BOSTADSBOLAGETS ÅRSREDOVISNING 2015

70 år
i stadens tjänst

sidan 2

Utvecklingsområden
med extra insatser

sidan 10



Bostads bolaget

Vi gör det ännu bättre att vara göteborgare

Bostadsbolaget är en av Sveriges största hyresvärdar. Vi är Göteborgs äldsta allmännyttiga bostadsbolag och har idag 23 327 (2015) hyreslägenheter fördelade över Göteborgs alla stadsdelar. Vi äger också ett stort antal lokaler som förvaltas och hyrs ut av GöteborgsLokaler. Bostadsbolaget har länge arbetat med hållbarhetsfrågor och är en aktiv part i samhälls- och stadsutvecklingen. Vi arbetar inte bara för att skapa bra boenden, vi arbetar för att skapa goda boendemiljöer tillsammans med våra hyresgäster och andra samarbetspartner. Varje dag arbetar våra medarbetare för att leverera goda hem och service i toppklass till våra hyresgäster. Vi tar ansvar för såväl miljö som samhälle och ekonomi. Vi gör det helt enkelt ännu bättre att vara göteborgare.

283
medarbetare vid årets slut

24 957
Mkr i bedömt fastighetsvärde

1 634
Mkr i hyresintäkter

70
års erfarenhet som hyresvärd och boendeutvecklare

Innehåll

Vd-ord 2
Omvärld 4
Verksamheten 6
Erbjudandet 8
Hyresgästerna 10
Medarbetarna 12
Hållbarhet 14
Samhällsansvar 16
Miljöansvar 18
Projekt 20
Fastighetsbeståndet 22
Intressenter 24
Styrning och kontroll 26
Förvaltningsberättelse 28
Risker 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

Bostads bolaget 70 ÅR 1945–2015

2015 fyllde **Bostadsbolaget 70 år**. Det betyder att vi är Göteborgs äldsta allmännyttiga bostadsbolag. I denna årsredovisning gör vi några nedslag i vår historia. Tycker du att det verkar spännande ska du kika lite extra i rutorna med vår 70-årslogga.





HYRESGÄSTER sidan 10

Hammarkullen och Norra Biskopsgården är Bostadsbolagets två utvecklingsområden. Där gör vi särskilda insatser bland annat för att öka tryggheten i området genom att jobba med ökad respekt, förståelse och gemenskap. Att skapa trygga och trivsamma bostadsområden är en stor del av vårt uppdrag.

HÅLLBARHET sidan 14

Vi arbetar med **hållbar utveckling** och tar ett långsiktigt ansvar för vår verksamhet och omgivningen den verkar i. Hållbarhetsarbetet är för oss en del av det dagliga arbetet. Hur vi agerar idag påverkar samhällsutvecklingen och den miljö vi lämnar över till kommande generationer.



GRI-INDEX sidan 74

För sjunde året i rad redovisar vi vårt hållbarhetsarbete i enlighet med riktlinjerna från **Global Reporting Initiative (GRI)**. Vi redovisar enligt GRI G4 nivå Core och tar även hänsyn till sektortillägget för bygg- och fastighetsbranschen. Sedan 2014 är Bostadsbolagets hållbarhetsrapport integrerad med årsredovisningen.

I årets årsredovisning hänvisar vi ibland till vidare läsning i ***Bostadsbolaget berättar***. Där kan du läsa mer om oss, vår verksamhet och människorna som bor och jobbar hos oss.



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

Kontakta oss...

info@bostadsbolaget.se 031-731 50 00

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



Bostadsbolagets vd Kicki Björklund på en lekplats i Länsmansgården.

70 år i stadens tjänst

2015 var ett händelserikt år för Bostadsbolaget. Bolaget fick en ny vd, ny politisk styrelse och skrev avtal om att förvärva 890 lägenheter i Hammarkullen. Som en del av Göteborgs allmännytta är uppdraget tydligt – att skapa bra boendemiljöer och agera långsiktigt för en hållbar stadsutveckling.

Kicki Björklund tillträdde som vd på Bostadsbolaget den 1 januari 2015. Hon kom från allmännyttiga SigtunaHem där hon var vd i fem år. Förutom mångårig erfarenhet från bostadsbranschen, privat liksom allmännyttig, hade hon med sig mängder av idéer. Några av dem har hon redan hunnit sätta i verket under sitt första år på Bostadsbolaget.

– Jag har alltid en massa idéer, det är en av mina styrkor. Det känns tryggt att ha kompetenta och strategiska kollegor som hjälper mig på vägen, säger Kicki.

Under året har Kicki förändrat organisationen för att skapa service i toppklass. Den nya avdelningen *Kundservice & Uthyrning* har bildats för ökad tillgänglighet och servicenivå.

– Bostadsbolaget erbjöd redan bra service, men det är få saker som inte kan bli bättre. Med det nya kundcentret får hyresgäster alltid ett personligt bemötande. Det är också en trygghet för medarbetare som vet att kunderna får bra hjälp även då man själv inte kan ta ett telefonsamtal. Det nya sättet ger fler valmöjligheter för både boende och personal, säger Kicki.

Det märks att frågor som boendeinflytande, dialog och valmöjligheter är viktiga för henne. Hon lägger stor vikt på lyhördhet; att lyssna av både internt och externt för att förstå vad som behövs. Hos Bostadsbolaget kan hyresgästerna påverka sitt boende och den service man vill ha. Eller som Kicki själv säger:

– Människor är olika och därför ska vi tillåta att vår service är olika, men lika bra.

Nyttan med allmännyttan

Idag är behovet av bostäder stort i Göteborg. Det var det också på 1940-talet då Bostadsbolaget bildades. Då byggde man bort trångboddhet och osunda miljöer. Sedan dess har begreppet boendemiljö breddats och idag är kunderna än mer i fokus. Ändå har dagens bostadssituation många likheter med dåtidens, säger Kicki.

– Vi måste ta lärdom av det som varit. Nu ska vi bygga många bostäder på kort tid och vi ska göra det tillsammans med andra duktiga aktörer. Att korta ledtiderna i produktionsprocessen utan att sänka kvaliteten är inte bara en utmaning, det är ett måste, säger Kicki.

– Allmännyttan är ett av kommunens verktyg för att utveckla staden. Vi har ett ansvar att öka förståelsen och betydelsen av allmännyttans roll.

Bostadsbolaget och allmännyttan ska vara en garant för att utveckla bra bostadsområden.

Kicki Björklund, vd

Ett tydligt exempel på att allmännyttan tar ledarrollen är när Bostadsbolaget kraftsamlar för att utveckla Hammarkullen. I oktober skrev Bostadsbolaget avtal om att förvärva nära 900 lägenheter av en privat investerare vilket gör att bolaget nu kan ta ett helhetsgrepp i området. Affären medför förutom bättre bostäder ett utvecklat samhällsengagemang och socioekonomiska fördelar. Genom ökad trivsel och trygghet hoppas bolaget öka attraktiviteten i området. Fler ska vilja bo och bedriva verksamhet där. Samtidigt får Bostadsbolaget möjlighet att öppna upp för fler boendeformer som bostadsrätt och kooperativ hyresrätt.

– Bostadsbolaget och allmännyttan ska vara en garant för att utveckla bra bostadsområden. Allmännyttan har ett långsiktigt engagemang. Vi ska våga ta större ansvar än vad investeringsbolag någonsin kommer att göra. Bostadsbolagets ställningstagande i Hammarkullen är ett tydligt exempel på att vi är en drivande kraft och en föregångare för det privata näringslivet, säger Kicki.

Bostadsbolaget har en ambition att alla bostadsområden ska vara lika bra. Boende ska ha samma villkor oavsett var man bor och alla ska kunna vara stolta över sitt område.

Kicki säger att det inte finns en lösning för alla bostadsområden, utan att varje boendemiljö är unik med olika förutsättningar. För Bostadsbolaget handlar det om att bygga vidare på det som finns och som är bra i respektive område.

– Ett bostadsområde skapas av människorna som lever där. Det är också de som skapar bra möten. Som fastighetsägare kan vi skapa rätt förutsättningar för att hyresgästerna ska kunna vara stolta över sitt bostadsområde. Det är vår uppgift att arbeta och bygga för alla.

Hållbart såklart

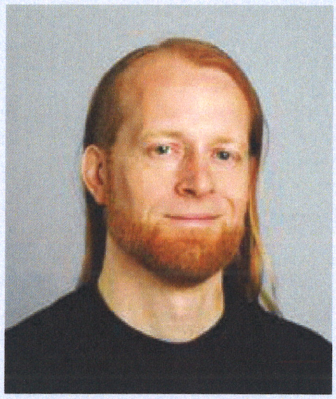
Det är få som säger emot att hållbarhet är en självklarhet för en sund stads- och samhällsutveckling. När Kicki berättar om Bostadsbolagets verksamhet märks det att hållbarhetsarbetet är en del av den.

För den svenska allmännyttan har ansvar för miljön, samhället och ekonomin alltid varit självklar, men tyngdpunkten har varierat över åren säger Kicki. Det kan till stor del bero på den lag för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som trädde i kraft 2011. Den innebär bland annat att verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer och att rimliga avkastningskrav ska ställas på bolaget.

– Det har varit mycket fokus på affärsmässigheten de senaste åren, men nu känns det som att pendeln är på väg tillbaka och att det sociala perspektivet blir starkare igen. Balansen är viktig men jag tror att samhällsengagemang är nyckeln. Jag tror också att det engagemanget bidrar till ekonomiska förutsättningar och positiva miljöeffekter. Allt hänger ihop, säger Kicki.

Bostadsbolaget arbetar med de tre hållbarhetsperspektiven: ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Genom medlemskap och engagemang i olika organisationer driver bolaget detta strategiska arbete framåt. Bland annat är Bostadsbolaget medlem i CSR Västsverige, aktiv deltagare i branschorganisationen SABO och har undertecknat FN:s Global Compacts tio principer för en hållbar och inkluderande världsekonomi.

Bostadsbolagets årsredovisning har sedan 2009 innehållit en hållbarhetsredovisning och sedan 2014 är hållbarhetsredovisningen integrerad i den traditionella årsredovisningen.



3 frågor ...

... till styrelseordförande Johan Zandin

Vad är det mest minnesvärda från ditt första år som styrelseordförande?

Det har varit ett händelsefullt och lärorikt år, men svaret är definitivt fastighetsaffären i Hammarkullen! Den är en fantastisk chans för Bostadsbolaget att kunna göra något riktigt bra för dessa nya hyresgäster och för hela området.

Vilken är Bostadsbolagets största utmaning?

Att bygga nytt och renovera med bra kvalitet och till rimliga hyresnivåer. Vi måste agera utifrån att det finns olika behov och erbjuda det hyresgästerna efterfrågar – det är ju för dem vi finns!

Vilken blir Bostadsbolagets viktigaste uppgift 2016?

Vi ska bidra till att bygga bort bostadsbristen i Göteborg. Det ska vi göra i egen regi, genom koncernens nya byggbolag och i samarbete med andra aktörer. Vi måste bygga både tillfälliga bostäder och öka byggtakten för våra permanenta hyresrätter.



Visionsbild över Frihamnen, White Arkitekter.

I ständig förändring

2015 var ett oroligt år i många delar av världen och från framförallt det krigsdrabbade Syrien, men också Afghanistan och Irak, kom ett stort antal flyktingar till Sverige. Även Göteborg tog emot många nyanlända flyktingar, vilket kommer göra att befolkningsmängden ökar snabbare än vad tidigare prognoser visat. December 2015 uppgick folkmängden till 548 166, en ökning med 7 021 personer från föregående år (541 145). 2016 beräknas befolkningen att öka i högre takt än tidigare.

Sverige

Den svenska ekonomin utvecklades positivt under 2015 med en tillväxttakt som ökade till 3,9 procent i tredje kvartalet och drevs främst av inhemsk efterfrågan. Hushållens konsumtion utvecklades väl och sysselsättningen ökade på grund av en allt starkare arbetsmarknad. Det låga räntelägeт och tillgång till krediter har lett till att bostadsinvesteringarna fortsatt att öka vilket gynnat tjänsteproduktionen. Den förbättrade tillväxten i USA och Europa samt en svag krona påverkade exportindustrin positivt. De största investeringarna i industrin gjordes i Västsverige. Även arbetsmarknaden förbättrades och sysselsättningen ökade i god takt i regionen.

Göteborgs kommun har sedan länge haft stor inflyttning av unga människor, mycket tack vare stadens attraktivitet som universitets- och storstad. De stora årskullarna som föddes runt 1990 är nu i behov av bostad. Tillsammans med inflyttningen gör det att Bostadsbolaget kan förvänta sig en fortsatt stark efterfrågan på mindre hyresrätter. Samtidigt väntas behovet av stora lägenheter öka då många stora familjer har anlänt till Göteborg.

Stadsplaner med sikte på 2035

Göteborgs Stad har tagit fram tre strategiska dokument som tillsammans med Vision Älvstaden visar riktningen för hur staden ska fortsätta utvecklas till en attraktiv, konkurrenskraftig och hållbar stad. Strategierna har siktet ställt på 2035, då Göteborg tros ha 150 000 fler boende än idag och vara kärnan i en arbetsmarknadsregion med 1,75 miljoner invånare.



Frihamnen åter i fokus

I mitten av 1900-talet stod dessa barn hand i hand och blickade ut över Frihamnen och kranarna som lastade och lossade anlöpande fartyg. Idag har varvet och hamnens kranar i älvinloppet bytts ut mot byggkranar, där Frihamnen ska bli en av Göteborgs nya stadsdelar.

Bostads bolaget 70 ÅR 1945–2015

Förutom en strategi för utbyggnadsplanering finns även en trafikstrategi samt en grön strategi för en tät och grön stad.

Som en följd av det stora bostadsbehovet har byggmålen ökat och utöver den långsiktiga satsningen ska staden – med stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och trafikkontoret i spetsen – se till att ytterligare 7 000 bostäder står färdiga till stadens 400 års-jubileum år 2021. I Jubileumssatsningen ingår bland annat projektet Frihamnen där Bostadsbolaget planerar bygga i den första etappen.

En koncern i utveckling

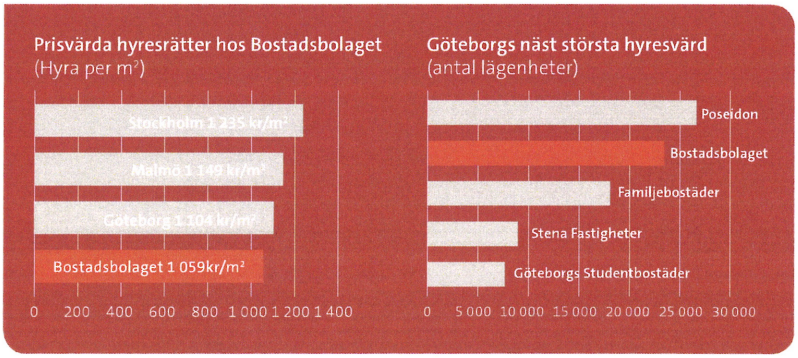
Framtidenkoncernens bostadsbolag ska tillsammans färdigställa 1 400 lägenheter per år. Koncernen har därför bildat ett byggbolag som ska ansvara för all nyproduktion för att bättre kunna möta de tuffa byggmålen.

Som ett resultat av den bolagsöversyn som initierades av Göteborgs Stad 2011 har Framtidenkoncernens bolag intentionen att samordna sina fastigheter geografiskt.

Bostadsutbudet

2015 färdigställdes 2 553 bostäder i Göteborg, varav 2 298 i nyproduktion. Av dessa var 611 hyresrätter. Allmännyttan äger flest hyresrätter, och systerbolagen inom Framtidenkoncernen samarbetar på många sätt. I en tid med låg vakansgrad får konkurrensen ses som begränsad. Konkurrensen kommer dock att stiga i takt med att antalet färdigställda bostäder ökar, i såväl allmännyttans som de privata fastighetsägarnas regi.

Allmännyttan och många av de privata hyresvärdarna annonserar lediga lägenheter på Boplats Göteborg. Genomsnittlig kötid var vid årsskiftet 1 492 dagar för ett förstahandskontrakt. Under året har 7 832 lägenheter utannonserats på Boplats Göteborg. Av dessa var 49 procent kommunala och 1 115 kom från Bostadsbolaget.



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.



Vägvisare och spelplan

I ägaren Göteborgs Stads budget återfinns kommunfullmäktiges prioriterade mål. Målen ligger till grund för Framtiden-koncernens affärsplan. Baserat på dessa dokument har Bostadsbolagets styrelse fastställt ett inriktningsdokument för det kommande året vilket vår affärsplan bygger på. I samband med arbetet med affärsplanen görs även en omvärldsbedömning och riskanalys. Läs gärna mer om detta arbete på sidorna 26–27.

Bostadsbolagets verksamhet bygger på den affärsidé och det ägardirektiv som fastställts av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Riktningen för verksamheten styrs av den koncerngemensamma visionen ***Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden***. Koncernen ska bidra till en hållbar framtid genom goda resultat inom de åtta områdena:

- Livsmiljö
- Bostadsutbud
- Miljöpåverkan
- Ett sammanhållet Göteborg
- Arbetsförhållanden
- Ekonomi
- Kunskapsutveckling
- Öppenhet och transparens

Bostadsbolagets uppgift är att erbjuda hyresrätter och lokaler i ett attraktivt fastighetsbestånd med marknadsmässig och konkurrenskraftig hyressättning.

Vår värdegrund beskriver sättet att vara mot varandra som arbetskamrater, mot hyresgäster och i relationen till andra kontakter. Genom att agera utifrån värderingarna och alltid ha kunden i fokus ska det långsiktiga målet uppnås: ***Bostadsbolaget ska vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige.***

Bostadsbolagets värdeord:
Glädje, Tillsammans och Utmana

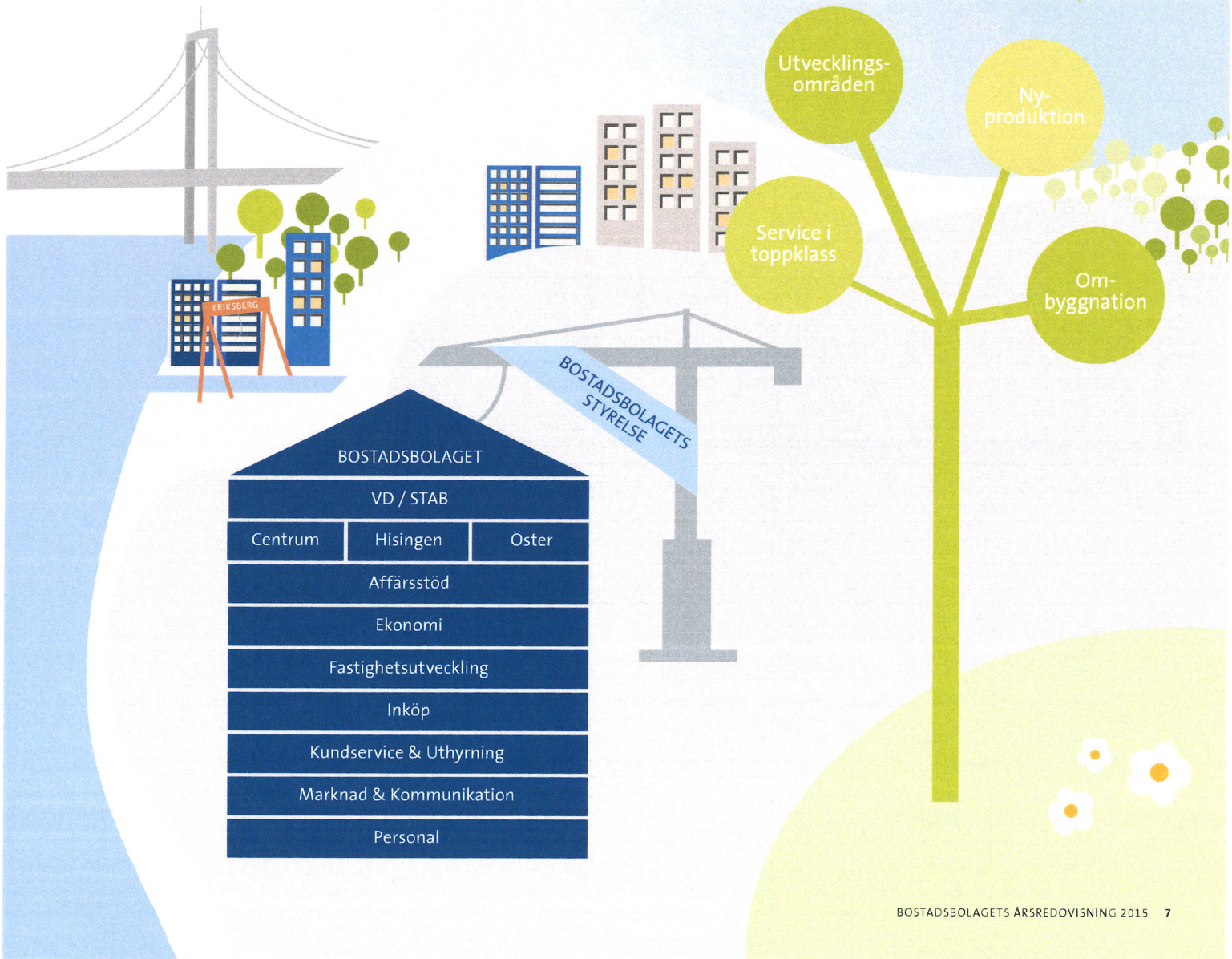
Hållbar fastighetsförvaltning – Bostadsbolagets affärsmodell

Vi bygger och förvaltar fastigheter med ett långsiktigt perspektiv. Husen ska ägas under många år, vilket gör vår dagliga förvaltning till en avgörande framgångsfaktor. Verksamheten styrs balanserat inom perspektiven:

- Kund & Marknad
- Hållbart samhälle
- Medarbetare
- Ekonomi & Styrning

Bolaget har en decentraliserad organisation. Många medarbetare arbetar i bostadsområdena, där kunderna finns. Under 2016 ska vi fortsätta ta ansvar för miljö, samhälle och ekonomi. Vi ska fokusera på hyresgästen och göteborgaren inom fyra områden:

- Service i toppklass
- Utvecklingsområden
- Ombyggnation
- Nyproduktion



70 års utveckling av hyresrätten

Bostadsbolaget arbetar målmedvetet för att utveckla hyresrätten. Med 70 år i branschen har vi lång erfarenhet av förvaltning och av att vara en av Göteborgs största hyresvärdar. Från osunda miljöer och trångboddhet till folkhem och miljonprogram, vidare till dagens behov av trygghetsboenden och rökfria hem. Bostadsbolaget har under åren utvecklats i takt med samhället och tillgodosett samtidens behov.

Med dagens stora kundkrets i varierande åldrar är behoven många, men också föränderliga över tid. Vi arbetar aktivt med att engagera boende i projekt och hyresgäster har goda möjligheter att vara delaktiga i olika boendefrågor. Det ska gå att påverka sitt boende även om man inte äger sin bostad.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen representerar hyresgästkollektivet och för alla hyresgästers talan. Även hyresgäster som inte är medlemmar i föreningen påverkas av de förhandlingar och beslut som tas. Inte minst av de årliga hyresförhandlingarna, som 2015 snittade med 0,8 procent från och med den 1 januari.

Bostadsbolaget och Hyresgästföreningen gör mer än bara förhandlar om hyran. Exempelvis arbetar vi tillsammans för att stärka det lokala boendeinflytandearbetet. Boendeinflytande är till för att skapa en positiv dialog mellan boende och hyresvärd. Dialogen är en viktig del i att utveckla attraktiva bostadsområden där människor tycker om att bo.





Majviken – Från kollektivhus till livsstilsboende

”Majviken är ett kollektivhus där hyresgästerna har tillgång till en serviceorganisation för de arbetsuppgifter som vanligen utförs av kvinnan i hemmet: mathållning, städning, tvätt och diverse andra tjänster.” Så står det om kollektivboendet Majviken i en av Bostadsbolagets broschyrer från 1966. Majvikens lägenheter var då avsedda för pensionärer, ensamstående och familjer där båda makarna var sysselsatta utanför hemmet. Det var ett sätt att möta samhällets utveckling där kvinnan i allt större omfattning var självständig, självförsörjande och yrkesverksam.

Sedan 2010 är Majviken ett livsstilsboende där Bostadsbolaget tillsammans med Next Step Group har utvecklat boendekonceptet Next Step Living. Next Step Living kombinerar moderna bostäder med tillgång till gemenskap, aktiviteter och upplevelser i en inspirerande atmosfär. Ett konceptboende som på många sätt liknar 60-talets kollektivboende.

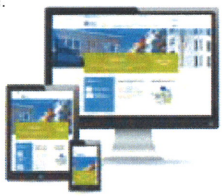
Bostads bolaget 70 ÅR 1945–2015



Teknisk utveckling

I mitten av 60-talet gjorde vi som första bostadsföretag i Sverige försök med kabel-tv, men det var först på 80-talet som det infördes hos samtliga hyresgäster. Då sände vi egenproducerade program med information till hyresgästerna. Idag är Framtidenkoncernens hyresgäster anslutna till ett av marknadens absolut största öppna fibernät: Framtidens Bredband. Många möjligheter följer med tekniken och vi medverkar i flera projekt för att utveckla dessa möjligheter, bland annat det nationella innovationsprojektet Hållbara öppna lösningar för det smarta hemmet. Projektet ska främja tekniska lösningar i hemmet för boende och fastighetsägare.

För att möta den tekniska utvecklingen har vi under 2015 lanserat en ny webbplats som är mer smidig, relevant och användarvänlig. Vi har också gjort den responsiv, vilket innebär att den är lika enkel att använda från en smartphone som från en läsplatta eller dator. Vi vill att besökaren enkelt ska hitta det den söker samtidigt som vi underlättar vår kommunikation med hyresgästerna.





Trygghetsboende

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 trygghet och är grunden till det som inom Göteborgs Stad kallas trygghetsboende. Genom ett antal åtgärder i hemmet och allmänna utrymmen, möjliggör man för hyresgästerna att bo kvar längre. Hösten 2015 startade vårt andra och tredje trygghetsboende i Rannebergen och Majviken. Det första finns sedan 2014 på Öster om Heden. Ytterligare trygghetsboenden planeras bland annat i Södra Biskopsgården.

» Träffa Vibeke, Rannebergens trygghetsvärd, i ***Bostadsbolaget berättar.***

Service i toppklass

För oss är det viktigt att alla får samma höga servicegrad och positiva upplevelse av sin boendemiljö – oavsett bostadsområde.

Ett sätt att ta reda på vad våra hyresgäster tycker om oss som hyresvärd är vår kundundersökning som genomförs var 18:e månad. Senaste undersökningen gjordes hösten 2014 och nästa är planerad till våren 2016. Mycket är bra, men självklart finns det saker som kan bli bättre. Hösten 2015 förstärktes vår organisation med ett kundcenter, vilket gör oss mer tillgängliga för hyresgästerna. Kundcentret säkerställer att alla som ringer till oss får ett personligt svar. När kvartersvärden, uthyraren eller debiteraren inte har möjlighet att ta telefonen kan kundcentrets medarbetare svara på de vanligaste frågorna eller ta emot en felanmälan. Kundcentret kommer att ligga i samma lokaler som vår Bobutik, dit hyresgäster kommer för att göra tillval. Detta ligger i linje med vår ambition att ge våra hyresgäster service i toppklass.

» Läs mer om vårt kundcenter och vår Bobutik i ***Bostadsbolaget berättar.***

Våra utvecklingsområden

Hammarkullen och Norra Biskopsgården är Bostadsbolagets två utvecklingsområden. Där gör vi särskilda insatser bland annat för att öka tryggheten i området genom att jobba med ökad respekt, förståelse och gemenskap. Satsningarna görs på både fastigheter och utemiljö samtidigt som vi arbetar för att skapa fler jobbmöjligheter för hyresgäster och arbetssökare.

Hyresgäster ska ges möjlighet till meningsfull fritid och uppmuntras att engagera sig i sin boende- och närmiljö. Vi ska arbeta långsiktigt med vårt utvecklingsarbete och förstärker under 2016 vår serviceorganisation. Att skapa trygga och trivsamma bostadsområden är en stor del av fastighetsvärdens uppdrag.

Norra Biskopsgården

Norra Biskopsgården är ett mångkulturellt område med hyresgäster från världens alla hörn.

Bostadsbolagets lägenheter byggdes i slutet av 1950-talet med stora kringbyggda och bilfria innegårdar. De flesta lägenheterna är två- eller trerummare, och många har balkong eller uteplats.

Norra Biskopsgården är ett barnrikt område med barnvänliga gårdar och nära till service, kommunikationer och naturområdet Svarte Mosse. Den stora blandningen av olika kulturer och det rika föreningslivet skapar mervärde i området.

Stor omflyttning med effekter

Antalet in- och utflyttningar är hög i jämförelse med många områden. Det leder till ett stort underhållsbehov på grund av slitage i såväl lägenheter som allmänna utrymmen och gårdar. Våra hus genomgick en ombyggnation mellan åren 1989 och 1993, men börjar nu bli i behov av renoveringar och stambyten igen.

*» Träffa några av våra hyresgäster i Norra Biskopsgården i **Bostadsbolaget berättar.***



NORRA BISKOPSGÅRDEN

Byggdes: 1958–1959

Upplåtelseformer bostäder: 7,5 % småhus, 90 % hyresrätter och 2,5% bostadsrätter

Antal hyresrätter som Bostadsbolaget äger och förvaltar: 1 241 (2015)

Arbetslöshet: 18 % (18–64 år). Motsvarande siffra för hela Göteborg 6,6 %.

Andelen utrikesfödda är cirka 63 %. Motsvarande siffra för hela Göteborg är 24 %.

Befolkningsmängd: 5 031

Siffrorna är från 2014 om inget annat anges.

PRIORITERADE OMRÅDEN

Bostadsbolaget har identifierat några fokusområden för utvecklingsområdet Norra Biskopsgården 2016:

- **Förstärkt serviceorganisation:** Utökar med tre medarbetare inom olika yrken.
- **Prioritera projektmedel:** Avsätter ekonomiska resurser för att rusta upp och skapa tryggare och trivsammare miljöer.
- **Stödfunktioner:** Avsätter personalresurser för att driva projekt i utvecklingsområdet.
- **Nyproduktion:** Bygger nytt och bygger om befintliga lokaler till större lägenheter.

Trygghet är när människor möts och känner tillit till varandra. Det är bara genom öppenhet, dialog och transparens som vi kan skapa ett öppet samhälle.

Kicki Björklund, vd Bostadsbolaget

Vi köper mer för att satsa långsiktigt

I oktober 2015 kom beskedet att Bostadsbolaget ska förvärva fastigheter på Gropens gård och Bredfjällsgatan i Hammarkullen av D. Carnegie & Co. Affären omfattar 890 hyreslägenheter och innebär att Bostadsbolaget därmed äger och förvaltar över 2 200 hyreslägenheter i Hammarkullen. Då vi redan äger en stor andel av hyresrätterna ger detta förvärv möjlighet att via ett helhetsgrepp satsa kraftfullt och långsiktigt på området. Vi tillträdde fastigheterna den 1 februari 2016.

Hammarkullen

Hammarkullen började byggas 1968 som en del av miljonprogrammet. Vissa förändringar har gjorts sedan dess, men i stort sett är områdets struktur densamma. Hammarkullen är ett mångkulturellt område med en stor blandning av människor. Ett exempel på det är Hammarkullekarnevalen som engagerar stort och lockar många besökare från hela Göteborg. Hammarkullen har ett rikt föreningsliv och Bostadsbolaget samarbetar med många aktörer för att skapa förutsättningar till fortsatt engagemang, trygghet och inflytande bland områdets boende.

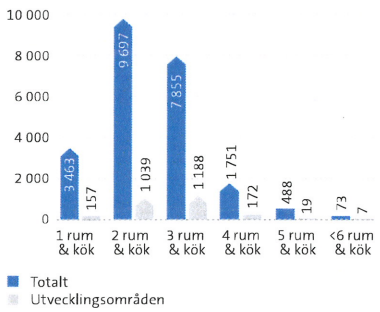
Trygghet genom dialog

Som stor aktör i Hammarkullen är det ofta till oss som boende i området vänder sig med synpunkter på trivsel och trygghet. 2014 anställdes därför en områdesvärd med uppdrag att arbeta förebyggande med störnings- och ordningsfrågor och för att öka servicen till våra hyresgäster och andra i området. I uppdraget ingår också att öka dialogen och hyresgästernas inflytande. Satsningen på områdesvärden föll väl ut och resulterade i att områdesvärden Shivan var en av tre vinnare av Säkerhetsrådets Trygghetspris 2015. Priset delas ut till anställda inom Göteborgs Stads bostads- och lokalkluster som genom sitt arbete bidragit med trygghetsskapande åtgärder. Idag är Shivan en självklar del av det fortsatta trygghets- och dialogarbetet i området.



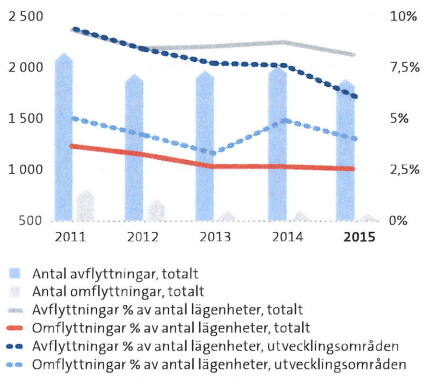
» Läs mer om vår områdesvärd Shivan i ***Bostadsbolaget berättar.***

Antal lägenheter per rum och kök



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

Antal om- och avflyttningar



Bolagets vakansgrad är i likhet med föregående år 0%.

HAMMARKULLEN

Byggdes: 1968–1970

Upplåtelseformer bostäder: 20 % småhus och 80 % hyresrätter

Antal hyresrätter som Bostadsbolaget äger och förvaltar: 1 341 (2015)

Arbetslöshet: 15,5 % (18–64 år). Motsvarande siffra för hela Göteborg 6,6 %.

Andelen utrikesfödda är cirka 57 %. Motsvarande siffra för hela Göteborg är 24 %.

Befolkningsmängd: 8 146

Siffrorna är från 2014 om inget annat anges.

PRIORITERADE OMRÅDEN

Bostadsbolaget har identifierat några fokusområden för utvecklingsområdet Hammarkullen 2016:

- **Förstärkt serviceorganisation:** Utökar med tre medarbetare inom olika yrken.
- **Nyproduktion:** Bygga nytt och tillföra området ytterligare fler hyresrätter.
- **Integrera det nya förvärvet.**
- **Se över nya upplåtelseformer,** till exempel bostadsrätt.

Nu ökar vi tillgängligheten

På Bostadsbolaget arbetar omkring 280 personer. Kvinnor och män i olika åldrar och med olika bakgrund som dagligen strävar efter att leverera god service till våra hyresgäster. För ett serviceföretag som Bostadsbolaget är engagerade och driftiga medarbetare en förutsättning för framgång.

Gemensamma värderingar

Våra värderingar är vår drivkraft och vi har under 2015 arbetat vidare med vår värdegrund. De tre grundläggande värdeorden är Glädje, Tillsammans och Utmana.

Dessa värdeord säkerställer att vi agerar utifrån ett gemensamt perspektiv och beskriver hur vi ska vara mot varandra som arbetskamrater, i mötet med våra hyresgäster och i relation till andra.

Utrymme för utveckling

Hos oss finns över 20 yrkesroller representerade. På plats i områdena, nära hyresgästerna, arbetar allt från lokalvårdare och miljövärdar till distriktsekonomer. På det centralt belägna kontoret finns stödenheterna som arbetar med övergripande frågor som fastighetsutveckling, ekonomi, kommunikation och personalfrågor.

Att vara en god arbetsgivare är ett måste för att attrahera och behålla personal. Därför lägger vi stor vikt vid kompetensutveckling. Alla medarbetare har årliga utvecklingssamtal. Vi erbjuder goda möjligheter till kompetensutveckling genom utbildningar eller att byta yrkesroll under anställningstiden.

» Träffa åtta av våra kollegor i ***Bostadsbolaget berättar.***

Ett första jobb

Under sommarhalvåret ökar vår personalstyrka då extraresurser anlitas, i första hand till trädgårdsarbete. 2015 hade närmare 130 personer en sommaranställning hos oss. Vi har en tradition av att erbjuda sommarjobb till hyresgästers barn och unga från staden. Varje år gör dessutom



ett antal studenter praktik hos oss och vi har samarbeten med både SABO och CMB Chalmers/Framtidens samhällsbyggare kring traineeanställningar. Fastighetsbranschen är en spännande bransch med goda framtidsutsikter som vi vill att fler unga får upp ögonen för.

Trygg och säker

Under 2015 valde 21 personer att lämna sin tillsvidareanställning medan 24 personer fick en tillsvidareanställning. Ofrivillig deltids- eller timanställning förekommer inte inom bolaget. Däremot har fyra personer själva valt att inte arbeta heltid under 2015. Inga varsel har skett under året.

Utifrån Göteborgs Stads säkerhetspolicy har vi 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 inventeringen, 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 2015.

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

Jämställdhet och mångfald

Vi vill att sammansättningen av våra medarbetare ska spegla mångfalden bland stadens medborgare varför jämställdhet och mångfald är en viktig del i vår personalpolitik. En jämnare könsfördelning och ökad mångfald ger en bättre arbetsplats. Ingen form av diskriminering accepteras och under 2015 har heller inga fall rapporterats bland medarbetarna.

Frisknärvaro

Friska medarbetare är glada medarbetare. Så resonerar vi och därför arbetar vi aktivt med olika typer av friskvårdssatsningar. Förutom friskvårdsbidrag anordnas gemensamma tränings- och tävlingstillfällen. Vi har bland annat en löparsektion och under 2015 sprang flera medarbetare Göteborgsvarvet. Vi har också aktiva hälsoinspiratörer vilka har som uppgift att försöka påverka sina kollegor i allt som rör hälsa och välbefinnande. 2015 hade hälsoinspiratörerna en gemensam utbildningsdag.

Våra lokalvårdare är särskilt utsatta för belastnings- och förslitningsskador. Därför har de sedan april 2015 en extra obligatorisk friskvårdstimme i veckan då de tränar tillsammans på arbetstid. Den frivilliga friskvårdstimmen finns fortfarande kvar.

Avtal och medbestämmelser

Personalfrågor hanteras enligt gällande lagar och kollektivavtal. Vi hanterar aktuella frågor i lokal samverkansgrupp där de tre fackförbunden är representerade. Löner sätts 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. På bolagets styrelsemöten deltar arbetstagarrepresentanter från de två sistnämnda fackliga förbunden.





3 frågor ...

... till Elisabet Sandberg-S, chef för nya avdelningen Kundservice & Uthyrning

Vad ska den nya avdelningen Kundservice & Uthyrning göra?

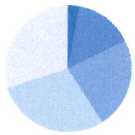
Vår avdelning ska ansvara för ett nytt kundcenter, reception och växel, Bobutiken samt uthyrningen. Det blir sammantaget en ganska stor avdelning med en rad olika uppgifter. Det som blir helt nytt är just kundcentret som ska vara ett stöd för främst kvartersvärdarna. Att öka tillgängligheten är ett sätt att öka vårt serviceindex och målet är att nå service i toppklass.

Vilka fokusområden finns framöver?

Vi ska bevara det som är bra och utveckla det som kan blir bättre, allt med kundnyttan i fokus. Vi ska bland annat säkerställa att våra hyresgäster alltid får personlig kontakt och hjälp med sitt ärende när de ringer oss. Vi vill även öka kunskapen om återkommande fel så att vi kan prioritera rätt underhållsprojekt och andra nödvändiga åtgärder i våra bostadsområden.

Hur ska kundcentret stötta upp kollegorna på Bostadsbolaget?

Alla samtal ska inte gå via kundcentret utan det finns stor valfrihet för våra kollegor. Var och en väljer själv om och när man vill ha stöd från kundcentret. Men det blir nog skönt för många att veta att avlastningen finns vid hög arbetsbelastning.

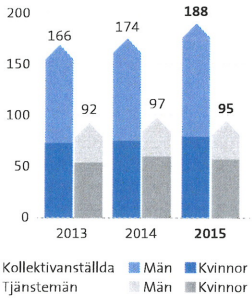


Åldersfördelning
(ålder och antal)

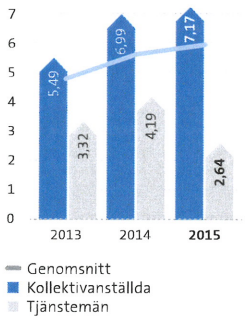
–24 år	9
25–34	42
35–44	65
45–54	81
55–	86

Medelålder:
46 (2015), **47** (2014)

Köns- och yrkesfördelning (antal)



Sjukfrånvaro (%)



65%

FRISKNÄRVARO

Avser alla tillsvidareanställda som har fyra eller färre sjukdagar under 2015. 2014 var motsvarande siffra 81 %. Vid en analys kan vi se att minskningen inte är arbetsrelaterad utan årstidsbunden på grund av till exempel influensatider.

Hållbarhet för oss

Hyresgästerna är våra kunder men Bostadsbolaget ägs av alla göteborgare och vi verkar för hela staden. Vi arbetar med hållbar utveckling och tar ett långsiktigt ansvar för vår verksamhet och den omgivning vi verkar i.

Bostadsbolaget främsta uppgift är att erbjuda bra och prisvärda hyresrätter i Göteborg. Vi ska finnas för alla. Bostadsbristen är stor och fler bostäder måste byggas, snabbt. Det är inte bara viktigt *att* vi bygger, utan också *hur* vi bygger är av stor betydelse. Stadsbyggnation påverkar miljön och har även stora sociala konsekvenser. Detta gäller såklart inte bara byggnation, utan även förvaltningen och hela verksamheten. Hur vi agerar idag påverkar samhällsutvecklingen och den miljö vi lämnar över till kommande generationer.

Vår värdegrund bygger på de tre orden Glädje, Tillsammans och Utmana. Vi värnar om våra hyresgästers och våra medarbetares välbefinnande – vi ska bidra till en positiv samhällsutveckling, en bättre miljö och vi ska göra det affärsmässigt. Genom att hitta glädjen i det vi gör och att vi gör det tillsammans – inom bolaget, med boende eller i andra konstellationer – kan vi göra skillnad. Och sist men inte minst, genom att utmana oss själva och sätta mål kan och ska vi nå ännu längre.

Hållbar definition

Begreppet hållbarhet började användas på 1970-talet för att beskriva en ekonomi "i jämvikt med grundläggande ekologiska stödsystem". Ur detta utvecklades insikten om hållbar utveckling vars mest citerade definition är "utveckling som tillgodoser dagens behov, utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov". Idag pratar man om tre perspektiv, eller ansvarsområden, inom hållbarhet:

- **Socialt ansvar** – att bygga ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls.
- **Ekologiskt ansvar** – att hushålla med mänskliga och materiella resurser på lång sikt.
- **Ekonomiskt ansvar** – exempelvis att ekonomisk tillväxt inte får ske på bekostnad av ett integrerat och jämställt samhälle och av miljön.

För Bostadsbolaget, liksom andra ansvarsfulla bolag, handlar hållbarhetsarbetet inte bara om att ta ansvar för de positiva effekter som verksamheten har på samhället, utan också för de negativa.

ÅTTA OMRÅDEN FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Framtidenkoncernen har definierat åtta områden som beskriver vår roll i byggandet av staden. Genom att arbeta och skapa goda resultat inom dessa områden bidrar vi till en hållbar stad.

- **Livsmiljö** – alla våra hyresgäster ska bo i rena, trygga och trivsamma bostadsområden. De ska ha stort inflytande över sitt bostadsområde.
- **Bostadsutbud** – vi ska bygga fler bostäder och erbjuda ett utbud som möter behov som storlek, hyra, läge och upplåtelseform. Bostäderna ska ha bra standard och ett hälsosamt inomhusklimat.
- **Ett sammanhållet Göteborg** – vi vill bidra till ett samhälle som främjar likabehandling och förebygger diskriminering, trakasserier och kränkningar. Alla ska ha möjlighet till ett gott liv.
- **Öppenhet & transparens** – vi ska fortsätta driva en verksamhet präglad av transparens, öppenhet och tydlig kommunikation. Det ska vara ordning och reda. Vi värderar integriteten och bedriver sunda affärsrelationer.
- **Miljöpåverkan** – vi ska minimera vår klimatpåverkan genom kloka val vid byggnation, drift och renovering. Vi väljer miljöanpassade material och produkter. Vi bidrar till biologisk mångfald och en grön stad.
- **Arbetsförhållanden** – våra medarbetare och leverantörers välbefinnande är viktigt. Det handlar om sunda anställningsformer, god arbetsmiljö, jämställdhet, arbetsvillkor och mångfald. Upphandlingar ska ske på ett sätt som säkerställer att vi inte bidrar till missförhållanden i andra delar av världen.
- **Kunskapsutveckling** – vi lär och delar med oss genom lokala och globala nätverk.
- **Ekonomi** – en god ekonomi skapar trygghet för hyresgäster och är grunden för en sund affärsmässig verksamhet. Utöver möjlighet till avkastning ger det förutsättningar för att arbeta med alla andra resultatområden. Ekonomi handlar om att utveckla värdet på våra fastigheter, effektivisera verksamheten och ha en god soliditet.



Nätverk och utveckling

Hållbarhetsarbetet är en del av vårt dagliga arbete. Vår verksamhet är långsiktig och under ständig utveckling, detta omfattar också vårt hållbarhetsarbete. Vi arbetar idag med alla tre hållbarhetsperspektiven och försöker göra det strukturerat och metodiskt.

För att utbyta erfarenheter, idéer och stöd deltar vi i olika nätverk och samarbeten. Vår ambition är att driva ett strategiskt och resultatrikt hållbarhetsarbete som inspirerar oss själva och andra att ta nästa steg. Vi strävar hela tiden efter att bli ännu bättre.

Bostadsbolaget har redovisat hållbarhetsarbetet enligt den internationella standarden Global Reporting Initivative (GRI) sedan 2009. Nytt för i år är att vi även rapporterar med hänsyn till det sektorspecifika tillägget för bygg- och fastighetsbranschen.

Inom bolaget finns ett miljöråd som under ledning av vår miljöstrateg tillsammans driver miljöarbetet. Vårt miljöledningssystem är certifierat enligt ISO 14001 och skapar en tydlig struktur för miljöarbetet.

Bostadsbolaget har undertecknat FN:s Global Compact och de tio principerna kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och bekämpning av korruption. Liksom vår egen personal förväntas våra entreprenörer och leverantörer att följa dessa i det dagliga arbetet.

Bostadsbolaget är medlem i nätverket Eurhonet som är en samling av bostadsföretag från Europa. Utifrån detta nätverk har en svensk formation bildats och går under benämningen SKY. Gruppen träffas några gånger per år för att tillsammans bland annat diskutera hållbarhet och hur alla, var och en och tillsammans, kan bidra till att utveckla detta arbete.

Vi är också medlem i föreningen CSR Västsverige som är ett centrum för Västsveriges samlade CSR-arbete. CSR Västsverige är Sveriges största nätverk för sektoröverskridande samhällsansvar. Genom CSR Västsverige har vi också tillgång till det webbaserade verktyget Worldfavor. Där har vi påbörjat ett arbete med att registrera våra aktiviteter och resultat för att få en god överblick av vårt CSR-arbete.

I slutet av 2015 blev bolaget även medlem i Stadshuskoncernens hållbarhetsnätverk. Deltagandet är med andra ord ganska nytt, men vi har stora förväntningar på forumet som ska hjälpa deltagarna att utveckla hållbarhetsarbetet ur det ekonomiska, ekologiska och sociala perspektivet, med extra fokus på det sociala.

Fortsättning följer

I denna integrerade års- och hållbarhetsredovisning kan du läsa om några av årets aktiviteter. Vi är stolta över allt det vi har åstadkommit inom bolaget och tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartner. Men vi stannar inte här, vi ska fortsätta att sätta mål och utveckla vår verksamhet.

ISO 14001 MILJÖ CERTIFIERAD SWEDAC ACKREDITERING 1450 TSO/IEC 17021 BMG TRADA CERTIFIERING

UN GLOBAL COMPACT WE SUPPORT

CSR CSR VÄSTSVERIGE

Tillsammans utvecklar vi Göteborg

Allmännyttiga bolags uppdrag sträcker sig längre än att enbart erbjuda bostäder. Det omfattar också ett stort samhällsansvar vilket vi i större utsträckning än någonsin lever upp till idag.

Under 70 år har Bostadsbolaget varit en del av stadens utveckling. Vi bygger och erbjuder bra bostäder, är en god arbetsgivare och bidrar på många andra sätt till staden. Samhällsansvaret har alltid vägt tungt inom bolaget. Här kan du läsa om några av årets sociala engagemang.

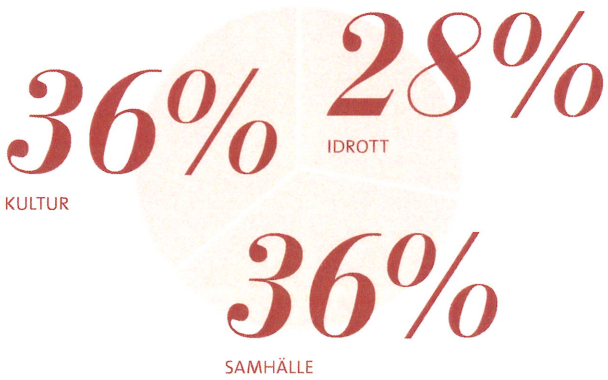
Riktiga hyresförhållanden

En trygg och rättvis bostadsmarknad bygger på riktiga hyresförhållanden. När efterfrågan på bostäder är så stor som idag är det extra viktigt att lägenheter kommer ut på den ordinarie marknaden. Såväl hyresgäster som hyresvärdar har ett ansvar att bidra till en väl fungerande bostadsmarknad.

Förutom att sprida information om hur andrahandsuthyrning, direktbyten och överlåtelser sköts på rätt sätt, har Bostadsbolaget överlåtit ärenden rörande olovlig andrahandsuthyrning till Störningsjouren som är ett bolag inom Framtidenkoncernen. Från 1 oktober då de tog över ansvaret och fram till årsskiftet friställdes 38 lägenheter till bostadsmarknaden. Av dessa sades 34 upp av hyresgästen själv.

För en meningsfull och aktiv fritid

Bostadsbolaget samarbetar med föreningar som är verksamma inom idrott, kultur och samhällsengagemang i våra bostadsområden. 2015 uppgick summan för samarbetsavtalen till närmare 1,4 miljoner kronor.



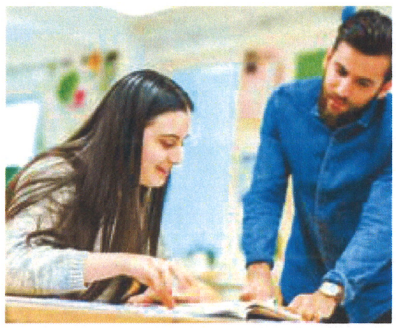
Kultur för fler

För andra året i rad samlades Framtidenkoncernens dotterbolag under Göteborgs Kulturkalas. I Bältesspännarparken träffade vi hyresgäster och andra göteborgare för att ta reda på hur de ser på framtidens boende och stadens utveckling. I vårt tält presenterades byggplaner, besökare byggde staden med klossar och där hölls även panelsamtal. För att underlätta för så många som möjligt att besöka Kulturkalaset erbjöds hyresgäster gratis bussturer under två dagar från utvalda bostadsområden till kalaset.



Tryggt och trivsamt

Som en del av vårt arbete för trygga och trivsamma bostadsområden har vi löpande kontakt med ordningsmakten och deltar aktivt i stadsdelarnas brottsförebyggande råd (BRÅ).



Läxhjälp som ger resultat

Sedan 2012 har vi samarbetat med Stiftelsen Läxhjälpen för att stötta elever som vill ha extra läxhjälp. Först till högstadieelever i Hammarkullen och sedan 2015 även till elever på Sjumilaskolan i Biskopsgården.

Vid de skolor som Bostadsbolaget stödjer, lyckades alla elever som deltagit åtminstone en termin på Läxhjälpen bli behöriga för nationella gymnasieprogram. Motsvarande siffra bland läxhjälpseleverna i i hela Göteborg var 84 procent.

För att lyfta röster som vanligtvis inte hörs i Almedalen tog Stiftelsen Läxhjälpen och Bostadsbolaget sommaren 2015 ett Almedalsmingel till Biskopsgården.

*» Läs mer om detta i **Bostadsbolaget berättar.***

Bostad till fler

Sedan 1982 har Bostadsbolaget levererat lägenheter via Göteborgs Stads fastighetskontor till personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden. 2015 förmedlades 107 lägenheter. Ytterligare 8 boenden förmedlades i samarbetsprojekt med Stadsmissionen och några stadsdelar.



Gratis bussar till världens tuffaste kappsegling

I juni avgjordes seglingstävlingen Volvo Ocean Race i Göteborg. Tillsammans med övriga dotterbolag inom Framtidenkoncernen fanns Bostadsbolaget på plats i Race Village, Frihamnen, under denna folkfest. För att göra eventet tillgängligt för fler göteborgare ordnade vi gratis bussturer från några utvalda bostadsområden. På plats visade vi bland annat upp bolagens byggplaner och vi undersökte vad besökarna önskar av boendemiljön i den framtida Frihamnen.



Jubileumsfirande med insikt

70-årsjubileet var givetvis något som skulle firas tillsammans med hyresgästerna. Därför erbjöds alla boende ett gratis besök på Universeum under några veckor i november. Universeums uppdrag att öka intresset för naturkunskap, teknik och matematik bland barn och ungdomar är något som Bostadsbolaget vill bidra till. Totalt nyttjade 15 000 personer erbjudandet.

Värdar på flyktingboende

Under 2015 kom många flyktingar till Göteborg. Som en del av Göteborgs Stad hjälpte Bostadsbolaget och systerbolagen under två veckor till med att sköta ett flyktingboende. Frivilliga från bolagen lade sitt vardagliga arbete åt sidan och såg under sitt pass till att de boende blev omhändertagna på plats.

En väg in på arbetsmarknaden

Bostadsbolaget har en tradition av att ge arbetslivserfarenhet åt ungdomar under sommarhalvåret, men vi skapar också andra tillfälliga arbetstillfällen. Exempelvis har fem hyresgäster från Norra Biskopsgården, i ett samarbete med Jobbcentrum Äpplet, från maj 2014 till juli 2015 provarbetat som kvartersvärd, miljövärd och lokalvårdare. Därefter anställdes tre av dem som vikarier för lokalvårdare och säsongsträdgårdsarbetare.

*» Träffa Ahmed, en av deltagarna i jobbsatsningen, som nu har fast anställning på Bostadsbolaget i **Bostadsbolaget berättar.***



Vår miljöpåverkan

Inom Bostadsbolaget pågår hela tiden en mängd miljösatsningar, alltifrån projektanställda avfallsinformatörer och leksaksbytardagar till individuell mätning och debitering av varmvatten. Engagerade medarbetare och hyresgäster är en förutsättning för att miljöinsatserna ska få ordentlig effekt.

Vi tror att kunskap, attityder och beteenden lätt smittar av sig. Genom att utbilda och engagera vår personal är steget inte långt till att det förmedlas vidare till våra hyresgäster. Bäst effekt får vi när våra cirka 45 000 hyresgäster gör miljösmarta val i vardagen.

Organisation och mål

Bostadsbolagets miljöarbete styrs av nationella miljömål, Göteborgs Stads lokala miljömål och den koncerngemensamma miljöpolicyn. De lokala miljömålen påverkar vår energi- och vattenanvändning, materialval, avfall samt inomhus- och utomhusmiljö. Ambitionen är att arbeta med de områden som har störst miljöpåverkan. Miljöarbetet är alla medarbetares ansvar och är integrerat i hela verksamheten. Miljöledningssystemet, som är certifierat enligt ISO 14001, skapar en tydlig struktur.

Ärenden hos miljöförvaltningen

Ibland uppstår ärenden rörande boendemiljön som drivs av miljöförvaltningen. Vi försöker då reda ut vad som har inträffat och åtgärdar eventuella problem. Ett exempel är att vi har fått i uppdrag att undersöka ett antal fastigheter där det tidigare har funnits kemtvättar. Vi utreder nu om det finns eventuella föroreningar i inomhusluften för att kunna vidta eventuellt nödvändiga åtgärder.

» I ***Bostadsbolaget berättar*** *kan du läsa om vårt samarbete med Retoy och deras leksaksbytardagar samt träffa några av våra projektanställda avfallsinformatörer.*

Avfall

Det ska vara enkelt att sortera sitt avfall. För att minska restavfallet, framförallt genom att öka mängden sorterat matavfall och lära boende att sortera rätt, har avfallsinformatörer knackat på hos alla boende under året. 2015 samlades 7 923 ton restavfall in från hyresgästerna, det är en minskning med nästan 100 ton sedan 2014.

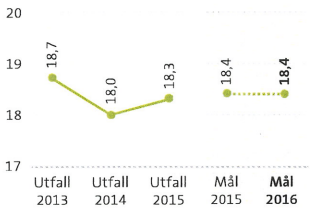
Radon

Vi arbetar systematiskt för att åtgärda förhöjda radonvärden. Radonmätningar är gjorda i samtliga fastigheter och i dagsläget finns två förelägganden från miljöförvaltningen gällande misstänkta radonproblem. När radon upptäcks åtgärdas det främst genom ventilationsåtgärder. Våra hyresgäster kan på Mina sidor själva läsa av radonvärdet i deras fastighet.

El

All fastighetsel som används är vattenkraftbaserad och märkt med Bra miljöval. Vi byter löpande ut belysningsarmaturer ute och inne till mer energieffektiva och har även testat solceller i några områden. I början av 2015 hade ett fåtal hushåll fortfarande kollektiv el, men nästan alla övergick under året till individuell mätning och debitering av hushållselen.

Elanvändning (kWh/m²)





Byggnation och underhåll

För att garantera att vi använder rätt material och kemikalier använder vi oss av SundaHus miljödata. Med hjälp av SundaHus bevakar vi även att vi följer Göteborgs Stads kemikalieplan. Vidare följs stadens program för miljöanpassat byggande. Nyproduktion byggs för en energiförbrukning på 60 kWh/m². Utöver detta finns i vårt bestånd ett passivhus och två fastigheter som certifierats med Miljöbyggnad nivå silver av Sweden green building council. Bland våra hus finns även lågenergihus – tre befintliga och två fastigheter under byggnation.

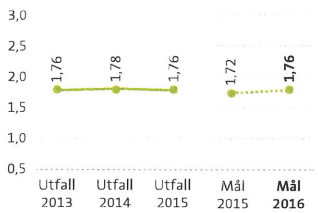
Alla entreprenörer som anlitas ska uppfylla våra miljökrav och lämna en miljöbilaga i samband med upphandlingen. Vi har i år utfört stickprovskontroller på cirka åtta procent av entreprenörerna med ramavtal.



Vatten

2015 förbrukades 2,7 miljoner m³ vatten. Av detta var cirka 40 procent tappvarmvatten som kräver energi vid uppvärmning. Allt vatten är kommunalt vatten som också renas via stadens reningsverk. Under året har vi infört Individuell mätning och debitering av varmvatten i fem bostadsområden vilket bland annat ska bidra till minskad varmvattenanvändning.

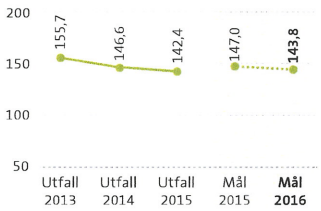
Vattenanvändning (m³/m²)



Värme

Alla bostäder värms upp med fjärrvärme, förutom i Lilleby Ås som har biogas. Skillnaden jämfört med 2014 beror på att vi nu korrigerar mot ett nytt normalår samt olika energibesparingsåtgärder.

Fjärrvärme (kWh/m²)



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

Koldioxid

Vårt omfattande energispararbete har lett till kraftigt minskad el- och fjärrvärmeförbrukning. Tillsammans med andra medvetna miljöval har våra koldioxidutsläpp minskat med nära 70 procent sedan 1990.

Koldioxidutsläppen utgör en stor del av ett bostadsföretags klimatpåverkan. Därför görs en koncerngemensam koldioxidberäkning. Den görs med hjälp av emissionsfaktorer och vedertagna schablonvärden. Redovisningen utgår från ISO 14064 och Greenhouse Gas Protocol samt Miljöstyrningsrådets standarder för miljövarudeklarationer.

2015 års uppgifter var ännu inte klara vid framtagandet av denna årsredovisning. Därför redovisas endast siffror till och med 2014.

Totala koldioxidutsläpp (ton)



PROJEKT

Bygga och bo

Över 165 000 personer står i bostadskö på Boplats Göteborg. Hur många fler som är i behov av en bostad är oklart, men det råder ingen tvekan om att bostadsbristen är stor.

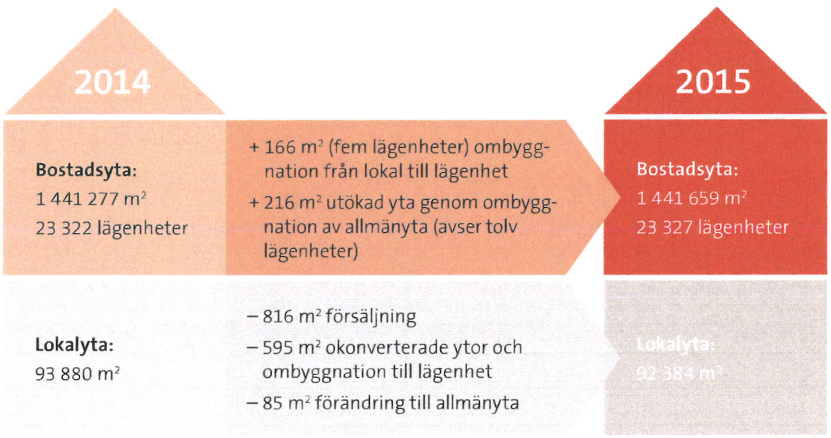
Att kunna erbjuda fler bostäder innebär inte bara nyproduktion, utan också om- och tillbyggnation. För att kunna leva upp till kraven på cirka 400 färdigställda lägenheter per år (1 400 inom Framtidenkoncernen) måste vi öka takten.

Byggprocessen är lång och mycket som påverkar produktionen kan hända längs vägen. Det gäller att ha många byggplaner igång samtidigt och i olika skeden för att kunna hålla en jämn byggtakt. Vi har byggt relativt mycket under många år, men 2015 var ett lågmält år. Under året färdigställde vi fem hyresrätter genom ombyggnation. Vi påbörjade byggnationen av 88 lägenheter där de flesta kommer att färdigställas 2016.

År 2021, när Göteborg fyller 400 år, ska 7 000 nya bostäder, utöver det ordinarie bostadsbyggandet, stå färdiga runt om i staden. Denna satsning kallas Jubileumssatsningen. För att dessa bostäder ska kunna stå klara till 2021 är takten hög och i nuläget har Bostadsbolaget planer för omkring 150 lägenheter i satsningen. Några av dessa planer avser Frihamnen.

*» Läs mer om Frihamnen i **Bostadsbolaget berättar.***

Förändringar i fastighetsbeståndet





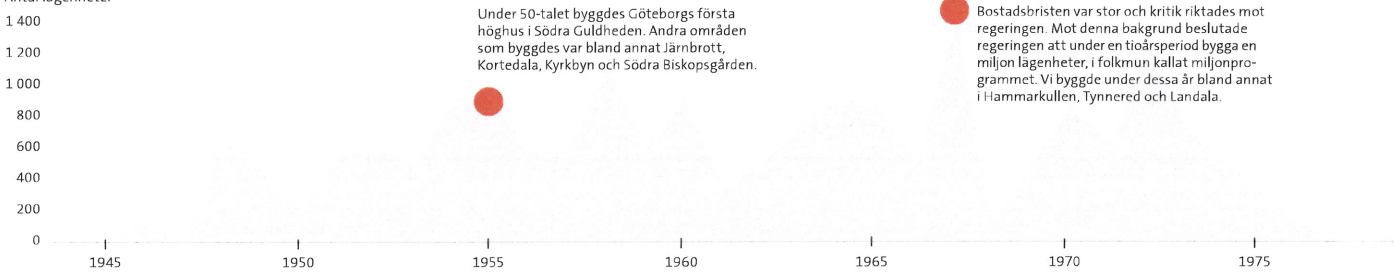
Underhåll, nybyggnation och investeringar (Mkr)

- Planerat underhåll, 317
- Investeringar i befintligt fastighetsbestånd, 227
- Investeringar i nybyggnation, 81

Förutom att bygga fler bostäder läggs också mycket resurser på att underhålla och renovera det befintliga beståndet.

70 år av byggande

Antal lägenheter



1950-tal

Under 50-talet byggdes Göteborgs första höghus i Södra Guldheden. Andra områden som byggdes var bland annat Järnbrott, Kortedala, Kyrkbyn och Södra Biskopsgården.

1960-tal

Bostadsbristen var stor och kritik riktades mot regeringen. Mot denna bakgrund beslutade regeringen att under en tioårsperiod bygga en miljon lägenheter, i folkmun kallat miljonprogrammet. Vi byggde under dessa år bland annat i Hammarkullen, Tynnered och Landala.

Projekt 2015

1950-TALET I MODERN TAPPNING

Höghusen på Kalendervägen är från 1950-talet och har genomgått löpande underhåll under åren. Men nu var det dags för ett krafttag med totalrenovering. Först ut är Kalendervägen 20. Renoveringen är så pass omfattande att alla hyresgäster har evakuerats.

Renoveringen av det första huset ska utvärderas och vara vägledande i arbetet med övriga sex hus. Hyresgästerna beräknas kunna flytta tillbaka efter sommaren 2016.

HAVSNÄRA HYRESRÄTTER

I Norra Askim planerar vi för ett nittiotal lägenheter fördelade på fem punkthus. I detta naturvackra område strax norr om Askimsviken kommer de boende enbart ha några minuters promenad till havet. Idag domineras området av villor och hyresrätter saknas helt.

Byggstart beräknas till slutet av 2016 och inflyttning till 2018.

VI UTVECKLAR DET FRAMTIDA RADIOTORGET

I februari 2015 startade planarbetet på Radiotorget i Järnbrott. Där har vi skissat på ett förslag att ersätta Forumhuset med en byggnad som närmast torget har samma profil som den befintliga byggnaden och i bakkant innehåller cirka 30 bostäder i ett sjuvånings punkthus. På slänten sydväst om torget planeras ett lamellhus med ytterligare bostäder. Totalt skulle förslaget tillföra torget cirka 100 lägenheter.

I slutet av året inleddes en medborgardialog för att höra vad de som bor och verkar vid torget önskar sig av det framtida Radiotorget.

Bygga, äga och förvalta



1949, fyra år efter att Bostadsbolaget grundades, startades en egen byggverksamhet i Högsbo. Främsta motivet var att få en inblick i hela byggprocessen, från projektering till upphandling och verkställande på byggplatserna. Egenregiverksamheten utökades med exempelvis schaktningsavdelning och måleriavdelning, och utgjorde under en tid cirka 50 procent av den totala produktionen. 1982 togs denna verksamhet över av dotterbolaget Västsvenska Bygge & Bostads AB. Detta bolag avvecklades och de olika avdelningarna såldes sedan i början av 1990-talet.

Idag handlar vi upp entreprenörer som projekterar och bygger på uppdrag av oss. Vi är därmed såväl byggherre som fastighetsägare och förvaltare. Detta är dock på väg att förändras till viss del då ett nytt byggbolag har bildats och ska ansvara för nyproduktionen inom Framtidenkoncernen. Vi och övriga dotterbolag blir därmed i huvudsak förvaltande bolag. Det nya bolaget startade sin verksamhet i december 2015 och tre av våra medarbetare fortsätter sin karriär i det nya byggbolaget.

Bostads bolaget 70 ÅR 1945–2015

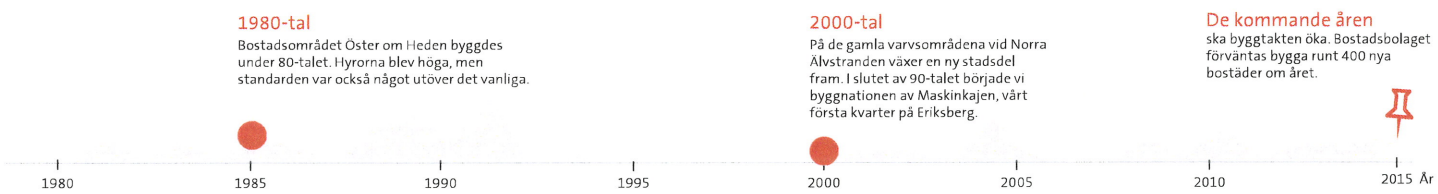
Rökfritt alternativ i centrum

På Egnahemsvägen mellan Landalabergen och Guldheden bygger vi tre suterränghus. Husen blir sex till sju våningar och omfattar totalt 70 lägenheter. Ett av husen med 24 lägenheter blir helt rökfritt vilket betyder att rökning är förbjudet i och i direkt anslutning till huset.

– Gestaltningsmässigt kommer husen att bilda en länk mellan Landalabergen och Raketgatan och binder samman områdena på ett bra sätt, säger projektledaren Mikael.

Vi satte spaden i jorden i början av året och uthyrningen pågick under hösten. De första hyresgästerna planeras flytta in under sommaren 2016.

» *Träffa några blivande hyresgäster i* ***Bostadsbolaget berättar.***



Nytt och gammalt, centralt och lokalt

Bostadsbolaget äger och förvaltar 23 327 hyresrätter, men har också ett stort antal lokaler som förvaltas och hyrs ut av GöteborgsLokaler. Våra fastigheter omfattar allt från kulturminnesmärkta byggnader till modern nyproduktion, och finns i Göteborgs samtliga stadsdelar.

Fastigheternas bokförda värde är 7,7 miljarder kronor (7,7), varav 0,7 miljarder kronor (0,7) utgörs av markvärdet. De har ett bedömt marknadsvärde på 25 miljarder kronor.

Varje år genomför vi 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.

Vår interna värdering görs på följande sätt:

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- & 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 2015.

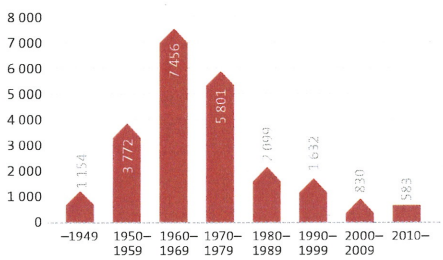
För hela beståndet har de schabloniserade drift- och underhållskostnaderna antagits uppgå till i genomsnitt 456 kronor per kvadratmeter, men varierar då hänsyn tas till fastigheternas ålder och läge. Drift- och underhållskostnaderna för lokaler antas också vara något lägre än för bostäder.

Föregående år redovisas inom parantes.

Värdeförändring av fastighetsbeståndet under 2015 (Mkr)

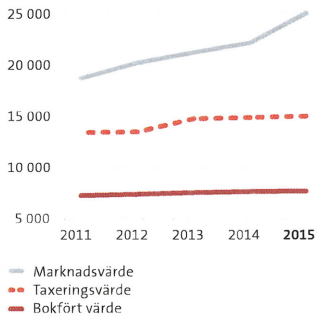
Bedömt marknadsvärde 31 december 2014	22 120
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	307
– Försäljning	–5
+ Aktiverade ränteutgifter	1
+ Marknadsvärdesförändring	2 534
Bedömt marknadsvärde 31 december 2015	**24 957**

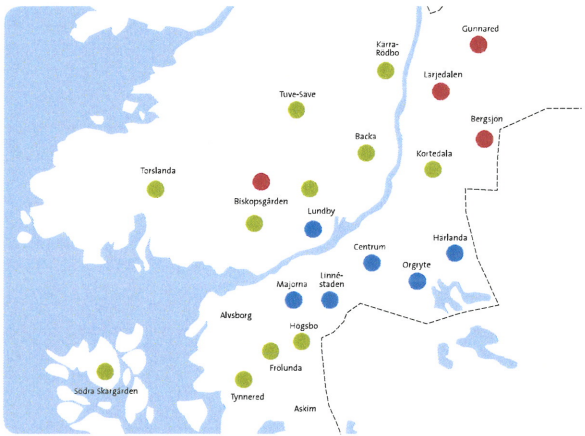
Antal lägenheter per värdeår



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

Värdeutveckling fastigheter (Mkr)





Värderingslägen i Göteborg

A-LÄGE (A1–A4)

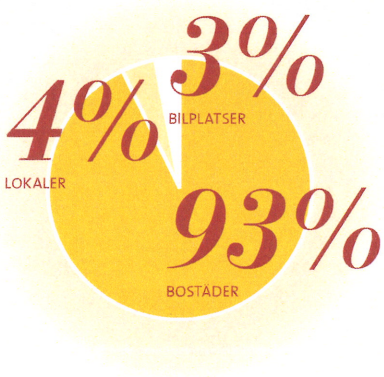
B-LÄGE (B1–B5)

C-LÄGE (C1–C3)

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

Hyresutveckling

1 059
kr i snitthyra totalt **



1 634
Mkr i totala hyresintäker (1 602)

HÖGSTA HYRAN: 2 606 kr*

LÄGSTA HYRAN: 852 kr*

A-LÄGE: 1 178 kr**

B-LÄGE: 1 052 kr**

C-LÄGE: 882 kr**

HYRESHÖJNING I SNITT
0,8%
för bostäder från och med 1 januari

* *Högsta/lägsta hyran per m².*
** *Snitthyra per läge och m².*

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

Relationer och samspel

Som allmännyttigt bostadsföretag verkar vi för hyresgästerna, Göteborgs Stad och samhället, liksom för alla medarbetare och leverantörer. Dessa är våra viktigaste intressenter.

Processen att identifiera våra intressenter är viktig. Flera frågor ligger till grund: Vem har en stor påverkan på vår verksamhet? Vem påverkar våra beslut och aktiviteter positivt och negativt? Vem är inblandad i vår värdekedja? Vem hör av sig till oss regelbundet? Och vem kan det skada om dialog uteblir?

Våra intressenter har olika krav och förväntningar på verksamheten. Vilka dessa är varierar mellan grupperna och över tid.

I årsredovisningen berör vi de områden som har bedömts vara de mest väsentliga.

Dessa baseras på analyser av strategiska frågor, omvärldsbedömning och löpande kontakter med intressenter. Metoden följer GRI G4:s riktlinjer och omfattar identifiering, prioritering och validering.

IDENTIFIERING

Styrelse och företagsledning gör tillsammans med medarbetare SWOT-, risk- och omvärldsanalyser. Dessa ger oss svar på vad vi måste göra bra och vad vi inte får misslyckas med. Analyserna kartlägger vad som är viktigt för våra intressenter och i sin tur har påverkan på vår verksamhet. Dessa utgör våra framgångsfaktorer.

PRIORITERING

Våra framgångsfaktorer värderas i bland annat styrelsens inriktningsdokument, arbetet med affärsplanen och genom benchmarking. Utifrån detta görs en prioritering bland de faktorer som har störst påverkan och betydelse för vår verksamhet. Dessa nyckelområden ligger till grund för de aspekter och indikatorer som redovisas enligt GRI G4, vilket visas i GRI-indexet på sidorna 74–75.

VALIDERING

För att säkerställa att rätt frågor prioriteras använder vi bland annat kund- och medarbetarundersökningar, media, branschnätverk och sociala medier. Frågorna förankras även hos vår ledningsgrupp. Vi utvärderar våra väsentliga nyckelområden ständigt i den dagliga verksamheten.

Våra viktigaste nyckelområden och intressenter

INTRESSENTER		NYCKELOMRÅDEN
HYRESGÄSTER	Det finns många kontaktvägar mellan oss och våra hyresgäster. Utöver kundenkäter, mejl och telefon kommunicerar vi och hyresgästerna via hemsidan och sociala medier. Medarbetare träffar även hyresgästerna dagligen. För att öka inflytandet representeras hyresgästkollektivet av Hyresgästföreningen. Vi genomför varje år aktiviteter för att skapa trivsamma boenden och för att främja boendeinflytandet. Under 2015 genomfördes en organisationsförändring när en ny avdelning, Kundservice & Uthyrning, startades för att kunna ge ökad tillgänglighet och bättre service till våra hyresgäster. Var artonde månad genomförs en kundundersökning. Senaste undersökningen gjordes hösten 2014, då fick vi ett Serviceindex på 79,2%. Nästa kundundersökning genomförs våren 2016.	♥ Boendemiljö ♥ Service i toppklass ♥ Inflytande ♥ Hyressättning ♥ Underhåll
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. Vi arbetar löpande med kompetensutveckling genom bland annat utvecklingssamtal och utbildningar. I juni 2015 genomfördes en företagsgemensam konferens där alla medarbetare samverkade i en workshop runt bolagets värdegrund.	♥ Kompetensutveckling ♥ Hälsoarbete ♥ Jämställdhet och mångfald



Bostadsbolaget i media

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. 2015 dominerades rubriker om Bostadsbolaget av ord som Göteborg, Hammarkullen, lägenheter, hyran och bostäder – verksamhetsnära ord som visar på vilken bild av bolaget som allmänheten har fått via pressen. Ordmolnet ovan visar den sammanfattade mediebilden.

INTRESSENTER

SAMHÄLLE OCH OMVÄRLD

Som Göteborgs näst största hyresvärd påverkar och påverkas vår verksamhet av omvärlden och göteborgarna. Vi har ett samhällsengagemang och samarbetar till exempel med berörda myndigheter och föreningar för att skapa bra bostadsområden. Under 2015 har vi bland annat varit med och startat upp Läxhjälpen i Norra Biskopsgården för att ge fler ungdomar i stadsdelen bättre framtidsutsikter.

NYCKELOMRÅDEN

- Bostadsbrist och nyproduktion
- Otrygghet och utvecklingsområden
- Energiförbrukning
- Lokal samverkan

ÄGARE OCH FINANSIÄR

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

- Bostadsbrist och nyproduktion
- Modernisera hyresrätten
- Affärsmässighet

ENTREPRENÖRER OCH LEVERANTÖRER

Vi verkar för en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Det betyder att alla medarbetare alltid ska sträva efter att vara affärsmässiga, i alla beslut varje dag. Vi ska följa lagen om offentlig upphandling och affärsrelationer ska präglas av ett affärsetiskt förhållningssätt. Det görs även kontinuerligt kontroller av leverantörers miljöarbete.

- Underhåll
- Bostadsbrist och nyproduktion
- Affärsmässighet

Kontrollerad och säkrad bolagsstyrning

För att vi ska uppfylla våra mål krävs att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar följs. För att 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 våra mest väsentliga processer och omvärldsfaktorer. En övergripande risk- och känslighetsanalys återfinns på sidorna 30–31. 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 vår interna kontrollplan. 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.

Styrelsens funktion

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. 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 Bostadsbolagets löpande förvaltning.

Årligen gör styrelsen och företagsledningen en SWOT-analys och går igenom bolagets riskanalys. Baserat på detta arbete fastställer styrelsen ett inriktningsdokument för det kommande året vilket vår affärsplan grundas på. Denna bryts ner i verksamhets- och handlingsplaner för våra olika avdelningar. Det tas fram nyckeltal och aktiviteter för kommande år för att säkerställa att strategier genomförs och att arbetssätten fungerar effektivt. Vid tre tillfällen under året sker en utvärdering av måluppfyllelse och genomförda aktiviteter. Dessa verksamhetsrapporter presenteras för styrelsen och moderbolaget. Löpande presenteras rapporter för den dagliga verksamheten för styrelsen, så som ekonomiska analyser och relevanta nyckeltal, så att styrelsen kan tillse att ägardirektiv och den koncerngemensamma visionen *Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden* efterlevs.

Utvärdering och granskning

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

Varje år revideras vi vid ett flertal gånger av olika revisorer. Uppgifter om ersättningar till de ekonomiska revisorerna och lekmannarevisorerna återfinns i not 8.

SÄRSKILDA FOKUSOMRÅDEN FÖR REVISIONER UNDER 2015:

- Extern revision av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning som utförs av auktoriserade revisorer enligt aktiebolagslagen.
- Revision av lekmän som utses av kommunfullmäktige.
- Stadsrevision med fokus på styrelsens ansvar och arbetssätt, räkningsförebyggande åtgärder och bolagets ekonomiska prognoser.
- Granskning av representation av Framtidenkoncernens internrevisor.
- Självdeklaration avseende löneprocessen.
- Extern och intern revision av miljöledningssystemet enligt ISO 14001.

Affärsetik och goda leverantörer

Årsredovisningen visar utförligt hur vi uppfyller vårt ekonomiska ansvar gentemot ägare och finansiärer. Det beskrivs även hur verksamheten bidrar till samhället genom arbetstillfällen, skatteintäkter, investe-



ringar och samarbeten. Det ställer stora krav på att driva verksamheten på rätt sätt, genom att reglera med vem och hur vi 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.

En anställd eller förtroendevald som misstänker oegentligheter inom någon av Göteborgs Stads verksamheter ska enkelt kunna rapportera detta. Anställda i Göteborgs Stads förvaltningar och bolag ska i första hand ta upp eventuella misstankar om oegentligheter med sin chef.

Whistleblowerfunktionen är ett sätt att säkra att Göteborgs Stad får kännedom om eventuella oegentligheter, om det inte är möjligt att ta upp misstankarna på annat sätt.

Vi köper varje år varor och tjänster för stora belopp, vilket indirekt ger en påverkan på miljön och de anställda hos leverantörerna. Majoriteten av alla inköp sker hos lokala företag i Göteborgsområdet varför vi 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 våra affärsetiska regler, som olika krav inom miljöområdet. Samtliga leverantörer som lämnar anbud till oss 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 2015 genomfördes stickprov hos cirka åtta procent av leverantörerna. Inga allvarliga tvister föreligger med kunder och leverantörer, och bolaget har inte belastats med böter under året.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs stads bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556046-8562 avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2015.

Allmänt om Bostadsbolaget och ägarförhållanden

Som dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, som är helägt av Göteborgs Stadshus AB, arbetar Bostadsbolaget utifrån ägarens syfte med de allmännyttiga bostadsföretagen. Bostadsbolagets mål grundar sig i detta uppdrag, att vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige. Åtagandet sträcker sig utanför fastighetsgränserna och syftar till att skapa ett hållbart samhälle och framtid inom affärsmässiga ramar.

Geografisk samordning av fastigheter inom Framtidenkoncernen

Koncernstyrelsen i Framtiden tog beslut i juni 2015 om att starta en samordning av fastigheter i systerbolagen Familjebostäders, Poseidons och Bostadsbolagets bestånd. Samordningen av fastigheterna ska skapa mer sammanhållna förvaltningsområden vilket ger bolagen förutsättningar för en effektivare förvaltning. Närmare 3 000 lägenheter i ett 60-tal fastigheter i Framtidenkoncernen berörs. Avsikten är att berörda fastigheter får ett ägarbyte per den 1 april 2016.

Framtiden Byggutveckling AB – nytt bolag inom Framtidenkoncernen

I juni 2015 beslöt Framtidens styrelse om att samordna nyproduktionen för koncernens förvaltande bolag i ett byggherrebolag, Framtiden Byggutveckling AB. Genom att samla nyproduktionen av bostäder i ett bolag istället för tre kraftsamlas kompetensen med målsättningen att inom tre år nå en årlig nyproduktionstakt om 1 400 bostäder. Framtiden Byggutveckling AB startades den 1 december 2015. De tidiga skedena med markanskaffning ska ligga i moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden, och Framtiden Byggutveckling ska tillse att produktionen förverkligas. Koncernens förvaltande bolag ska aktivt delta i kommande nyproduktion för att säkerställa att den blir förvaltningsmässigt och boendekvalitetsmässigt optimal.

Förvärv i Hammarkullen

Bostadsbolaget och D. Carnegie & Co. skrev i slutet av oktober ett villkorat avtal där Bostadsbolaget avsåg förvärva två fastighetsbolag på Gropens gård och Bredfjällsgatan i Hammarkullen. Priset baseras på ett underliggande fastighetsvärde på till 493 miljoner kronor. Denna prisnivå har även verifierats i två oberoende marknadsvärdebedömningar. Affären är enhälligt beslutad av Bostadsbolagets styrelse samt godkänd av Framtidenkoncernens styrelse och den 3 december 2015 även godkänd av kommunfullmäktige. Detta beslut har vunnit laga kraft och tillträdet skedde 1 februari 2016. Förvärvet omfattar 890 lägenheter och cirka 2 500 m² lokalytor och är strategisk för kommande utveckling i Hammarkullen, ett av koncernen utpekat utvecklingsområde. Det ger Bostadsbolaget en riktig möjlighet att ta ett helhetsgrepp och lyfta hela området (även de redan ägda 1 341 lägenheterna).

Arbetet inkluderar förutom kommande underhåll och renovering även åtgärder i utemiljö för att åstadkomma ökad trygghet för de boende i området. Genom förvärvet tillgodogör sig Bostadsbolaget hela värdeökningen som utvecklingsinsatserna i utomhusmiljön ger. Därefter kan delar av det förvärvade eller befintliga beståndet exempelvis ombildas för att öka mångfalden av ägandeformer och därmed ytterligare stärka området. Förvärvet innebär att vi efter tillträde totalt äger och förvaltar över 2 200 hyreslägenheter i Hammarkullen.

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

Innehåll

EKONOMISK ÖVERSIKT

Stabil ekonomi – analys av årets resultat.

Sidan 32



Förvaltningsberättelse 28
Risker *30*
Ekonomisk översikt 32
Femårsöversikt 36
Definitioner 38
Förslag till vinstdisposition 38
Resultaträkning 39
Balansräkning 40
Förändring av eget kapital 42
Kassaflödesanalys 43
Noter 44–57
Underskrifter 57
Revisionsberättelse 58
Granskningsrapport 59



NOTER

Finansiell riskhantering och skulder. Not 29–32

Sidan 55

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper 45
Not 2 Hyresintäkter 48
Not 3 Förvaltningsintäkter 48
Not 4 Driftkostnader 48
Not 5 Personal 48
Not 6 Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner 49
Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar 50
Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå 50
Not 9 Centrala kostnader 50
Not 10 Övriga rörelseintäkter 50
Not 11 Övriga rörelsekostnader 50
Not 12 Operationella leasingavtal 50
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 Finansiell riskhantering 55
Not 30 Finansiella skulder 55
Not 31 Skulders förfallotid 55
Not 32 Skulder till kreditinstitut 55
Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 55
Not 34 Ställda säkerheter 56
Not 35 Ansvarsförbindelser 56
Not 36 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet 56
Not 37 Erlagd ränta 56
Not 38 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital 56
Not 39 Outnyttjade kreditavtal 56
Not 40 Nettolåneskuld 56
Not 41 Händelser efter balansdagen 57

RISKER

Analyserar för effektivt och långsiktigt förvaltande

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

Riskanalysen ligger till grund för arbetet med intern styrning och kontroll, vilket beskrivs på sidorna 26–27.

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

Känslighetsanalys

Förändring	Effekt på avkastningsvärde, %
Hyror +1%	1,76
Långsiktiga vakanser +1%	–1,64
Drift- och underhåll +1%	–0,75
Kalkylränta och direktavkastningskrav +1%	–22,84

Uthyrningsgrad och hyresintäkter

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

Risk för oegentligheter och fel

Vi arbetar ständigt med att förbättra de interna rutinerna. Genom det systematiska arbetet med intern styrning och kontroll (se sid 26–27) 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 vårt 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 till högst 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningstiden i koncernen 3,2 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Bostadsbolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 60,3 procent. Ytterligare en faktor som bidrar till lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens internbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för Framtidenskoncernens lån och kapitalbehov.

Finansnettots räntekänslighet

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

Finansnettots räntekänslighet 2015–2018, Mkr

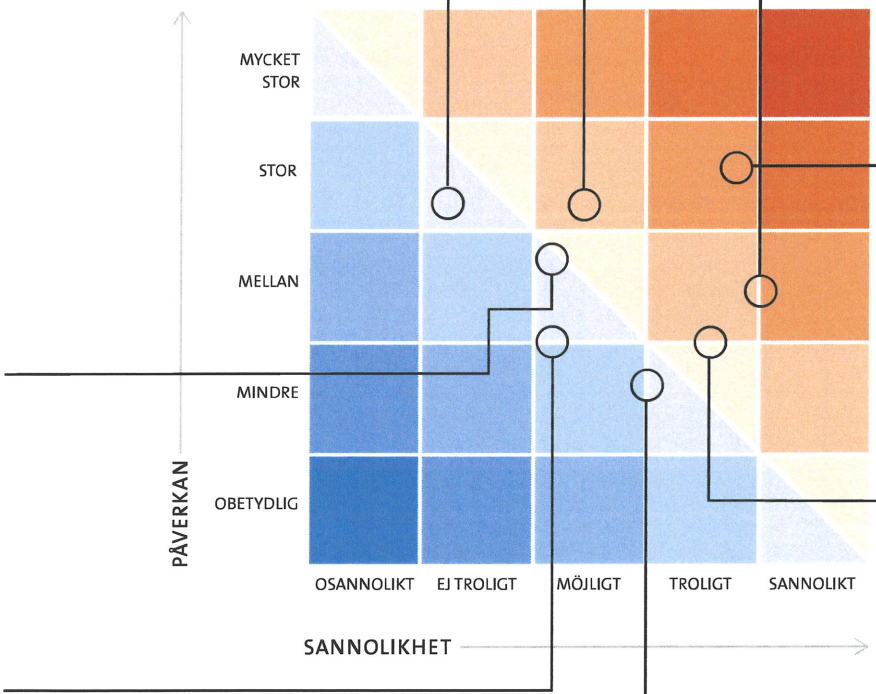
Ränteantagande	2015	2016	2017	2018
Räntenivå 2015-12-31	–139	–126	–108	–101
Ränta +1 procentenhet	–	–138	–128	–127

Utveckla och modernisera allmännyttan

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

Kvalificerade medarbetare

Våra anställda är en väsentlig framgångsfaktor, genom omsorg om såväl fastigheter som hyresgäster. Det är viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare och vi bedriver ett aktivt arbete för att vara en god arbetsgivare som tillhandahåller attraktiva uppgifter och bra arbetsvillkor. Det sker även satsningar för att öka kunskapen om branschen och locka fler unga att söka sig hit.



Otrygghet och utvecklingsområden

Som hyresvärd påverkas vi av vår omvärld och samhället vi verkar i. Göteborg står inför utmaningen att länka samman staden fysiskt och socialt för att kunna stärka sammanhållningen. Vi arbetar aktivt för att öka tryggheten i våra områden med speciellt fokus på utvecklingsområdena Hammarkullen och Norra Biskopsgården. Med ett samhällsengagemang och samarbete med berörda myndigheter och föreningar bidrar vi till en positiv stadsutveckling.

Nyproduktion och marktillgång

För att utveckla fastighetsbeståndet och öka antalet hyresrätter i fler delar av staden, arbetar vi kontinuerligt för att ta fram nya projekt och ansökningar. Genom nya lösningar och möjligheter med till- och ombyggnation strävar vi även efter att hitta lösningar på egen mark.

Underhåll och drift

Kassaflöde och värdering påverkas starkt av driftkostnaderna. Genom vårt långsiktiga arbete med affärsmässighet, 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 våra mest väsentliga miljöaspekter. Vi arbetar kontinuerligt för att minska energianvändningen, vilket sker genom upprustning av fastigheterna och samarbete med hyresgästerna.

Goda förutsättningar med stabil ekonomi

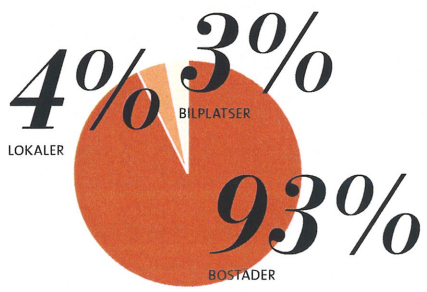
Som allmännyttigt bolag är Bostadsbolaget helt självfinansierat. Bolaget erhåller inget ekonomiskt stöd från Göteborgs Stad och dess invånare eller andra bidrag från offentlig sektor. De vinster som genereras återinvesteras till största del i verksamheten. Årets resultat uppgick till 53 miljoner kronor.

Intäkter

Mkr	Not	2015	2014	Förändring
Hyresintäkter	2	1 634	1 602	32
Förvaltningsintäkter	3	25	22	3
Summa intäkter		**1 659**	**1 624**	**35**

Intäkter

För 2015 års hyresnivå träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning i snitt med 0,8 procent från och med januari månad. Detta innebar en ökning av hyresintäkterna för bostäder med 12 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

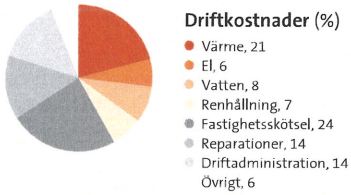
Mkr	2015	2014	Förändring
Lägenheter, brutto	1 527	1 497	30
Hyresbortfall	–13	–11	–2
Lägenheter, netto	**1 514**	**1 486**	**28**
Lokaler, brutto	72	72	0
Hyresbortfall	–9	–11	2
Lokaler, netto	**63**	**61**	**2**
Fordonsplatser, brutto	68	66	2
Hyresbortfall	–11	–11	0
Fordonsplatser, netto	**57**	**55**	**2**
Summa hyresintäkter	1 634	1 602	32
Förvaltningsintäkter	25	22	3
Summa intäkter	**1 659**	**1 624**	**35**

Kostnader

Mkr	Not	2015	2014	Förändring
Driftkostnader	4, 5, 6	–670	–671	1
Underhållskostnader		–317	–315	–2
Fastighetsavgift/-skatt		–32	–31	–1
Driftöverskott		**640**	**607**	**33**

Driftkostnader

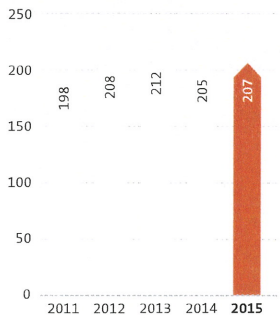
Bostadsbolagets driftkostnader ligger i nivå med föregående år. Fastighetsskötsel har ökat vilket främst beror på personalkostnader i form av löneökning, ökad personaltäthet och inhyrningar i samband med längre sjukfrånvaro, samt ökade kostnader för skadedjurssanering, avloppsstopp samt skador av mindre karaktär. Övriga driftkostnader har däremot minskat markant då vi hade höga kostnader hänförligt till införandet av Framtidens Bredband föregående år. Kostnader för större skador har även varit lägre för 2015.



Bostadsbolagets driftkostnader

Mkr	2015	2014	Förändring	2015 (kr/m²)	2014 (kr/m²)	Förändring (kr/m²)
Värme	144	143	1	94	93	1
El	38	40	–2	25	26	–1
Vatten	56	53	3	36	35	1
Renhållning	44	41	3	29	27	2
Summa taxekostnader	**282**	**277**	**5**	**184**	**180**	**4**
Fastighetsskötsel	164	141	23	107	92	15
Reparationer	93	94	–1	61	62	–1
Driftadministration	91	90	1	59	58	1
Övrigt	40	69	–29	26	45	–19
Summa övriga kostnader	**388**	**394**	**–6**	**253**	**257**	**–4**
Summa kostnader	**670**	**671**	**–1**	**437**	**437**	**0**

Underhållskostnader (kr/m²)



Underhållskostnader

Kostnaderna för underhåll omfattar såväl yttre som inre underhåll av bolagets fastigheter. Under 2015 uppgick kostnaderna till 207 kronor per kvadratmeter, vilket är en ökning med 2 kr/m² sett till föregående år.

EKONOMISK ÖVERSIKT

Mkr	Not	2015	2014	Förändring
Avskrivningar	7	–255	–247	–8
Bruttoresultat		**385**	**360**	**25**
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	–38	–30	–8
Jämförelsestörande poster		–2	0	–2
Övriga rörelseintäkter	10	3	3	0
Övriga rörelsekostnader	11	0	0	0
Rörelseresultat	12	**348**	**332**	**16**
Finansnetto	13	–139	–168	29
Resultat efter finansiella poster		**209**	**164**	**45**

Avskrivningar

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

Centrala kostnader

I posten centrala kostnader ingår till exempel kostnader för styrelse, vd och strategisk ledningspersonal, revisionskostnader samt fakturerade koncerngemensamma kostnader. Ökningen kan främst hänföras till Bostadsbolagets 70-årsjubileum och ökade koncerngemensamma kostnader i samband med det nya byggbolaget.

Jämförelsestörande poster

Under året har bolaget sålt en del av en fastighet till Egnahemsbolaget, och det innebär en realisationsförlust på två miljoner kronor.

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.

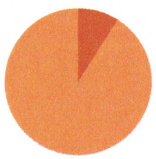
Finansnetto

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 29 miljoner kronor, främst beroende på minskad upplåning och lägre räntenivåer på finansmarknaderna. Den genomsnittliga finansieringskostnaden beräknas som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader pensionsskulden och aktiverad ränta i relation till genomsnittlig lånevolym under året. Den uppgick till 2,56 procent, vilket är en minskning med 0,45 procentenheter. I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor även finansiella kostnader för pensionsskuld på nära fyra miljoner kronor. Två miljoner kronor av bolagets kostnadsräntor har aktiverats på projekt under byggnadstiden.

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

Bostadsbolaget har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 1 697 (1 542) miljoner kronor och soliditeten uppgick till 22,4 (21,0) procent. Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 15 229 (12 900) miljoner kronor, vilket gav en justerad soliditet på 60,3 (58,0) procent.

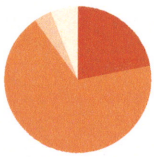
De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 5 310 miljoner kronor (5 375). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 5 395 miljoner kronor (5 486).



Finansieringskällor (Mkr)

- Banklån genom moderbolaget, 500
- Övrig upplåning genom moderbolaget, 4 810

forts. Finansnetto



Finansiering (Mkr)
- Eget kapital, 1 697
- Räntebärande skulder, 5 310
- Uppskjuten skatteskuld, 335
- Ej räntebärande skulder, 471

Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 69 procent (72). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 21 (24) procent. Denna nivå ryms väl inom gällande villkor för bolagets säkerställda lån. Av lånen är 9 (18) procent, motsvarande 500 miljoner kronor säkerställda mot pantbrev i bolagets fastigheter och resterande lån på 4 810 miljoner kronor är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Ställda säkerheter i bolagets fastighetsportföljer består av ett representativt urval av fastighetsbeståndet. Under året togs inga nya pantbrev ut.

Mkr	Not	2015	2014	Förändring
Förändring av periodiseringsfond	14	3	–18	21
Avskrivningar utöver plan	14	–11	–8	–3
Lämnade koncernbidrag		–132	–	–132
Skatt på årets resultat	15	–16	–31	15
Årets resultat	16	**53**	**107**	**–54**

Bokslutsdispositioner

Till bokslutsdispositioner räknas de reserveringar och fondavsättningar som görs i syfte att påverka det redovisade resultatet. De utgör obeskattade reserver i balansräkningen. När reserver och fondavsättningar senare löses upp återförs de till beskattning, varför de innehåller en uppskjuten skatteskuld. Förändring av periodiseringsfonden avser en återföring på tre miljoner kronor. Avskrivningar utöver plan avser de avskrivningar som tillåts genom de skatterättsliga reglerna jämfört med de civilrättsliga planenliga avskrivningarna. Dessa uppgår i år till 11 miljoner kronor.

Skattesituation

Årets skattekostnad består av uppskjuten skatt. Aktuell skatt för året uppgår till endast 116 000 kronor.

Den 31 december 2015 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till –335 miljoner kronor, se not 28.

Årets resultat

Årets resultat är 53 miljoner kronor vilket är 54 miljoner kronor lägre än 2014. Hyresökning och finansnettot har gett ett bättre resultat än tidigare år, men resultatet minskar i och med årets lämnade koncernbidrag.

Framtida utveckling

Resultat efter finansiella kostnader för 2016 förväntas uppgå till 242 miljoner kronor. I detta resultat ingår totalt underhåll med 299 miljoner kronor vilket motsvarar 194 kronor per kvadratmeter.

Hit går din hyra

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



Till vad går hyran (kr)
- Summa taxekostnader, 849
- Fastighetsskötsel, 493
- Reparationer och underhåll, 1 237
- Fastighetsavgift/-skatt, 96
- Avskrivningar på gjorda investeringar, 769
- Räntekostnader etc., 420
- Övriga driftkostnader och driftadministration, 396
- Centrala kostnader etc., 112
- Resultat efter finansnetto, 628

Femårsöversikt (belopp i Mkr)

Resultaträkning	2015	2014	2013	2012	2011
Hyresintäkter	1 634	1 602	1 561	1 503	1 457
Driftkostnader	–670	–671	–646	–622	–632
Underhållskostnader	–317	–315	–323	–316	–300
Fastighetsavgift/-skatt	–32	–31	–31	–35	–34
Driftöverskott	640	608	584	547	498
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	–255	–247	–234	–291	–267
Centrala kostnader, inklusive avskrivningar	–38	–30	–35	–29	–27
Finansnetto	–139	–168	–179	–196	–188
Resultat efter finansiella poster	209	165	137	32	17

Balansräkning	2015	2014	2013	2012	2011
Fastigheter	7 464	7 473	7 335	7 156	7 010
Övriga anläggningstillgångar	392	320	377	383	365
Omsättningstillgångar	193	33	26	21	34
Eget kapital	1 697	1 542	1 436	1 346	1 281
Obeskattade reserver	139	132	105	86	68
Avsättningar	431	416	416	396	462
Långfristiga skulder	5 110	4 925	3 975	3 650	3 916
Kortfristiga skulder	671	811	1 805	2 083	1 683

Fastigheter	2015	2014	2013	2012	2011
Taxeringsvärde	14 979	14 857	14 748	13 480	13 414
Lägenhetsyta m², tusental	1 442	1 441	1 434	1 426	1 417
Lokalyta m², tusental	92	94	97	96	97
Lägenheter, antal	23 327	23 322	23 162	23 047	22 909
Parkeringsplatser, antal	15 133	15 150	15 047	14 985	14 926
Fastighetsinvesteringar	308	320	386	435	370
varav mark	—	—	—	—	22
Avkastningsvärde	24 957	22 120	21 187	20 195	18 685

Personal	2015	2014	2013	2012	2011
Medelantal anställda	277	269	259	266	261

Finansiering	2015	2014	2013	2012	2011
Soliditet, %	22,4	21,0	19,6	18,7	18,0
Justerad soliditet, %	60,3	58,0	56,8	55,9	51,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,4	3,1	2,6	2,5
Skuldsättningsgrad, ggr	3,1	3,4	3,8	4,0	4,1
Räntebidrag	—	—	—	—	1
Genomsnittlig finansieringskostnad (exkl. räntebidrag), %	2,6	3,0	3,3	3,8	3,7
Genomsnittlig finansieringskostnad (inkl. räntebidrag), %	2,6	3,0	3,3	3,8	3,6
Kassaflöde (exkl. investeringar)	463	411	371	323	284

Lönsamhet	2015	2014	2013	2012	2011
Direktavkastning (exkl. räntebidrag), %	8,6	8,2	8,1	7,7	7,1
Direktavkastning (inkl. räntebidrag), %	8,6	8,2	8,1	7,7	7,2
Avkastning på totalt kapital, %	4,4	4,3	4,2	3,1	2,8
Avkastning på eget kapital, %	12,9	11,1	9,8	2,4	1,3

Förvaltning	2015	2014	2013	2012	2011
Medelhyra lägenheter brutto, kr/m²	1 059	1 041	1 019	988	962
Hyresbortfall lägenheter, kr/m²	–9	–8	–7	–6	–8
Medelhyra lokaler brutto, kr/m²	765	751	747	739	730
Hyresbortfall lokaler, kr/m²	–94	–114	–99	–109	–107
Driftkostnader, kr/m²	437	437	423	410	418
Underhållskostnader, kr/m²	207	205	212	208	198
Centrala kostnader inkl avskrivningar, kr/m²	25	20	23	19	18
Driftöverskott, kr/m²	417	396	383	360	329
Vakansgrad lägenheter, %	—	—	—	—	—
Vakansgrad lokaler, %	6,4	9,4	9,4	9,7	8,8

Styrkort	2015	2014	2013	2012	2011
Serviceindex [1]	—	79	80	—	—
MMI (MotiveradMedarbetarIndex) [2]	—	72	73	—	70
Fastighetsresultat (exkl. tidigarelagt underhåll) [3]	602	580	626	609	567

1) Under 2011–2012 genomfördes ingen gemensam kundenkät inom koncernen. Ingen mätning gjord 2015.
2) Ingen mätning gjord 2012 och 2015.
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 företagets skulder exklusive av- och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företagets skulder.

Skuldsättningsgrad: Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Genomsnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag 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 hänförbara till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

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

PERSONAL

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

FÖRVALTNING

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	1 447 126 524
Erhållet aktieägartillskott	102 960 000
Årets resultat	53 101 070
Summa	**1 603 187 594**

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

Utdelning till aktieägare	632 000
I ny räkning balanseras	1 602 555 594
Summa	**1 603 187 594**

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

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

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas 2016-03-31.

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	2015	2014
Intäkter			
Hyresintäkter	2	1 634 160	1 601 934
Förvaltningsintäkter	3	25 253	22 461
Summa intäkter		**1 659 413**	**1 624 395**
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5, 6	–670 164	–670 594
Underhållskostnader		–317 354	–315 137
Fastighetsavgift/-skatt		–31 820	–31 102
Driftöverskott		**640 075**	**607 562**
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	–254 614	–246 706
Bruttoresultat		**385 461**	**360 856**
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	–37 834	–30 053
Övriga rörelseintäkter	10	2 650	2 321
Övriga rörelsekostnader	11	–2 460	–257
Rörelseresultat	12	**347 817**	**332 867**
Finansnetto	13	–139 251	–168 241
Resultat efter finansiella poster		**208 566**	**164 626**
Förändring av periodiseringsfond	14	2 672	–18 493
Avskrivningar utöver plan	14	–10 414	–7 946
Lämnade koncernbidrag	14	–132 000	—
Skatt på årets resultat	15	–15 723	–31 166
Årets resultat	16	**53 101**	**107 021**

Balansräkning

Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	10 697	9 904
Summa immateriella anläggningstillgångar		**10 697**	**9 904**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	7 463 563	7 472 665
Inventarier	19	91 120	90 094
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	0	0
Pågående ny- och ombyggnationer	21	282 425	213 550
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 837 108**	**7 776 309**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	22	46	30
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	140	140
Andra långfristiga fordringar	24	7 747	6 523
Summa finansiella anläggningstillgångar		**7 933**	**6 693**
Summa anläggningstillgångar		**7 855 738**	**7 792 906**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 052	1 620
Fordringar hos koncernföretag		143 143	15 660
Skattefordran		14 211	—
Övriga fordringar		11 193	4 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	18 522	11 699
Summa kortfristiga fordringar		**189 121**	**33 200**
Kassa och bank		3 486	241
Summa omsättningstillgångar		**192 607**	**33 441**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 048 345**	**7 826 347**

Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
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**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 550 085	1 341 152
Årets vinst		53 101	107 021
Summa fritt eget kapital		**1 603 186**	**1 448 173**
Summa eget kapital		**1 697 186**	**1 542 173**
Obeskattade reserver	26	139 361	131 619
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	27	96 162	97 243
Uppskjutna skatter	28	334 747	319 140
Summa avsättningar		**430 909**	**416 383**
Långfristiga skulder	29, 30, 31		
Skulder till koncernföretag		5 110 000	4 925 000
Summa långfristiga skulder		**5 110 000**	**4 925 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30, 32	—	200 000
Leverantörsskulder		108 926	127 749
Skulder till koncernföretag	30, 33	349 719	266 666
Skatteskulder		—	5 387
Övriga skulder		4 388	2 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	207 856	208 828
Summa kortfristiga skulder		**670 889**	**811 172**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**8 048 345**	**7 826 347**
Ställda säkerheter	34	**502 369**	**955 542**
Ansvarsförbindelser	35	**7 318**	**7 236**

Förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
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**
Eget kapital 2015-01-01	40 000	54 000	1 448 173	1 542 173
Utdelning			–1 048	–1 048
Aktieägartillskott			102 960	102 960
Årets resultat			53 101	53 101
Eget kapital 2015-12-31	**40 000**	**54 000**	**1 603 186**	**1 697 186**

Aktiekapitalet utgörs av 400 000 aktier med kvotvärde om 100 kronor styck.
Utdelning lämnades till moderbolaget i enlighet med principerna i not 1 och not 16.

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		347 817	332 867
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	36	255 562	239 313
Erhållen ränta		1 073	1 048
Erlagd ränta	37	–140 142	–167 196
Betald skatt		–14 893	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**449 417**	**406 032**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	38	–78 986	–60 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**370 431**	**345 333**
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		–5 102	–785
Amortering ombyggnadstillägg		2 122	1 726
Investeringar i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar		–286 656	–302 833
Försäljning av byggnader och mark		2 375	—
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		–10 954	–7 393
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		439	455
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–297 776**	**–308 830**
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning långfristig fordran		–3 362	1 016
Upptagna lån		385 000	1 400 000
Amortering långfristiga skulder		–450 000	–1 436 146
Utdelning		–1 048	–1 204
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–69 410**	**–36 334**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**3 245**	**169**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		**241**	**72**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	39	**3 486**	**241**
Summa disponibla likvida medel		**3 486**	**241**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	40		
Nettolåneskuld vid årets ingång		–5 472 002	–5 508 453
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		65 000	36 146
Minskning/ökning av avsättningar		1 081	136
Minskning/ökning av likvida medel		3 245	169
Nettolåneskuld vid årets utgång		**–5 402 676**	**–5 472 002**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter

Hyresintäkterna 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, byggnadsinventerier, mark och markanläggningar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för aktiveringar och uppskrivningar samt med avdrag för planenliga avskrivningar och nedskrivningar.

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet. 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.

Not 1 forts.

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 nyttjadeperioder

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

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

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

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

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

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

Likvida medel
Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Not 2 Hyresintäkter

	2015	2014
Bostäder	1 514 191	1 485 524
Lokaler	62 895	61 803
Övriga hyresintäkter	57 074	54 607
Summa hyresintäkter	**1 634 160**	**1 601 934**

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

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

	2015	2014
Inom ett år	44 317	43 369
Mellan 1-5 år	81 418	94 498
Över 5 år	685	643
Summa	**126 420**	**138 510**

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2015	2014
Förvaltningsuppdrag	1 146	1 157
Ersättning från hyresgäster	3 449	2 530
Övriga förvaltningsintäkter	20 658	18 774
Summa förvaltningsintäkter	**25 253**	**22 461**

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

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Värme	–143 671	–142 895
El och gas	–38 294	–39 686
Vatten och avlopp	–55 855	–53 128
Avfallshantering	–43 975	–40 870
Fastighetsskötsel	–163 669	–141 043
Reparationer	–93 147	–94 430
Driftadministration	–91 354	–89 727
Övriga driftkostnader	–40 199	–68 815
Summa driftkostnader	**–670 164**	**–670 594**

Not 5 Personal

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	2015	2014
Löner och ersättningar till styrelsen och vd*	–1 552	–1 242
Löner och ersättningar till övriga anställda	–108 073	–100 216
Summa löner och ersättningar	**–109 625**	**–101 458**
Pensionskostnader för styrelsen och vd*	–424	—
Pensionskostnader för övriga anställda	–12 059	–10 559
Summa pensionskostnader	**–12 483**	**–10 559**
Övriga sociala kostnader	–33 793	–29 546
Summa personalkostnader	**–155 901**	**–141 563**

**Inklusive styrelsesuppleanter.*

Inga tantiem eller likande har lämnats.

Medelantalet anställda	2015	2014
Kvinnor	131	132
Män	146	137
Totalt	**277**	**269**

Företagsledningens könsfördelning		
Styrelse, inklusive suppleanter	2015	2014
Kvinnor	4	5
Män	6	5
Totalt	**10**	**10**
Vd och övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	5	3
Män	5	7
Totalt	**10**	**10**

Ersättningar och övriga förmåner under 2015

	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelse-ordförande	65			65
Övriga styrelse-ledamöter	179			179
Styrelse-suppleanter	24			24
Verkställande direktör	1 284	12	424	1 720
Övriga ledande befattnings-havare	7 266	101	1 416	8 783
Totalt	**8 818**	**113**	**1 840**	**10 771**

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**

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

Pensioner

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

Övriga pensionshavare följer den kollektivavtalade tjänstepensionen enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

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

Med övriga ledande befattningshavare finns avtal om en uppsägningstid på mellan sex och tolv månader.

Principer för ersättning till styrelse och verkställande direktör

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut.

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

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag, %	2015	2014
Andel av totala intäkter, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	—	—
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl. Framtidenkoncernen	2	2
Andel av totala kostnader i rörelse-verksamhet exkl. fastighetsskatt, av- och nedskrivningar, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2	2
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl. Framtidenkoncernen	23	22
Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	—	1
Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	98	96

Moderbolag

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

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

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	2015	2014
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggningstillgångar	–4 309	–4 320
Markanläggningar	–14 446	–14 074
Byggnader	–220 140	–214 279
Bredbandsnät	–4 281	–4 046
Investering i annans fastighet	–319	–319
Inventarier	–11 736	–10 581
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	617	913
Summa av -och nedskrivningar i förvaltningen	**–254 614**	**–246 706**
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	–5	–14
Summa av- och nedskrivningar	**–254 619**	**–246 720**

Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå

	2015	2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	–354	–396
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–40	–200
Skatterådgivning	—	—
Övriga tjänster	—	—
Summa arvode till vald revisionsbyrå	**–394**	**–596**

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

Not 9 Centrala kostnader

	2015	2014
Centrala kostnader	–24 639	–20 536
Koncerngemensamma kostnader	–13 190	–9 503
Avskrivningar	–5	–14
Summa centrala kostnader	**–37 834**	**–30 053**

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

Not 10 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Provisionsintäkter	133	133
Resultat vid försäljning av inventarier	436	201
Övriga rörelseintäkter	2 081	1 987
Summa övriga rörelseintäkter	**2 650**	**2 321**

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2015	2014
Utrangering och försäljning av inventarier	–26	–27
Fastighetsförsäljning	–2 434	—
Utrangeringsförlust komponent	—	–230
Summa övriga rörelsekostnader	**–2 460**	**–257**

Not 12 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:	2015	2014
Förfaller till betalning inom ett år	5 402	5 985
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	5 569	9 986
Förfaller till betalning senare än fem år	—	—
	10 971	**15 971**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	6 588	6 257

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

Not 13 Finansnetto

Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	2015	2014
Ränteintäkter koncernföretag	2	10
Ränteintäkter	1 071	1 038
Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	**1 073**	**1 048**
Kostnader från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgång		
Reaförlust vid försäljning	—	–85
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader koncernföretag	–137 729	–162 453
Räntekostnader	–258	–2 695
Övriga finansiella kostnader	–127	–202
Finansiell kostnad PRI-skuld	–3 578	–5 644
Aktiverad ränta	1 368	1 790
Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder	**–140 324**	**–169 289**
Finansnetto	**–139 251**	**–168 241**

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 2,56 (3,01) procent.

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2015	2014
Avsättning till periodiseringsfond	—	–35 664
Upplösning av periodiseringsfond	2 672	17 171
Avskrivningar utöver plan	–10 414	–7 946
Lämnade koncernbidrag	–132 000	—
Summa bokslutsdispositioner	**–139 742**	**–26 439**

Not 15 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Aktuell skatt	–116	–23 538
Uppskjuten (skatt avseende förändring i temporära skillnader, spec i not 28)	–15 607	–7 628
Summa skatt på årets resultat	**–15 723**	**–31 166**

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

	2015	2014
Redovisat resultat före skatt	68 824	138 187
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–15 141	–30 401
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	—	8
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–599	–540
Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond	–124	–226
Justering avseende tidigare år	141	–7
Summa skatt på årets resultat	**–15 723**	**–31 166**

Not 16 Utdelning

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,58 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2015 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2016-03-07 kommer en utdelning avseende 2015 att föreslås om 632 tkr, vilket motsvarar 1,58 % av aktiekapitalet 40 000 tkr. Utdelning avseende 2014 uppgick till 1 048 tkr.

Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 622	25 622
Inköp	5 102	785
Omklassificeringar	—	–785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**30 724**	**25 622**
Ingående avskrivningar	–15 718	–11 398
Årets avskrivningar	–4 309	–4 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	–20 027	–15 718
Utgående planenligt restvärde övriga immateriella anläggningstillgångar	**10 697**	**9 904**

De immateriella anläggningstillgångarna avser investering i koncerngemensamt fastighetssystem och intranät.

Not 18 Förvaltningsfastigheter

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

Marknadsvärde (Mkr)	2015-12-31	2014-12-31
Ingående värde 1 januari	22 120	21 187
Investeringar	308	320
Försäljningar	–5	–
Övrig värdeförändring	2 534	613
Utgående värde 31 december	**24 957**	**22 120**

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 375–500 (380–510) kr/kvm och för lokaler till 279–404 (283–413) kr/kvm. Dessa kostnader beräknas för närvarande öka med 2,25 (2,25) procent per år. Till detta kommer utgående fastighetsavgift/-skatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet differentieras beroende på läge och varierar mellan 2,50 (2,75) procent i läge A1 och 5,75 (6,25) procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,65–4,80 (2,75–4,75) procent.

Marknadsvärdet på pantsatta fastigheter uppgår till 1 453 (2 666) Mkr.

	2015-12-31	2014-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	585 094	585 094
Försäljningar	–737	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	584 357	585 094
Ingående uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående planenligt restvärde mark	**701 312**	**702 049**
Taxeringsvärde	**5 238 276**	**5 201 972**
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	287 978	278 720
Omklassificeringar	9 278	9 258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	297 256	287 978
Ingående avskrivningar	–102 620	–88 546
Årets avskrivningar	–14 446	–14 074
Utgående ackumulerade avskrivningar	–117 066	–102 620
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**180 190**	**185 358**
Bredbandsnät		
Ingående anskaffningsvärden	84 078	76 447
Omklassificeringar	1 842	7 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 920	84 078
Ingående avskrivningar	–11 819	–7 773
Årets avskrivningar	–4 281	–4 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	–16 100	–11 819
Utgående planenligt restvärde bredbandsnät	**69 820**	**72 259**

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	9 831 117	9 478 605
Försäljningar	–12 058	—
Utrangeringar	–700	–746
Omklassificeringar	223 156	353 258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 041 515	9 831 117
Ingående nedskrivningar	–12 950	–13 974
Återförda nedskrivningar	702	1 024
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–12 248	–12 950
Ingående avskrivningar	–3 975 593	–3 775 616
Försäljningar	7 986	—
Utrangeringar	498	517
Årets avskrivningar	–206 127	–200 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	–4 173 236	–3 975 593
Ingående uppskrivningar	670 425	684 640
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	–14 215	–14 215
Utgående ackumulerade uppskrivningar	656 210	670 425
Utgående planenligt restvärde byggnader	**6 512 241**	**6 512 999**
Taxeringsvärde	**9 740 967**	**9 655 037**
Aktiverad ränta ingår med	**41 455**	**39 330**
Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**7 463 563**	**7 472 665**

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 7 478 (8 220) tkr.

Not 19 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 142	154 677
Inköp	10 954	7 393
Försäljningar och utrangeringar	–4 523	–4 559
Omklassificeringar	1 842	7 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 415	165 142
Ingående avskrivningar	–75 048	–68 731
Försäljningar och utrangeringar	4 494	4 278
Avskrivningar	–11 741	–10 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	–82 295	–75 048
Utgående planenligt restvärde inventarier	**91 120**	**90 094**

Av årets avskrivningar –11 741 (–10 595) tkr avser –5 (–14) tkr centrala kostnader.

Not 20 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
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

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde/ Ingående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	213 550	267 563
Under året nedlagda kostnader	308 676	325 594
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	–239 801	–379 607
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde/Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	**282 425**	**213 550**
Aktiverad ränta ingår med	**2 174**	**2 932**

Not 22 Andelar i intresseföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30	30
Förvärv	16	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46	30
Utgående planenligt restvärde andelar i intresseföretag	**46**	**30**

Intresseföretag	Org.nummer	Kapital-andel (%)	Rösträtts-andel (%)
Västra Sandarnas Fastighetsutveckling i Göteborg AB	556707-2409	46,3	46,3

	Bokfört värde	Eget kapital	Årets resultat
	46	100	0

Intresseföretaget har sitt säte i Göteborg.

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140	540
Försäljning	—	–400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**140**	**140**
Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav	**140**	**140**

Not 24 Andra långfristiga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 523	8 865
Inköp	460	350
Årets amortering	–2 122	–1 726
Omklassificeringar	2 886	–966
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**7 747**	**6 523**
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	**7 747**	**6 523**

Långfristig fordran avseende hyresgästanpassningar av lokaler redovisas här med 4 107 (3 343) tkr, övriga poster avser Husbyggnadsvaror 2 051 (1 591) tkr och Fritidsstiftelsen 1 589 (1 589) tkr.

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	1 119	1 250
Förutbetalda försäkringspremier	379	461
Förutbetalda PRI-kostnader	3 383	3 125
Förutbetalda licenser	1 348	1 300
Förutbetalda kostnader arrende	279	200
Upplupna förvaltningsintäkter	4 348	—
Förutbetalda kostnader, koncernföretag	1 731	2 297
Förutbetalda kostnader, övriga	5 935	3 066
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**18 522**	**11 699**

Not 26 Obeskattade reserver

	2015-12-31	2014-12-31
Avsättning till periodiseringsfond, tax 10	—	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	35 664
Ackumulerade avskrivningar över plan	54 932	44 518
Summa bokslutsdispositioner	**139 361**	**131 619**

Not 27 Avsättning för pensioner

	2015-12-31	2014-12-31
Avsättning vid periodens ingång	97 243	97 379
Utbetalad pension	–6 221	–5 989
Nyintjänad pension	2 019	1 942
Ränta	3 505	3 535
Övrigt	–384	376
Avsättning vid periodens utgång	**96 162**	**97 243**

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

	2015-12-31	2014-12-31
Skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde		
Förvaltningsfastigheter	–334 791	–319 618
Finansiella instrument	44	98
Övriga temporära skillnader	—	380
Summa avsättning för uppskjuten skatt	**–334 747**	**–319 140**

Not 29 Finansiell riskhantering

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

Not 30 Låneskulder

Låneskulder (Mkr)	Nominellt värde 2015-12-31	Marknadsvärde 2015-12-31	Nominellt värde 2014-12-31	Marknadsvärde 2014-12-31
Skulder till kreditinstitut	—	—	200	200
Skulder till koncernföretag	5 310	5 313	5 175	5 184
Totalt	**5 310**	**5 313**	**5 375**	**5 384**

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

Not 31 Långfristiga skulders förfallotider

	1–5 år	Senare än fem år
Skulder till koncernföretag	300 000	4 810 000
Summa	**300 000**	**4 810 000**

Not 32 Skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga lån	—	200 000
Summa skulder till kreditinstitut	**—**	**200 000**

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader, moderbolag	10 685	11 060
Upplupna räntekostnader, övriga	—	147
Upplupna sociala avgifter	9 453	8 669
Upplupna personalkostnader	13 807	14 543
Upplupna kostnader, underhåll	440	573
Upplupna taxebundna kostnader	44 682	45 576
Balanserad ränta stängda derivatinstrument	768	1 476
Förutbetalda hyresintäkter	127 521	123 614
Upplupna ombyggnadskostnader	1 556	1 595
Upplupna kostnader, fastighetsskötsel	7 071	6 741
Övriga poster	3 512	6 939
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**219 495**	**220 933**

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

I balanserad ränta stängda derivatinstrument för 2015 ingår 450 tkr, som avser 2017 eller senare.

Not 34 Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar avseende skulder till kreditinstitut	—	200 067
Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget	502 369	755 475
Summa ställda säkerheter	**502 369**	**955 542**
Säkerheter i eget förvar	6 229 488	5 776 314

Not 35 Ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
Ansvarförbindelse FPG/PRI	1 923	1 945
Ansvarförbindelse Fastigo	2 120	2 016
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	2 414	2 414
Garantiförbindelser	861	861
Summa ansvarsförbindelser	**7 318**	**7 236**

Not 36 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	2015-12-31	2014-12-31
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	4 309	4 320
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	250 725	243 313
Avskrivning nedskrivning anläggningstillgångar	85	—
Återföring avseende materiella anläggningstillgångar	–702	–1 024
Ökning(+)/minskning(–) av avsättningar	–1 081	–7 352
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	2 024	–174
Utrangeringsförlust komponent	202	230
Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet	**255 562**	**239 313**

Not 37 Erlagd ränta

	2015	2014
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	–140 142	–167 196
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	–1 368	–1 790
Summa erlagd ränta	**–141 510**	**–168 986**

Not 38 Specifikation av kassaflödet från förändringar av rörelsekapital

	2015	2014
Ökning(–)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	–155 921	–7 563
Ökning(–)/minskning(+) av rörelseskulder	76 935	–53 136
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	**–78 986**	**–60 699**

Not 39 Outnyttjade kreditavtal

Koncernens finansieringsbehov tryggas av Göteborgs Stad.

Not 40 Nettolåneskuld

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

Not 41 Händelser efter balansdagen

Bostadsbolaget och Carnegie & Co skrev i slutet av oktober ett villkorat avtal där Bostadsbolaget avsåg förvärva två fastighetsbolag på Gropens gård och Bredfjällsgatan i Hammarkullen. Priset baseras på ett underliggande fastighetsvärde på 493 miljoner kronor. Denna prisnivå har även verifierats i två oberoende marknadsvärdebedömningar (Savills och Cushman Wakefield). Affären är enhälligt beslutad av Bostadsbolagets styrelse samt godkänd av Framtidenkoncernens styrelse och den 3 december 2015 även godkänd av kommunfullmäktige. Detta beslut har vunnit laga kraft och tillträde sker 1 februari 2016. Förvärvet omfattar 890 lägenheter och cirka 2 500 m² lokalytor och är strategisk för kommande utveckling i Hammarkullen, ett av koncernen utpekat utvecklingsområde. Det ger Bostadsbolaget en riktig möjlighet att ta ett helhetsgrepp och lyfta hela området (även de redan ägda 1 341 lägenheterna). Inga andra väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 11 februari 2016 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs stads bostadsaktiebolag den 7 mars 2016.

Göteborg den 11 februari 2016

Johan Zandin
Ordförande

Ulla Y Gustafsson
Vice ordförande

Tomas Nilsson
Andre vice ordförande

Jonas Attenius

Inger Bergsten

Piotr Kiszkiel

Adam Wojciechowski

Kicki Björklund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 februari 2016.

Öhrlings PricewaterhouseCoppers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 11 februari 2016.

Sven Jellbo
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 2015. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 28–57.

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 2015 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 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Göteborg den 11 februari 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

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

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Göteborgs stads bostadsaktiebolags verksamhet under år 2015.

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 verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

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

Göteborg 2016-02-11

Sven Jellbo
av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

STYRELSE

Styrelse 2015



Ordförande
Johan Zandin (V)
Född: 1975
Invald: 2015
Sysselsättning: Programmerare i rymdbranschen.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i byggnadsnämnden och kommunfullmäktige.

Ledamöter

Adam Wojciechowski

Inger Bergsten

Vice ordförande
Ulla Y Gustafsson

Andre vice ordförande
Tomas Nilsson

Jonas Attenius

Piotr Kiszkiel

Suppleanter



Anette Vancas Moberg (S)
Född: 1967
Invald: 2010
Sysselsättning: Kundanpassningar, Volvo Lastvagnar AB.
Övriga styrelseuppdrag: Inga övriga styrelseuppdrag.



Sofia Rostedth (M)
Född: 1981
Invald: 2015
Sysselsättning: Pilot och försäljning av nyproduktion.
Övriga styrelseuppdrag: Sitter i styrelsen för Moderaterna Torslanda, nämndeman i tingsrätten och ledamot av idrotts- och föreningsnämnden.



Ronny Johansson (S)
Född: 1955
Invald: 2015
Sysselsättning: Målare.
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande Svenska målareförbundet Avd. 3 väst, ledamot i förbundsstyrelsen för Svenska målareförbundet, ledamot i Riksbyggens lokalförening i Göteborg och kassör i Rannebergens Socialdemokratiska stadsdelsförening.

Sekreterare
Carina Mogren

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

Lekmannarevisorer
Torbjörn Rigemar (S) lekmannarevisor sedan 2007.
Sven Jellbo (L) lekmannarevisor sedan 2015.
Lars-Ola Dahlqvist (S), suppleant sedan 2015.
Ulf Rothmyr (L), suppleant sedan 2015.

Arbetstagarrepresentanter



Thomas Gustavsson
(Fastighetsanställdas Förbund)
Född: 1949
Invald: 1991



Patrik Ryn
(Fastighetsanställdas Förbund)
suppleant
Född: 1965
Invald: 2014



Ulla Berg
(Unionen)
Född: 1953
Invald: 2008



Jonna Carlsdotter
(Unionen)
suppleant
Född: 1976
Invald: 2015

Företagsledning 2015



Kicki Björklund

Verkställande direktör
Född: 1956
Anställd: 2015
E-post: kicki.bjorklund@bostadsbolaget.se
Utbildning: Teknologidoktor i fastighetsekonomi på KTH.
Bakgrund: Var innan Bostadsbolaget vd för allmännyttiga SigtunaHem och arbetade innan det på John Mattson Fastigheter AB, SPP och KTH.

Hur gör Bostadsbolaget det ännu bättre att vara göteborgare?

Vi erbjuder bra bostäder och bra bostadsområden i dialog med människorna som bor här. Det gör vi genom en stor dos erfarenhet, vilja att utvecklas och genom att ta ett stort samhällsansvar



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 gör din avdelning det ännu bättre att vara göteborgare?

Genom att "hålla ordning och reda" på våra pengar frigör vi resurser för att göra insatser som gynnar våra hyresgäster. Det kan till exempel vara att underhålla våra fastigheter så att hyresgästerna trivs med sina lägenheter och skapa utemiljöer som är trygga och vackra.



Elisabeth Carlsson

Personalchef
Född: 1954
Anställd: 2006
E-post: elisabeth.carlsson@bostadsbolaget.se
Utbildning: Högskola.
Bakgrund: Personalchef inom den privata sektorn, bland annat tio år på Ericsson.

Hur gör din avdelning det ännu bättre att vara göteborgare?

Genom att vi rekryterar våra duktiga medarbetare. Vi skapar också olika sysselsättningsprojekt för dem utan försörjning och sommarjobb för ungdomar i våra områden.



Camilla Hallquist

Chef fastighetsutveckling
Född: 1970
Anställd: 2009
E-post: camilla.hallquist@bostadsbolaget.se
Utbildning: Byggnadsingenjör.
Bakgrund: Arbetat inom entreprenadbranschen under tre år för att därefter övergå till konsult på beställarsidan under ytterligare sju år. Skadereglerare inom fastighetsskador under ett år. Projektledare för bostadsbyggnation under 14 år.

Hur gör din avdelning det ännu bättre att vara göteborgare?

Genom att ge våra hyresgäster inflytande och deltagande i utvecklingen av våra fastigheter.



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 gör din avdelning det ännu bättre att vara göteborgare?

Genom våra upphandlingar bidrar vi med att skapa arbetstillfällen och ett hållbarare Göteborg.



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

Hur gör din avdelning det ännu bättre att vara göteborgare?

Genom samarbeten med lokala föreningar bidrar vi till en meningsfull fritid för fler göteborgare. Vi gör också stadsutveckling och vår verksamhet tillgänglig genom öppen dialog och kommunikation anpassad efter våra hyresgästers behov och önskemål.



Magnus Redenheim
Chef Affärsstöd
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 gör din avdelning det ännu bättre att vara göteborgare?

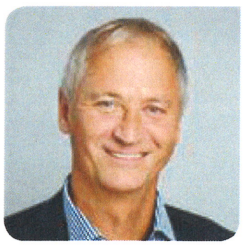
Vi är med och bidrar till att våra bostadsområden utvecklas, är attraktiva och erbjuder prisvärda lägenheter som bidrar till att staden och regionen kan fortsätta växa.



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

Hur gör din avdelning det ännu bättre att vara göteborgare?

Genom att vara mer tillgängliga och skapa möjligheter för våra hyresgäster att påverka sin lägenhetsstandard. I vår uthyrning arbetar vi för en transparent och fungerande bostadsmarknad, där vi är en viktig och stor aktör i staden.



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 gör din avdelning det ännu bättre att vara göteborgare?

Genom att skapa och utveckla trygga, fina bostadsområden där hyresgästernas inflytande och engagemang har stor betydelse. Vi levererar bra service och tar ett stort socialt ansvar.



Johan Wilck
Distriktschef Hisingen,
Tillförordnad distriktschef Centrum
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 gör din avdelning det ännu bättre att vara göteborgare?

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

Bostadsbolagets fastigheter

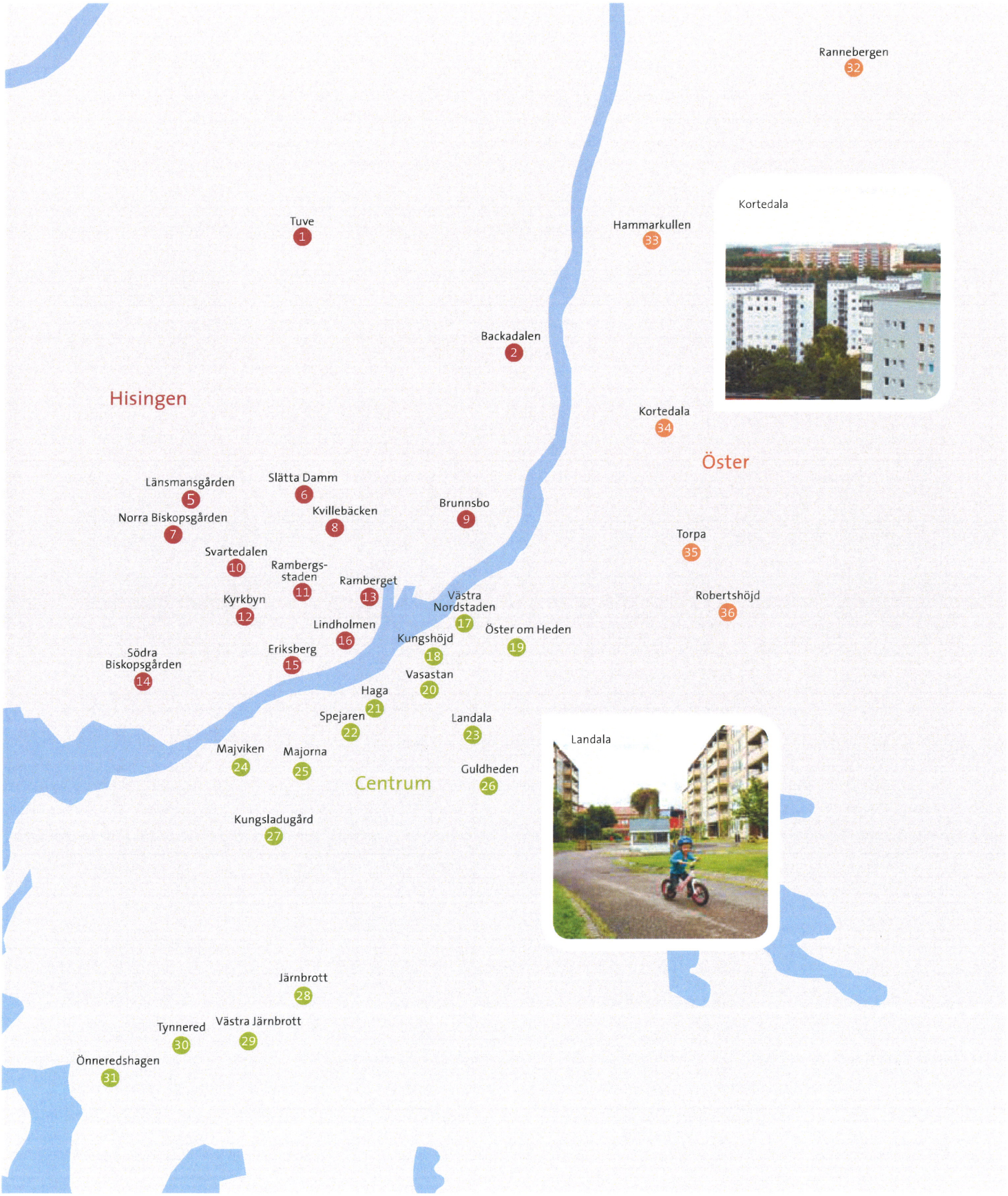
Bostadsbolagets finns med sina 23 327 (2015) lägenheter representerade i Göteborgs samtliga stadsdelar. Organisatoriskt är bolaget indelat i de tre distrikten Centrum, Hisingen och Öster. Varje distrikt har en mängd yrkesgrupper som alla arbetar nära kunden för att kunna leverera god och snabb service. 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. Distriktets 8 190 lägenheter finns fördelade i allt från byggnadsminnesmärkta fastigheter till moderna funkishus. I Centrum pågår också nybyggnation av 70 lägenheter i Landala.

Distrikt Hisingen sträcker sig från Amhult i väster till Backadalen i Öster och är till ytan Bostadsbolagets största distrikt med mycket vacker natur och strövområden. Bostadsbolaget förvaltar 8 546 lägenheter på Hisingen. För att skapa fler stora lägenheter har under året tolv lägenheter i Biskopsgården fått utökad boendeyta genom ombyggnation.

Med sina 6 591 lägenheter är Öster Bostadsbolagets minsta distrikt. I Öster ligger bland annat Torpa som är Bostadsbolaget först byggda bostadsområde. En stor del av distriktets fastigheter är från 1950- och 1960-talet och typiska för sin tid. I oktober 2015 tecknades avtal om förvärv av 890 lägenheter och cirka 2 500 kvadratmeter lokalyta i Hammarkullen.




Rannebergen
32
Kortedala
Tuve
1
Hammarkullen
33
Backadalen
2
Hisingen
Kortedala
34
Öster
Länsmansgården
5
Slätta Damm
6
Norra Biskopsgården
7
Kvillebäcken
8
Brunnsbo
9
Torpa
35
Svartedalen
10
Rambergs-staden
11
Ramberget
13
Kyrkbyn
12
Västra Nordstaden
17
Robertshöjd
36
Lindholmen
16
Kungshöjd
18
Öster om Heden
19
Södra Biskopsgården
14
Eriksberg
15
Vasastan
20
Haga
21
Spejaren
22
Landala
23
Landala
Majviken
24
Majorna
25
Guldheden
26
Centrum
Kungsladugård
27
Järnbrott
28
Tynnered
30
Västra Järnbrott
29
Önneredshagen
31





Centrum

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings-värde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Guldheden	26	GULDHEDEN 28:1	Doktor Bondesons Gata 1	1976	7 561	223	213	115 434	10 573	1 347
Guldheden	26	GULDHEDEN 30:1	Doktor Bondesons Gata 2	1996	1 641	1 199	31	37 698	3 385	1 043
Guldheden	26	GULDHEDEN 31:1	Doktor Fries Torg 1	1992	1 208	861	12	21 518	2 119	944
Guldheden	26	GULDHEDEN 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	30 572	2 690	1 149
Guldheden	26	GULDHEDEN 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11 605	11	228	151 070	13 598	1 171
Guldheden	26	GULDHEDEN 48:3	Syster Estrids Gata 2	1957	2 209	4	30	29 720	2 794	930
Guldheden	26	GULDHEDEN 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1950	1 620	53	30	20 946	1 900	1 132
Guldheden	26	GULDHEDEN 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1950	1 628	—	24	20 361	1 732	1 045
Guldheden	26	GULDHEDEN 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1950	1 628	22	24	20 150	1 738	1 043
Guldheden	26	GULDHEDEN 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6 438	822	120	86 002	7 923	1 129
Guldheden	26	GULDHEDEN 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4 063	148	72	55 930	4 865	1 135
Guldheden	26	GULDHEDEN 54:4	Doktor Wengbergs Gata 8	2005	5 813	—	66	113 270	9 129	1 451
Guldheden	26	GULDHEDEN 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1951	9 631	528	185	131 662	11 682	1 148
Guldheden	26	GULDHEDEN 56:1	Syster Emmas Gata 1	1964	1 836	—	36	25 089	2 215	1 180
Guldheden	26	GULDHEDEN 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3 366	134	66	45 087	4 137	1 198
Guldheden	26	GULDHEDEN 57:5	Doktor Westrings Gata 14A	2003	1 811	471	23	31 592	2 581	1 311
Haga	21	HAGA 19:16	Pilgatan 1	1983	9 063	530	117	182 139	11 803	1 234
Haga	21	HAGA 2:1	Mellangatan 2A	1962	1 991	257	17	38 891	2 390	1 052
Haga	21	HAGA 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	1 825	537	19	38 270	2 788	1 071
Haga	21	HAGA 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1 244	177	14	22 779	1 432	1 013
Haga	21	HAGA 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	21 482	1 715	1 026
Haga	21	HAGA 20:19	Husargatan 31	1985	6 572	284	86	133 097	8 606	1 268
Haga	21	HAGA 20:20	Husargatan 43	1984	1 041	139	19	19 946	1 222	986
Haga	21	HAGA 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	16 941	1 326	1 148
Haga	21	HAGA 23:10	Pilgatan 22	1989	—	105	—	10 210	2 252	—
Haga	21	HAGA 23:22	Husargatan 22	1988	3 914	389	53	82 479	5 529	1 291
Haga	21	HAGA 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	9 930	742	1 350
Haga	21	HAGA 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	9 191	813	1 245
Haga	21	HAGA 24:15	Haga Nygata 25A	1986	591	510	11	14 661	1 506	1 385
Haga	21	HAGA 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	19 609	1 430	1 307
Haga	21	HAGA 24:3	Haga Nygata 27C	1987	943	481	12	22 356	1 795	1 192
Haga	21	HAGA 24:7	Husargatan 23	1989	2 203	51	32	45 666	3 072	1 366
Haga	21	HAGA 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1 362	431	25	32 208	2 582	1 282
Haga	21	HAGA 25:19	Pilgatan 4	1986	8 030	335	104	161 373	10 400	1 250
Haga	21	HAGA 5:10	Haga Nygata 10	1981	4 979	869	69	102 974	6 620	1 049

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings-värde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 12:2	Kondensatorsgatan 3	1986	4 645	95	85	39 983	5 232	1 058
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 13:1	Relägatan 8	1953	1 755	58	27	12 830	1 714	940
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 14:2	Relägatan 1	1952	3 300	90	60	25 299	3 737	993
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3 810	197	66	33 398	4 423	1 096
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2 080	—	32	15 582	2 138	959
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 19:2	Antenngatan 7	1953	218	2 185	7	9 261	1 721	1 123
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 20:1	Antenngatan 10	1954	384	806	12	6 448	1 032	1 082
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 3:1	Bildradiogatan 14	1973	3 496	222	57	28 736	3 845	1 037
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 4:2	Bildradiogatan 29	1990	4 524	209	84	44 400	5 870	1 253
Järnbrott	28	JÄRNBROTT 8:2	Modulatorsgatan 1	1990	3 629	92	62	33 827	4 538	1 204
Kungshöjd	18	INOM VALLGRAVEN 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	41 360	2 812	1 226
Kungshöjd	18	INOM VALLGRAVEN 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A	1970	1 118	37	13	19 116	1 106	980
Kungshöjd	18	INOM VALLGRAVEN 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A	1970	1 225	—	13	21 000	1 201	981
Kungshöjd	18	INOM VALLGRAVEN 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	16 741	1 048	1 078
Kungshöjd	18	INOM VALLGRAVEN 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1 240	230	15	25 082	1 702	1 112
Kungshöjd	18	INOM VALLGRAVEN 43:11	Kungsgatan 5	1960	2 436	1 185	35	50 476	3 646	999
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 58:13	Svalebogatan 41	1948	2 358	369	42	31 448	2 605	1 005
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1 617	32	30	20 647	1 693	1 008
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3 657	—	68	45 959	3 902	1 011
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1 962	21	36	25 238	1 982	1 006
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2 172	675	37	30 305	2 596	1 006
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1 908	—	36	24 200	2 045	1 024
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3 339	45	61	41 642	3 526	1 020
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6 495	180	120	80 123	7 055	1 022
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1 617	21	30	20 242	1 661	1 021
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1 086	—	18	13 400	1 161	1 008
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1 935	158	36	24 316	2 123	1 029
Kungsladugård	27	KUNGSLADUGÅRD 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1 299	—	24	16 400	1 364	1 022
Landala	23	LANDALA 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	—	197	—	10 033	2 398	—
Landala	23	LANDALA 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7 915	12 144	198	167 073	21 368	1 386
Landala	23	LANDALA 10:21	Kapellgången 3	1973	4 679	17	80	91 581	5 563	1 179
Landala	23	LANDALA 10:22	Landalagången 8	1973	5 775	768	96	119 783	7 507	1 155
Landala	23	LANDALA 10:23	Landalagången 11	1973	5 648	209	92	106 754	6 374	1 113
Landala	23	LANDALA 10:24	Landalagången 5	1973	4 253	—	68	79 514	4 707	1 107
Landala	23	LANDALA 12:16	Landalabergen 4	1971	2 755	153	45	52 014	3 089	1 069
Landala	23	LANDALA 12:17	Landalabergen 6	1971	2 720	91	45	50 704	3 018	1 076
Landala	23	LANDALA 12:18	Landalabergen 8	1971	3 916	478	59	75 535	4 618	1 065
Landala	23	LANDALA 12:23	Landalabergen 35	1972	3 327	—	67	62 000	3 704	1 113
Landala	23	LANDALA 12:24	Landalabergen 22	1972	3 740	—	60	69 000	4 028	1 077
Landala	23	LANDALA 12:25	Landalabergen 20	1971	2 578	—	40	47 600	2 760	1 070
Landala	23	LANDALA 12:26	Landalabergen 31	1972	4 140	—	80	77 000	4 595	1 110
Landala	23	LANDALA 12:27	Landalabergen 28	1971	3 994	—	60	73 000	4 249	1 064
Landala	23	LANDALA 12:28	Landalabergen 17	1971	3 994	—	60	73 000	4 243	1 062
Landala	23	LANDALA 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	—	16	25 000	1 505	1 196
Landala	23	LANDALA 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1 255	63	27	24 600	1 581	1 207
Landala	23	LANDALA 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9	—	1 087	1 180
Landala	23	LANDALA 40:1	Egnahemsvägen 1—7	Nyprod	—	—	—	18 091	—	—
Landala	23	LANDALA 41:1	Egnahemsvägen 9—11	Nyprod	—	—	—	4 264	—	—
Majorna	25	MAJORNA 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	11 394	1 043	1 174
Majorna	25	MAJORNA 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6 851	469	89	102 636	8 597	1 193
Majorna	25	MAJORNA 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10 432	350	141	154 312	12 960	1 206
Majorna	25	MAJORNA 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10 864	1 078	148	167 745	14 165	1 210
Majorna	25	MAJORNA 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9 867	828	116	148 459	12 292	1 171
Majorna	25	MAJORNA 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1 441	21	40 000	4 942	1 361
Majviken	24	MAJORNA 213:14	Betzensgatan 1	1971	7 391	2 188	62	106 057	10 977	976
Majviken	24	MAJORNA 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8 422	1 331	184	118 486	11 774	1 264
Majviken	24	MAJORNA 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6 510	697	133	94 041	9 094	1 307
Spejaren	22	OLIVEDAL 27:12	Jungmansgatan 39	1968	6 701	1 029	103	95 124	8 302	1 030

FASTIGHETSBESTÅND

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings-värde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:14	Briljantgatan 37	1967	10 365	15	127	76 743	9 517	917
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:15	Briljantgatan 51	1967	6 296	201	86	55 807	7 286	947
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:17	Briljantgatan 66	1967	4 294	25	58	31 300	4 096	929
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:19	Topasgatan 13A	1967	—	179	—	855	138	—
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:20	Topasgatan 4	1966	—	1 653	—	7 059	2 513	—
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:3	Topasgatan 53	1966	5 558	8	75	39 013	5 143	925
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:4	Topasgatan 5	1966	4 544	1 666	63	40 974	5 654	930
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:5	Topasgatan 14	1967	6 650	91	94	46 120	6 213	930
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:6	Topasgatan 27	1966	6 368	56	90	45 092	5 957	932
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:7	Topasgatan 40	1966	3 430	18	49	25 477	3 263	949
Tynnered	30	JÄRNBROTT 164:8	Topasgatan 49	1965	4 029	129	59	29 634	3 889	933
Vasastaden	20	VASASTADEN 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	41	9	15 023	938	1 154
Vasastaden	20	VASASTADEN 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	8 660	777	900
Vasastaden	20	VASASTADEN 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	17 591	1 060	852
Vasastaden	20	VASASTADEN 15:13	Viktoriagatan 20	1982	1 070	314	15	23 325	1 630	1 129
Vasastaden	20	VASASTADEN 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3 285	399	32	67 889	4 262	1 145
Vasastaden	20	VASASTADEN 19:1	Engelbrektsgatan 3	1980	1 408	127	19	27 786	1 711	1 128
Vasastaden	20	VASASTADEN 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1 259	99	16	23 834	1 414	1 071
Vasastaden	20	VASASTADEN 7:14	Viktoriagatan 10	1980	789	243	9	17 009	1 175	1 067
Vasastaden	20	VASASTADEN 7:3	Storgatan 15 A	1986	861	140	11	18 069	1 170	1 204
Vasastaden	20	VASASTADEN 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1 278	493	16	27 789	1 991	1 087
Vasastaden	20	VASASTADEN 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	40 015	2 573	1 311
Vasastaden	20	VASASTADEN 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1 673	110	21	33 602	2 108	1 151
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 133:10	Norra Dragspelsgatan 16	1981	5 571	331	88	60 641	7 526	1 243
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4 112	39	60	29 800	4 404	1 038
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4 112	71	60	29 800	4 450	1 037
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4 112	74	60	30 000	4 044	943
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4 112	101	60	30 092	4 057	943
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4 147	71	60	29 850	4 042	926
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3 802	39	55	27 400	3 721	926
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:1	Norra Dragspelsgatan 9	1962	5 454	—	83	39 800	5 300	972
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3 774	1	55	27 413	3 539	937
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3 774	—	55	27 400	3 537	937
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:14	Pianogatan 18	1963	6 974	51	109	51 464	6 817	975
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:15	Pianogatan 74	1968	3 125	12	43	23 013	3 010	962
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4 117	39	60	30 078	3 875	937
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:20	Pianogatan 50	1962	5 311	20	83	39 627	5 185	975
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:3	Norra Dragspelsgatan 1	1962	5 373	40	82	39 660	5 235	972
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4 117	1	60	29 800	3 898	937
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3 427	60	50	25 124	3 283	943
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3 427	—	50	25 000	3 233	943
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3 427	49	50	25 013	3 258	943
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3 427	56	50	25 042	3 307	943
Västra Järnbrott	29	JÄRNBROTT 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3 427	39	50	25 078	3 251	943
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5 568	658	74	114 152	7 944	1 216
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 24:12	Kronhusgatan 10	1985	665	163	9	13 836	939	1 160
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3 563	100	49	70 314	4 560	1 226
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3 471	529	48	72 848	5 056	1 219
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	209	26	31 200	2 169	1 222
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2 658	118	41	49 291	3 023	1 100
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 28:4	Kronhusgatan 2B	1982	799	182	12	17 052	1 120	1 251
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 29:1	Övre Spannmålsgatan 2A	1970	1 112	30	15	19 617	1 138	1 003
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	15 685	947	987
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	953	72	16	17 421	1 063	1 051
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 30:1	Mätaregatan 1	1984	2 886	—	34	55 000	3 601	1 209
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1 609	52	19	30 305	1 847	1 102
Västra Nordstaden	17	NORDSTADEN 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	14 396	878	955
Önneredshagen	31	ÖNNERED 102:1	Önnereds Byväg 2	1983	2 068	—	40	41 640	2 114	1 017
Öster om Heden	19	HEDEN 22:12	Engelbrektsgatan 36	1989	16 996	1 568	221	303 200	23 970	1 300
Öster om Heden	19	HEDEN 22:13	Bohusgatan 3	1991	20 280	1 049	270	361 440	28 407	1 322
			Parkeringsfast. Centrum		—	—	—	15 529	6 629	—
Summa					**531 069**	**55 225**	**8 190**	**7 615 249**	**667 959**	





Hisingen

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings-värde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Amhult	4	AMHULT 2:94	Olenas Lycka 1	2004	3 315	87	42	43 753	5 234	1 302
Amhult	4	AMHULT 2:95	Benjamins Lycka 1	2004	5 984	47	76	80 565	8 121	1 310
Amhult	4	AMHULT 2:96	Amhults Uppegård 1	2005	8 930	71	112	110 972	12 050	1 290
Amhult	4	AMHULT 2:97	Mörängens Lycka 1	2005	5 435	24	70	68 255	7 508	1 300
Backadalen	2	BACKA 104:2	Lisa Sass Gata 10	1971	—	113	—	2 452	699	—
Backadalen	2	BACKA 104:3	Lisa Sass Gata 18	1971	2 939	538	101	28 282	5 207	1 585
Backadalen	2	BACKA 104:4	Lisa Sass Gata 16	1976	2 812	710	94	27 491	4 859	1 563
Backadalen	2	BACKA 104:5	Lisa Sass Gata 14	1971	3 277	250	105	27 549	5 466	1 564
Brunnsbo	9	BACKA 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2 483	31	37	17 439	2 642	1 060
Brunnsbo	9	BACKA 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8 553	340	129	67 318	9 261	1 064
Brunnsbo	9	BACKA 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5 700	690	88	46 550	6 618	1 046
Brunnsbo	9	BACKA 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5 714	445	96	45 972	6 401	1 080
Brunnsbo	9	BACKA 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6 008	—	100	45 600	6 519	1 085
Brunnsbo	9	BACKA 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5 451	5	90	39 400	5 888	1 080
Brunnsbo	9	BACKA 7:3	Memoargatan	1965	6 422	43	112	49 846	6 947	1 074
Brunnsbo	9	BACKA 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5 700	62	88	43 285	6 016	1 047
Brunnsbo	9	BACKA 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 618	60	32	19 797	2 718	1 015
Brunnsbo	9	BACKA 7:6	Kåserigatan 3	1965	2 618	59	32	19 469	2 697	1 012
Brunnsbo	9	BACKA 7:8	Kåserigatan 4	1965	2 618	59	32	19 672	2 708	1 016
Brunnsbo	9	BACKA 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 618	11	32	19 239	2 667	1 016
Brunnsbo	9	BACKA 866:578	Humoreskgatan 1	2005	—	413	—	2 997	973	—
Brunnsbo	9	BACKA 866:704	Anekdotgatan 4	2014	1 020	—	58	24 654	3 883	2 606
Eriksberg	15	SANNEGÅRDEN 28:28	Manövergången 2	2001	4 259	72	46	75 116	6 623	1 340
Eriksberg	15	SANNEGÅRDEN 28:30	Maskinkajen 13	2001	7 251	504	76	154 121	13 375	1 658
Eriksberg	15	SANNEGÅRDEN 55:1	Styrfarten 1	2010	9 878	109	163	206 242	17 265	1 627
Eriksberg	15	SANNEGÅRDEN 56:1	Ostindiefararen 26	2009	7 058	118	105	141 172	11 895	1 522
Eriksberg	15	SANNEGÅRDEN 57:1	Ostindiefararen 48	2008	8 545	113	121	181 472	15 553	1 681
Eriksberg	15	SANNEGÅRDEN 68:1	Monsungatan 56	2012	5 947	175	86	129 418	10 496	1 662
Eriksberg	15	SANNEGÅRDEN 74:1	Ostindiefararen	2010	5 829	137	80	119 666	9 784	1 570
Kvillebäcken	8	KVILLEBÄCKEN 13:6	Rundbäcksgatan	2014	5 641	149	92	110 417	11 373	1 860
Kvillebäcken	8	KVILLEBÄCKEN 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5 773	35	161	53 313	5 676	949
Kvillebäcken	8	KVILLEBÄCKEN 78:1	Rundbäcksgatan	2013	7 436	323	104	134 734	14 410	1 768
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 156:2	Inägogatan 17A	1987	1 816	—	32	16 376	1 936	1 043
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 27:13	Inägogatan 19A	1986	1 816	—	32	16 470	1 921	1 042
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4 146	173	78	32 401	3 974	924
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 89:7	Kyrkbytorget 1	1978	1 410	1 435	54	27 879	3 447	1 496
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3 661	985	90	35 835	4 561	1 008
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 93:2	Eketrägatan 5	1952	6 024	—	119	50 200	5 964	978

FASTIGHETSBESTÅND

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings-värde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 94:2	Inägogatan 6	1967	1 101	63	19	9 346	1 188	961
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 95:1	Eketrägatan 3	1952	4 642	1 353	87	38 293	5 725	955
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 96:1	Eketrägatan 10A	1955	2 236	93	54	19 225	2 360	1 017
Kyrkbyn	12	KYRKBYN 96:2	Eketrägatan 4	1952	5 853	584	111	48 650	5 954	945
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 12:1	Arbetaregatan 6	1993	3 435	56	40	44 400	2 976	866
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 15:1	Arbetaregatan 5	1993	1 752	—	20	22 200	1 529	873
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 15:3	Släggaregatan 6 A	1994	569	—	8	8 170	588	1 034
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 16:1	Släggaregatan 1 A	1992	1 507	—	21	20 600	1 486	986
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 19:1	Plåtslagaregatan 7	1995	172	—	2	4 612	182	885
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 19:2	Gjutaregatan 8	1995	240	—	7	3 826	278	1 160
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 735:333	Lindholmsvägen 10	1929	—	291	—	1 133	49	—
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 735:39	Gjutaregatan 10	1995	243	—	3	3 327	222	914
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 735:487	Förmansgatan 1 A	1991	968	—	13	13 200	944	975
Lindholmen	16	LINDHOLMEN 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	842	—	13	14 600	1 195	1 420
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4 691	3	63	26 800	4 307	897
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2 564	—	35	14 325	2 304	898
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8 017	—	117	45 000	7 295	910
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4 890	—	75	29 254	4 982	918
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1 565	190	24	9 196	1 592	917
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5 141	—	77	29 113	4 701	914
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4 108	—	63	23 200	3 773	919
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3 477	52	49	19 779	3 183	903
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3 316	130	49	19 242	3 113	910
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2 571	—	37	14 334	2 318	902
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2 939	47	43	16 439	2 673	902
Länsmansgården	5	BISKOPSGÅRDEN 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2 564	—	35	14 325	2 305	899
Norra Biskopsgården	7	BISKOPSGÅRDEN 51:10	Dimvädersgatan 19	1958	9 076	564	130	48 442	8 526	884
Norra Biskopsgården	7	BISKOPSGÅRDEN 51:11	Godvädersgatan 25	1968	12 679	323	184	70 567	11 546	880
Norra Biskopsgården	7	BISKOPSGÅRDEN 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11 108	431	172	60 963	10 310	898
Norra Biskopsgården	7	BISKOPSGÅRDEN 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8 373	838	128	49 515	8 106	894
Norra Biskopsgården	7	BISKOPSGÅRDEN 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12 797	258	196	70 144	11 886	898
Norra Biskopsgården	7	BISKOPSGÅRDEN 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10 485	149	163	58 051	9 767	899
Norra Biskopsgården	7	BISKOPSGÅRDEN 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8 231	160	121	44 561	7 506	883
Norra Biskopsgården	7	BISKOPSGÅRDEN 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9 089	182	147	52 144	8 844	923
Ramberget	13	RAMBERGSSTADEN 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2 057	—	57	27 800	2 794	1 358
Ramberget	13	RAMBERGSSTADEN 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	—	70	23 343	2 650	1 315
Ramberget	13	RAMBERGSSTADEN 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	23 446	2 765	1 318
Ramberget	13	RAMBERGSSTADEN 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2 015	—	70	23 600	2 656	1 318
Ramberget	13	RAMBERGSSTADEN 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2	1972	4 275	—	151	49 600	5 667	1 326
Ramberget	13	RAMBERGSSTADEN 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	—	1 115	—	4 033	894	—
Ramberget	13	RAMBERGSSTADEN 9:16	Gropegårdsgatan 1 A	1972	5 210	—	185	60 800	6 914	1 327
Ramberget	13	RAMBERGSSTADEN 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	—	—	—	—	730	—
Rambergsstaden	11	RAMBERGSSTADEN 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1 044	33	14	9 019	938	874
Rambergsstaden	11	RAMBERGSSTADEN 29:2	Stataregatan 2	1985	1 271	108	23	13 773	1 463	1 083
Rambergsstaden	11	RAMBERGSSTADEN 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1 479	140	27	15 983	1 661	1 065
Rambergsstaden	11	RAMBERGSSTADEN 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1 049	183	21	12 213	1 297	1 102
Rambergsstaden	11	RAMBERGSSTADEN 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1 358	222	26	15 113	1 630	1 057
Rambergsstaden	11	RAMBERGSSTADEN 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1 089	47	21	11 200	1 161	1 035
Rambergsstaden	11	RAMBERGSSTADEN 33:4	Östra Keillersgatan 4A	1986	1 071	—	21	11 648	1 177	1 099
Rambergsstaden	11	RAMBERGSSTADEN 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7 A	1946	4 308	—	91	39 024	4 148	963
Rambergsstaden	11	RAMBERGSSTADEN 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	6 451	664	1 025
Rambergsstaden	11	RAMBERGSSTADEN 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2 465	379	43	25 624	2 745	1 018
Rambergsstaden	11	RAMBERGSSTADEN 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	—	16	6 203	630	943
Slätta Damm	6	TOLERED 147:3	Arvid Lindmansgatan 11	1967	2 423	2 553	46	31 626	4 652	1 013
Svartedalen	10	BISKOPSGÅRDEN 5:1	Långströmsgatan 3	1967	—	163	—	2 917	1 330	—
Svartedalen	10	BISKOPSGÅRDEN 5:2	Långströmsgatan 5	1967	2 034	192	71	13 472	2 516	1 169
Svartedalen	10	BISKOPSGÅRDEN 5:3	Långströmsgatan 9	1967	2 111	—	74	13 701	2 462	1 167
Svartedalen	10	BISKOPSGÅRDEN 6:3	Långströmsgatan 11	1966	2 111	—	74	13 701	2 466	1 168
Svartedalen	10	BISKOPSGÅRDEN 6:4	Långströmsgatan 13	1967	2 111	—	74	13 701	2 462	1 167
Svartedalen	10	BISKOPSGÅRDEN 6:5	Långströmsgatan 15	1967	1 829	—	62	11 513	2 106	1 152



Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings-värde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 26:4	Blidvädersgatan 63	1972	2 508	1 542	36	19 737	3 445	1 061
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 26:5	Blidvädersgatan 57	1977	2 508	428	36	18 786	2 930	1 061
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 26:6	Blidvädersgatan 49A	1969	3 901	79	66	27 262	5 160	1 262
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 26:7	Blidvädersgatan 41A	1989	3 901	198	66	28 856	5 141	1 269
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 26:8	Blidvädersgatan 33A	1991	4 554	214	78	27 335	6 026	1 261
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 28:1	Vårvädersgatan 1	1967	5 287	152	109	33 579	6 150	1 107
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 28:2	Vårvädersgatan 5	1967	5 286	73	109	32 100	5 967	1 078
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 28:3	Vårvädersgatan 9	1967	5 287	109	109	32 327	5 922	1 075
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2 672	26	55	16 087	2 934	1 072
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 28:5	Vårvädersgatan 15	1968	5 099	72	105	30 709	5 708	1 073
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 28:6	Vårvädersgatan 19	1968	4 008	62	83	24 271	4 491	1 075
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 29:6	Blidvädersgatan 7	1957	3 847	158	66	21 479	5 166	1 274
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 29:7	Blidvädersgatan 13	1957	4 281	210	78	24 058	5 812	1 287
Södra Biskopsgården	14	BISKOPSGÅRDEN 29:8	Blidvädersgatan 21	1993	5 241	128	90	29 429	6 923	1 265
Tuve	1	TUVE 10:140	Norumshöjd 45	1967	4 194	5	56	29 608	3 975	947
Tuve	1	TUVE 10:141	Norumshöjd 1	1966	2 377	—	31	16 800	2 293	942
Tuve	1	TUVE 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	—	32	17 200	2 321	950
Tuve	1	TUVE 10:143	Glöstorpsvägen 1 A	1966	—	263	—	2 397	1 185	—
Tuve	1	TUVE 10:144	Norumshöjd 9	1966	2 443	—	32	17 000	2 299	941
Tuve	1	TUVE 10:145	Norumshöjd 13	1967	2 443	10	32	17 222	2 316	946
Tuve	1	TUVE 10:146	Norumshöjd 17	1968	3 795	327	50	27 996	3 850	943
Tuve	1	TUVE 9:61	Norumshöjd 52	1979	17 375	151	227	127 643	16 628	946
Tuve	1	TUVE 9:63	Norumshöjd 78	1968	4 124	1	56	29 200	3 974	950
Tuve	1	TUVE 9:64	Norumshöjd 24	1967	12 547	79	169	88 246	11 936	946
Tuve	1	TUVE 9:65	Norumshöjd 85	1979	12 445	78	157	89 633	11 936	939
Östra Änghagen	3	TORSLANDA 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1 960	—	30	24 861	2 981	1 417
			Parkeringsfast. Hisingen		—	—	—	12 919	4 966	—
Summa					**499 083**	**23 885**	**8 546**	**4 648 609**	**600 058**	

FASTIGHETSBESTÅND





Öster

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings-värde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10 128	1 275	142	47 442	9 611	856
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	–	622	–	4 230	1 375	–
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:11	Hammarkulletorget 36	1970	5 007	1	69	22 400	4 435	878
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4 904	–	71	21 800	4 319	881
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4 793	–	69	21 000	4 206	877
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	–	334	–	527	229	–
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5 452	1	93	24 400	4 939	896
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4 630	–	80	20 800	4 147	896
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5 758	–	83	25 600	5 031	874
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5 954	–	82	27 200	5 335	896
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4 505	–	61	20 400	4 042	897
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5 900	–	84	27 000	5 315	901
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 41:2	Sandeslätt 39	1969	3 393	20	50	15 064	2 982	876
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 41:3	Sandeslätt 44	1969	4 197	–	60	18 525	3 682	877
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 41:4	Sandeslätt 51	1970	5 465	–	78	24 400	4 798	878
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 41:5	Sandeslätt 1	1970	3 970	–	58	17 667	3 495	880
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 41:6	Sandeslätt 8	1970	4 064	–	57	18 176	3 542	871
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 41:7	Sandeslätt 15	1970	4 580	12	64	20 425	4 045	882
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 41:8	Sandeslätt 23	1970	4 455	257	65	20 778	4 032	882
Hammarkullen	33	HJÄLLBO 41:9	Sandeslätt 30	1970	4 998	–	75	22 600	4 426	886
Kortedala	34	KORTEDALA 10:1	Kalendervägen 5	1953	2 131	92	36	12 927	2 197	996
Kortedala	34	KORTEDALA 11:1	Kalendervägen 17	1966	2 115	41	36	12 990	2 132	990
Kortedala	34	KORTEDALA 12:1	Kalendervägen 6	1954	7 614	–	140	48 200	7 274	925
Kortedala	34	KORTEDALA 12:4	Tusenårsgatan 28	1979	1 231	72	21	9 143	1 399	1 052
Kortedala	34	KORTEDALA 13:1	Kalendervägen 16	1954	5 710	1	105	35 819	5 401	928
Kortedala	34	KORTEDALA 13:2	Tusenårsgatan 2	1974	8 412	374	149	57 459	8 565	972
Kortedala	34	KORTEDALA 14:2	Tusenårsgatan 18	1979	1 581	29	27	11 074	1 605	982
Kortedala	34	KORTEDALA 15:2	Tusenårsgatan 7	1979	1 794	52	26	12 435	1 904	992
Kortedala	34	KORTEDALA 16:3	Tusenårsgatan 17	1986	2 227	123	36	16 687	2 477	1 040
Kortedala	34	KORTEDALA 19:2	Hundraårsgatan 5	1993	2 500	189	44	19 546	2 741	1 043
Kortedala	34	KORTEDALA 23:1	Hundraårsgatan 8	1992	3 757	57	66	29 779	4 240	1 092
Kortedala	34	KORTEDALA 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4 372	87	65	33 210	4 650	1 043
Kortedala	34	KORTEDALA 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13 890	122	231	107 930	15 304	1 067
Kortedala	34	KORTEDALA 25:2	Halvsekelsgatan 2	1990	3 365	193	54	25 449	3 597	1 027
Kortedala	34	KORTEDALA 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	–	1 955	–	–	1 263	–
Kortedala	34	KORTEDALA 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4 024	412	78	27 535	4 189	941

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxerings-värde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Kortedala	34	KORTEDALA 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5 167	—	96	33 003	4 943	931
Kortedala	34	KORTEDALA 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3 838	—	72	24 750	3 788	931
Kortedala	34	KORTEDALA 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2 163	113	42	13 824	2 127	950
Kortedala	34	KORTEDALA 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5 878	—	114	37 530	5 677	941
Kortedala	34	KORTEDALA 31:3	Julianska gatan 10	1956	11 269	1	165	70 063	11 584	1 018
Kortedala	34	KORTEDALA 31:4	Skottårsgatan 2	1955	2 564	72	49	17 059	2 535	942
Kortedala	34	KORTEDALA 5:1	Kalendervägen 2	1983	1 542	742	18	11 002	2 010	947
Kortedala	34	KORTEDALA 6:1	Kalendervägen 1	1953	2 726	99	48	17 152	2 838	1 005
Kortedala	34	KORTEDALA 8:1	Kalendervägen 29	1965	7 077	247	120	47 645	7 518	994
Kortedala	34	KORTEDALA 9:1	Månadsgatan 10	1953	4 929	69	90	31 288	5 116	1 018
Rannebergen	32	ANGERED 81:2	Fjällviolen 1	1974	5 754	—	92	25 600	5 008	870
Rannebergen	32	ANGERED 81:3	Fjällviolen 5	1974	5 681	16	91	25 247	4 948	869
Rannebergen	32	ANGERED 82:12	Fjällhavren 2	1973	3 661	1	59	16 471	3 220	868
Rannebergen	32	ANGERED 82:13	Fjällhavren 5	1973	5 019	—	80	22 200	4 355	868
Rannebergen	32	ANGERED 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3 984	—	60	17 889	3 517	883
Rannebergen	32	ANGERED 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5 227	—	79	23 400	4 570	874
Rannebergen	32	ANGERED 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3 956	27	59	17 902	3 490	879
Rannebergen	32	ANGERED 82:2	Fjällglimmen 8	1973	—	948	—	—	2 993	—
Rannebergen	32	ANGERED 82:21	Fjällnejlikan 4	1973	5 787	22	87	25 828	5 097	879
Rannebergen	32	ANGERED 82:22	Fjällnejlikan 1	1972	4 563	—	69	20 400	4 037	885
Rannebergen	32	ANGERED 82:23	Fjällsippan 4	1972	4 550	—	68	20 200	3 989	877
Rannebergen	32	ANGERED 82:24	Fjällsippan 1	1972	4 563	120	69	20 460	4 045	882
Rannebergen	32	ANGERED 82:25	Fjällsyran 4	1973	4 273	—	68	19 006	3 710	868
Rannebergen	32	ANGERED 82:26	Fjällsyran 1	1973	4 281	—	69	19 215	3 743	874
Rannebergen	32	ANGERED 82:27	Fjällveronikan 4	1973	5 787	18	87	25 824	5 102	880
Rannebergen	32	ANGERED 82:28	Fjällveronikan 1	1973	3 957	—	59	17 651	3 456	873
Rannebergen	32	ANGERED 82:29	Fjällveronikan 9	1975	—	313	—	704	158	—
Rannebergen	32	ANGERED 82:3	Fjällbinkan 8	1975	3 411	191	56	15 864	3 068	869
Rannebergen	32	ANGERED 82:4	Fjällbinkan 5	1975	3 751	25	63	16 859	3 238	860
Rannebergen	32	ANGERED 82:5	Fjällbinkan 2	1975	4 523	—	75	20 200	3 935	870
Rannebergen	32	ANGERED 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4 019	—	64	18 121	3 481	866
Rannebergen	32	ANGERED 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5 965	17	96	27 196	5 237	867
Rannebergen	32	ANGERED 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4 485	—	68	20 400	3 942	879
Rannebergen	32	ANGERED 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5 477	1	82	24 978	4 830	872
Robertshöjd	36	SÄVENÄS 131:3	Träkilsgatan 2	2004	—	—	—	640	348	—
Robertshöjd	36	SÄVENÄS 58:1	Träkilsgatan 53	1960	9 314	59	148	90 697	9 542	1 007
Robertshöjd	36	SÄVENÄS 58:2	Träkilsgatan 3	1960	11 852	191	209	119 905	12 751	1 030
Robertshöjd	36	SÄVENÄS 58:3	Spåntorget 3	1961	8 041	523	136	80 208	9 035	1 019
Robertshöjd	36	SÄVENÄS 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12 742	407	216	126 372	13 612	1 016
Torpa	35	SÄVENÄS 64:1	Kaggeledsgatan 39	2002	395	658	6	8 212	988	1 313
Torpa	35	SÄVENÄS 64:2	Kaggeledsgatan 37	1947	3 787	643	81	39 220	4 353	1 016
Torpa	35	SÄVENÄS 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4 110	11	78	38 200	4 082	993
Torpa	35	SÄVENÄS 66:1	Uddeholmsgatan 3A	1947	3 870	103	72	37 377	3 998	986
Torpa	35	SÄVENÄS 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6 384	46	120	60 604	6 490	991
Torpa	35	SÄVENÄS 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2 754	276	54	27 459	3 050	1 005
Torpa	35	SÄVENÄS 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1 224	24	24	11 670	1 233	996
Torpa	35	SÄVENÄS 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5 186	—	70	52 777	6 012	1 061
Torpa	35	SÄVENÄS 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12 030	—	170	119 000	12 889	1 071
Torpa	35	SÄVENÄS 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5 759	—	65	56 600	5 980	1 038
Torpa	35	SÄVENÄS 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8 588	421	105	83 831	9 073	1 033
Torpa	35	SÄVENÄS 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5 061	43	96	47 899	5 198	990
Torpa	35	SÄVENÄS 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1 869	358	36	19 580	2 296	991
Torpa	35	SÄVENÄS 74:1	Långedsgatan 1A	1948	1 836	—	36	17 200	1 833	998
			Parkeringsfast. Öster		—	150	—	13 302	7 332	—
Summa					**411 507**	**13 274**	**6 591**	**2 696 301**	**414 326**	
Summa totalt					**1 441 659**	**92 384**	**23 327**	**14 960 159**	**1 682 342**	

GRI-index

För sjunde året i rad redovisar vi vårt hållbarhetsarbete i enlighet med riktlinjerna från Global Reporting Initiative (GRI). Det hjälper oss att på ett bra och tydligt sätt strukturera och rapportera vårt arbete inom miljö, social och ekonomisk hållbarhet.

GRI-referenser		Sida
Strategi och analys		
G4-1	Vd-ord	2–3
Organisationsprofil		
G4-3	Organisationens namn	30
G4-4	Huvudsakliga produkter, tjänster och varumärken	0
G4-5	Huvudkontorets säte	76
G4-6	Verksamhetsländer	0
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	6–7
G4-8	Marknader	0
G4-9 +	Organisationens storlek	0
G4-10	Personalstyrka	12–13
G4-11	Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal	16–17
G4-12	Värdekedja	6–7
G4-13	Betydande organisatoriska förändringar under redovisningsperioden	74
G4-14	Försiktighetsprincipen	26–27, 30–31
G4-15	Anslutning till externa deklarationer, principer eller andra initiativ	14–15
G4-16	Medlemskap	14–15
Identifierade väsentliga aspekter och avgränsningar		
G4-17	Organisationsstruktur	75
G4-18	Process för att ta fram redovisningens innehåll	24–25
G4-19	Väsentliga aspekter	25
G4-20	Intern omfattning och begränsning	75
G4-21	Extern omfattning och begränsning	27
G4-22	Förklaring till förändring av tidigare angiven information	75
G4-23	Betydande förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder	75

GRI-referenser		Sida
Intressentrelationer		
G4-24 +	Organisationens intressenter	25
G4-25	Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	24–25
G4-26	Kommunikationsinsatser	24–25
G4-27	Viktiga frågor som kommunicerats med intressenter	24–25
Redovisningens profil och omfattning		
G4-28	Redovisningsperiod	75
G4-29	Tidpunkt för senaste redovisning	75
G4-30	Redovisningsfrekvens	75
G4-31	Kontaktpersoner	76
G4-32	GRI-index	74–75
G4-33	Policy och praxis avseende externt bestyrkande	26–27, 75
Styrning, åtaganden och engagemang		
G4-34	Struktur för bolagsstyrning	6–7, 26–27
Etik och integritet		
G4-56	Principer för ekonomiskt, socialt och miljömässigt uppträdande	15, 26–27
EC Ekonomiska indikatorer		
Styrning		30–35
Resultatindikatorer		
G4-EC1 +	Direkt ekonomiskt värde	39
G4-EC4	Ekonomiskt stöd från offentliga organ	32
EN Miljömässiga indikatorer		
Styrning		14–15, 18
Energi		
G4-EN3 +	Direkt energiförbrukning	18–19
G4-EN5	Energiintensitet	18–19
G4-EN6 +	Energibesparingar	18–19
CRE 1		18–19

Likt 2014 har vi i år valt att redovisa enligt de nya riktlinjerna från GRI G4 som i större utsträckning än de tidigare versionerna baseras på väsentlighet och vad som har betydande påverkan för bolaget och dess intressenter. Redovisningen är enligt nivå Core och i år har vi även tagit hänsyn till det sektorspecifika tillägget för bygg- och fastighetsbranschen.

Hållbarhetsredovisningen är helt integrerad i årsredovisningen men till skillnad från de traditionella årsredovisningsuppgifterna har specifik hållbarhetsinformation inte granskats av tredje part. Det är dock vår bedömning att informationen uppfyller kraven enligt GRI.

Data och information som presenteras har samlats in under 2015. Rapporten avser hela organisationen och omfattar samtliga fastigheter och hyresavtal som ägs och förvaltas av Bostadsbolaget. Inga väsentliga organisationsförändringar eller förändringar i sättet att rapportera har skett utan årets redovisning, om inte annat anges i texten.

Nedan återfinns de aspekter och indikationer som bedömts vara mest väsentliga för bolaget och våra intressenter. Denna analys presenteras närmare på sidan 24–25.

GRI-referenser		Sida
Vatten		
G4-EN8 +	Vattenanvändning och vattenkällor	19
CRE 2		19
Utsläpp		
G4-EN15	Direkta utsläpp av växthusgaser	18–19
CRE3		18–19
Avfall		
G4-EN23 +	Avfallsvikt och hantering	18–19
Utvärdering av leverantörers miljöarbete		
G4-EN32	Miljökrav på nya leverantörer	19,27
G4-EN33	Miljöpåverkan hos leverantörer	19,27
LA Indikatorer för anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
Styrning		16–17
Anställning		
G4-LA1	Antal anställda och personalomsättning	16–17
Hälso- och säkerhetsarbete		
G4-LA6	Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall	16–17
CRE 6		
Utbildning		
G4-LA11	Andel medarbetare med regelbundna utvecklingssamtal	16–17
Mångfald och jämlikhet		
G4-LA12 +	Mångfaldsindikatorer för styrelse, ledning och medarbetare	16–17
Löneskillnader		
G4-LA13 +	Grund för lönesättning	16–17
Tvister och meningsskiljaktigheter		
G4-LA16 +	Tvister och meningsskiljaktigheter	16–17

GRI-referenser		Sida
HR Indikatorer för mänskliga rättigheter		
Styrning		14–15
Diskriminering		
G4-HR3 +	Diskriminering	12, 15
Föreningsfrihet och kollektivavtal		
G4-HR4	Verksamhet där föreningsfrihet/kollektivavtal riskeras	12–13
SO Indikatorer för samhällsfrågor		
Styrning		14–15
Lokal samverkan		
G4-SO1	Samarbeten med påverkan på samhället	16–17
PR Indikatorer för produktansvar		
Styrning		19, 26–27
Kunders hälsa och säkerhet		
G4-PR1	Förbättringsområden inom hälsa och säkerhet	14–15, 18–19
Märkning för produkter och tjänster		
G4-PR5	Kundnöjdhet	9, 25
Kunders integritet		
G4-PR8	Tvister och meningsskiljaktigheter	26–27
Efterlevnad av lagar och regler		
G4-PR9	Böter/sanktioner	26–27
CRE8	Certifieringar och märkningar	19

+) Sektorspecifikt tillägg för bygg- och fastighetsbranschen.

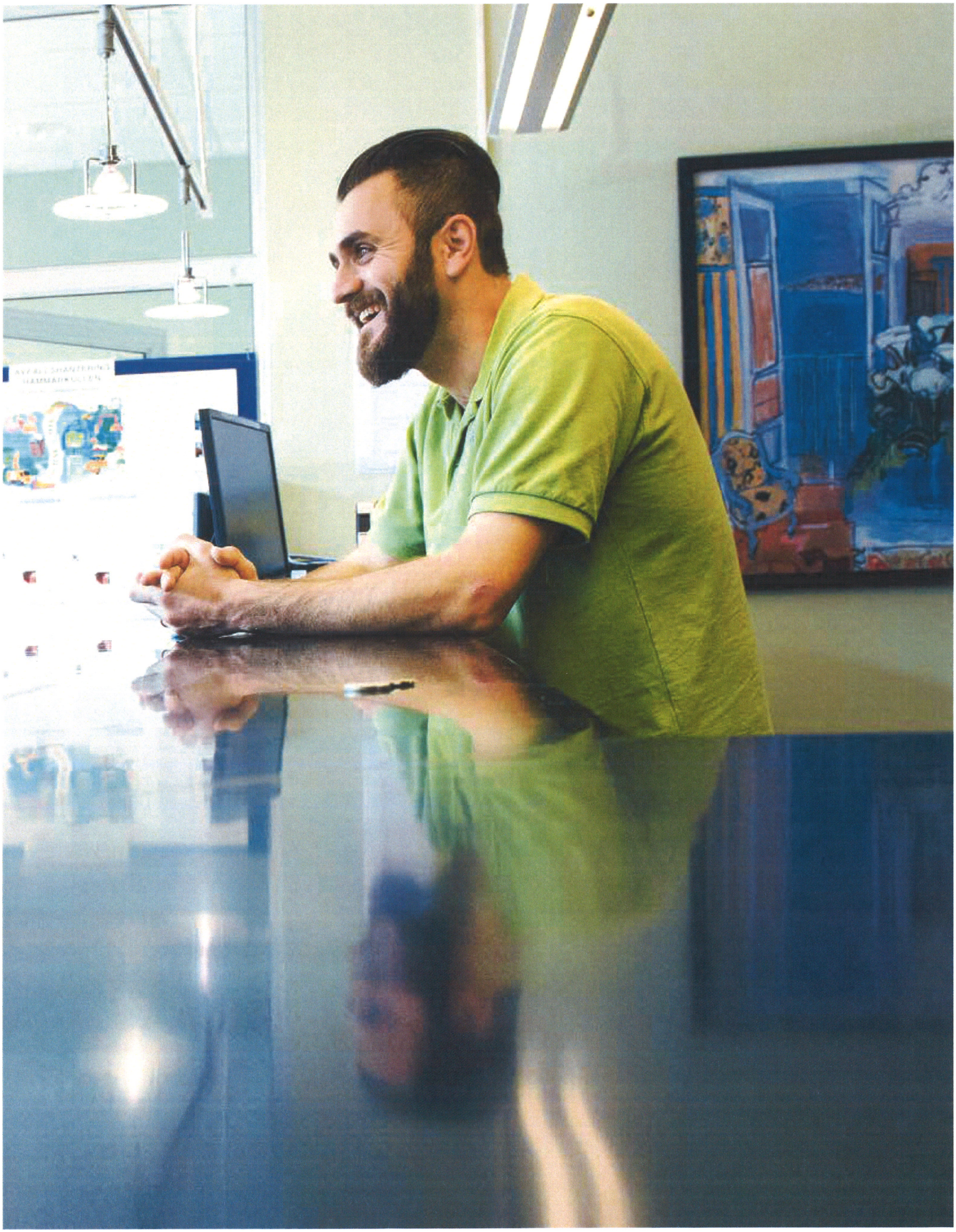


Redaktionen
Produktion: Solberg
Text: Bostadsbolaget
Illustrationer: Solberg
Foto: Markus Andersson, Claes Franzén, Carina Gran, Pontus Johansson, Niklas Maupoix, Jesper Orrbeck, Sofia Sabel, Göteborgs Hamn, White Arkitekter.
Omslagsfoto från Amhult: Markus Andersson

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 Bostadsbolagets årsredovisning hänvisas till vår ekonomichef eller kommunikationsansvarig som nås på växelnumret 031-731 50 00.

MILJÖMÄRKT TRYCKSAK 341 123



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