i>Diskriminering</i>	
G4-HR3 Diskriminering	11
<i>Föreningsfrihet och kollektivavtal</i>	
G4-HR4 Verksamhet där föreningsfrihet/kollektivavtal riskeras	11
SO Indikatorer för samhällsfrågor	
Styrning	20–21
<i>Lokal samverkan</i>	
G4-SO1 Samarbeten med påverkan på samhället	20–21
PR Indikatorer för produktansvar	
Styrning	22–23, 28–29
<i>Kunders hälsa och säkerhet</i>	
G4-PR1 Förbättringsområden inom hälsa och säkerhet	22–25
<i>Märkning för produkter och tjänster</i>	
G4-PR5 Kundnöjdhet	16
<i>Kunders integritet</i>	
G4-PR8 Twister och meningsskiljaktigheter	28–29
<i>Efterlevnad av lagar och regler</i>	
G4-PR9 Böter/sanktioner	28–29



Kvillebäcken



Redaktionen

Produktion: Solberg
Text: Bostadsbolaget, Solberg
Illustrationer: Solberg, Christina Jonsson
Foto: Markus Andersson, Lars Clason,
Cecilia Hallin, Anna Jølfors, Niklas Maupoix,
Sofia Sabel, Hans Wretling
Omslagsfoto från Brunnbo: Niklas Maupoix

Kontakt

Besöksadress: Engelbrektsgatan 69
Öppettider: 08:00–16:30 (Lunch: 12:00–12:45)
Telefon: 031-731 50 00
E-post: info@bostadsbolaget.se

Frågor rörande Bostadsbolaget årsredovisning hänvisas till bolagets ekonomichef eller kommunikationsansvarig som nås på växelnumret 031-731 50 00.





**Bostads
bolaget**

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

Bostadsbolaget är en del av Framtidenkoncernen som ingår i Göteborgs Stad

www.bostadsbolaget.se