

BOSTADSBOLAGETS

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

2016

Hyresgästerna
visar vägen

sidan 12

Tillsammans utvecklar
vi fastighetsbranschen

sidan 14



**Bostads
bolaget**

Innehåll

Vd-ord	2
Omvärld	4
Verksamheten	6
Erbjudandet	8
Hållbarhet	10
Intressenter	12
Hyresgästerna	14
Medarbetarna	16
Samhällsutveckling	18
Projekt	20
Miljöpåverkan	22
Fastighetsbeståndet	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	57
Granskningsrapport	59
Styrelse	60
Företagsledning	62
Fastighetsbestånd	64
GRI-index	74

Bostadsbolaget är en del av Framtidenkoncernen som ingår i Göteborgs Stad. Bostadsbolaget är sedan 2016 en koncern som består av Göteborgs stads bostadsaktiebolag (Bostadsbolaget), Bredfjäll AB samt kommanditbolagen Bredfjäll KB och Gropens gård KB. Denna årsredovisning omfattar endast Bostadsbolaget. För övriga bolag finns särskilda årsredovisningar och de konsolideras i moderbolaget Förvaltnings AB Framtidens koncernredovisning.

Med totalt 24 167 hyresrätter är vi en av Sveriges största hyresvärdar. Hos oss jobbar mer än 300 med sedan igår kväll arbetare med att leverera goda hem och service i toppklass till våra hyresgäster.



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



Vi är **313**
personer som jobbar
på Bostadsbolaget
inom ett tjugotal
olika yrken.



HYRESGÄSTER

81% av de som bor hos oss är nöjda med vår service. Det visade kundundersökningen från 2016.
Läs mer om våra hyresgäster och kundundersökningen på sida 12–13.

Våra ungefär

440

kommersiella lokaler förvaltas av GöteborgsLokaler.

Höjdpunkter under 2016

Vi omsatte

1 690 Mkr.

Vi förvärvade

890 lägenheter genom två kommanditibolag i Hammarkullen.

2016 stod

70 lägenheter inflyttningsklara på Egnahemsvägen



HÅLLBARHET

Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiative.

Läs mer på sida 74–75.

Denna och tidigare årsredovisningar finns på www.bostadsbolaget.se

Läs dem online eller spara ner dem som PDF.



Våra fastigheter är värda totalt

26 128 Mkr.

I denna års- och hållbarhetsredovisning hänvisar vi ibland till vidare läsning i **Bostadsbolaget berättar**. Där kan du läsa mer om vad som hänt under året och om människorna som bor och jobbar hos oss.



Utveckling som utmanar

2016 har varit ett händelserikt år för Bostadsbolaget. Fastigheter har förvärvats, bytts och blivit inflyttningsklara. Bolaget har övergått till att bli ett förvaltande bolag som fokuserar ännu mer på god service och att göra samhällsnytta.

Framtidenkoncernen har under året arbetat för att utveckla organisationen och få en tydligare koncernstruktur. Kicki Björklund och Mariette Hilmersson sitter båda i Framtidens koncernledningsgrupp och har idag ett närmare samarbete än tidigare.

– Vi har gjort mycket bra som vi ska vara stolta över, men vi måste hela tiden se framåt och fortsätta utvecklingen. Det finns ingenting som är så bra att det inte kan bli bättre, säger *Bostadsbolagets vd Kicki Björklund* och får medhåll av *Framtiden-koncernens vd Mariette Hilmersson*.

Ett förvaltande bolag

2016 har varit ett intensivt år såväl inom Göteborgs Stad som inom koncernen och Bostadsbolaget. Behovet av nya bostäder är stort och byggtakten måste öka markant. För Framtidenkoncernen innebär det att 1 400 bostäder per år ska skapas. Under året bildades Framtiden Byggutveckling AB för

att hantera all nyproduktion av koncernens hyresbostäder. För Bostadsbolaget och övriga systerbolag innebär det ett fokus på förvaltning och att ta hand om befintliga hyresgäster.

– Genom förändringen i koncernen kan vi fokusera mer på att utveckla förvaltningen och vår service. Genom vår förvaltningskompetens kan vi också bidra till nybyggnationen, säger Kicki Björklund.

– Att samordna nyproduktionen är ett sätt att skapa synergier och effektivisera verksamheterna. Kanske finns det fler områden där vi kan samverka mer och agera fullt ut som en koncern, säger Mariette Hilmersson.

Ökat fokus genom fastighetsaffärer

Ett annat uttryck för koncernens vilja att koncentrera kraften och skapa synergier är den geografiska samordning som trädde i kraft den 1 april 2016. Tidigare har det fun-

nits områden i Göteborg där ett kommunalt bostadsbolag har kunnat ha ett litet fastighetsbestånd mitt i ett systerbolags större bestånd. Genom det strategiska bytet av fastigheter har områdena blivit mer logiskt sammanhängande.

– Jag vet att samordningen har inneburit väldigt mycket jobb, både inför och efter. Men jag är övertygad om att den har medfört ett stort värde, för bolagen och staden. För hyresgästerna betyder det ett större lokalt bostadsutbud eftersom hyresvärden förvaltar större del av området, säger Mariette Hilmersson.

Samordningen ska utvärderas, effekter och resultat sammanfattas, men några planer på ytterligare samordning finns inte i nuläget. Dock utesluter koncernen inte att planerad nyproduktion kan påverkas av samma tankegångar.

Det är inte enbart inom koncernen som fastigheter har bytt ägare. I februari förvärvade Bostadsbolaget 890 lägenheter i Hammarkullen från D. Carnegie & Co AB och i Biskopsgården finns planer på en bytesaffär med fastighetsbolaget Willhem AB. Om bytesaffären går igenom kommer Bostadsbolaget att ta över Willhems hus på Friskvåderstorget och lämna över en fastighet i Södra Biskopsgården. Affärerna ger Bostadsbolaget en efterlängad möjlighet att arbeta med helheten i utvecklingen av områdena.

” Allmännyttan grundades för att göra nytta för samhället. Det är viktigt att vi använder våra pengar rätt och vist så att vi får maximal samhällsnytta för varje krona.

Kicki Björklund, Vd



Mariette Hilmersson (t v)
och Kicki Björklund

Affärsmässig samhällsnytta

Bostadsbolaget ska bidra till Göteborgs mål att vara en jämlik och öppen stad. Bolaget ska arbeta med affärsmässig samhällsnytta vilket betyder att kombinera social hållbarhet med miljö- och ekonomiaspekterna, något man gjort under många år. Allmännyttan är per definition hållbarhet, säger Kicki Björklund.

– Allmännyttan grundades för att göra nytta för samhället. Det är viktigt att vi använder våra pengar rätt och vist så att vi får maximal samhällsnytta för varje krona, säger Kicki Björklund.

Inom Göteborgs Stad är det nu mycket fokus på samhällsansvar och inte minst på trygghetsfrågor. Mycket görs redan, exempelvis jobbsatsningar, läxhjälp och upphandlingar med social hänsyn. Men det finns mycket mer att göra och några saker som är på gång i koncernen är praktik för nyanlända, ny ombyggnadsmodell och alternativa boendeformer. Det finns också ett politiskt tryck att i områden där hyresrätten är i majoritet se på möjligheterna till alternativa boendeformer som kooperativa hyresrätter och bostadsrätter.

– Det är en spännande fråga, inte minst utifrån ett integrationsperspektiv, säger Kicki Björklund.

Under hösten 2016 undersökte Bostadsbolaget vilka hållbarhetsfrågor som intres-

senterna anser vara viktigast. Svaren visar att många tycker att hållbarhetsarbetet är viktigt och man kan se att många intressentgrupper prioriterar samma frågor. Resultatet kommer att hjälpa bolaget med att sätta tydliga och mätbara mål för framtiden. Tillsammans med bolagets engagemang i olika organisationer som CSR Väst-sverige, branschorganisationen SABO och FN:s Global Compact ska resultatet hjälpa bolaget att utvecklas. Som stöd i hållbarhetsarbetet redovisar Bostadsbolaget sedan 2009 enligt ramverket Global Reporting Initiative och avser göra det fortsättningsvis.

Starkt ledarskap

I en tid av förändringar och tuffa utmaningar ställs stora krav på ledarskapet. Bolagets ledare måste vara duktiga på att driva och hantera förändring. Det återspeglas i allt från fastighetsaffärer och förändringar i fastighetsbeståndet till de tuffa krav som bolaget ställs inför i områden med stor oro och otrygghet. Även mer traditionella bostadsområden ställs inför förändringar och nya behov.

– Frågan är inte om vi ska förändras, utan på vilket sätt och hur vi kan dra nytta av de förändringar som sker i vår omvärld, avslutar Kicki Björklund.

3 frågor till Kicki Björklund

Vad är Service i toppklass för dig?

Det är att våga lyssna på hyresgästerna och tillsammans med dem förändra boendemiljöerna så att det blir lika attraktivt att bo i alla våra bostadsområden. Service kan och ska vara olika, men lika bra.

Vilket ord beskriver bäst din ledarstil?

Tillit, jag försöker alltid att leda med tillit. Tillit skapas och utvecklas genom dialog och att vi levererar på det vi utlovat.

En del säger att du har eld i baken. Vad säger du om det?

Jag är en otålig person som vet att vi bedöms efter vad vi faktiskt åstadkommer. För att leva upp till göteborgarnas krav på en jämlik hållbar stad behöver vi en stark drivkraft och det har vi på Bostadsbolaget. Genom att våga och genom att testa nytt hittar vi allt bättre lösningar.

Fler bostäder till fler göteborgare

Bottenbild ska retuscheras och förlängas i himmel

I takt med att göteborgarna blir fler växer också behovet av bostäder. Arbetslösheten minskar och staden kraftsamlar för ett jämlikt Göteborg.

Befolkningsmängden i Sverige beräknas öka med 1,2 miljoner under de kommande tio åren och fram till år 2025 behöver det byggas 700 000 lägenheter. För bygg- och fastighetsbranschen är detta en stor utmaning som kräver både snabbare processer och mer resurser. Inom Göteborgs Stad och Framtidenkoncernen har det nystartade bolaget Framtiden Byggutveckling AB bildats och hanterar all nyproduktion av koncernens hyresbostäder.

Bostadsbyggandet ökar redan och enligt Boverket var byggandet av flerbostadshus i slutet av 2016 på den högsta nivån sedan slutet av miljonprogrammet. Enligt prognoserna fortsätter den positiva byggutvecklingen även 2017. 2016 påbörjades omkring 64 000 bostäder i Sverige, varav 23 000

hyresrätter. Prognosen för 2017 är 67 000 bostäder varav 25 300 hyresrätter.

I Göteborg ska det till år 2021 byggas 7 000 nya bostäder, utöver de xxx som är i ordinarie bostadsproduktion. Av dessa ska Framtiden stå för 2 000 bostäder.

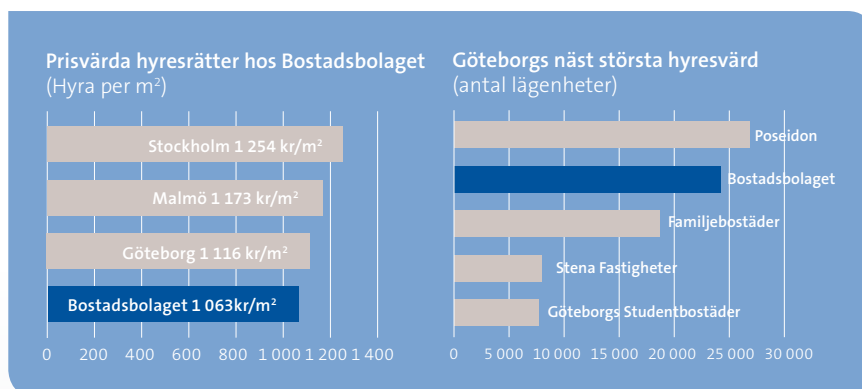
Stort behov av arbetskraft

Den överhettade bostadsmarknaden gör att allmännyttan på många orter i landet inte får anbud på planerade bostäder, eller får anbud som inte är realistiska att anta. De höga byggmålen skapar samtidigt ett stort behov av arbetskraft vilket också påverkar prisbilden. Under året har SABO* tillsammans med Framtidenkoncernen sökt samarbetspartners i andra europeiska länder med syfte att förbättra förutsättningarna för ökad konkurrens och fler anbud.

Det är inte bara byggsektorn som står inför ett stort rekryteringsbehov. Även förvaltningen är ett område som behöver anställa många nya medarbetare på grund av ökande antal bostäder och stora pensionsavgångar. Ett stort fokus inom fastighetsbranschen är därför att öka kunskapen om branschen och att locka fler unga till fastighetsrelaterade utbildningar.

Många söker bostad

Under 2016 ökade Göteborgs befolkning med över 8 000 personer. Det beror bland annat på invandring och fler födda än avlidna. Göteborgs kommun har sedan länge haft en inflyttning av unga människor, mycket tack vare stadens attraktivitet som universitets- och storstad.



Under 2015 ökade befolkningsmängden mer än väntat på grund av det stora antalet asylsökande. Och så även behovet av fler bostäder. Under 2016 har antalet asylsökande minskat och därmed också behovet av tillfälliga bostäder. Från att staden har planerat för temporära bostäder på tolv platser är nu sju godkända av Fastighetsnämnden och kommer att uppföras av Framtidenkoncernen.

I Göteborg färdigställdes xxx bostäder under året, varav xxx var hyresrätter. Boplats Göteborg är Göteborgsregionens marknadsplats för hyresrätter där allmännyttan liksom många privata hyresvärdar annonserar lediga lägenheter. 191 493 är i nuläget registrerade på Boplats. 2016 sökte 76 375 personer bostad och den genom-

snittliga kötiden var 1 602 dagar för ett förstahandskontrakt. Under året utannonserades 7 241 lägenheter på Boplats varav allmännyttan stod för 3 031 lägenheter varav 965 kom från Bostadsbolaget.

Fler i arbete

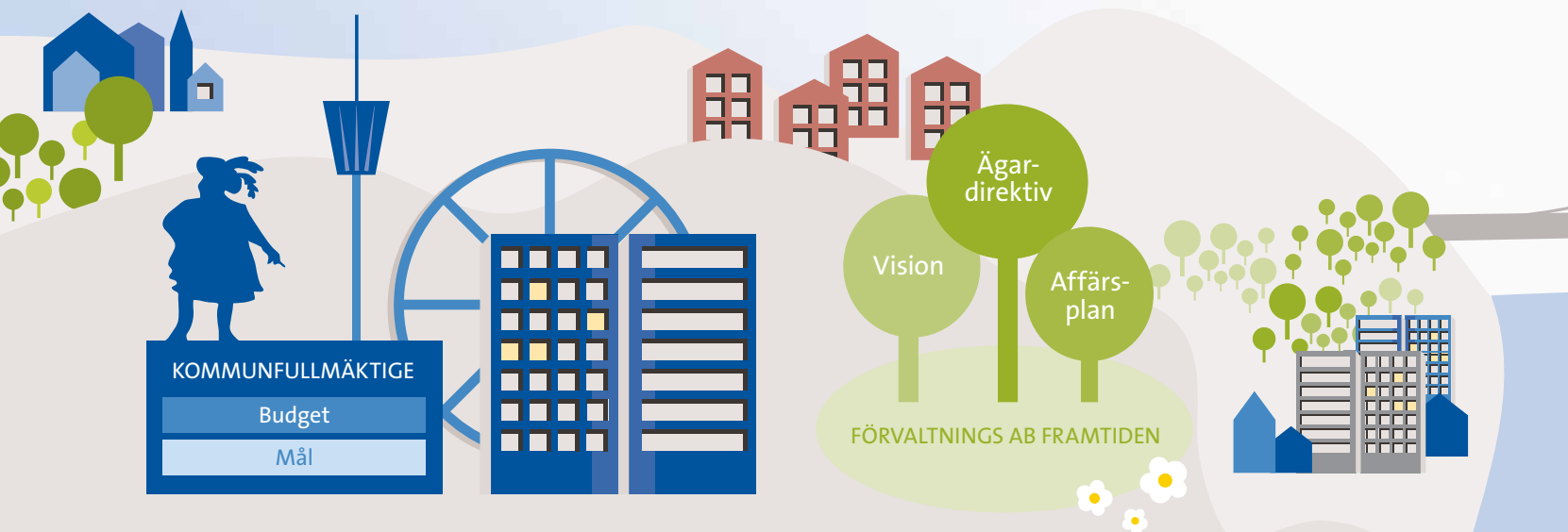
Arbetslösheten minskar generellt i landet och i Göteborgsområdena likaså. National-ekonomer förutser en ganska kraftig högkonjunktur de kommande åren och med den en högre löneökningstakt än på senare tid. 2016 var medelinkomsten i Göteborg 275 800 kronor vilket är xxxx mer/mindre än genomsnittet i Sverige. Med bättre ekonomi ökar valfriheten och fler människor kan göra medvetna bostadsval.

Social oro

Göteborg har under året präglats av en del oroligheter med sprängningar, bränder och skottlossningar. Många av händelserna kopplas till pågående gängkriminalitet och påverkar i stor grad tryggheten i staden. Såväl Göteborgs Stad och allmännyttan som myndigheter och privata näringslivet har därför jobbat mer med sociala åtaganden, för att minska klyftor och för ett mer jämlikt Göteborg.

** Sveriges allmännyttiga Bostadsföretag*





Bostadsbolagets ledstjärnor

Bostadsbolaget bidrar till ett öppet och jämlikt Göteborg genom en verksamhet där vi tar tillvara på såväl hårda som mjuka värden tack vare fokus och ett tydligt uppdrag.

Vår verksamhet bygger på den affärsidé och det ägardirektiv som fastställts av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och den koncerngemensamma visionen, *Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden*, som anger riktningen.

Affärsidén är att erbjuda bostäder och lokaler i ett attraktivt fastighetsbestånd med marknadsmässig och konkurrenskraftig hyressättning. Detta gör vi genom att bedriva en professionell och kundnära fastighetsförvaltning. Vår styrka ska vara kvalitet, service och trygghet. Företagets och fastigheternas utveckling ska säkerställas genom en långsiktigt god ekonomi och en målmedveten kompetensutveckling för personalen.

Ett tydligt uppdrag

Som en del av Framtidenkoncernen och Göteborgs Stad styrs Bostadsbolaget av politiken och i förlängningen av medborgarna. Vilka frågor Bostadsbolaget ska fokusera på under året grundar sig på stadens budget och kommunfullmäktiges priorite-

rade mål. Utifrån dessa dokument sätts Framtidenkoncernens affärsplan, Bostadsbolagets inriktningsdokument och slutligen bolagets affärsplan.

I affärsplanen tydliggörs strategier och nyckeltal inom fyra fokusområden. Genom att jobba fokuserat med Service i toppklass, Utvecklingsområden, Nyproduktion* och Ombyggnation driver vi verksamheten framåt. De tre distrikten och stödfunktionerna utformar sina verksamhetsplaner utifrån den gemensamma affärsplanen och konkretiserar på så sätt åtgärder och aktiviteter.

Långsiktigt hållbar förvaltning

Bostadsbolagets hus ska stå i många år och då är den dagliga förvaltningen en avgörande framgångsfaktor. Som allmännyttigt bostadsbolag ska vi bidra till staden med affärsmässig samhällsnytta. Genom en långsiktig och hållbar syn på underhåll, på utvecklingen av våra bostadsområden och hur Göteborg ska bli jämlikt bidrar vi till en bättre stad, idag och i framtiden. Med styr-

ning från våra intressenter ställer vi siktet och tar vårt ansvar inom hållbarhetsarbetets tre dimensioner; ekonomisk-, ekologisk- och social hållbarhet.

Gemensamma värderingar

Bostadsbolaget är det personliga bolaget vilket avspeglas i bolagets värdegrund. Den har tagits fram av medarbetarna och beskriver vårt sätt att vara mot varandra som arbetskamrater, mot våra hyresgäster och i relationen till andra kontakter. Genom en positiv inställning, respekt och förståelse illustrerar vi glädje. Genom att vara lyhörda, hjälpsamma och inkluderande illustrerar vi tillsammans. Sist men inte minst ska vi utmana oss genom att ge service i toppklass och ständigt vilja utvecklas.

Genom att leva vår värdegrund och genom att alltid ha kunden i fokus, ska vi bli den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige.



Bostadsbolagets
värdeord:
Glädje, Tillsammans
och Utmana

Utvecklings-
områden

Ny-
produktion*

Service i
toppklass

Om-
byggnation

Policy och riktlinjer

Bostadsbolaget har inga egna policy-dokument utöver de koncerngemensamma som antagits av koncernstyrelsen eller kommunfullmäktige. Däremot finns ett antal kompletterande och bolagsspecifika riktlinjer, exempelvis riktlinjer för bolagets samarbetsavtal och miljöarbete.

Policy-dokument antagna av koncernstyrelsen är Ledningspolicy, Policy för behandling av personuppgifter vid uthyrning av bostäder, Projekt- och investeringspolicy, Uthyrningspolicy för bostäder, Uthyrningspolicy för kommersiella lokaler. Exempel på policy-dokument antagna av kommunfullmäktige och koncernstyrelsen är Finanspolicy med tillhörande riktlinjer, Miljöpolicy och Säkerhetspolicy. Samtliga dokument finns att ta del av på www.framtiden.se

* Från och med 2017 heter området Nya lägenheter

BOSTADSBOLAGETS
STYRELSE

BOSTADSBOLAGET

VD / STAB

Centrum

Hisingen

Öster

Affärsstöd

Ekonomi

Fastighetsutveckling

Inköp

Kundservice & Uthyrning

Marknad & Kommunikation

Personal

Ett bostadsbolag för alla

På Bostadsbolaget vill vi erbjuda service i toppklass till alla våra hyresgäster. För att klara det måste vi vara lyhörda, utvecklas med samhället och ge de boende möjlighet att engagera sig och påverka sin boendesituation.

Med dagens stora kundkrets i varierande åldrar är behoven många, men också förändrbara över tid. Vi arbetar aktivt med att engagera boende i projekt och hyresgäster har goda möjligheter att vara delaktiga i olika boendefrågor. Under 2016 har vi genomfört flera projekt och aktiviteter för att ännu bättre kunna anpassa vårt erbjudande efter våra kunders många behov och önskemål. För oss är det viktigt att servicen till våra hyresgäster tillåts vara olika men lika bra.

Ny uthyrningspolicy

Den 20 juni 2016 fattade styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslut om en ny uthyrningspolicy. Den nya policyn innebär att kravet på inkomst helt tas bort, att personer med oreglerade skulder, men med ordnad ekonomi i övrigt, får möjlighet att söka sig till Göteborgs allmännyttan samt att kravet på boendereferenser försvinner. Det enda krav som är kvar är att man som sökande, under de två senaste åren inte fått

fler än tre betalningsanmärkningar. Under hösten har ett internt arbete pågått för att anpassa våra uthyrningsrutiner efter den nya policyn. Då den nya policyn innebär en stor förändring finns en medvetenhet om att några hyresgäster kan få problem att betala sin hyra och att vi kan få ökade omflyttningar. Utvecklingen kommer därför nog att följas upp och förändringen utvärderas. Den nya uthyrningspolicyn träder i kraft den 9 januari 2017.

Geografisk samordning

För att förädla förvaltningen genomfördes under året en geografisk samordning inom Framtidenkoncernen. I samordningen bytte Bostadsbolaget, Familjebostäder och Bostads AB Poseidon enstaka fastigheter med varandra för att få mer sammanhållna områden och uppnå en effektivare och mer serviceinriktad förvaltning. För Bostadsbolaget innebar det att vi lämnade ifrån oss cirka 1 200 lägenheter och tog emot cirka 1 100 nya.

Digital uthyrning av fordonsplatser

Sedan september 2016 sköter vi uthyrningen av garageplatser online, vilket har gjort det lättare för hyresgäster och externa sökande att göra en intresseanmälan för garage- och mc-platser, samt signera avtal med e-legitimation. Under 2017 ska samtliga lediga fordonsplatser kunna sökas och signeras digitalt. I framtiden kommer vi att erbjuda digital hantering och signering av hyresavtal också för lägenheter.



Helhetsgrepp i Hammarkullen och Norra Biskopsgården



Hammarkullen och Norra Biskopsgården är Bostadsbolagets två utvecklingsområden. 1 februari 2016 förvärvade Bostadsbolaget 890 lägenheter genom köp av två kommanditbolag på Gropens gård och Bredfjällsgatan i Hammarkullen. I och med affären äger och förvaltar vi nu över 2 200 hyreslägenheter i Hammarkullen vilket gör att vi kan arbeta långsiktigt med hela området.

I september beslutade Bostadsbolagets styrelse att gå vidare med planerna på att köpa Fastighetsbolaget Willhems hus på Friskvaderstorget i Norra Biskopsgården och samtidigt sälja en fastighet i Södra Biskopsgården till dem. I affären ingår också att man inom koncernen avyttrar ytterligare två fastigheter till Willhem AB. Syftet är att möjliggöra ett långsiktigt socialt helhetsgrepp, effektivare förvaltningsområden och bättre lokal service.



Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen representerar hyresgästkollektivet och talar för alla hyresgäster. Även hyresgäster som inte är medlemmar i föreningen påverkas av de förhandlingar och beslut som föreningen står bakom. Inte minst gäller det de årliga hyresförhandlingarna, som 2016 i genomsnitt gav en hyreshöjning på 0,5 procent från och med 1 januari.

Tillsammans med Hyresgästföreningen arbetar vi för att skapa en positiv dialog mellan boende och hyresvärd genom att stärka det lokala boendeflytandearbetet. I juni 2016 kom Familjebostäder, Bostads AB Poseidon och Bostadsbolaget överens med Hyresgästföreningen om ett nytt avtal kring boendeflytande vid ombyggnationer. Läs mer om detta på sidan 22–23.

» Läs mer om vårt samarbete med Hyresgästföreningen i Bostadsbolaget berättar.

Olovlig andrahandsuthyrning

Att arbeta mot olovlig andrahandsuthyrning och andra oriktiga hyresförhållanden bidrar till en trygg och rättvis bostadsmarknad. När efterfrågan på bostäder är så stor som idag är det extra viktigt att lägenheter kommer ut på marknaden på rätt sätt och till de som står i bostadskö.

I oktober 2015 gav vi i uppdrag åt Störningsjouren att hantera våra ärenden om olovlig andrahandsuthyrning. Sedan dess har 442 utredningar påbörjats och 135 lägenheter lämnats till Göteborgs ordinarie bostadsmarknad. En slutsats som kan dras redan nu är att olovlig andrahandsuthyrning sker i alla delar av staden.

Rökfritt är valfritt

Under året flyttade hyresgästerna in i de nybyggda husen på Egnahemsvägen där vi erbjuder rökfritt boende i 24 av de 70 lägenheterna. Dessa lägenheter ligger i ett av de tre husen. Sedan tidigare har vi även ett rökfritt hus på Eriksberg. Under 2016 gjordes en undersökning bland hyresgäster i de rökfria husen som visar att det rökfria alternativet är uppskattat. Utvärderingen kommer att ligga till grund för hur Bostadsbolaget ska arbeta vidare med frågan.

Tillval

Det ska gå att påverka sitt boende även om man inte äger sin bostad. Våra hyresgäster kan göra det till exempel genom tillval. Under 2016 har cirka 1 600 hyresgäster gjort tillval i sina lägenheter. I arbetet med att utveckla våra tillval jobbar vi särskilt med utmaningen att kvalitetssäkra leveranserna och ta fram nya efterfrågade tillval. På sikt ska hyresgästerna kunna beställa tillval via webben.



Hållbara på riktigt?

Allmännyttan arbetar dagligen med hållbarhet och Bostadsbolaget likaså. Affärsmässig samhällsnytta är ledande och målet är ett hållbart och jämlikt Göteborg.

Liksom alla allmännyttiga bolag ska Bostadsbolaget leva upp till det allmännyttiga syftet: Vi ska tillgodose olika bostadsbehov, ha ett varierat utbud av god kvalitet och attrahera olika hyresgäster. En grundläggande tanke med allmännyttan är att erbjuda bostäder som är tillgängliga för alla – oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund. Hyresgäster ska också ges möjlighet till boendeinflytande. Det ligger även i vårt uppdrag att bidra till ett bättre samhälle genom ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Inte helt integrerat

Hållbarhet är ett stort och svårt område där olika åtaganden inom de tre perspektiven

ibland kan vara svåra att förena. Bostadsbolaget har länge arbetat för bättre resultat inom miljö, ekonomi och det sociala perspektivet. Det är en del av det dagliga arbetet. Inom områdena miljö och ekonomi finns tydliga mål som vi följer genom regelbundna mätningar. Vi har ett miljöledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001 och ett miljøråd som under ledning av vår miljöstrateg driver miljöarbetet. Inom det sociala ansvaret finns i nuläget inte uppsatta mål och mätetal i samma utsträckning.

Vårt hållbarhetsarbete är därmed inte helt integrerat i affärsplanen, men målet är att komma dit. Därför deltar vi i Stadshuskoncernens hållbarhetsnätverk, ett forum för att utveckla hållbarhetsarbetet inom de

tre hållbarhetsområdena. Fokus ligger nu på de sociala aspekterna och att förbättra livsvillkoren för göteborgarna. Inom ramen för detta tar Göteborgs Stad och nätverket fram mätetal inom områdena utbildning, arbete och bostäder. Dessa mätetal kan vi införliva i vårt hållbarhetsarbete och komplettera med kort- och långsiktiga mål.

Erfarenhets- och kompetensutbyte

Förutom Stadshuskoncernens hållbarhetsnätverk är vi aktiva i en rad andra nätverk och organisationer för att lära och dela med oss av våra erfarenheter. Bostadsbolaget är medlem i Eurhonet som är ett nätverk för allmännyttiga bostadsföretag i Europa. Utifrån Eurhonet har den svenska motsvarigheten SKY bildats, där Bostadsbolaget och andra större SABO-bolag ingår. Gruppen träffas några gånger per år för att tillsammans bland annat diskutera hållbarhet. Vi är också medlem i föreningen CSR Västsverige som är Sveriges största nätverk för sektor-överskridande samhällsansvar.

Vi har undertecknat FN:s Global Compact och förbundit oss att följa deras tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och bekämpning av korruption. Vi förväntar oss att våra entreprenörer och leverantörer följer dessa i det dagliga arbetet på samma sätt som vår egen personal.

Sedan 2009 har vi redovisat hållbarhetsarbetet enligt den internationella standarden Global Reporting Initiative (GRI). Sedan 2015 hållbarhetsrapporterar vi också med hänsyn till det sektorspecifika tillägget för bygg- och fastighetsbranschen.





Prioriterade frågor

Framtidenkoncernen har definierat åtta områden där vi genom att skapa goda resultat bidrar till en hållbar stad: livsmiljö, bostadsutbud, ett sammanhållet Göteborg, öppenhet och transparens, miljöpåverkan, arbetsförhållanden, kunskapsutveckling samt ekonomi. Dessa områden speglar på ett bra sätt de frågor som våra intressenter under hösten har definierat som viktiga.

Tillsammans med övriga hyresvärdar inom koncernen och CMA Research genomförde vi hösten 2016 en enkätundersökning för att ta reda på vilka hållbarhetsfrågor som prioriteras av våra olika intressentgrupper. Svaren har hjälpt oss att utforma denna års- och hållbarhetsredovisning och de kommer även att

vara vägledande i planeringen av det kommande arbetet. Undersökningen är ett sätt för oss att arbeta mer strategiskt med hållbarhet.

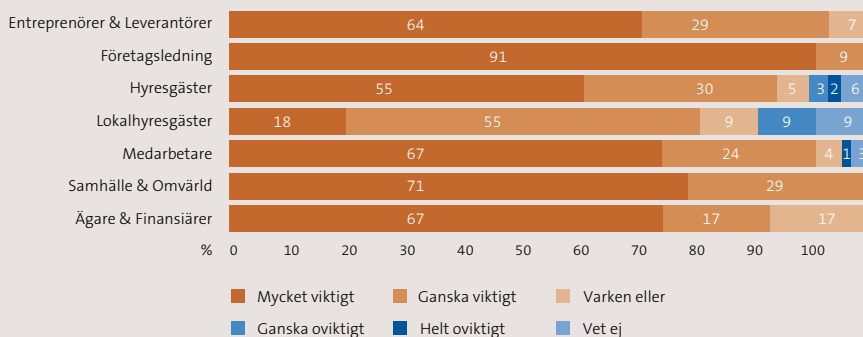
Eftersom 87 procent av respondenterna var hyresgäster har deras åsikt i mycket stor grad påverkat svaren. Dock har intressentgrupperna i många avseenden prioriterat samma frågor.

Våra högst prioriterade hållbarhetsfrågor är:

- Ekonomi i balans
- Ekonomisk påverkan på lokalsamhället
- Material och kemiska produkter
- Elanvändning och uppvärmning
- Avfallshantering
- Miljöansvar i leverantörskedjan

- Anställningsvillkor
- Förändringskommunikation
- Trygg och säker arbetsplats
- Kompetensutveckling och vidareutbildning
- Arbetsvillkor i leverantörsledet
- Diskriminering
- Lokal samverkan
- Mutor och korruption
- Leverantörers arbetsvillkor och påverkan på lokalsamhället
- Hälsosamma och säkra boendemiljöer
- Certifieringar och miljömärkningar
- Kundnöjdhet
- Hantering av kunddata och personuppgifter.

Hur viktigt är det att Bostadsbolaget arbetar med hållbarhetsfrågor?



Intresset för hållbarhetsfrågor är stort, vilket märks på den höga svarsfrekvensen i vår intressentenkät. Men också på svaren i undersökningen. Där fick intressenterna bland annat svara på hur viktigt de tycker det är att vi arbetar med hållbarhetsfrågor.

Intressenterna har ordet

Som allmännyttigt bostadsbolag verkar vi för och tillsammans med våra intressenter. Intressenterna har olika krav och förväntningar på vår verksamhet vilka varierar mellan grupperna och över tid. I år har vi därför gjort en undersökning för att ta reda på vad de tycker.

I denna årsredovisning berör vi de hållbarhetsområden som bedömts varit de mest väsentliga. Under 2016 har vi genomfört en intressentundersökning för att kunna kartlägga vilka hållbarhetsområden som våra

intressenter tycker är viktigast och utifrån det analyserat vilka som är mest väsentliga att redovisa. Metoden följer GRI G4:s riktlinjer och omfattar identifiering, prioritering och validering.

IDENTIFIERING

I identifieringsstadiet har en koncerngemensam grupp identifierat vilka intressenter som påverkar och påverkas av Bostadsbolagets verksamhet samt vilka GRI-aspekter som är väsentliga för vår verksamhet. I detta stadie identifierades 30 aspekter, dessa har anpassats utifrån vår verksamhet och vi har valt att kalla dem för hållbarhetsområden.

PRIORITERING

För att prioritera bland de 30 hållbarhetsområdena genomfördes en undersökning bland intressenterna fördelat på olika intressentgrupper. Intressentgrupperna delades sedan upp i externa och interna intressenter. I resultatet kunde vi utläsa vilka hållbarhetsområden som var viktigast för de externa respektive de interna intressentgrupperna. Läs mer om undersökningens metod nedan.

VALIDERING

Efter att resultatet av undersökningen analyserats genomfördes en väsentlighetsanalys där vi jämförde de interna intressenternas prioriteringar med de externa i en matris. På så vis fick vi fram 19 hållbarhetsområden som är mest väsentliga för Bostadsbolagets verksamhet.

Så gjorde vi undersökningen

Tillsammans med systerbolagen Bostads AB Poseidon, Familjebostäder och Gårdstensbostäder har vi genomfört en undersökning för att ta reda på våra intressentgruppers syn på vårt hållbarhetsarbete. Syftet med undersökningen är att få ökad kunskap om vilka områden som är viktigast att redovisa i vår hållbarhetsredovisning. För att få ett så säkert resultat som möjligt tog vi hjälp av undersökningsföretaget CMA Research. Undersökningen genomfördes genom en webbenkät med individer som representerade sju intressentgrupper per bostadsföretag samt sex koncerngemensamma intressentgrupper. Enkäten bestod av fem frågor med vardera tre till åtta svarsalternativ där respondenten skulle prioritera ett till tre

alternativ (undantag frågan om ekonomi där respondenten endast kunde prioritera ett alternativ). Respondenterna var helt anonyma i undersökningen. Bostadsbolagets nettourval var 5 095 mejladresser varav 1 851 svarade på undersökningen, det gav en svarsandel på 36 procent. Av dessa mejladresser var 4 626 inom intressentgruppen "hyresgäster" vilket gör gruppen betydande i undersökningen. I den koncerngemensamma undersökningen var nettourvalet 241 mejladresser och svarsfrekvensen 40 procent. Svarsfrekvensen kan anses vara hög för en mejlundersökning och vi hade innan genomförandet räknat med en svarsfrekvens på tio procent. För att få ett tillförlitligt resultat har vi valt att analysera

undersökningen utifrån varje intressentgrupp och deras svarsresultat i procent per fråga. Detta för att grupperna ska väga lika tungt då intressentgruppernas urval var olika stora.

Processen att kartlägga våra intressenter är viktig. Flera frågor ligger till grund: Vem har stor påverkan på vår verksamhet? Vem påverkar våra beslut och aktiviteter? Hur ser värdekedjan ut? Vilka kontakter oss? Och vem kan ta skada om dialog uteblir? I tabellen nedan kan utläsas vilka våra intressenter är, vad som skiljer intressentgrupperna och vilka hållbarhetsområden som respektive grupp prioriterar högst.

Våra mest väsentliga hållbarhetsområden

Ekonomiska hållbarhetsområden

- 1 Ekonomi i balans
- 2 Ekonomisk påverkan på lokalsamhället

Ekologiska hållbarhetsområden

- 3 Material och kemiska produkter
- 4 Elanvändning och uppvärmning
- 5 Avfallshantering
- 6 Miljöansvar i leverantörskedjan

Sociala hållbarhetsområden

- 7 Anställningsvillkor
- 8 Förändringskommunikation
- 9 Trygg och säker arbetsplats
- 10 Kompetensutveckling och vidareutbildning
- 11 Arbetsvillkor i leverantörsledet
- 12 Diskriminering
- 13 Lokal samverkan
- 14 Mutor och korruption
- 15 Leverantörers arbetsvillkor och påverkan på lokalsamhället
- 16 Hälsosamma och säkra boendemiljöer
- 17 Certifieringar och miljö-märkningar

- 18 Kundnöjdhet
- 19 Hantering av kunddata och personuppgifter

Våra viktigaste nyckelområden och intressenter

Interna grupper

MEDARBETARE



På Bostadsbolaget finns en stor bredd av kompetens med medarbetare inom olika yrkesgrupper och med olika bakgrund. Att vara en god arbetsgivare och ha nöjda medarbetare är grunden för en framgångsrik verksamhet. Vi arbetar löpande med kompetensutveckling genom bland annat utvecklingssamtal och utbildningar. Detta ger medarbetarna rätt förutsättningar och trygghet på sin arbetsplats. Ett exempel från 2016 är att alla våra medarbetare har gått Göteborgs Stads miljöutbildning.

Prioriterade hållbarhetsområden per hållbarhetskategori

Högst prioriterat

Övriga prioriterade områden

- 2
- 5
- 9
- 12
- 16

- 3 4
- 10
- 13 15
- 17 18

LEDNING



Vi ingår i Framtidenkoncernen som är en del av Göteborgs Stad. Vår verksamhetsmål är tydliga och omfattar såväl krav på god ekonomi som fastighetsförvaltning och samhällsansvar. Vår Styrelse består av Göteborgs politiker. Bostadsbolagets företagsledning med vd ska verkställa de beslut som fattas av bolagets styrelse och moderbolag. 2016 skapades en ny koncernledning där vår vd representerar Bostadsbolagets intressen.

- 1
- 4
- 9
- 13
- 16

- 2
- 5 6 3
- 7 8 10
- 12 14 15
- 17 18 19

Externa grupper

HYRESGÄSTER



Hyresgästerna är våra kunder och vår största intressentgrupp. Det finns många kontaktvägar mellan oss och våra hyresgäster. Utöver kundenkäter, mejl och telefon kommunicerar vi också via hemsida och sociala medier. Medarbetare träffar även hyresgäster dagligen. Relationen med våra lokalhyresgäster sköts framförallt av GöteborgsLokaler som förvaltar våra lokaler. Genom öppen och aktiv kommunikation ökar vi hyresgästernas insyn och möjlighet att påverka verksamheten och sin boendemiljö.

- 2
- 5
- 7
- 14
- 16

- 3 4
- 8 9
- 12 13
- 17 18 19

ÄGARE OCH FINANSIÄR



Framtidenkoncernen är en del av Göteborgs Stad och ingår i koncernbolaget Stadshus AB som äger Göteborgs Stads samtliga bolag. Bolagen är indelade i olika områden varav Bostadsbolaget och Framtidenkoncernen ingår i klustret "Bostäder". Syftet med koncernbolaget och bolagsstrukturen i Göteborgs Stad är att öka den politiska styrningen av bolagen och göra den mer synlig. Genom aktiv dialog och ett konstruktivt och främjande arbetssätt, ökas samarbetet mellan Göteborgs Stads bolag.

- 2
- 3
- 7
- 9
- 13
- 16

- 4
- 10 11
- 12 15
- 17 18

ENTREPRENÖRER OCH LEVERANTÖRER



Vi verkar för en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Det betyder att alla medarbetare alltid ska sträva efter att vara affärsmässiga. Vi ska följa lagen om offentlig upphandling och affärsrelationerna ska präglas av ett affärsetiskt förhållningssätt. För att även leverantörer och entreprenörer ska agera i enlighet med vår värdegrund i arbetet med oss, har vi bland annat tagit fram en entreprenörshandbok och etiska riktlinjer.

- 2
- 4
- 9
- 11
- 14
- 16

- 3 5
- 7
- 15
- 18 19

SAMHÄLLE & OMVÄRLD



Som Göteborgs näst största hyresvärd påverkar och påverkas vår verksamhet av göteborgarna och omvärlden. Vi har ett samhällsengagemang och samarbetar till exempel med föreningar, förvaltningar och myndigheter för att skapa bra bostadsområden. Vi sysselsätter också många göteborgare och bidrar på olika sätt till ett jämlikt Göteborg. Genom att ingå i olika branschnätverk håller vi oss uppdaterade på vår omvärld och fortsätter utvecklas som hyresvärd och samhällsaktör.

- 2
- 4
- 7
- 13
- 16

- 1
- 3 5 6
- 8 9 11
- 12 14 15
- 17 18 19

Hyresgästerna visar vägen

Genom att lyssna på hyresgästerna och jobba med prioriterade frågor försöker Bostadsbolaget utveckla verksamheten och få fler nöjda hyresgäster. Undersökningar visar att vi ligger långt framme.

Bostadsbolaget är ett kundfokuserat bolag och försöker på olika sätt att skapa bra boendemiljöer för våra hyresgäster. Dialog, delaktighet i projekt och regelbundna kundundersökningar bidrar till fler nöjda hyresgäster. Genom att mäta och utvärdera kan vi stämna av att vi är på rätt väg, justera om det behövs och fortsätta mot nya mål.

Goda resultat i kundundersökningen

Att veta vad hyresgästerna tycker om sitt boende och vår service är oerhört viktigt och påverkar vilka projekt och åtgärder som utförs i våra olika områden. Därför görs var artonde månad en kundundersökning. Våren 2016 fick hälften av hyresgästerna möjlighet att svara på den senaste enkäten, övriga hushåll hade samma möjlighet gången innan. För att få bättre kontinuitet är tanken att med start 2017 göra undersökningen på årsbasis.

Årets mätning visar att 81 procent av de som bor hos Bostadsbolaget är nöjda med vår service. Det är det högsta betyget som uppmätts under de tre mätningar som AktivBo har gjort för oss. Bostadsbolaget satte ett utmanande mål, att höja Serviceindexet med en procentenhet per år i fem år. Redan första året, 2016, ökade vi med två procentenheter. Ökningen gav oss en nominering i den prestigefulla branschtävlingen Kundkristallen i kategorin störst lyft Service-

index 2016. Undersökningen visar också att fler hyresgäster än tidigare är nöjda med sin lägenhet, allmänna utrymmen och utemiljön. Sammantaget anser 77 procent att dessa delar är mycket eller ganska bra. Det enda betyg som gått ner lite sedan förra undersökningen är utemiljön som minskat med 0,8 procentenheter. Kundbetyget för utemiljön är dock fortfarande mycket högt.

Tagen på allvar

87 procent av hyresgästerna tycker att de blir tagna på allvar när de har kontakt med oss på Bostadsbolaget. Över 90 procent upplever att de får ett bra bemötande när de ringer in sin felanmälan, när de pratar med fastighetsreparatören eller annan personal.

Som ett led i arbetet mot Service i toppklass har Bostadsbolaget kompletterats med ett kundcenter. Medarbetarna på kundcentret tar emot samtal som kvartersvärdar etcetera inte kan ta för tillfället, så att alla som ringer ska få personlig service och svar. Kundcentret startade i liten skala i slutet av 2015 och utökades under 2016, och tar nu emot samtal från alla bostadsområden.

I våra utvecklingsområden Hammarkullen och Norra Biskopsgården har vi ändrat och utökat öppettider på Boservice. Där har vi också infört den nya tjänsten Kundvård som är tillgänglig för besök samt lägenhetsvisningar och besiktningar.

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

Trygga trapphuset

76 procent av hyresgästerna känner sig trygga och säkra där de bor. Över 80 procent har kontakt med grannar, känner sig trygga i trapphuset och säkra mot inbrott i lägenheten. Många, runt 40 procent, oroar sig för inbrott i sina förråd – en siffra som minskat sedan förra mätningen.

Bostadsbolaget arbetar med trygghetsfrågan på många sätt. Bland annat finns trygghetsboenden för hyresgäster över 70 år i fyra av våra bostadsområden. 2016 startade det i Majviken. Tanken är att hyresgäster ska kunna bo kvar hemma längre tack vare trygghetsvärd, lokaler för gemenskap och trygghetsskapande åtgärder i lägenhet och allmänna utrymmen.

En annan trygghetsskapande åtgärd är att införa portlås vid entréer. Detta efterfrågas ofta av hyresgästerna, men för att funktionen ska införas måste en majoritet svara ja. Under året har förfrågan om införande bland annat gått ut till boende på Hagforsgatan i Torpa. I Västra Järnbrott har säkerheten ökat genom att vi anpassat tillgängligheten med hjälp av det digitala låssystemet.

Rent och snyggt i rabatter

Allt fler hyresgäster, nästan 77 procent, tycker det är rent och snyggt i och runt husen där de bor. Mest nöjd är man med städningen på gårdarna och i rabatterna, medan städning i tvättstuga och källare får lägst omdöme.

För trevligare boendemiljöer och nöjdare hyresgäster har vi i utvecklingsområdena förstärkt serviceorganisationen med fler som städar både ute och inne. Bland annat sker daglig städning och tillsyn i Norra Biskopsgårdens tvättstugor.

På flera platser i våra bostadsområden har vi under året också målat och gjort iordning tvättstugor, cykel- och barnvagnsrum. I Kortedala testar vi sopkorgar i form av roliga djur för att fler barn (och vuxna) ska kasta skräpet på rätt plats.

81,2%

SERVICEINDEX

77%

PRODUKTINDEX

” Vi är såklart jättegglade över de fina omdömen vi har fått i kundundersökningen. Vi har arbetat väldigt målmedvetet med utgångspunkt i hyresgästernas önskemål det senaste året.

Kicki Björklund, vd



Fler vill ha bord på gården

Drygt 82 procent är nöjda med utemiljön, framförallt utformningen av gården, närmiljön och valet av blommor och buskar. Däremot är det fler än för två år sedan, drygt 23 procent, som önskar sig mer tillgång till bord och stolar.

Utemiljön definieras inte sällan som det gemensamma vardagsrummet. En förlängning av hemmet. Då är det också viktigt att utemiljön utformas med och för de som bor i området. Ett aktuellt exempel hittar vi i Torpa där man i samband med ett fasadprojekt har involverat hyresgästerna i arbetet med miljön runt huset.

Nästan alla gillar sina lägenheter

De allra flesta av Bostadsbolagets hyresgäster trivs i sina lägenheter, nästan 92 procent. Och de senaste två åren har allt fler blivit nöjda med lägenhetsunderhållet, ventilationen och temperaturen – även om 45 procent fortfarande inte är nöjda med inomhustemperaturen på vintern.

Under vintern 2015/2016 har våra kvartersvärdar fått vidareutbildning i hur värme- och ventilationssystemen fungerar för att i större utsträckning kunna hjälpa hyresgästerna. Vi har också i större utsträckning än tidigare informerat boende om vad man kan förvänta sig och hur man själv kan påverka inomhusklimatet.

Kunddata och integritet

För att uthyrning, hyresadministration och förvaltningsfrågor ska fungera måste vi hantera personuppgifter. Det gör vi i den utsträckning som behövs för att för att kunna fullgöra avtalet mellan Bostadsbolaget och hyresgäst. Merparten av uppgifterna hanteras i vårt digitala fastighetssystem. Behandlingen sker i enlighet med god sed och den branschöverenskommelse som är godkänd av Datainspektionen. Utöver grundlagarna är det främst offentlighets- och sekretesslagen, arkivlagen, personuppgiftslagen, kameraövervakningslagen samt branschöverenskommelsen som reglerar hantering av personuppgifter. Grundprincipen för all behandling är att endast nödvändiga och relevanta personuppgifter behandlas samt att riktlinjer avseende lämpliga säkerhetsåtgärder följs.

Hyresgäster har möjlighet att gratis, en gång per kalenderår, ta del av de personuppgifter vi har om personen i fråga, ett registerutdrag. Ansökan görs skriftligen på en särskild blankett som finns på vår webb.



Tillsammans utvecklar vi fastighetsbranschen

På Bostadsbolaget arbetar omkring 300 personer. Kvinnor och män i olika åldrar och med olika bakgrund, som dagligen strävar efter att leverera god service till hyresgästerna.

Service i toppklass

Bostadsbolagets gemensamma värdegrund är "glädje, tillsammans och utmana". Våra 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. Värderingar är en viktig stomme i arbetet med att erbjuda våra hyresgäster bästa möjliga service. För att alla nyanställda medarbetare ska ha samma kunskap och förutsättningar med sig in i arbetet på Bostadsbolaget tog vi under 2016 fram ett introduktionstillfälle där nya medarbetare bland annat får lära sig mer om hur vi arbetar med våra värderingar,

hållbarhetsfrågor, Offentlighetsprincipen och Personuppgiftslagen (PUL) samt vilka krav som finns på oss som ett allmännyttigt bostadsföretag. Vi planerar att ha två introduktionstillfällen per år.

Kompetensutveckling

Ska man vara ett serviceföretag är engagerade, välmående och driftiga medarbetare en förutsättning för framgång. Hos oss ska alla ha möjlighet att kompetensutvecklas och påverka sin arbetssituation oavsett yrkesroll. Under de årliga utvecklingssamtalen planeras vad bolaget och medarbetaren ska göra för att uppmuntra till kompetensutveckling. Utbildningsinsatser utgår ifrån

verksamhetens behov och medarbetarens önskemål om kompetensutveckling. Förutom utveckling genom utbildning finns möjligheter att byta yrkesroll under sin anställningstid eller vara tjänstledig bland annat för studier. Under 2016 var tre medarbetare tjänstlediga för studier.

Friska medarbetare

Friska medarbetare är glada medarbetare. Så resonerar vi och därför arbetar vi aktivt med många olika friskvårdssatsningar. Förutom att erbjuda friskvårdsbidrag, tränar och tävlar vi tillsammans. Våra hälsoinspiratörer har i uppgift att påverka och inspirera sina kollegor i allt som rör hälsa och välbefinnande. Frisknärvaron på Bostadsbolaget är 70 procent vilket är en ökning jämfört med 2015 då frisknärvaron var ovanligt låg bland annat på grund av en tuff influensaperiod.

En framtidsbransch

Fastighetsbranschen möter inom några år stora pensionsavgångar och behöver anställa många nya medarbetare. Pensionsavgångarna tillsammans med den rådande byggboomen ställer höga krav på Bostadsbolaget som arbetsgivare då konkurrensen om kompetent arbetskraft ökar.

Bostadsbolaget har under året satsat mer på att sprida kunskap om fastighetsbranschen och för att stärka Bostadsbolagets arbetsgivarvarumärke. Bland annat har vi tillsammans med våra systerbolag påbörjat arbetet med Framtidens Fastighetslabb där vi från och med höstterminen 2017 kommer att välkomna skolklasser i årskurs 4–9. Satsningen görs tillsammans med GR Skola Arbetsliv och GR Läromedel LärnMiljö för att säkerställa att den fysiska miljön i labbet liksom skolmaterial håller hög

nivå och har en koppling till skolans kärnämnen.

Under 2016 har vi också, tillsammans med ett stort antal fastighetsföretag i göteborgsregionen, bildat den ideella föreningen FABUR (Fastighetsbranschens centrum för utbildning och rekrytering). Ett huvudsyfte för FABUR är att bedriva utbildningsverksamhet. Därför förvärvades i oktober Fastighetsakademin och 19 december 2016 startade de två första yrkeshögskoleutbildningarna i FABURs regi.

» Läs mer om Framtidens Fastighetslabb och fastighetsbranschen i Bostadsbolaget berättar.

**Framtidens
Fastighetslabb**



Jämställdhet och mångfald

Vi vill att sammansättningen av vår personal ska spegla mångfalden bland stadens medborgare, varför jämställdhet och mångfald är en viktig del i vår personalpolitik. Vår uppfattning är att en jämnare könsfördelning och ökad mångfald ger en bättre arbetsplats. Ingen form av diskriminering accepteras och under 2016 har heller inga fall rapporterats bland medarbetarna.

Trygg och säker arbetsplats

Bostadsbolaget har en krisledningsgrupp som sammankallas fyra gånger per år. Gruppen leds av bolagets säkerhetssamordnare som också ingår i koncernens säkerhetsråd och Göteborgs Stads säkerhetsorganisation.

Bolagets säkerhetsarbete, liksom övriga bolag i Framtidenkoncernen, bygger på samhällets regelverk, Göteborgs Stads brottsförebyggande program och Göte-



Ett första jobb

Under sommarhalvåret ökar vår personalstyrka och under 2016 hade 128 personer någon form av sommaranställning hos oss. Vi har en tradition att erbjuda sommarjobb till hyresgästers barn och unga från staden. Bland sommaranställningarna räknas också vår säsongspersonal som arbetar april till oktober främst med trädgårdsarbete. 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 och genom att erbjuda unga människor ett första jobb hos oss hoppas vi att fler får upp intresset för branschen.

Borgs Stads säkerhetspolicy med tillhörande riktlinjer. Syftet är att skydda koncernens materiella och immateriella tillgångar genom en trygg och säker miljö för människor och egendom. Säkerhetsarbetet bygger på brottsförebyggande insatser, olycks- & skadeförebyggande insatser och trygghetsskapande insatser.

Utifrån gällande policy har vi utformat ett eget program för personalsäkerhetsarbete där nollvision råder. Incidenter följs upp och två gånger om året förs en riskinventering som mynnar ut i en handlingsplan. Hot och våld är vanligast i inventeringen, vilket gör att medarbetare med kundkontakt får utbildning för att kunna hantera dessa situationer. Arbetsrelaterade olyckor är ovanliga och allvarliga sådana är ännu mer sällsynta. Under 2016 anmäldes

inga arbetsskador. 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. För att försäkra oss om korrekta arbetsförhållandena hos entreprenörer och underleverantörer kräver vi bland annat så kallad ID06 vilket gör att vi kan följa upp att rätt personer är på arbetsplatsen. Bostadsbolaget samarbetar även med Skatteverket.

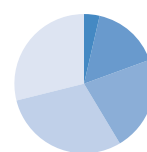
Nöjda medarbetare

Medarbetarundersökningar görs regelbundet varav den senaste genomfördes i november 2016. För första gången genomför Bostadsbolaget Göteborgs Stads gemensamma medarbetarundersökning. Resultatet av undersökningen var ännu inte fastställt när denna årsredovisning togs fram.

Under 2016 valde 28 personer att lämna sin tillsvidareanställning medan 41 personer fick en tillsvidareanställning. Ofrivillig deltid- eller timanställning förekommer inte inom bolaget. Däremot har fem personer själva valt att inte arbeta heltid under 2016. Inga varsel har skett under året.

Avtal och medbestämmelser

Personalfrågor hanteras enligt gällande lagar och kollektivavtal. Vi hanterar aktuella frågor i lokal samverkansgrupp där de tre fackförbunden är representerade. Löner sätts individuellt utifrån prestation och kompetens. 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.

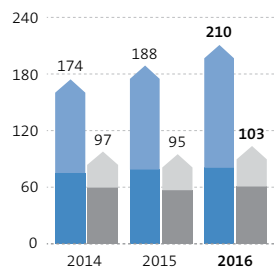


Åldersfördelning
(ålder och antal)

• -24 år	12
• 25-34	49
• 35-44	69
• 45-54	93
• 55-	90

Medellålder:
46 (2016), 46 (2015)

Köns- och yrkesfördelning (antal)



Kollektivanställda ■ Män ■ Kvinnor
Tjänstemän ■ Män ■ Kvinnor

70%

FRISKNÄRVARO

Avser alla tillsvidareanställda som har fyra eller färre sjukdagar under den senaste tolv månadersperioden. 2015 var motsvarande siffra 65.

Vi bidrar till staden

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



Sätt färg på Göteborg

Som allmännyttigt bolag sträcker sig vårt uppdrag längre än att enbart erbjuda bostäder. Det omfattar också ett stort samhällsansvar vilket vi i större utsträckning än någonsin lever upp till idag. Vi erbjuder bra bostäder, är en god arbetsgivare och bidrar på många andra sätt till Göteborgs utveckling. Här kan du läsa om hur vi har arbetat med detta under året.

Läxhjälp för gymnasiebehörighet

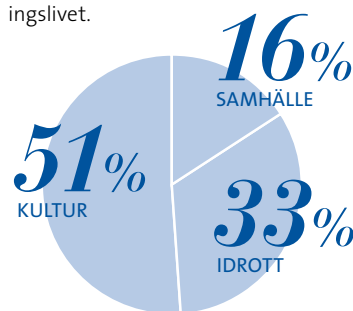
Bostadsbolaget samarbetar sedan 2012 med Stiftelsen Läxhjälp. Genom läxhjälpprogrammet får elever på Nytorpsskolan i Hammarkullen och Sjumilaskolan i Biskopsgården extra stöd för att klara skolan. För många blir också den unga läxhjälparen en vuxen förebild som motiverar och inspirerar. Resultaten för läsåret 2015/2016 visar att fler elever på Bostadsbolagets två samarbetsskolor har fått behörighet till gymnasiet. Behörigheten bland samtliga avgångselever på Nytorpsskolan var 68,6 procent och 68,4 procent för Sjumilaskolan, en ökning med 11,1 procent respektive 3,7 procent jämfört med föregående år.

Målade initiativ

Sätt färg på Göteborg är ett projekt som syftar till att skapa sysselsättning och främja integration. Projektet har bland annat som ambition att hitta unga killar och tjejer som vill bli yrkesmålare och på så sätt hjälpa arbetslösa i åldern 19–24 att få ett arbete. Bostadsbolaget är tillsammans med Framtidenkoncernen samarbetspartner och bidrar förutom till projektet bland annat med kommunikation, rekrytering av deltagare samt lägenheter där ungdomarna kan övningsmåla. Sätt färg på Göteborg kommer att drivas fram till Göteborgs 400-årsjubileum år 2021 med målet att föra samman staden och sysselsätta hundratals ungdomar.

Samarbeten för ett bättre lokalsamhälle

Bostadsbolaget samarbetar med föreningar som är verksamma inom idrott, kultur och samhällsengagemang. 2016 uppgick summan för samarbetsavtalen till närmare 1,5 miljoner kronor. Vi samarbetar med föreningar, organisationer och arrangemang av ideell eller samhällsnyttig karaktär. Våra samarbeten ska också främja utvecklingen av ett långsiktigt hållbart samhälle. I våra samarbetsavtal ställer vi krav på föreningen eller organisationen att involvera våra hyresgäster och på så sätt främja våra bostadsområden. Vi har under året också fattat beslut om att i ännu större utsträckning rikta våra samarbetsavtal till aktörer i bostadsområdenas lokalsamhälle då vi vill vara en aktiv partner till det lokala föreningslivet.



SOS Barnbyar startar i Hammarkullen

Under Almedalsveckan 2016 lanserade SOS Barnbyar nyheten att de öppnar sin första verksamhet i Sverige, närmare bestämt i Hammarkullen. Verksamheten, som ska drivas i samverkan med bland annat Bostadsbolaget och Göteborgs Stad, ska i första hand vara ett stöd för ensamkommande barn. Verksamheten invigdes i januari 2017.



Jobsatsning för ökad integration

I januari 2017 startade koncernens stora integrationsprojekt "Välkommen till Framtiden – Vägen till viktiga riktiga jobb", där koncernen under tre år ska ta hand om 300 nyanlända som ska praktisera som miljövärdar, fastighetsvärdar och lokalvärdare. Satsningen är ett samarbete mellan Framtidenkoncernen, kommunen och Arbetsförmedlingen. Efter en praktikperiod på sex månader hos oss bostadsbolag kommer projektets deltagare att erbjudas utbildning inom de tre yrkesrollerna. Syftet är att få deltagarna attraktivare på arbetsmarknaden när praktiken och utbildningen är över. Närmare 75 medarbetare på Bostadsbolaget lämnade intresseanmälan för att bli handledare. Handledarens uppdrag består i att

stötta och träna upp en eventuell medarbetare utifrån yrkesrollens arbetsuppgifter och Bostadsbolagets värderingar.

Bostad till fler

2016 fick cirka 1 500 personer ett nytt förstahandskontrakt hos Bostadsbolaget genom Boplats, direktbyten och överlåtelse. Under året nyttjade dessutom cirka 550 befintliga hyresgäster den interna omflyttningsplatsen för att flytta till en annan lägenhet i bolagets bestånd. Utöver dessa kontrakt förmedlade vi enligt avtal även närmare 300 lägenheter via Göteborgs Stads Fastighetskontor till personer utanför ordinarie bostadsmarknad. Av dessa var ett nittio-tal till nyanlända. Ytterligare ett tiotal boenden förmedlades i samarbetsprojekt med bland annat Stadsmissionen.



Fyra veckor under sommaren 2016 pågick den urbana konstfestivalen Artscape. Under sommarveckorna skapade flera konstnärer urban konst i det offentliga rummet bland annat på husfasader. Bostadsbolaget bidrog med två fasader i Hammarkullen där konstverken fortfarande finns att uppleva.

Evenemang som mötesplats

Under 2016 har Bostadsbolaget medverkat i flera stora evenemang i staden. För oss är det viktigt att delta i evenemang som för samman och integrerar staden och som bidrar till att stärka bilden av Göteborg. Vi ser också evenemangen som viktiga arenor där vi möter hyresgäster, göteborgare och besökare för att kunna ta del av deras frågor kring vår verksamhet. Vi har under året bland annat medverkat i Hammarkullekarnevalen, Gothenburg Green World och Kulturkalaset.

» Läs om årets evenemang i **Bostadsbolaget berättar**.



Nytt och renoverat

Göteborg behöver många nya bostäder och många bostäder behöver rustas upp för att leva upp till dagens och kommande behov och krav. Bostadsbolaget medverkar till båda.

Budskapet från Göteborgs politiker är tydligt – 7 000 bostäder utöver ordinarie plan ska vara inflyttningsklara till stadens 400-årsjubileum ÅR 2021. I projektet som kallas BoStad2021 är, förutom Göteborgs Stad, ett tjugotal byggaktörer delaktiga. Framtiden-koncernen är en av de större aktörerna.

Syftet med BoStad2021 är att snabba upp byggprocessen, från detaljplan till färdiga bostäder. För att effektivisera sin del av arbetet har Framtidenkoncernen under året startat Framtiden Byggutveckling AB som hanterar all nyproduktion av hyresbostäder. Arbetet sker i samverkan med det bolag inom Framtidenkoncernen som ska förvalta husen när de är klara.

Inom ramen för BoStad2021 är cirka 545 bostäder just nu aktuella för Bostadsbolaget:

- **Briljantgatan i Tynnered**, cirka 95 lägenheter på höjden intill befintliga hus och parkeringen.

- **Hagforsgatan i Östra Torpa**, cirka 200 lägenheter på parkeringen mellan den befintliga bebyggelsen.
- **Radiotorget i Järnbrott**, cirka 80 lägenheter i anslutning till torget. Delar av befintliga hus ersätts och kompletteras med nya. Även Seniorgården och JM ska bygga där.
- **Smörslottsgatan i Robertshöjd**, cirka 170 lägenheter intill befintligt bestånd. Totalt planeras för cirka 250 bostäder och en F 9-skola. Egnahemsbolaget ska bygga övriga bostäder.

Att lyfta befintliga bostäder

Att underhålla och renovera befintligt bestånd är också en viktig del av Bostadsbolagets verksamhet. Genom vardagligt underhåll hålls fastigheterna i gott skick och möjliggör ett långsiktigt hållbart förvaltande. Men allt har en livslängd och alla hus behöver tids nog mer omfattande åtgärder,

exempelvis stambyten och nya ytskikt.

2016 har vi till exempel gjort stambyten i Kyrkbyn och Västra Järnbrott.

Det externa vardagsrummet

Utemiljön är en viktig del av boendemiljön och att ha en vacker, trivsamt och trygg utemiljö uppskattas av våra hyresgäster. Kvitto på det får vi genom kundmätningen där vi ligger i topp i Göteborg och bland de främsta i Sverige, jämfört med andra allmännyttiga bostadsföretag i vår storlek.

2016 genomförde vi projekt för 19 miljoner kronor i befintliga utemiljöer. Utöver det gjordes också utemiljön vid nyproducerade Egnahemsvägen för cirka en miljon kronor samt att våra distrikt varje år själva utför ett antal mindre utemiljöprojekt.

Ännu bättre boinflytande

Boendeinflytande är en prioriterad fråga och när det gäller ombyggnad blir betydelsen extra tydlig. 2016 skrev Bostadsbolaget, liksom systerbolagen Poseidon och Familjebostäder, ett ombyggnadsavtal med Hyresgästföreningen. Det nya avtalet tydliggör dels bolagets åtaganden vid ombyggnationer, dels hyresgästens möjligheter till inflytande genom att engagera sig i samrådsgrupp, lämna synpunkter och erbjuda olika alternativ när det gäller genomförandet i den egna lägenheten.

Nybyggt på Egnahemsvägen

I juni stod det första av tre nybyggda hus på Egnahemsvägen i Landala inflyttningsklara och under hösten följde övriga två. Tillsammans omfattar husen sammanlagt 70 lägenheter, från ett till fyra rum och kök. Liksom all nyproduktion är husen tillgänglighetsanpassade och boende har haft möjlighet att påverka utseendet genom att göra olika färg- och tillval. Ett av husen är helt rökfritt vilket innebär att rökning inte är tillåten i lägenheten, på balkongen eller i direkt anslutning till huset.

Kolla in filmen från en av lägenheterna på www.bostadsbolaget.se/egnahemsvagen



73 LÄGENHETER
färdigställdes 2016

539 LÄGENHETER
genomgick stambyte 2016



Renoverat på Kalendervägen

Hösten 2016, efter nästan ett års renovering, fylldes huset på Kalendervägen 20 med återflyttande och nyinflyttade hyresgäster. Redan tidigt i projektet bestämdes att på olika sätt behålla husets tidstypiska karaktär från 1950-talet då Kortedala växte fram. Samtidigt har huset fått många moderna egenskaper och lösningar för att erbjuda en boendekomfort som motsvarar dagens krav och önskemål.



Avtalet med Hyresgästföreningen ligger i linje med vårt arbete för att ingen ska behöva flytta på grund av renovering. Bostadsbolagets hyresgäster har redan idag möjlighet att påverka åtgärder och produkter, bland annat genom att delta i referensgrupper och genom tillval. Det pågår nu dessutom ett arbete med att skapa en ombyggnadsmodell med olika nivåer med ambitionen att alla ska kunna bo kvar.

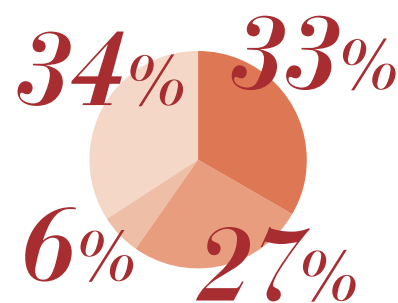
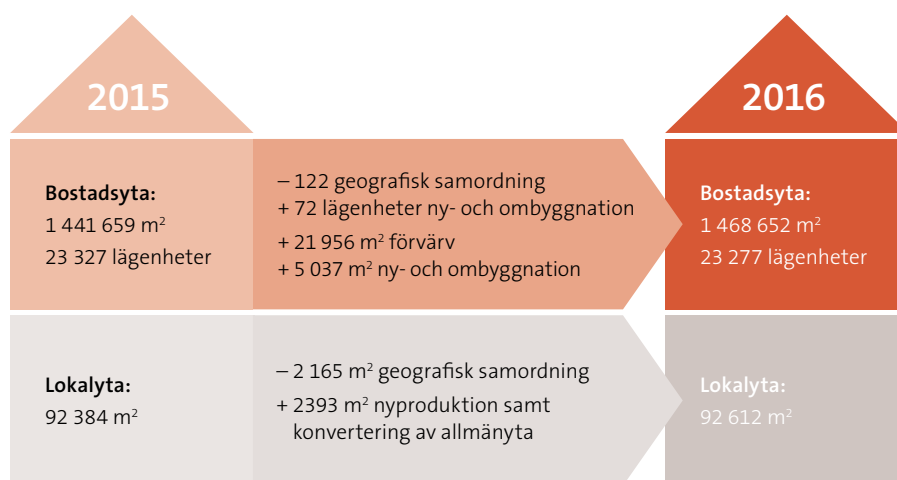
Medborgardialog

Genom att involvera hyresgäster och kringboende i planerade byggprojekt minskar risken för missförstånd som kan leda till

missnöje och överklaganden. Bostadsbolaget försöker alltid att kommunicera med berörda personer och i projekten som ingår i BoStad2021 har medborgardialog en mycket central plats. Dialogen förs parallellt med stadsbyggnadskontorets sedvanliga samrådsprocess och ses som en grundförutsättning i god stadsutveckling. 2016 har Bostadsbolaget haft dialogmöten kring den planerade nyproduktionen på Radiatorget, Briljantgatan, Hagforsgatan och Smörslottsgatan.

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

Förändringar i fastighetsbeståndet



Underhåll, nybyggnation och investeringar (Mkr)

- Planerat underhåll, 299
- Investeringar i befintligt fastighetsbestånd, 237
- Investeringar i nyproduktion, 55
- Förvärv, 306

För en bättre miljö

Vi har stor möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Vår storlek och ekonomiska förutsättningar ger oss styrka att agera långsiktigt i det egna arbetet och för hyresgästerna att minska sin miljöpåverkan. Genom utbildad och engagerad personal kan vi inspirera våra hyresgäster. Bäst effekt får vi när våra cirka 48 000 hyresgäster gör miljösmarta val i vardagen.

Fokusområden och miljömål

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

Våra miljömål har bland annat varit att minska vår el-, värme- och vattenförbrukning med en procent per år till och med 2017. Därefter kommer nya målsättningar. Vi har också som mål att alla byggvaror i våra projekt ska följas upp och dokumenteras i SundaHus Miljödata för att minska antalet produkter med farliga ämnen.

Byggnation och underhåll

För att garantera att vi använder rätt material och kemikalier använder vi oss av SundaHus Miljödata. På så sätt bevakar vi att vi följer Göteborgs Stads kemikalieplan och Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande. I vårt bestånd finns ett passivhus och två fastigheter som certifierats med Miljöbyggnad nivå silver av Sweden Green Building Council. Bland våra hus finns även fem lågenergihus.

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

» Läs mer om hur vi arbetar med miljörågan i våra bostadsområden i **Bostadsbolaget berättar**.

Radon

För att nå det nationella målet att alla fastigheter ska ligga inom tillåtna riktvärdet för radon år 2020 arbetar vi systematiskt med att åtgärda förhöjda radonvärden. Radonmätningar är gjorda i de flesta av våra fastigheter och i dagsläget har vi två förelägganden från miljöförvaltningen gällande misstänkta radonproblem. Vi har 82 fastigheter där vi i minst en lägenhet har uppmätt förhöjda radonhalter. När radon upptäcks åtgärdas det i första hand genom ventilationsåtgärder. Våra hyresgäster kan på Mina sidor själva läsa av sin fastighets radonstatus.

Avfall

Under 2016 har Bostadsbolagets hyresgäster gett upphov till 8 043 ton restavfall, vilket är en ökning med 120 ton mot 2015. Ökningen beror till stora delar på bytet av fastigheter vid geografisk samordning och tillkommande nyproduktion på Egnahemsvägen. Vi arbetar för att minska restavfallet bland annat genom att uppmanar hyresgästerna att separera matavfall från övrigt avfall. Under

2015 fick våra hyresgäster besök av våra avfallsinformatörer och vi ökade då mängden utsorterat matavfall med 15 procent jämfört med 2014. Under 2016 har den positiva utvecklingen fortsatt och det sorterade matavfallet har ökat, totalt har vi samlat in 514 ton matavfall. 2016 har våra hyresgäster också gett upphov till 601 886 kilo grovavfall, 1 806 kilo farligt avfall och 1 908 kilo el-avfall.

I årets kundenkät kunde vi se att vårt kundbetyg kopplat till avfallshantering har ökat vilket tros bero på projektet med avfallsinformatörer och avfallsmiljonerna 2015–2016 som har varit öronmärkta pengar till distrikten för att kunna göra förbättringar bland annat i avfallsutrymmen och miljörum.

78%

NÖJDHET SOPHANTERING
(2014: 75,8%)

83,4%

NÖJDHET MÖJLIGHET TILL
KÄLLSORTERING
(2014: 80,4%)

70%

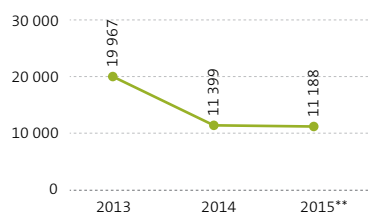
NÖJDHET STÄDNING AV
SOPUTRYMMEN
(2014: 65,5%)



Koldioxid

Bostadsbolagets största utsläppskälla är fjärrvärme som står för hela 97,5 procent av det totala koldioxidutsläppet. Övriga betydande utsläppskällor är arbetspendling som står för 1,8 procent och gas som står för 0,6 procent av de totala koldioxidutsläppen. Sedan 1990 har våra koldioxidutsläpp minskat med nästan 70 procent vilket beror på medvetna miljöval samt ett omfattande energispararbete som lett till kraftigt minskad el- och fjärrvärmeförbrukning.

Koldioxidutsläpp (ton)*



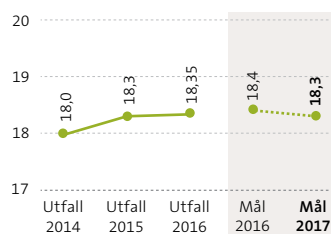
* Tidigare redovisade värden för åren 2013–2014 är omräknade till det nu gällande beräknings sättet för hela fjärrvärmebranschen för att värdena över tid ska bli korrekta.

**2016 års uppgifter var inte klara vid framtagandet av denna årsredovisning. Därför redovisas endast siffror till och med 2015.

Elanvändning

All fastighetsel som används är vattenkraftsbaserad och märkt med Bra Miljöval. De senaste åren har vi satsat på flera omfattande belysningsprojekt där vi installerar energieffektiva belysningsarmaturer ute och inne, något som även bidrar till ökad trygghet i våra bostadsområden.

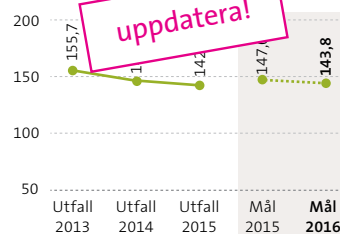
Elanvändning (kWh/m²)



Värme

Alla våra bostäder värms upp med fjärrvärme, förutom i Lilleby Ås som har biogas. I Torpa och Kyrkbyn har vi renoverat klimatskalet, något som gett minskad energianvändning med upp till 50 procent.

Fjärrvärme (kWh/m²)



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

Ärenden hos miljöförvaltningen

Ibland driver miljöförvaltningen ärenden som rör boendemiljön. Vi försöker då reda ut vad som har inträffat och åtgärdar eventuella problem. Under 2016 har vi avslutat ett uppdrag där vi har undersökt ett antal fastigheter där det tidigare funnits kemtvättar. Utredningen visade att vi inte behöver vidta några åtgärder. Andra typiska ärenden för vår verksamhet handlar om buller, ventilation och fukt.



Vi finns i hela Göteborg

Våra fastigheter finns i Göteborgs samtliga stadsdelar och omfattar allt från kulturminnesmärkta byggnader till modern nyproduktion. Totalt äger och förvaltar vi 24 167 varav 890 lägenheter via våra två kommanditbolag. Utöver detta har vi också ett stort antal kommersiella lokaler i våra fastigheter som förvaltas och hyrs ut av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

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 26 miljarder kronor.

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

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

För 2016 års värdering har den framtida prisutvecklingen antagits bli två procent per år. Avkastningskrav, kalkylräntor samt beräknade hyresbortfallskostnader har anpassats till de nivåer som marknaden tillämpade vid utgången av 2016.

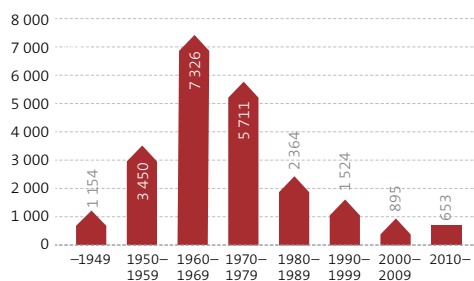
För hela beståndet har de schabloniserade drift- och underhållskostnaderna antagits uppgå till i genomsnitt 463 kronor per kvadratmeter, men varierar då hänsyn tas till fastigheternas ålder och läge. Drift- och underhållskostnaderna för lokaler antas också vara något lägre än för bostäder.



Värdeförändring av fastighetsbeståndet under 2016 (Mkr)

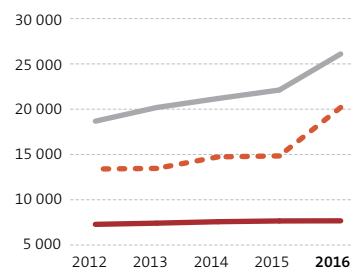
Bedömt marknadsvärde 31 december 2015	24 957
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	289
+ Förvärv	306
– Försäljning	–338
+ Aktiverade ränteutgifter	2
+ Marknadsvärdesförändring	912
Bedömt marknadsvärde 31 december 2016	26 128

Antal lägenheter per värdeår

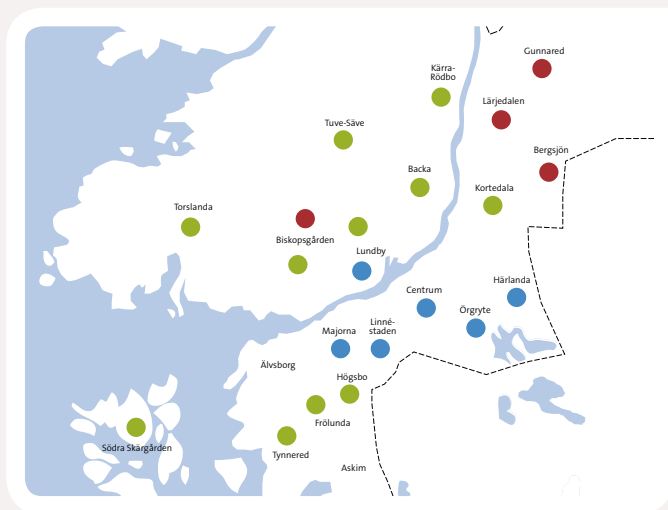


Åldersbestämningen av en fastighet bygger på dess åldersmässiga standard, som i fastighetstaxeringen definieras som värdeår. För nybyggda och helt ombyggda fastigheter sammanfaller värdeår med ny- respektive ombyggnadsår.

Värdeutveckling fastigheter (Mkr)



— Marknadsvärde
 - - - Taxeringsvärde
 — Bokfört värde



Värderingslägen i Göteborg

A-LÄGE (A1–A4)

B-LÄGE (B1–B5)

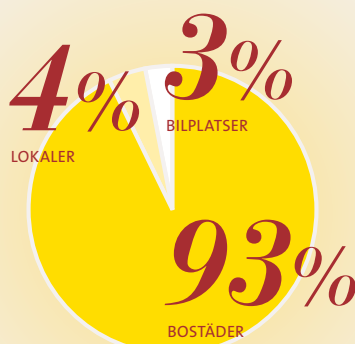
C-LÄGE (C1–C3)

Värderingen påverkas av fastighetens geografiska läge. Fastigheterna grupperas i A-, B- eller C-läge som speglar hur attraktiva fastigheterna är. Det mest attraktiva läget är A1, som oftast utgår ifrån Göteborgs centrala stadsdelar och sedan kategoriseras områdena i fallande skala. Andra bedömningspunkter kan vara infrastruktur och närhet till service.

Hyresutveckling

1 063

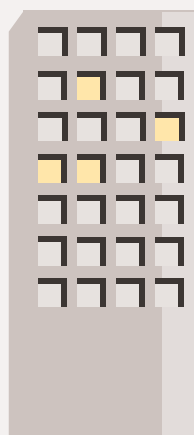
kr i snitthyra totalt för bostäder**



1 662

Mkr i totala hyresintäkter (1634)

**HÖGSTA
HYRAN:
2 911 kr***



**LÄGSTA
HYRAN:
806 kr***



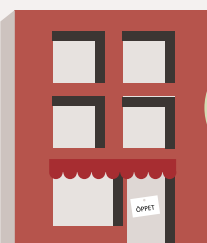
**A-LÄGE:
1 204 kr****



**B-LÄGE:
1 054 kr****



**C-LÄGE:
879 kr****



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

Hur hyresintäkterna täcker fastighetskostnader och investeringar förklaras i den ekonomiska översikten på sidorna 32–35.

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 värderas sannolikhet och påverkan. Risker som bedöms vara 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 lekmannevisorer för Bostadsbolaget.

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. Kommuninvånarna kan komma i kontakt med styrelseledamöterna genom ledamöternas respektive partiorganisation eller på goteborg.se. För information om ersättningar se not 5.

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

verkställs samt för bolagets löpande förvaltning.

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 på avdelnings- och distriktsnivå. I detta arbete tas också nyckeltal och aktiviteter fram för kommande år, för att säkerställa att strategier genomförs och att arbetssätten fungerar effektivt. Vid tre tillfällen under året utvärderas målpuppfyllelse 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 efterlevs.

Ägardirektiv

Inriktningen av Framtidenkoncernens verksamhet är fastställd av Göteborgs Stads kommunfullmäktige i ett ägardirektiv till moderbolaget, vilket i sin tur har tilldelat Bostadsbolaget ett bolagsunikt ägardirektiv. Enligt detta ska Bostadsbolaget bland annat:

- Skapa bostäder som bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg
- Utveckla hyresrätten som boendeform

- Dialogen med våra hyresgäster ska präglas av öppenhet
- Vara lyhört för hyresgästernas önskemål och deras möjlighet att påverka sitt boende
- Bedriva kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning
- Ligga i framkant avseende miljöarbete inom ramen för affärs-mässighet

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.

Vi revideras varje år vid ett flertal gånger av olika revisorer. Uppgifter om ersättningar till de ekonomiska revisorerna och lekmannevisorerna återfinns i not 8.



Särskilda fokusområden under 2016

- 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: grundläggande och uppföljande granskning, klagomålshantering, systematiskt arbetsmiljöarbete, IT-säkerhet, rutiner för arvoden och ersättningar till förtroendevalda samt rutiner för bisyssla.
- 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, investeringar 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 vårt 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. Whistleblower-funktionen 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 våra affärsetiska regler, som exempelvis olika krav inom miljöområdet. Läs mer om detta på sida 20–21. Inga allvarliga tvister föreligger med kunder eller 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 2016.

Den 1 februari 2016 förvärvade Bostadsbolaget två kommanditbolag i Hammarkullen. I och med detta uppstår det ett koncernförhållande inom Bostadsbolaget. Koncernredovisning upprättas på översta koncernnivå Förvaltnings AB Framtiden. Detta innebär att kommanditbolagens resultat och balansräkning inte framgår av denna årsredovisning utan redovisas i separata årsredovisningar samt i moderbolagets koncernredovisning. I vissa avsnitt har vi valt att redovisa nyckeltal inklusive kommanditbolagen, då har detta särskilt angivits.

Allmänt om Bostadsbolaget och ägarförhållanden

Som dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, som är helägt av Göteborgs Stadshus AB, arbetar Bostadsbolaget utifrån ägarens syfte med de allmännyttiga bostadsföretagen. Bostadsbolagets mål grundar sig i detta uppdrag, att vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige. Åtagandet sträcker sig utanför fastighetsgränserna och syftar till att skapa ett hållbart samhälle och framtid inom affärsmässiga ramar. På styrelsemötet den 2017-02-08 fattade styrelsen beslut om att bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2016 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna och de principer som framgår i bolagsordningen.

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. Under 2016 har den geografiska samordningen genomförts vilket innebär att Bostadsbolaget har överlåtit 27 fastigheter med 1 227 lägenheter till Familjebostäder och Poseidon och erhållit 16 fastigheter med 1 104 lägenheter från Familjebostäder och Poseidon. Netto har antalet lägenheter minskat med 123 lägenheter på grund av den geografiska samordningen.

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 nypro-

duktionen av bostäder i ett bolag istället för tre kraftsamlas kompetensen med målsättningen att inom tre år nå en årlig nyproduktionstakt om 1 400 bostäder från och med 2018. 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 Carnegie & Co skrev i slutet av oktober 2015 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 tillträde 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 utpekade utvecklingsområde. Det ger Bostadsbolaget en riktig möjlighet att ta ett helhetsgrepp och lyfta hela området (även de redan ägda 1 341 lägenheterna). Under 2016 har det skett en inventering av samtliga fastigheter för att ge underlag till en framtida underhållsplan.

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.....	44–56
Underskrifter.....	56
Revisionsberättelse.....	57
Granskningsrapport.....	59



NOTER

Finansiell riskhantering och
skulder. Not 31–32

sidan

54

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.....	45
Not 2 Hyresintäkter.....	47
Not 3 Förvaltningsintäkter	47
Not 4 Driftkostnader	47
Not 5 Personal.....	47
Not 6 Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner.....	48
Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar	49
Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå.....	49
Not 9 Centrala kostnader.....	49
Not 10 Övriga rörelseintäkter.....	49
Not 11 Övriga rörelsekostnader	49
Not 12 Operationella leasingavtal	49
Not 13 Finansnetto.....	50
Not 14 Bokslutsdispositioner.....	50
Not 15 Skatt på årets resultat	50
Not 16 Utdelning	50

Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar.....	51
Not 18 Förvaltningsfastigheter.....	51
Not 19 Inventarier	52
Not 20 Övriga materiella anläggningstillgångar.....	52
Not 21 Pågående ny- och ombyggnationer	52
Not 22 Andelar i koncernföretag.....	53
Not 23 Fordringar hos koncernföretag.....	53
Not 24 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag.....	53
Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav.....	53
Not 26 Andra långfristiga fordringar.....	53
Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....	54
Not 28 Obeskattade reserver	54
Not 29 Avsättning för pensioner.....	54

Not 30 Avsättning för uppskjuten skatt	54
Not 31 Finansiell riskhantering.....	54
Not 32 Låneskulder	54
Not 33 Ställda säkerheter	54
Not 34 Eventualförpliktelse	55
Not 35 Långfristiga skulders förfallotider	55
Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55
Not 37 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	55
Not 38 Erlagd ränta.....	55
Not 39 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	55
Not 40 Outnyttjade kreditavtal.....	55
Not 41 Nettolåneskuld	55
Not 42 Resultatdisposition	56
Not 43 Händelser efter balansdagen.....	56

Analyserar för effektivt och långsiktigt förvaltande

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

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

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

Känslighetsanalys

Förändring	Effekt på avkastningsvärde, %
Hyrer +1%	1,79
Långsiktiga vakanser +1%	–1,66
Drift- och underhåll +1%	–0,69
Kalkylränta och direktavkastningskrav +1%	–22,14

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 vi detta riskmoment.

Räntekostnader och finansiering

Fastighetsbolag har i allmänhet stora låneskulder vilket innebär att de finansiella riskerna är stora. Finansnettot har en stor påverkan på bolagets resultat, och räntekostnaderna påverkar därigenom direkt möjligheterna till underhåll och investeringar i fastighetsbeståndet. Hanteringen av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 2,3 år och högst till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningstiden i koncernen 3,3 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 60,2 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 räntexponeringen kommer vårt finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntenivåer som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2016–2019, Mkr

Ränteantagande	2016	2017	2018	2019
Räntenivå 2016-12-31	–131	–103	–89	–84
Ränta +1 %-enhet		–117	–109	–112

Kvalificerade medarbetare

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

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

Otrygghet och utvecklingsområden

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

Utveckla och modernisera allmännyttan

I takt med att fastigheterna blir allt äldre krävs ökande underhållsinsatser. Vi har haft ett omfattande underhåll de senaste åren och har flerårsplaner för de kommande årens underhåll. Tillsammans med en ekonomi i balans gör detta att vi bedömer oss 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.

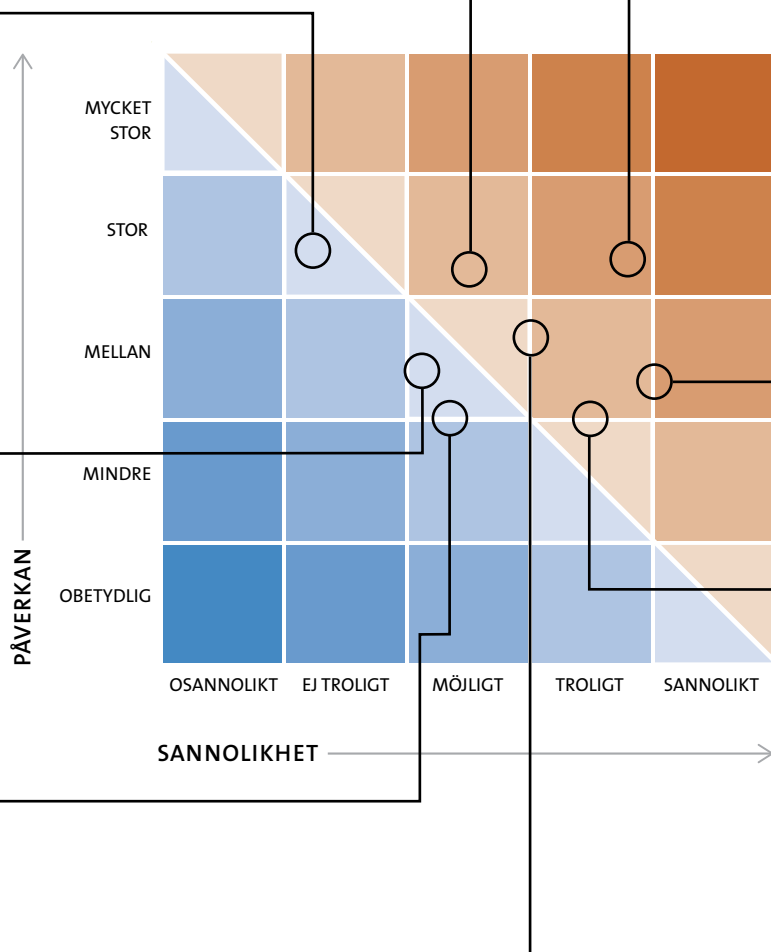
Nyproduktion och marktillgång

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

Underhåll och drift

Kassaflöde och värdering påverkas starkt av driftkostnaderna. Genom vårt långsiktiga arbete med affärsmässighet, teknisk förbättring och strategisk fastighetsutveckling sker en ständig utveckling mot en alltmer effektiv resursanvändning. Kostnaden för uppvärmning står för 22% av drift-

kostnaderna, och uppvärmningen är en av våra mest väsentliga miljöaspekter. Vi arbetar kontinuerligt för att minska energianvändningen, genom upprustning av fastigheterna och samarbete med hyresgästerna.



God ekonomi är en förutsättning för långsiktig förvaltning

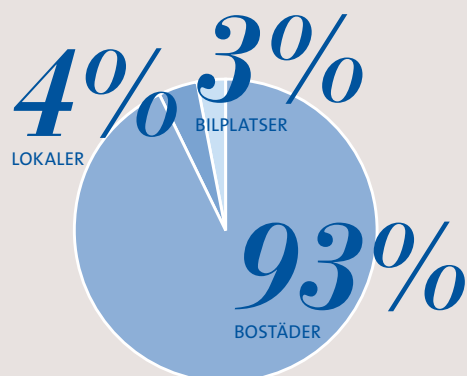
Som allmännyttigt bolag är Bostadsbolaget helt självfinansierat. Vi erhåller inget ekonomiskt stöd från Göteborgs Stad och dess invånare eller andra bidrag från offentlig sektor. De vinster som genereras återinvesteras till största del i verksamheten. Årets resultat uppgick till 64 miljoner kronor.

Intäkter

Mkr	Not	2016	2015	Förändring
Hyresintäkter		1 662	1 634	28
Förvaltningsintäkter		28	25	3
Summa intäkter		1 690	1 659	31

Intäkter

För 2016 års hyresnivå träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning i snitt med 0,5 procent från och med januari månad. Detta innebar en ökning av hyresintäkterna för bostäder med 12 miljoner kronor. Effekter av geografisk samordning samt andra förändringar i beståndet uppgår till 13 miljoner kronor. Resterande ökning beror främst på hyresökningar på grund av ombyggnation och tillval. Förvaltningsintäkter omfattar andra intäkter än hyra, främst hänförligt till fakturerade tjänster till bolagets dotterbolag, vilket elimineras i koncernredovisningen.



Bostadsbolagets intäkter

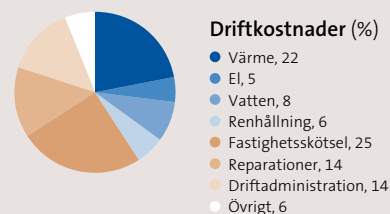
Mkr	2016	2015	Förändring
Lägenheter, brutto	1 554	1 527	27
Hyresbortfall	-14	-13	-1
Lägenheter, netto	1 540	1 514	26
Lokaler, brutto	70	72	-2
Hyresbortfall	-8	-9	1
Lokaler, netto	62	63	-1
Fordonsplatser, brutto	70	68	2
Hyresbortfall	-10	-11	1
Fordonsplatser, netto	60	57	3
Summa hyresintäkter	1 662	1 634	28
Förvaltningsintäkter	28	25	3
Summa intäkter	1 690	1 659	31

Kostnader

Mkr	Not	2016	2015	Förändring
Driftkostnader		-732	-670	-62
Underhållskostnader		-299	-317	18
Fastighetsavgift/-skatt		-36	-32	-4
Driftöverskott		623	640	-17

Driftkostnader

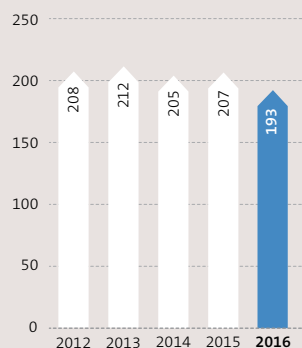
Bostadsbolagets driftkostnader har ökat jämfört med föregående år. Ökade taxekostnader beror på ökad förbrukning samt höjda prisnivåer. Fastighetskötsel har ökat vilket främst beror på personalkostnader i form av ökad bemanning i utvecklingsområden samt övertagande av personal i samband med köp av två fastighetsbolag i Hammarkullen. Även större upprustning har gjorts i samband med övertagande av fastigheter på Hisingen. Driftadministrationen har i år belastats med projektkostnader i och med geografisk samordning och förvärvet i Hammarkullen, till skillnad från 2015.



Bostadsbolagets driftkostnader

Mkr	2016	2015	Förändring	2016 (kr/m²)	2015 (kr/m²)	Förändring (kr/m²)
Värme	158	144	14	101	94	7
El	36	38	-2	23	25	-2
Vatten	60	56	4	38	36	2
Renhållning	48	44	4	30	29	1
Summa taxekostnader	302	282	20	193	184	9
Fastighetsskötsel	183	164	19	117	107	10
Reparationer	102	93	9	65	61	4
Driftadministration	105	91	14	67	59	8
Övrigt	40	40	0	25	26	-1
Summa övriga kostnader	430	388	42	275	253	22
Summa kostnader	732	670	62	469	437	32

Underhållskostnader (kr/m²)



Underhållskostnader

Kostnaderna för underhåll omfattar såväl yttre som inre underhåll av bolagets fastigheter. Under 2016 uppgick kostnaderna till 193 kronor per kvadratmeter, vilket är en minskning med 15 kr/m² föregående år.

Mkr	Not	2016	2015	Förändring
Avskrivningar		-258	-255	-3
Bruttoresultat		365	385	-20
Centrala kostnader		-43	-38	-5
Övriga rörelseintäkter		3	3	0
Övriga rörelsekostnader		-48	-2	-46
Rörelseresultat		276	348	-72
Finansnetto		-131	-139	8
Resultat efter finansiella poster		145	209	-64

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar har ökat med tre 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. Nytt för i år är kostnader för koncernens nya byggherrebolag.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Här redovisas intäkter och kostnader som inte avser den löpande förvaltningen, till exempel övrig försäljning och skadeståndsanspråk samt utrangering och försäljning av inventarier. De högre kostnaderna 2016 är en realisationsförlust, en konsekvens av den geografiska samordningen som skett under året.

Finansnetto

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 8 miljoner kronor, främst beroende på 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 2,28 procent, vilket är en minskning med 0,28 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 1 863 (1 697) miljoner

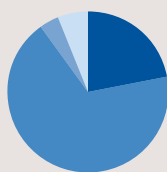
kronor och soliditeten uppgick till 22,6 (22,4) procent. Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 16 350 (15 229) miljoner kronor, vilket gav en justerad soliditet på 60,2 (60,3) procent.

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 5 690 miljoner kronor (5 310). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 5 750 miljoner kronor (5 395).



Finansieringskällor (Mkr)

- Banklån genom moderbolaget, 300
- Övrig upplåning genom moderbolaget, 5 390



Finansiering (Mkr)

- Eget kapital, 1 863
- Räntebärande skulder, 5 690
- Uppskjuten skatteskuld, 355
- Ej räntebärande skulder, 508

Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 74 procent (69). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 22 (21) procent. Denna nivå ryms väl inom gällande villkor för bolagets säkerställda lån. Av lånen är 5,3 (9) procent, motsvarande 300 miljoner kronor säkerställda mot pantbrev i bolagets fastigheter och resterande lån på 5 390 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. Koncernens genomsnittliga räntelöptid var 3,31 år per den 31/12.

Mkr	Not	2016	2015	Förändring
Förändring av periodiseringsfond		7	3	4
Avskrivningar utöver plan		-8	-11	3
Mottagna koncernbidrag		73	0	73
Lämnade koncernbidrag		-132	-132	0
Skatt på årets resultat		-21	-16	-5
Årets resultat		64	53	11

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 sju miljoner kronor. Avskrivningar utöver plan avser de avskrivningar som tillåts genom de skatterättsliga reglerna jämfört med de civilrättsliga plan- enliga avskrivningarna. Dessa uppgår i år till åtta miljoner kronor.

Skattesituation

Årets skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt för året uppgår till 746 tusen kronor.

Den 31 december 2016 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till -355 miljoner kronor.

Årets resultat

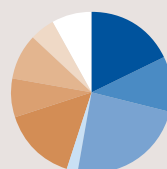
Årets resultat är 64 miljoner kronor är 11 miljoner kronor högre än 2015. Hyresökning och finansnettot har gett ett bättre resultat än tidigare år, men resultatet minskar i och realisationsförluster och ökade driftkostnader.

Framtida utveckling

Resultat efter finansiella kostnader för 2017 förväntas uppgå till 233 miljoner kronor. I detta resultat ingår totalt underhåll med 145 miljoner kronor vilket motsvarar 190 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, 893
- Fastighetsskötsel, 542
- Reparationer och underhåll, 1 188
- Fastighetsavgift/-skatt, 107
- Avskrivningar på gjorda investeringar, 763
- Räntekostnader etc., 388
- Övriga driftkostnader och driftadministration, 428
- Centrala kostnader etc., 260
- Resultat efter finansnetto, 429

Femårsöversikt

(belopp i Mkr)

Resultaträkning	2016	2015	2014	2013	2012
Hysesintäkter	1 662	1 634	1 602	1 561	1 503
Driftkostnader	-732	-670	-671	-646	-622
Underhållskostnader	-299	-317	-315	-323	-316
Fastighetsavgift/-skatt	-36	-32	-31	-31	-35
Driftöverskott	622	640	608	584	547
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-258	-255	-247	-234	-291
Centrala kostnader, inklusive avskrivningar	-43	-38	-30	-35	-29
Finansnetto	-131	-139	-168	-179	-196
Resultat efter finansiella poster	145	209	165	137	32

Balansräkning	2016	2015	2014	2013	2012
Fastigheter	7 557	7 464	7 473	7 335	7 156
Övriga anläggningstillgångar	301	392	320	377	383
Omsättningstillgångar	302	193	33	26	21
Eget kapital	1 864	1 697	1 542	1 436	1 346
Obeskattade reserver	141	139	132	105	86
Avsättningar	449	431	416	416	396
Långfristiga skulder	5 470	5 110	4 925	3 975	3 650
Kortfristiga skulder	808	671	811	1 805	2 083

Fastigheter	2016	2015	2014	2013	2012
Taxeringsvärde	20 171	14 979	14 857	14 748	13 480
Lägenhetsyta kvm, tusental	1 469	1 442	1 441	1 434	1 426
Lokalyta kvm, tusental	93	92	94	97	96
Lägenheter, antal	23 277	23 327	23 322	23 162	23 047
Parkeringsplatser, antal	15 353	15 133	15 150	15 047	14 985
Fastighetsinvesteringar,	597	308	320	386	435
varav mark	84	—	—	—	—
Avkastningsvärde	26 128	24 957	22 120	21 187	20 195

Personal	2016	2015	2014	2013	2012
Medelantal anställda	311	277	269	259	266

Finansiering	2016	2015	2014	2013	2012
Soliditet, %	22,6	22,4	21,0	19,6	18,7
Justerad soliditet, %	60,2	60,3	58,0	56,8	55,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,3	3,4	3,1	2,6
Skuldsättningsgrad, ggr	3,1	3,1	3,4	3,8	4,0
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	2,3	2,6	3,0	3,3	3,8
Kassaflöde (exkl investeringar)	403	463	411	371	323

Lönsamhet	2016	2015	2014	2013	2012
Direktavkastning %	8,2	8,6	8,2	8,1	7,7
Avkastning på totalt kapital, %	3,3	4,4	4,3	4,2	3,1
Avkastning på eget kapital, %	8,2	12,9	11,1	9,8	2,4

Förvaltning	2016	2015	2014	2013	2012
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 063	1 059	1 041	1 019	988
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	–10	–9	–8	–7	–6
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	760	765	751	747	739
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	–91	–94	–114	–99	–109
Driftkostnader, kr/kvm	471	437	437	423	410
Centrala kostnader inkl avskrivningar, kr/kvm	28	25	20	23	19
Driftöverskott, kr/kvm	400	417	396	383	360
Vakansgrad lägenheter, %	–	–	–	–	–
Vakansgrad lokaler, %	10,9	6,4	9,4	9,4	9,7

Styrkort	2016	2015	2014	2013	2012
Serviceindex*	81	–	79	80	–
MMI (MotiveradMedarbetarIndex)**	–	–	72	73	–
Fastighetsresultat (exkl tidigarelagt underhåll)***	534	602	580	626	609

* Under 2011–2012 genomfördes ingen gemensam kundenkät inom koncernen. Ingen mätning gjord 2015.

** Ingen mätning gjord 2012, 2015 och 2016.

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

Definitioner

Fastigheter: Investeringar i fastigheter inklusive investeringsbidrag.

Lägenhetsyta och lokalyta: Uthyrningsbar yta vid årets slut.

FINANSIERING

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

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

Räntetäckningsgrad, ggr: Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader avseende företags skulder exklusive av- och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företags skulder.

Skuldsättningsgrad: Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Genomsnittlig finansieringskostnad i %: Räntekostnaden brutto för bolagets låneportfölj i relation till genomsnittlig lånevolymer.

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

LÖNSAMHET

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

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

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

PERSONAL

Medelantalet anställda

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

FÖRVALTNING

Hyresbortfall i %: Hyresbortfall i procent av bruttohyra.

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	1 597 805 011
Erhållet aktieägartillskott	102 960 000
Årets resultat	64 399 909
Summa	1 765 164 920

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

Utdelning till aktieägare	536 000
I ny räkning balanseras	1 764 628 920
Summa	1 765 164 920

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 2017-03-31.

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	2016	2015
<i>Intäkter</i>			
Hyresintäkter	2	1 662 203	1 634 160
Förvaltningsintäkter	3	27 624	25 253
Summa intäkter		1 689 827	1 659 413
<i>Kostnader för fastighetsförvaltningen</i>			
Driftkostnader	4, 5, 6	-732 016	-670 164
Underhållskostnader		-299 482	-317 354
Fastighetsavgift/-skatt		-36 144	-31 820
Driftöverskott		622 185	640 075
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-257 876	-254 614
Bruttoresultat		364 309	385 461
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	-42 768	-37 834
Övriga rörelseintäkter	10	3 338	2 650
Övriga rörelsekostnader	11	-48 560	-2 460
Rörelseresultat	12	276 319	347 817
Finansnetto	13	-131 192	-139 251
Resultat efter finansiella poster		145 127	208 566
Förändring av periodiseringsfond	14	6 801	2 672
Avskrivningar utöver plan	14	-8 555	-10 414
Erhållna koncernbidrag	14	73 392	—
Lämnade koncernbidrag	14	-132 000	-132 000
Skatt på årets resultat	15	-20 365	-15 723
Årets resultat	16	64 400	53 101

Balansräkning

Tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	12 598	10 697
Summa immateriella anläggningstillgångar		12 598	10 697
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18	7 556 647	7 463 563
Inventarier	19	91 588	91 120
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	0	0
Pågående ny- och ombyggnationer	21	190 320	282 425
Summa materiella anläggningstillgångar		7 838 555	7 837 108
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	323 355	—
Långfristig fordran koncernföretag	23	250 000	—
Andelar i intresseföretag	24	46	46
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	140	140
Andra långfristiga fordringar	26	6 343	7 747
Summa finansiella anläggningstillgångar		579 884	7 933
Summa anläggningstillgångar		8 431 037	7 855 738
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 476	2 052
Fordringar hos koncernföretag		255 262	143 143
Skattefordran		27 339	14 211
Övriga fordringar		4 295	11 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	12 002	18 522
Summa kortfristiga fordringar		301 374	189 121
<i>Kassa och bank</i>		207	3 486
Summa omsättningstillgångar		301 581	192 607
SUMMA TILLGÅNGAR		8 732 618	8 048 345

Tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (400 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		40 000	40 000
Reservfond		54 000	54 000
Fond för utvecklingsutgifter		4 751	—
Summa bundet eget kapital		98 751	94 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 700 763	1 550 085
Årets vinst		64 400	53 101
Summa fritt eget kapital		1 765 163	1 603 186
Summa eget kapital		1 863 914	1 697 186
<i>Obeskattade reserver</i>	28	141 115	139 361
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	29	94 980	96 162
Uppskjutna skatter	30	354 366	334 747
Summa avsättningar		449 346	430 909
<i>Långfristiga skulder</i>	31, 32, 35		
Skulder till koncernföretag		5 470 000	5 110 000
Summa långfristiga skulder		5 470 000	5 110 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		108 890	108 926
Skulder till koncernföretag	32, 33, 35, 36	477 613	349 719
Övriga skulder		5 379	4 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	216 361	207 856
Summa kortfristiga skulder		808 243	670 889
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		8 732 618	8 048 345

Förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utveck- lingsutgifter	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
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	0	1 603 186	1 697 186
Eget kapital 2016-01-01	40 000	54 000	0	1 603 186	1 697 186
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital			4 751	-4 751	
Utdelning				-632	-632
Aktieägartillskott				102 960	102 960
Årets resultat				64 400	64 400
Eget kapital 2016-12-31	40 000	54 000	4 751	1 765 163	1 863 914

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	2016	2015
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat före finansiella poster		276 319	347 817
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	37	305 031	255 562
Erhållen ränta		1 914	1 073
Erlagd ränta	38	-132 190	-140 142
Betald skatt		-21 477	-14 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		429 597	449 417
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	39	15 162	-78 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten		444 759	370 431
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-4 751	-5 102
Investering i dotterbolag		-323 355	—
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-50	—
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		830	—
Amortering ombyggnadstillägg		2 261	2 122
Investeringar i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar		-584 827	-286 656
Försäljning av byggnader och mark		294 666	2 375
Erhållna investeringsbidrag		1 546	—
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-13 273	-10 954
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		224	439
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-626 729	-297 776
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Ökning/minskning långfristig fordran		-251 637	-3 362
Upptagna lån		730 000	385 000
Amortering långfristiga skulder		-270 000	-450 000
Aktieägartillskott		102 960	—
Utdelning		-632	-1 048
Koncernbidrag		-132 000	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		178 691	-69 410
ÅRETS KASSAFLÖDE		-3 279	3 245
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN			
		3 486	241
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	40	207	3 486
Summa disponibla likvida medel		207	3 486
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
	41		
Nettolåneskuld vid årets ingång		-5 402 676	-5 472 002
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-460 000	65 000
Minskning/ökning av avsättningar		1 182	1 081
Minskning/ökning av likvida medel		-3 279	3 245
Nettolåneskuld vid årets utgång		-5 864 773	-5 402 676

Noter



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på tillträdesdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostnaden. Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs.

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

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

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

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

Ett representativt urval av bolagets fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut för att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen.

Pågående ny- och ombyggnationer

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

Inventarier och övriga materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Stomme & 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

Not 1 forts.

Finansiella anläggningstillgångar

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

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

Redovisning av inkomstskatter

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

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

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

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

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

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

	2016	2015
Bostäder	1 539 867	1 514 191
Lokaler	61 767	62 895
Övriga hyresintäkter	60 569	57 074
Summa hyresintäkter	1 662 203	1 634 160

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

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

	2016	2015
Inom ett år	78 607	44 317
Mellan 1–5 år	105 181	81 418
Över 5 år	7	685
Summa	183 795	126 420

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2016	2015
Förvaltningsuppdrag	5 887	1 146
Ersättning från hyresgäster	3 371	3 449
Övriga förvaltningsintäkter	18 366	20 658
Summa förvaltningsintäkter	27 624	25 253

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

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Värme	–158 207	–143 671
El och gas	–36 459	–38 294
Vatten och avlopp	–59 794	–55 855
Avfallshantering	–47 443	–43 975
Fastighetsskötsel	–183 275	–163 669
Reparationer	–102 043	–93 147
Driftadministration	–105 093	–91 354
Övriga driftkostnader	–39 702	–40 199
Summa driftkostnader	–732 016	–670 164

Not 5 Personal

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	2016	2015
Löner och ersättningar till styrelsen och VD*	–1 661	–1 552
Löner och ersättningar till övriga anställda	–115 073	–108 073
Summa löner och ersättningar	–116 734	–109 625
Pensionskostnader för styrelsen och VD*	–390	–424
Pensionskostnader för övriga anställda	–12 970	–12 059
Summa pensionskostnader	–13 360	–12 483
Övriga sociala kostnader	–38 177	–33 793
Summa personalkostnader	–168 271	–155 901

Inga tantiem eller likande har lämnats.

*Inklusive styrelsesuppleanter.

Medelantalet anställda	2016	2015
Kvinnor	141	131
Män	170	146
Totalt	311	277

Företagsledningens könsfördelning

Styrelse, inklusive suppleanter	2016	2015
Kvinnor	4	4
Män	6	6
Totalt	10	10

Vd och övriga ledande befattningshavare

Kvinnor	5	5
Män	6	5
Totalt	11	10

Not 5 forts.

Ersättningar och övriga förmåner under 2016

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

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

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

Pensioner

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

Övriga pensionshavare följer den kollektivavtalade tjänstepensionen enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

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

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

Principer för ersättning till styrelse och verkställande direktör

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

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, %**

	2016	2015
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	3	2
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl. Framtidenkoncernen	24	23
Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	41	—
Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	99	98

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

	2016	2015
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Immateriella anläggnings-tillgångar	-2 850	-4 309
Markanläggningar	-14 351	-14 446
Byggnader	-223 410	-220 140
Bredbandsnät	-4 296	-4 281
Investering i annans fastighet	-315	-319
Inventarier	-12 734	-11 736
Återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		
Byggnader	80	617
Summa av -och nedskrivningar i förvaltningen	-257 876	-254 614
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader	-1	-5
Summa av- och nedskrivningar	-257 877	-254 619

Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå

	2016	2015
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-549	-354
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	—	-40
Skatterådgivning	-40	—
Övriga tjänster	-191	—
Summa arvode till vald revisionsbyrå	-780	-394

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmanrevision inklusive sakkunnigt biträde med -185 (-273) tkr.

Not 9 Centrala kostnader

	2016	2015
Centrala kostnader	-30 392	-24 639
Koncerngemensamma kostnader	-12 375	-13 190
Avskrivningar	-1	-5
Summa centrala kostnader	-42 768	-37 834

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

Not 10 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Provisionsintäkter	133	133
Resultat vid försäljning av inventarier	224	436
Övriga rörelseintäkter	2 981	2 081
Summa övriga rörelseintäkter	3 338	2 650

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2016	2015
Utrangering och försäljning av inventarier	-70	-26
Fastighetsförsäljning	-48 490	-2 434
Summa övriga rörelsekostnader	-48 560	-2 460

Not 12 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2016	2015
Förfaller till betalning inom ett år	4 178	5 402
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	6 000	5 569
Förfaller till betalning senare än fem år	—	—
	10 178	10 971
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	6 857	6 588

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 hänförliga till företagets tillgångar	2016	2015
Räntetäkter koncernföretag	803	2
Räntetäkter	1 160	1 071
Summa finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar	1 963	1 073
Finansiella poster hänförliga till företagets skulder		
Räntekostnader koncernföretag	-131 699	-137 729
Räntekostnader	-4	-965
Periodisering agio	318	707
Övriga finansiella kostnader	-7	-127
Finansiell kostnad PRI-skuld	-3 823	-3 578
Aktiverad ränta	2 060	1 368
Summa finansiella poster hänförliga till företagets skulder	-133 155	-140 324
Finansnetto	-131 192	-139 251

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 2,28 (2,56) procent.

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2016	2015
Upplösning av periodiseringsfond	6 801	2 672
Avskrivningar utöver plan	-8 555	-10 414
Erhållna koncernbidrag	73 392	—
Lämnade koncernbidrag	-132 000	-132 000
Summa bokslutsdispositioner	-60 362	-139 742

Not 15 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Aktuell skatt	-746	-116
Uppskjuten (skatt avseende förändring i temporära skillnader, spec i not 30)	-19 619	-15 607
Summa skatt på årets resultat	-20 365	-15 723

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

	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	84 765	68 824
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-18 648	-15 141
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	26	—
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-811	-599
Skatteeffekt av schablonränta periodiseringsfond	-87	-124
Justering avseende tidigare år	-845	141
Summa skatt på årets resultat	-20 365	-15 723

Not 16 Utdelning enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,34 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2016 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 2017-03-07 kommer en utdelning avseende 2016 att föreslås om 536 tkr, vilket motsvarar 1,34 % av aktiekapitalet 40 000 tkr. Utdelning avseende 2015 uppgick till 632 tkr.

Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 724	25 622
Inköp	4 751	5 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 475	30 724
Ingående avskrivningar	–20 027	–15 718
Årets avskrivningar	–2 850	–4 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	–22 877	–20 027
Utgående planenligt restvärde övriga immateriella anläggningstillgångar	12 598	10 697

De immateriella anläggningstillgångarna avser investering i koncern-gemensamt fastighetssystem och intranät.

Not 18 Förvaltningsfastigheter

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

Marknadsvärde (Mkr)	2016-12-31	2015-12-31
Ingående värde 1 januari	24 957	22 120
Investeringar	597	308
Försäljningar	–338	–5
Övrig värdeförändring	912	2 534
Utgående värde 31 december	26 128	24 957

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

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

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 380–510 (375–500) kr/kvm och för lokaler till 283–413 (279–404) 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 (2,50) procent i läge A1 och 5,30 (5,75) procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadssdelen med 2,75–5,05 (2,65–4,80) procent.

Marknadsvärdet på pantsatta fastigheter uppgår till 889 (1 453) Mkr.

	2016-12-31	2015-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	584 357	585 094
Inköp	84 046	—
Försäljningar	–20 913	–737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	647 490	584 357
Ingående uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående planenligt restvärde mark	764 445	701 312
Taxeringsvärde	8 468 102	5 238 276
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	297 256	287 978
Försäljningar	–13 048	—
Omklassificeringar	6 134	9 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 342	297 256
Ingående avskrivningar	–117 066	–102 620
Försäljningar	5 298	—
Årets avskrivningar	–14 351	–14 446
Utgående ackumulerade avskrivningar	–126 119	–117 066
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	164 223	180 190
Bredbandsnät		
Ingående anskaffningsvärden	85 920	84 078
Omklassificeringar	—	1 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 920	85 920
Ingående avskrivningar	–16 100	–11 819
Årets avskrivningar	–4 296	–4 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	–20 396	–16 100
Utgående planenligt restvärde bredbandsnät	65 524	69 820

Not 18 forts.

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	10 041 515	9 831 117
Inköp	221 964	—
Försäljningar	–488 787	–12 058
Utrangeringar	–1 169	–700
Omklassificeringar	361 006	223 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 134 529	10 041 515
Ingående nedskrivningar	–12 248	–12 950
Återförda nedskrivningar	92	702
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–12 156	–12 248
Ingående avskrivningar	–4 173 236	–3 975 593
Försäljningar	204 416	7 986
Utrangeringar	863	498
Årets avskrivningar	–209 525	–206 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	–4 177 482	–4 173 236
Ingående uppskrivningar	656 210	670 425
Försäljningar	–24 740	—
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	–13 906	–14 215
Utgående ackumulerade uppskrivningar	617 564	656 210
Utgående planenligt restvärde byggnader	6 562 455	6 512 241
Taxeringsvärde	11 702 757	9 740 967
Aktiverad ränta ingår med	41 204	41 455
Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	7 556 647	7 463 563

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 7 286 (7 478) tkr.

Eftersom ägandet ännu inte övergått i samband med den geografiska samordningen koncernen genomförde under 2016 ingår det i taxeringsvärdet för mark och byggnad ett taxeringsvärde på 775 237 tkr på köpta fastigheter där bolaget ännu inte är lagfaren ägare. Det finns också, i samband med den geografiska samordningen, sålda fastigheter med ett taxeringsvärde på 813 015 tkr där bolaget fortfarande är lagfaren ägare.

Not 19 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 415	165 142
Inköp	13 273	10 954
Försäljningar och utrangeringar	–3 746	–4 523
Omklassificeringar	—	1 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 942	173 415
Ingående avskrivningar	–82 295	–75 048
Försäljningar och utrangeringar	3 676	4 494
Avskrivningar	–12 735	–11 741
Utgående ackumulerade avskrivningar	–91 354	–82 295
Utgående planenligt restvärde inventarier	91 588	91 120

Av årets avskrivningar –12 735 (–11 741) tkr avser –1 (–5) tkr centrala kostnader.

Not 20 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
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

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde/ Ingående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	282 425	213 550
Under året nedlagda kostnader	291 218	308 676
Försäljningar	–5 382	—
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	–377 941	–239 801
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde/Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	190 320	282 425
Aktiverad ränta ingår med	2 874	2 174

Not 22 Andelar i koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	—	—
Förvärv	323 355	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	323 355	0
Utgående planenligt restvärde andelar i intresseföretag	323 355	0

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

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

Fastighetsbolaget Bredfjäll AB är kommanditdelägare i Fastighetsbolaget Bredfjäll KB och Fastighetsbolaget Gropens gård KB.

Kapitalandel och rösträttsandel är 100 % i dotterföretagen.

Dotterföretagen har sitt säte i Göteborg.

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

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	—	—
Förvärv Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	190 000	—
Förvärv Fastighetsbolaget Gropens gård KB	60 000	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 000	0
Utgående bokfört värde fordringar hos koncernföretag	250 000	0

Not 24 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46	30
Förvärv	—	16
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46	46
Utgående planenligt restvärde andelar i intresseföretag	46	46

Intresseföretag	Org.nummer	Kapitalandel %	Rösträttsandel %
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 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140	140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140	140
Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav	140	140

Not 26 Andra långfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 747	6 523
Inköp	—	460
Försäljningar	—830	—
Årets amortering	—3 261	—2 122
Omklassificeringar	2 687	2 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 343	7 747
Utgående planenligt restvärde andelar i intresseföretag	6 343	7 747

Långfristig fordran avseende hyresgäst Anpassningar av lokaler redovisas här med 4 496 (4 107) tkr, övriga poster avser Husbyggnadsvaror 1 258 (2 051) tkr och Fritidsstiftelsen 589 (1 589) tkr.

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	881	1 119
Förutbetalda försäkringspremier	—	379
Förutbetalda PRI-kostnader	3 212	3 383
Förutbetalda licenser	1 773	1 348
Förutbetalda kostnader arrende	456	279
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	49	—
Upplupna förvaltningsintäkter	—	4 348
Upplupna hyresintäkter	79	—
Förutbetalda kostnader, koncernföretag	1 728	1 731
Förutbetalda kostnader, övriga	3 824	5 935
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 002	18 522

Not 28 Obeskattade reserver

	2016-12-31	2015-12-31
Avsättning till periodiseringsfond, tax 11	—	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
Akkumulerade avskrivningar över plan	63 487	54 932
Summa bokslutsdispositioner	141 115	139 361

Not 29 Avsättning för pensioner

	2016-12-31	2015-12-31
Avsättning vid periodens ingång	96 162	97 243
Utbetalad pension	–6 630	–6 221
Nyintjänad pension	2 015	2 019
Ränta	3 456	3 505
Övrigt	–23	–384
Avsättning vid periodens utgång	94 980	96 162

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

Not 30 Avsättning för uppskjuten skatt

	2016-12-31	2015-12-31
Skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde		
Förvaltningsfastigheter	–355 073	–334 791
Finansiella instrument	12	44
Övriga temporära skillnader	695	—
Summa avsättning för uppskjuten skatt	–354 366	–334 747

Not 31 Finansiell riskhantering

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

Not 32 Låneskulder

Låneskulder (Mkr)	Nominellt värde 2016-12-31	Marknadsvärde 2016-12-31	Nominellt värde 2015-12-31	Marknadsvärde 2015-12-31
Skulder till koncernföretag	5 770	5 771	5 310	5 313
Totalt	5 770	5 771	5 310	5 313

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

Not 33 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderbolaget	302 001	502 369
Summa ställda säkerheter	302 001	502 369
Säkerheter i eget förvar	6 429 775	6 229 488

Not 34 Eventualförpliktelse

	2016-12-31	2015-12-31
Ansvarförbindelse FPG/PRI	1 900	1 923
Ansvarförbindelse Fastigo	2 300	2 120
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	2 414	2 414
Garantiförbindelser	861	861
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	6 172	—
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Gropens gård KB	3 309	—
Summa eventualförpliktelser	16 956	7 318

Not 35 Långfristiga skulders förfallotider

	1–5 år	Senare än fem år
Skulder till koncernföretag	300 000	5 470 000
Summa	300 000	5 470 000

Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader, moderbolag	9 578	10 685
Upplupna sociala avgifter	10 397	9 453
Upplupna personalkostnader	13 958	13 807
Upplupna kostnader, underhåll	1 871	440
Upplupna taxebundna kostnader	46 886	44 682
Balanserad ränta stängda derivatinstrument	450	768
Förutbetalda hyresintäkter	131 251	127 521
Upplupna ombyggnadskostnader	—	1 556
Upplupna kostnader, fastighetsskötsel	8 916	7 071
Övriga poster	3 862	3 512
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227 169	219 495

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

I balanserad ränta stängda derivatinstrument för 2016 ingår 321 tkr, som avser 2018 eller senare.

Not 37 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	2016-12-31	2015-12-31
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	2 850	4 309
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	254 801	250 725
Avskrivning nedskrivning anläggningstillgångar	12	85
Återföring avseende materiella anläggningstillgångar	–92	–702
Ökning (+) / minskning (–) av avsättningar	–1 182	–1 081
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	48 336	2 024
Utrangeringsförlust komponent	306	202
Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet	305 031	255 562

Not 38 Erlagd ränta

	2016-12-31	2015-12-31
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	–132 190	–140 142
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	–2 060	–1 368
Summa erlagd ränta	–134 250	–141 510

Not 39 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital

	2016-12-31	2015-12-31
Ökning(–)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	–34 375	–155 921
Ökning(–)/Minskning(+) av rörelseskulder	49 537	76 935
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	15 162	–78 986

Not 40 Outnyttjade kreditavtal

Koncernens finansieringsbehov tryggas av Göteborgs Stad.

Not 41 Nettolåneskuld

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

Not 42 Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	1 597 805 011
Erhållet aktieägartillskott	102 960 000
Årets resultat	64 399 909
Summa	1 765 164 920

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

Utdelning till aktieägare (1,34 kr/aktie)	536 000
I ny räkning balanseras	1 764 628 920
Summa	1 765 164 920

Not 43 Händelser efter balansdagen

Inga andra väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 8 februari 2017 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs stads bostadsaktiebolag den 7 mars 2017.

Göteborg den 8 februari 2017

Johan Zandin
Ordförande

Ulla Y Gustafsson
1:e vice ordförande

Tomas Nilsson
2:e vice ordförande

Anette Vancas Moberg

Inger Bergsten

Piotr Kiszkiel

Adam Wojciechowski

Kicki Björklund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 februari 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 8 februari 2017.

Sven Jellbo
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Revisionsberättelse

TEXT FRÅN 2015. UPPDATERAS!

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 för- enlig 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 xx februari 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

forts Revisionsberättelse

Granskningsrapport

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

TEXT FRÅN 2015. UPPDATERAS!

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 2017-xx-xx

Sven Jellbo
av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Styrelse 2016



Ordförande

Johan Zandin (V)

Invald: 2015

Sysselsättning: Programmerare i rymdbranschen.

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot i byggnadsnämnden och kommunfullmäktige.

Ledamöter



Förste vice ordförande

Ulla Y Gustafsson (S)

Invald: 2007

Sysselsättning: Pensionär.

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot i Västkoststiftelsen.



Andre vice ordförande

Tomas Nilsson (M)

Invald: 2011

Sysselsättning: IT-utvecklare och frilansskribent.

Övriga styrelseuppdrag: Vice ordförande i Valnämnden Göteborg, ledamot i Göta Älvs vattenvårdsförbund och ersättare i kommunfullmäktige.



Inger Bergsten (M)

Invald: 2015

Sysselsättning: Egenföretagare inom bygg och fastighetsförvaltning.

Övriga styrelseuppdrag: Inga övriga kommunala styrelseuppdrag.



Adam Wojciechowski (MP)

Invald: 2015

Sysselsättning: Matematiker.

Övriga styrelseuppdrag: Inga övriga styrelseuppdrag.



Piotr Kiszkiel (L)

Invald: 2015

Sysselsättning: Projektledare på idrotts- och föreningsförvaltningen.

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot i kommunfullmäktige.



Anette Vancas Moberg (S)

Invald: 2010

Sysselsättning: Kundenpassningar, Volvo Lastvagnar AB.

Övriga styrelseuppdrag: Inga övriga styrelseuppdrag.

Suppleanter



Sofia Rostedth (M)

Invald: 2015

Sysselsättning: Pilot och försäljning av nyproduktion.

Övriga styrelseuppdrag: Sitter i styrelsen för Moderaterna Torslanda och är nämndeman i tingsrätten.

Arbetsstagarrepresentanter



Thomas Gustavsson

(Fastighetsanställdas Förbund)

Invald: 1991



Ronny Johansson (S)

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.



Patrik Ryn

(Fastighetsanställdas Förbund)

suppleant

Invald: 2014



Ulf Albinsson (S)

Invald: 2016

Sysselsättning: Anställd på Volvo Lastvagnar AB.

Övriga styrelseuppdrag: Inga övriga styrelseuppdrag.

Bilden behöver ställas



Ulla Berg

(Unionen)

Invald: 2008

Sekreterare

Mohamed Hama Ali

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB,
Huvudansvarig: Karin Olsson

Lekmannarevisorer

Torbjörn Rigemar (S) lekmannarevisor sedan 2007.

Sven Jellbo (L) lekmannarevisor sedan 2015.

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

Ulf Rotemyr (L), suppleant sedan 2015.



Jonna Carlsdotter

(Unionen)

suppleant

Invald: 2015

Företagsledning 2016



Kicki Björklund

Verkställande direktör

E-post: kicki.bjorklund@bostadsbolaget.se

Utbildning: Teknologidoktor i fastighetsekonomi på KTH.

Bakgrund: Var innan Bostadsbolaget vd för allmännyttiga SigtunaHem och har innan dess arbetat på John Mattson Fastigheter AB, SPP och KTH.

Vad är service i toppklass för dig?

Det är när någon tar sig tid att lyssna på mig för att ta reda på var jag önskar och sedan försäkrar sig om att hen har förstått min önskan. Med det som utgångspunkt försöker hen sedan att möta mina önskemål och mina förväntningar så långt som möjligt. Det är ett unikt bemötande med individuell prägel.



Magnus Adamsson

Ekonomichef

E-post: magnus.adamsson@bostadsbolaget.se

Utbildning: Civilekonom med inriktning redovisning.

Bakgrund: Revisor och ekonomichef i olika bolag.

Vad är service i toppklass för dig?

Att bli tagen på allvar och få snabb och bra hjälp. Att känna att jag har fått det där "lilla extra".



Elisabeth Carlsson

Personalchef

E-post: elisabeth.carlsson@bostadsbolaget.se

Utbildning: Högskola.

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

Vad är service i toppklass för dig?

"Att göra det lilla extra!"



Camilla Hallquist

Chef fastighetsutveckling

E-post: camilla.hallquist@bostadsbolaget.se

Utbildning: Byggnadsingenjör.

Bakgrund: Arbetat inom entreprenadbranschen, konsult på beställarsidan. Skadereglerare inom fastighetsskador. Projektledare för bostadsbyggnation.

Vad är service i toppklass för dig?

För mig är en del av vår service i toppklass att vi tillsammans med hyresgästerna bestämmer våra ombyggnadsprojekts omfattning samt att vi hjälper våra kunder under ombyggnadsprocessen med personlig hjälp och stöttning utifrån personens specifika behov.



Ulf Westerlund

Inköpschef

E-post: ulf.westerlund@bostadsbolaget.se

Utbildning: Civilingenjörsexamen, väg och vattenbyggnad.

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

Vad är service i toppklass för dig?

Att göra det lilla extra och medverka till ökad kundnytta genom att vara tillgänglig, lyhörd och kompetent.

**Catarina Hagwall****Chef marknad och kommunikation****E-post:** catarina.hagwall@bostadsbolaget.se**Utbildning:** Civilekonom med inriktning redovisning, diplomerad marknadsekonom samt projektledarutbildning på Chalmers tekniska högskola.**Bakgrund:** Arbetat på Electrolux Storköks marknadsavdelning, därefter på Saab Automobiles marknadsavdelning.*Vad är service i toppklass för dig?*

Att vi hela tiden måste lyssna på vad våra hyresgäster tycker är viktigt, diskutera hur vi kan tillmötesgå önskningarna och sedan berätta vad vi har gjort. På så sätt kommer våra hyresgäster att fortsätta berätta och engagera sig så att vi kan göra rätt saker och förbättra för våra kunder. Detta måste pågå hela tiden.

**Magnus Redenheim****Chef affärsstöd****E-post:** magnus.redenheim@bostadsbolaget.se**Utbildning:** Treårig ekonomisk linje på gymnasiet.**Bakgrund:** Har haft olika roller inom Bostadsbolaget under 27 år, främst inom ekonomi och fastighetsförvaltning. Har haft ledarbefattning sedan 2005.*Vad är service i toppklass för dig?*

När vi tillsammans med våra hyresgäster utvecklar attraktiva bostadsområden. Som kan motsvara såväl dagens som framtida kunders krav och förväntningar.

**Elisabet Sandberg-S****Chef kundservice och uthyrning****E-post:** elisabet.sandberg-s@bostadsbolaget.se**Utbildning:** Sjuksköterskeutbildning med vidareutbildning inom psykiatri, kurser på universitetet med inriktning mot neuropsykiatri.**Bakgrund:** Har arbetat inom psykiatri i 25 år och varit arbetsledare sedan 1980.*Vad är service i toppklass för dig?*

För mig betyder service i toppklass att våra kunder – de som finns eller presumtiva – får tydliga och raka svar på sina frågor. Det är också att kunden kommer fram till eller blir hänvisad till rätt person. I vår organisation ska man också få återkoppling och uppföljning kring status på sina ärenden.

**Thomas Magnusson****Distriktschef Öster****E-post:** thomas.magnusson@bostadsbolaget.se**Utbildning:** Civilekonom.**Bakgrund:** Kreditchef på Kodak AB, finansbolag samt fastighetsmäklare med egen byrå.*Vad är service i toppklass för dig?*

Service i toppklass innebär att vi finns till för kunden och sätter kunden i centrum. Kunderna ska få ett mervärde i sin hyresrelation till oss och nyckelord för verksamheten ska vara lyhördhet, flexibilitet, långsiktiga relationer och samverkan. Vi tar kunden på allvar och erbjuder hjälp när det behövs genom att åtgärda fel snabbt och proffsigt och gärna överträffa kundens förväntningar.

**Johan Wilck****Distriktschef Hisingen****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.*Vad är service i toppklass för dig?*

När man överträffar kundernas förväntningar och är på tå för att lösa alla situationer som uppkommer. Kundförvaltning är att ta kunden på allvar och hjälpa till när det behövs.

**Thomas Öby****Distriktschef Centrum****E-post:** thomas.oby@bostadsbolaget.se**Utbildning:** En tvåårig gymnasieutbildning på el/tele.**Bakgrund:** Har jobbat i Bostadsbolaget sedan 1989 som reparatör, kvartersvärd, förvaltningssamordnare och förvaltare.*Vad är service i toppklass för dig?*

Det är när alla våra hyresgäster får en personlig och professionell hjälp med sina ärenden var man än bor i vårt bestånd. Det är också att bli tagen på allvar och få hjälp när det behövs.

Kompletteras med grå bakgrund
(då tas även ramen bort)

Bostadsbolagets fastigheter

Bostadsbolaget finns med sina 23 277 (2016) lägenheter representerade i Göteborgs samtliga stadsdelar. Organisatoriskt är bolaget indelat i de tre distrikten Centrum, Hisingen och Öster.

Under 2016 har en geografisk samordning gjorts inom Framtidenkoncernen vilket innebär att vi bytt fastigheter med varandra för att kunna arbeta effektivare och mer serviceinriktat i varje område. Vi har i den geografiska samordningen lämnat ifrån oss fastigheter till våra systerbolag bland annat i Guldheden, Backadalen och Lindholmen men också tagit över nya bland annat i Biskopsgården, Robertshöjd och Kortedala.

Distrikt Centrums 7 861 lägenheter är fördelade i allt från byggnadsminnesmärkta fastigheter och miljonprogram till under året inflyttningsklar nyproduktion i Landala.

Distrikt Hisingen sträcker sig från Amhult i väster till Brunnsbo i Öster och är till ytan Bostadsbolagets största distriktsområde med mycket vacker natur och strövområden. Här förvaltar vi 8 549 lägenheter. I den geografiska samordningen tog vi över fastigheter på Hisingen i Biskopsgården, Eriksberg och Brunnsbo.

Med sina 6 867 lägenheter är Öster vårt minsta distrikt. Utöver dessa förvaltar vi ytterligare 890 lägenheter i Hammar-kullen genom två kommanditibolag. En stor del av distriktets fastigheter är från 1950- och 1960-talet och typiska för sin tid.



Kyrkbyn

Östra Änghagen

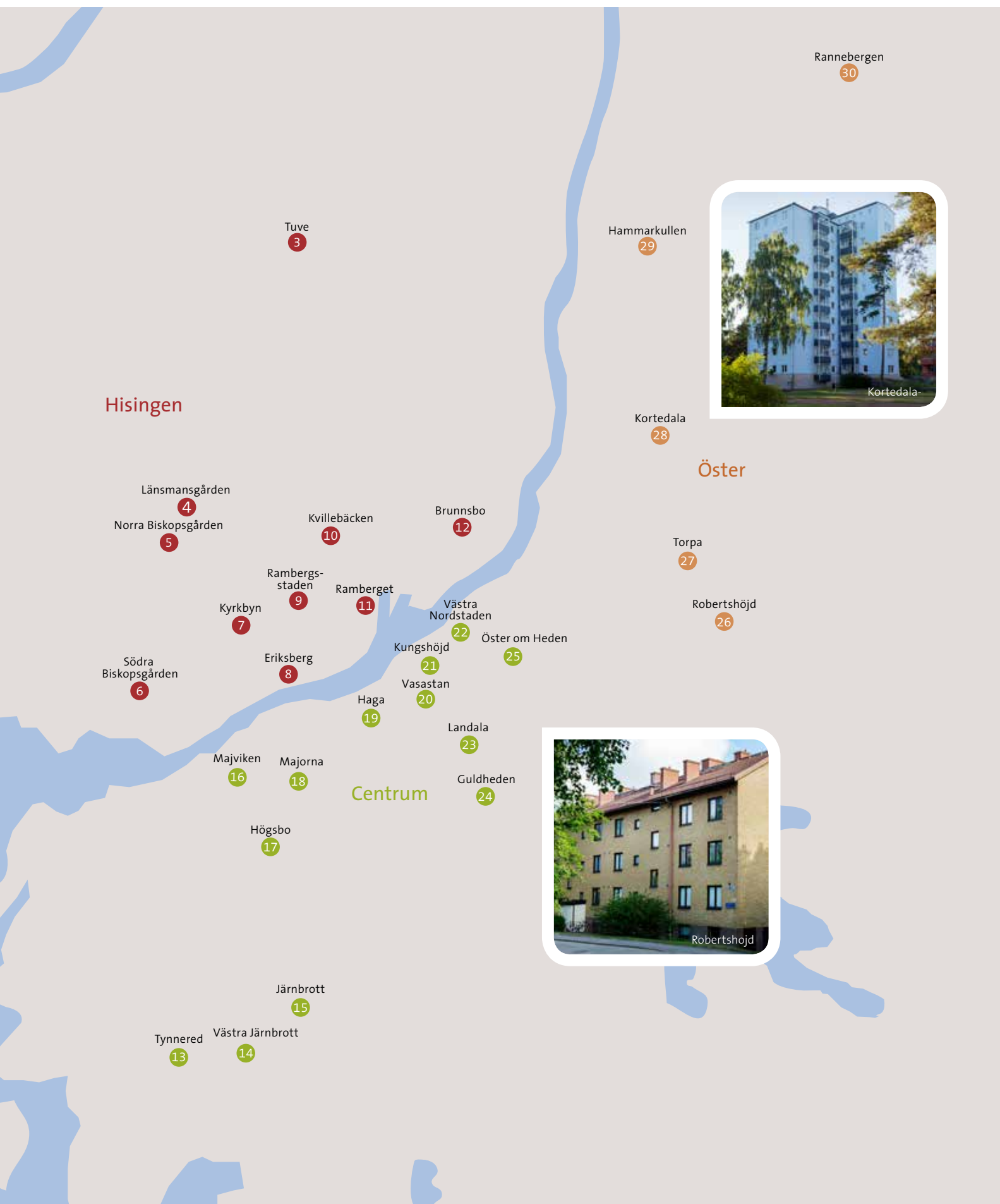
2

Amhult

1



Järnbrott



Hisingen

Länsmansgården
Norra Biskopsgården

Södra Biskopsgården

Kyrkbyn
Rambergstaden
Ramberget
Eriksberg

Majviken
Majorna
Högsbo

Järnbrott
Tynnered
Västra Järnbrott

Tuve

Kvillebäcken

Brunnsbo

Västra Nordstaden

Kungshöjd

Vasastan
Haga

Landala

Guldheden

Hammarkullen

Kortedala

Öster

Torpa

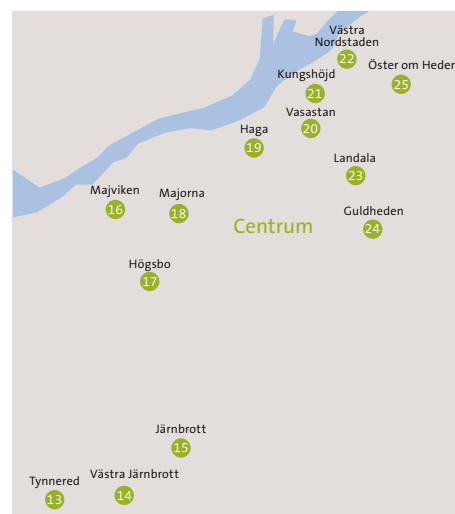
Robertshöjd

Rannebergen



Centrum

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Guldheden	24	GULDHEDEN 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	41 377	2 717	1 161
Guldheden	24	GULDHEDEN 46:1	Syster Estrids Gata 5	1950	11 605	11	228	205 072	13 734	1 182
Guldheden	24	GULDHEDEN 48:3	Syster Estrids Gata 2	1957	2 209	4	30	39 064	2 853	951
Guldheden	24	GULDHEDEN 49:1	Doktor Westrings Gata 2A	1950	1 620	53	30	28 570	1 919	1 144
Guldheden	24	GULDHEDEN 50:1	Doktor Westrings Gata 4	1969	1 628	0	24	26 581	1 750	1 055
Guldheden	24	GULDHEDEN 51:1	Doktor Westrings Gata 8	1968	1 628	22	24	26 364	1 756	1 054
Guldheden	24	GULDHEDEN 52:1	Doktor Westrings Gata 7	1959	6 438	822	120	116 334	7 998	1 140
Guldheden	24	GULDHEDEN 54:3	Syster Emmas Gata 13	1951	4 063	148	72	71 762	4 915	1 146
Guldheden	24	GULDHEDEN 54:4	Doktor Wengbergs Gata 8	2005	5 813	0	66	126 949	9 236	1 466
Guldheden	24	GULDHEDEN 55:2	Doktor Westrings Gata 13	1951	9 631	528	185	173 874	11 797	1 159
Guldheden	24	GULDHEDEN 56:1	Syster Emmas Gata 1	1964	1 836	0	36	33 407	2 239	1 192
Guldheden	24	GULDHEDEN 57:4	Doktor Westrings Gata 12	1950	3 366	134	66	60 738	4 218	1 222
Guldheden	24	GULDHEDEN 57:5	Doktor Westrings Gata 14A	2003	1 811	471	23	39 749	2 606	1 324
Haga	19	HAGA 19:16	Pilgatan 1	1983	9 063	530	117	252 702	11 919	1 246
Haga	19	HAGA 2:1	Mellangatan 2A	1962	1 991	257	17	52 077	2 413	1 063
Haga	19	HAGA 2:2	Västra Skansgatan 1A	1984	1 825	742	19	53 003	3 055	1 082
Haga	19	HAGA 2:3	Haga Östergata 4B	1970	1 244	177	14	32 544	1 445	1 024
Haga	19	HAGA 2:4	Haga Östergata 4B	1970	962	603	12	29 501	1 728	1 036
Haga	19	HAGA 20:19	Husargatan 31	1985	6 572	284	86	185 307	8 690	1 280
Haga	19	HAGA 20:20	Husargatan 43	1984	1 041	139	19	27 461	1 232	996
Haga	19	HAGA 23:1	Haga Nygata 31A	1987	741	279	10	22 923	1 335	1 159
Haga	19	HAGA 23:10	Pilgatan 22	1989	0	105	0	17 284	2 487	0
Haga	19	HAGA 23:22	Husargatan 22	1988	3 914	389	53	112 892	5 580	1 304
Haga	19	HAGA 23:23	Haga Nygata 33A	1990	436	72	6	13 489	748	1 364
Haga	19	HAGA 23:24	Haga Nygata 35A	1990	376	139	6	12 893	818	1 258
Haga	19	HAGA 24:15	Haga Nygata 25A	1986	591	510	11	22 333	1 515	1 399
Haga	19	HAGA 24:2	Haga Nygata 27A	1987	904	115	11	27 116	1 442	1 320
Haga	19	HAGA 24:3	Haga Nygata 27C	1987	943	481	12	30 701	1 807	1 204
Haga	19	HAGA 24:7	Husargatan 23	1989	2 203	51	32	63 518	3 102	1 379
Haga	19	HAGA 25:18	Haga Nygata 19A	1986	1 362	431	25	44 029	2 600	1 295
Haga	19	HAGA 25:19	Pilgatan 4	1986	8 030	335	104	225 062	10 501	1 263
Haga	19	HAGA 5:10	Haga Nygata 10	1981	4 979	869	69	136 503	6 674	1 059
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 12:2	Kondensatorsgatan 3	1986	4 645	95	85	55 840	5 276	1 065
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 13:1	Relägetan 8	1953	1 755	58	27	19 085	1 726	946
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 14:2	Relägetan 1	1952	3 300	90	60	37 535	3 775	1 000
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 17:1	Bildradiogatan 13	1988	3 810	138	66	46 190	4 427	1 104
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 18:1	Bildradiogatan 10	1952	2 080	0	32	23 259	2 157	966

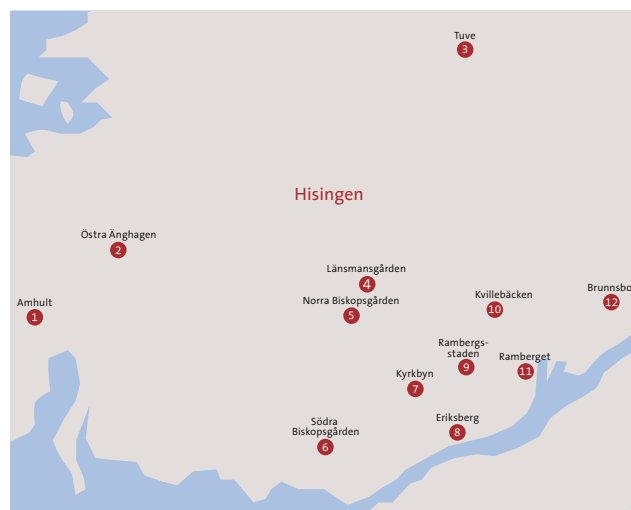


Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 19:2	Antenngatan 7	1953	218	2 108	7	12 085	1 525	1 131
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 20:1	Antenngatan 10	1954	384	806	12	8 297	995	1 090
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 3:1	Bilradiogatan 14	1973	3 496	222	57	40 927	3 873	1 044
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 4:2	Bilradiogatan 29	1990	4 524	209	84	62 067	5 914	1 261
Järnbrott	15	JÄRNBROTT 8:2	Modulatorsgatan 1	1990	3 629	92	62	47 917	4 573	1 212
Kungshöjd	21	INOM VALLGRAVEN 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	57 635	2 839	1 238
Kungshöjd	21	INOM VALLGRAVEN 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A	1970	1 118	37	13	27 778	1 117	989
Kungshöjd	21	INOM VALLGRAVEN 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A	1970	1 225	0	13	30 200	1 213	990
Kungshöjd	21	INOM VALLGRAVEN 41:6	Kungshöjdsgatan 7A	1973	908	59	16	23 885	1 058	1 089
Kungshöjd	21	INOM VALLGRAVEN 42:3	Kungsgatan 9C	1980	1 240	230	15	35 694	1 716	1 123
Kungshöjd	21	INOM VALLGRAVEN 43:11	Kungsgatan 5	1960	2 436	1 185	35	72 200	3 677	1 009
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 58:13	Svalebogatan 41	1948	2 358	369	42	40 426	2 600	1 012
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 88:1	Späckhuggaregatan 2A	1948	1 617	32	30	26 695	1 706	1 015
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 89:1	Späckhuggaregatan 3A	1948	3 657	0	68	59 634	3 936	1 018
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 90:1	Späckhuggaregatan 6A	1960	1 962	21	36	32 436	1 996	1 013
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 91:1	Blåvalsgatan 6A	1948	2 172	675	37	38 276	2 611	1 013
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 92:1	Bokekullsgatan 1A	1948	1 908	0	36	31 400	2 062	1 031
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 93:2	Bokekullsgatan 7A	1948	3 339	45	61	53 638	3 553	1 027
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 94:1	Blåvalsgatan 9A	1949	6 495	180	120	106 113	7 105	1 029
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 95:1	Blåvalsgatan 1A	1949	1 617	21	30	26 245	1 682	1 028
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 96:1	Späckhuggaregatan 7A	1948	1 086	0	18	17 600	1 172	1 015
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 97:1	Svalebogatan 47A	1948	1 935	183	36	32 639	2 156	1 037
Högsbo	17	KUNGSLADUGÅRD 98:1	Svalebogatan 45A	1948	1 299	0	24	21 400	1 375	1 029
Landala	23	LANDALA 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	0	197	0	14 108	2 471	0
Landala	23	LANDALA 10:20	Amund Grefwegatan 3	1974	7 915	12 144	198	231 084	21 361	1 399
Landala	23	LANDALA 10:21	Kapellgängen 3	1973	4 679	17	80	129 335	5 618	1 190
Landala	23	LANDALA 10:22	Landalagängen 8	1973	5 775	768	96	163 510	7 577	1 167
Landala	23	LANDALA 10:23	Landalagängen 11	1973	5 648	209	92	153 909	6 438	1 124
Landala	23	LANDALA 10:24	Landalagängen 5	1973	4 253	55	68	114 450	4 798	1 118
Landala	23	LANDALA 12:16	Landalabergen 4	1971	2 755	153	45	73 198	3 119	1 080
Landala	23	LANDALA 12:17	Landalabergen 6	1971	2 720	91	45	72 852	3 050	1 087
Landala	23	LANDALA 12:18	Landalabergen 8	1971	3 916	478	59	108 257	4 663	1 075
Landala	23	LANDALA 12:23	Landalabergen 35	1972	3 327	0	67	89 000	3 741	1 124
Landala	23	LANDALA 12:24	Landalabergen 22	1972	3 740	0	60	99 000	4 068	1 088
Landala	23	LANDALA 12:25	Landalabergen 20	1971	2 578	0	40	68 000	2 787	1 081
Landala	23	LANDALA 12:26	Landalabergen 31	1972	4 140	0	80	111 000	4 640	1 121
Landala	23	LANDALA 12:27	Landalabergen 28	1971	3 994	0	60	105 000	4 292	1 074
Landala	23	LANDALA 12:28	Landalabergen 17	1971	3 994	0	60	105 000	4 286	1 073
Landala	23	LANDALA 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	0	16	35 200	1 520	1 208
Landala	23	LANDALA 37:4	Hantverkaregatan 3	1984	1 255	63	27	35 200	1 596	1 219
Landala	23	LANDALA 37:5	Malmstensgatan 4	1984	462	741	9	0	1 093	1 191
Landala	23	LANDALA 40:1	Egnahemsvägen 1	2016	3 086	104	46	78 000	6 168	1 883
Landala	23	LANDALA 41:1	Egnahemsvägen 9–11	2016	1 762	2	24	43 800	3 205	1 818
Majorna	18	MAJORNA 202:1	Karl Johansgatan 22	1989	656	278	10	13 960	1 051	1 186
Majorna	18	MAJORNA 202:8	Kaptensgatan 12	1990	6 851	469	89	130 750	8 680	1 205
Majorna	18	MAJORNA 203:9	Kaptensgatan 15A	1988	10 432	350	141	196 947	13 087	1 218
Majorna	18	MAJORNA 204:11	Karl Johansgatan 36A	1991	10 864	1 078	148	212 119	14 302	1 222
Majorna	18	MAJORNA 205:2	Karl Johansgatan 44	1991	9 867	828	116	188 006	12 438	1 183
Majorna	18	MAJORNA 209:7	Kaptensgatan 11	1990	967	1 441	21	49 800	5 001	1 375
Majviken	16	MAJORNA 213:14	Betzengatan 1	1971	7 391	2 219	62	141 261	10 902	985
Majviken	16	MAJORNA 214:26	Karl Johansgatan 49	1964	8 422	1 331	184	163 714	12 043	1 295
Majviken	16	MAJORNA 214:27	Karl Johansgatan 47 F	1967	6 510	697	133	127 126	9 301	1 338
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:14	Briljantgatan 37	1967	10 365	15	127	110 060	9 583	924
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:15	Briljantgatan 51	1967	6 296	201	86	79 933	7 380	953
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:17	Briljantgatan 66	1967	4 294	25	58	45 676	4 124	935
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:19	Topasgatan 13A	1967	0	179	0	909	138	0
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:20	Topasgatan 4	1966	0	1 703	0	16 000	2 614	0
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:3	Topasgatan 53	1966	5 558	8	75	56 613	5 179	931

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:4	Topasgatan 5	1966	4 544	1 666	63	55 803	5 686	937
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:5	Topasgatan 14	1967	6 650	91	94	68 110	6 256	937
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:6	Topasgatan 27	1966	6 368	56	90	66 092	5 999	939
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:7	Topasgatan 40	1966	3 430	18	49	37 059	3 286	956
Tynnered	13	JÄRNBROTT 164:8	Topasgatan 49	1965	4 029	129	59	43 320	3 916	939
Vasastaden	20	VASASTADEN 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	41	9	21 514	948	1 165
Vasastaden	20	VASASTADEN 12:17	Vasagatan 11	1981	291	358	2	11 779	780	909
Vasastaden	20	VASASTADEN 12:18	Viktoriagatan 11	1981	980	150	5	26 043	1 068	860
Vasastaden	20	VASASTADEN 15:13	Viktoriagatan 20	1982	1 070	314	15	32 794	1 643	1 141
Vasastaden	20	VASASTADEN 15:15	Karl Gustavsgatan 17	1991	3 285	399	32	95 437	4 300	1 156
Vasastaden	20	VASASTADEN 19:1	Engelbrektsgratan 3	1980	1 408	127	19	39 578	1 727	1 140
Vasastaden	20	VASASTADEN 19:13	Karl Gustavsgatan 22	1981	1 259	99	16	34 122	1 428	1 082
Vasastaden	20	VASASTADEN 7:14	Viktoriagatan 10	1980	789	243	9	24 031	1 184	1 078
Vasastaden	20	VASASTADEN 7:3	Storgatan 15 A	1986	861	116	11	25 607	1 220	1 216
Vasastaden	20	VASASTADEN 8:6	Bellmansgatan 12A	1980	1 278	493	16	39 030	2 006	1 098
Vasastaden	20	VASASTADEN 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	55 789	2 600	1 324
Vasastaden	20	VASASTADEN 9:8	Bellmansgatan 15A	1984	1 673	110	21	47 462	2 129	1 163
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 133:10	Norra Dragspelsgratan 16	1981	5 571	321	88	79 407	7 582	1 251
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 133:2	Norra Dragspelsgratan 4	1962	4 112	39	60	44 400	4 439	1 045
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 133:3	Norra Dragspelsgratan 6	1962	4 112	71	60	44 400	4 487	1 045
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 133:4	Norra Dragspelsgratan 8	1962	4 112	74	60	44 400	4 461	1 042
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 133:5	Norra Dragspelsgratan 10	1962	4 112	101	60	44 417	4 477	1 044
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 133:6	Norra Dragspelsgratan 12	1962	4 147	71	60	43 439	4 459	1 025
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 133:7	Norra Dragspelsgratan 14	1963	3 802	39	55	40 600	4 105	1 025
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:1	Norra Dragspelsgratan 9	1962	5 454	0	83	60 000	5 337	978
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:10	Södra Dragspelsgratan 39	1963	3 774	1	55	40 800	3 564	943
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:11	Södra Dragspelsgratan 41	1964	3 774	0	55	40 600	3 562	944
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:14	Pianogatan 18	1963	6 974	51	109	76 070	6 865	982
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:15	Pianogatan 74	1968	3 125	12	43	34 017	3 031	969
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:18	Södra Dragspelsgratan 43	1964	4 117	39	60	44 400	3 902	943
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:20	Pianogatan 50	1962	5 311	20	83	58 426	5 222	982
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:3	Norra Dragspelsgratan 1	1962	5 373	40	82	58 857	5 271	978
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 134:9	Södra Dragspelsgratan 37	1963	4 117	1	60	44 400	3 925	943
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 136:1	Södra Dragspelsgratan 20	1963	3 427	60	50	38 989	3 315	949
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 136:2	Södra Dragspelsgratan 22	1963	3 427	0	50	37 200	3 255	950
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 136:3	Södra Dragspelsgratan 24	1963	3 427	49	50	37 613	3 281	950
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 136:4	Södra Dragspelsgratan 26	1963	3 427	56	50	37 749	3 330	949
Västra Järnbrott	14	JÄRNBROTT 136:8	Södra Dragspelsgratan 28	1963	3 427	39	50	37 004	3 273	950
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 23:9	Kronhusgatan 4	1981	5 568	658	74	161 932	8 023	1 228
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 24:12	Kronhusgatan 10	1985	665	163	9	19 607	947	1 171
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 24:9	Kronhusgatan 12	1985	3 563	100	49	99 770	4 605	1 238
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 26:4	Kvarnbergsgatan 13	1981	3 471	529	48	101 075	5 102	1 231
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 603	209	26	44 576	2 189	1 234
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 27:8	Kvarnbergsgatan 5	1983	2 658	118	41	69 379	3 053	1 111
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 28:4	Kronhusgatan 2B	1982	799	182	12	23 567	1 130	1 264
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 29:1	Övre Spannmålsgatan 2A	1970	1 112	30	15	27 879	1 149	1 013
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 29:3	Kvarnbergsgatan 6	1960	891	54	12	22 656	956	997
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 29:4	Kvarnbergsgatan 4	1980	953	72	16	25 110	1 112	1 061
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 30:1	Mätaregatan 1	1984	2 886	0	34	78 000	3 638	1 221
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 30:2	Kvarnbergsgatan 8	1984	1 609	0	19	42 099	1 790	1 113
Västra Nordstaden	22	NORDSTADEN 31:2	Kvarnbergsgatan 12	1960	877	61	13	21 914	887	965
Öster om Heden	25	HEDEN 22:12	Engelbrektsgratan 36	1989	16 996	1 568	221	415 000	24 183	1 313
Öster om Heden	25	HEDEN 22:13	Bohusgatan 3	1991	20 280	1 049	270	495 528	28 676	1 335
Parkeringsfast. Centrum					0	0	0	22 038	7 064	0
Summa					516 737	52 164	7 861	10 181 940	658 785	

Hisingen

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Amhult	1	AMHULT 2:94	Olenas Lycka 1	2004	3 315	87	42	49 111	5 289	1 315
Amhult	1	AMHULT 2:95	Benjamins Lycka 1	2004	5 984	47	76	83 844	8 206	1 323
Amhult	1	AMHULT 2:96	Amhults Uppegård 1	2005	8 930	71	112	116 177	12 179	1 303
Amhult	1	AMHULT 2:97	Mörängens Lycka 1	2005	5 435	24	70	72 000	7 590	1 313
Östra Änghagen	2	TORSLANDA 175:3	Lilleby Ås 10	2002	1 960	0	30	31 577	3 008	1 427
Brunnsbo	12	BACKA 1:1	Berättelsegatan 40	1964	2 483	31	37	24 642	2 661	1 067
Brunnsbo	12	BACKA 1:2	Berättelsegatan 12	1963	8 553	340	129	85 210	9 326	1 071
Brunnsbo	12	BACKA 1:4	Brunnsbotorget 4	1965	5 700	690	88	59 768	6 666	1 053
Brunnsbo	12	BACKA 1:6	Berättelsegatan 1	1963	5 714	445	96	56 086	6 446	1 088
Brunnsbo	12	BACKA 1:7	Berättelsegatan 29	1963	6 008	0	100	60 000	6 564	1 093
Brunnsbo	12	BACKA 1:8	Anekdotgatan 3	1963	5 451	5	90	54 200	5 929	1 087
Brunnsbo	12	BACKA 7:1	Folkvisegatan 2	1976	6 912	1 676	96	73 624	7 848	1 032
Brunnsbo	12	BACKA 7:10	Balladgatan 2	1964	4 688	381	80	45 648	5 345	1 046
Brunnsbo	12	BACKA 7:11	Balladgatan 4	1963	4 688	328	80	46 465	5 536	1 057
Brunnsbo	12	BACKA 7:2	Memoargatan 10	1977	6 912	553	96	70 282	7 869	1 031
Brunnsbo	12	BACKA 7:3	Memoargatan	1965	6 422	43	112	64 464	6 995	1 082
Brunnsbo	12	BACKA 7:4	Humoreskgatan 2	1964	5 700	62	88	56 306	6 058	1 054
Brunnsbo	12	BACKA 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 618	60	32	25 619	2 737	1 022
Brunnsbo	12	BACKA 7:6	Kåserigatan 3	1965	2 618	59	32	25 289	2 716	1 019
Brunnsbo	12	BACKA 7:8	Kåserigatan 4	1965	2 618	59	32	25 200	2 727	1 023
Brunnsbo	12	BACKA 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 618	11	32	25 241	2 686	1 023
Brunnsbo	12	BACKA 866:578	Humoreskgatan 1	2005	0	413	0	3 717	1 004	0
Brunnsbo	12	BACKA 866:580	Folkvisegatan 15	1996	0	721	0	3 681	279	0
Brunnsbo	12	Backa 866:704	Anekdotgatan 4	2014	1 020	0	58	26 619	3 936	2 611
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 28:28	Manövergången 2	2001	4 259	72	46	99 875	6 695	1 353
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 28:29	Manövergången 7	2000	4 254	173	65	108 192	7 856	1 639
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 28:30	Maskinkajen 13	2001	7 251	504	76	187 428	13 506	1 674
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 55:1	Styrfarten 1	2010	9 878	109	163	256 022	17 443	1 643
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 56:1	Ostindiefararen 26	2009	7 058	118	105	174 633	12 019	1 537
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 57:1	Ostindiefararen 48	2008	8 545	113	121	226 031	15 714	1 697
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 68:1	Monsungatan 56	2012	5 947	175	86	155 357	10 571	1 673
Eriksberg	8	SANNEGÅRDEN 74:1	Ostindiefararen	2010	5 829	137	80	146 822	9 946	1 586
Kvillebäcken	10	KVILLEBÄCKEN 13:6	Rundbäcksgatan	2014	5 641	149	92	126 928	11 469	1 873
Kvillebäcken	10	KVILLEBÄCKEN 43:1	Drakblommegatan 3	1960	5 773	35	161	74 117	5 722	956
Kvillebäcken	10	KVILLEBÄCKEN 78:1	Rundbäcksgatan	2013	7 436	323	104	159 304	14 453	1 780



Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 156:2	Inärogatan 17A	1987	1 816	0	32	21 702	1 950	1 050
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 27:13	Inärogatan 19A	1986	1 816	0	32	21 604	1 935	1 049
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 37:2	Byalagsgatan 8A	1952	4 146	173	78	44 077	4 003	930
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 89:7	Kyrkbytorget 1	1978	1 410	1 323	54	28 238	3 370	1 509
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 92:1	Byalagsgatan 14	1954	3 661	985	90	45 298	4 622	1 015
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 93:2	Eketrägatan 5	1952	6 024	0	119	66 000	6 008	985
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 94:2	Inärogatan 6	1967	1 101	63	19	12 167	1 460	1 205
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 95:1	Eketrägatan 3	1952	4 642	1 353	87	50 809	5 766	962
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 96:1	Eketrägatan 10A	1955	2 236	93	54	24 049	2 376	1 024
Kyrkbyn	7	KYRKBYN 96:2	Eketrägatan 4	1952	5 853	584	111	64 722	6 477	1 033
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 92:1	Rimfrostgatan 1	1965	4 691	2	63	33 400	4 337	904
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 92:2	Rimfrostgatan 19	1965	2 564	0	35	18 000	2 320	905
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:1	Temperaturgatan 32	1965	8 017	0	117	57 000	7 346	916
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:2	Temperaturgatan 10	1965	4 890	0	75	37 099	5 036	924
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 93:3	Temperaturgatan 2	1965	1 565	190	24	11 667	1 603	923
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:1	Rimfrostgatan 105	1965	5 141	0	77	36 200	4 734	921
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:2	Rimfrostgatan 87	1965	4 108	0	63	29 400	3 800	925
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:3	Rimfrostgatan 73	1964	3 477	52	49	24 623	3 205	910
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:4	Rimfrostgatan 59	1964	3 316	130	49	24 122	3 135	917
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:5	Rimfrostgatan 49	1964	2 571	0	37	18 000	2 334	908
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:6	Rimfrostgatan 39	1965	2 939	47	43	20 681	2 692	908
Länsmansgården	4	BISKOPSGÅRDEN 94:7	Rimfrostgatan 29	1965	2 564	0	35	18 000	2 321	905
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:10	Dimvädersgatan 19	1961	9 076	564	130	63 169	8 550	886
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:11	Godvädersgatan 25	1968	12 679	323	184	88 216	11 575	882
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:14	Friskvädersorget 9	1986	5 338	1 458	98	44 045	5 518	849
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:17	Godvädersgatan 47	1959	11 108	431	172	77 455	10 334	900
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:18	Dimvädersgatan 1	1958	8 373	838	128	62 694	8 124	895
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:2	Dimvädersgatan 57	1958	12 797	258	196	88 834	11 921	900
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:3	Dimvädersgatan 36	1958	10 485	149	163	73 494	9 795	901
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:6	Godvädersgatan 1	1959	8 231	160	121	56 815	7 529	885
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 51:7	Godvädersgatan 17	1959	9 089	517	147	65 770	9 051	925
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 60:2	Klarvädersgatan 1	1979	7 620	300	105	52 991	6 721	808
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 60:3	Klarvädersgatan 16	1969	9 128	407	127	62 350	8 105	806
Norra Biskopsgården	5	BISKOPSGÅRDEN 61:6	Byvädersgatan 11	1979	0	151	0	555	104	0
Rambergget	11	RAMBERGSSTADEN 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2 057	0	57	35 400	2 814	1 368
Rambergget	11	RAMBERGSSTADEN 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	0	70	30 800	2 673	1 326
Rambergget	11	RAMBERGSSTADEN 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	31 748	2 785	1 328
Rambergget	11	RAMBERGSSTADEN 9:13	Gropegårdsgatan 3	1972	2 015	0	70	30 800	2 677	1 329
Rambergget	11	RAMBERGSSTADEN 9:14	Västra Andersgårdsgatan 2	1972	4 275	0	151	56 000	5 707	1 335
Rambergget	11	RAMBERGSSTADEN 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	0	1 115	0	4 704	885	0
Rambergget	11	RAMBERGSSTADEN 9:16	Gropegårdsgatan 1 A	1972	5 210	0	185	81 000	6 969	1 338
Rambergget	11	RAMBERGSSTADEN 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	0	0	0	0	759	0
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 12:15	Inlandsgatan 29A	1964	1 044	33	14	12 400	945	880
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 29:2	Stataregatan 2	1985	1 271	108	23	18 400	1 474	1 091
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 32:1	Lantmannagatan 8A	1985	1 479	140	27	21 369	1 673	1 073
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:1	Lantmannagatan 4	1986	1 049	183	21	15 943	1 305	1 110
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:2	Inlandsgatan 38A	1983	1 358	222	26	20 156	1 640	1 064
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:3	Inlandsgatan 36A	1983	1 089	47	21	15 143	1 169	1 043
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 33:4	Östra Keillersgatan 4A	1986	1 071	0	21	15 400	1 186	1 107
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7 A	1946	4 308	0	91	54 000	4 177	970
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:2	Inlandsgatan 34A	1982	607	83	10	8 743	669	1 032
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:8	Inlandsgatan 32	1976	2 465	379	43	34 385	2 763	1 025
Rambergsstaden	9	RAMBERGSSTADEN 7:9	Östra Keillersgatan 6A	1964	668	0	16	8 706	635	950
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 24:5	Blidvädersgatan 14	1986	4 354	653	81	37 416	4 839	985
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:4	Blidvädersgatan 63	1972	2 642	1 542	38	24 650	3 636	1 072
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:5	Blidvädersgatan 57	1989	2 508	428	36	22 558	2 938	1 063
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:6	Blidvädersgatan 49A	1969	3 901	79	66	36 012	5 177	1 264
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:7	Blidvädersgatan 41A	1989	3 901	198	66	39 020	5 155	1 271
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 26:8	Blidvädersgatan 33A	1991	4 554	214	78	46 567	6 042	1 264
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:1	Värvädersgatan 1	1967	5 287	152	109	43 397	6 167	1 110
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:2	Värvädersgatan 5	1967	5 286	73	109	43 131	5 987	1 080

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:3	Vårvädersgatan 9	1967	5 287	109	109	42 310	5 940	1 077
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2 672	26	55	21 248	2 941	1 074
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:5	Vårvädersgatan 15	1968	5 099	72	105	40 748	5 726	1 075
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 28:6	Vårvädersgatan 19	1968	4 008	62	83	32 677	4 503	1 077
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 29:6	Blidvädersgatan 7	1978	3 847	158	66	36 424	5 181	1 276
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 29:7	Blidvädersgatan 13	1987	4 393	210	79	42 629	5 948	1 284
Södra Biskopsgården	6	BISKOPSGÅRDEN 29:8	Blidvädersgatan 21	1993	5 241	128	90	52 900	6 943	1 268
Tuve	3	TUVE 10:140	Norumshöjd 45	1967	4 194	5	56	38 412	4 002	954
Tuve	3	TUVE 10:141	Norumshöjd 1	1966	2 377	0	31	21 600	2 311	949
Tuve	3	TUVE 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	0	32	22 400	2 337	957
Tuve	3	TUVE 10:143	Glöstorpsvägen 1 A	1966	0	263	0	3 722	1 230	0
Tuve	3	TUVE 10:144	Norumshöjd 9	1966	2 443	0	32	22 200	2 315	948
Tuve	3	TUVE 10:145	Norumshöjd 13	1967	2 443	10	32	22 221	2 332	953
Tuve	3	TUVE 10:146	Norumshöjd 17	1968	3 795	327	50	35 771	3 877	950
Tuve	3	TUVE 9:61	Norumshöjd 52	1979	17 375	151	227	161 674	16 748	952
Tuve	3	TUVE 9:63	Norumshöjd 78	1968	4 124	1	56	37 400	4 001	956
Tuve	3	TUVE 9:64	Norumshöjd 24	1967	12 547	79	169	114 487	12 019	953
Tuve	3	TUVE 9:65	Norumshöjd 85	1979	12 445	78	157	114 369	12 027	946
Parkeringsfast. Hisingen					0	0	0	20 983	5 162	0
Summa					521 849	26 041	8 549	6 014 748	621 539	



Öster

Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m ²
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 35:7	Bredfjällsgatan 36	1969	10 128	1 275	142	66 021	9 384	858
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:10	Sandeslättsgratan 1	1970	0	622	0	5 801	1 428	0
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:11	Hammarkulletorget 36	1970	5 007	1	69	31 600	4 447	880
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:12	Hammarkulletorget 41	1970	4 904	0	71	30 800	4 328	883
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:13	Hammarkulletorget 47	1970	4 793	0	69	30 000	4 214	879
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	0	334	0	605	231	0
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:32	Hammarkulletorget 52	1970	5 452	1	93	34 800	4 949	897
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:33	Hammarkulletorget 57	1970	4 630	0	80	29 600	4 156	898
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:6	Hammarkulletorget 13	1970	5 758	0	83	35 200	5 041	876
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:7	Hammarkulletorget 19	1970	5 954	0	82	37 600	5 348	898
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:8	Hammarkulletorget 25	1970	4 505	0	61	28 800	4 052	899
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 37:9	Hammarkulletorget 30	1970	5 900	0	84	37 400	5 327	903
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 41:2	Sandeslätt 39	1969	3 393	20	50	20 851	2 990	878
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 41:3	Sandeslätt 44	1969	4 197	0	60	26 000	3 690	879
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 41:4	Sandeslätt 51	1970	5 465	0	78	33 800	4 809	880
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 41:5	Sandeslätt 1	1970	3 970	0	58	25 000	3 502	882
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 41:6	Sandeslätt 8	1970	4 064	0	57	25 400	3 550	874
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 41:7	Sandeslätt 15	1970	4 580	12	64	28 832	4 056	884
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 41:8	Sandeslätt 23	1970	4 455	257	65	28 661	4 041	883
Hammarkullen	29	HJÄLLBO 41:9	Sandeslätt 30	1970	4 998	0	75	31 600	4 437	888
Kortedala	28	KORTEDALA 10:1	Kalendervägen 5	1953	2 131	92	36	19 922	2 212	1 003
Kortedala	28	KORTEDALA 11:1	Kalendervägen 17	1966	2 115	41	36	19 777	2 147	997
Kortedala	28	KORTEDALA 12:1	Kalendervägen 6	1954	7 614	0	140	69 600	7 334	932
Kortedala	28	KORTEDALA 12:4	Tusenärsgatan 28	1979	1 231	72	21	12 897	1 411	1 059
Kortedala	28	KORTEDALA 13:1	Kalendervägen 16	1954	5 710	1	105	52 400	6 318	1 088
Kortedala	28	KORTEDALA 13:2	Tusenärsgatan 2	1974	8 412	374	149	82 524	8 627	978
Kortedala	28	KORTEDALA 14:2	Tusenärsgatan 18	1979	1 581	29	27	15 341	1 617	989
Kortedala	28	KORTEDALA 140:2	Tideräkningsgatan 6	1964	8 388	124	109	80 374	8 138	959
Kortedala	28	KORTEDALA 15:2	Tusenärsgatan 7	1979	1 794	52	26	17 423	1 921	998
Kortedala	28	KORTEDALA 16:3	Tusenärsgatan 17	1986	2 227	123	36	23 549	2 497	1 047
Kortedala	28	KORTEDALA 19:2	Hundraårsgatan 5	1993	2 500	189	44	26 650	2 761	1 051
Kortedala	28	KORTEDALA 23:1	Hundraårsgatan 8	1992	3 757	57	66	41 093	4 272	1 099
Kortedala	28	KORTEDALA 24:1	Halvsekelsgatan 7	1990	4 372	87	65	45 340	4 683	1 051
Kortedala	28	KORTEDALA 25:1	Halvsekelsgatan 12	1990	13 890	122	231	148 910	15 422	1 075
Kortedala	28	KORTEDALA 25:2	Halvsekelsgatan 2	1990	3 365	193	54	35 041	3 622	1 034
Kortedala	28	KORTEDALA 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	0	1 955	0	0	1 246	0
Kortedala	28	KORTEDALA 27:3	Gregorianska gatan 1	1955	4 024	412	78	39 296	4 654	1 056
Kortedala	28	KORTEDALA 28:1	Gregorianska gatan 31	1955	5 167	0	96	48 274	4 981	938



Boområde	Kartnr	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värdeår	Bostadsyta	Lokalyta	Antal lägenheter	Taxeringsvärde Tkr	Hyresvärde Tkr	Bostadshyra kr/m²
Kortedala	28	KORTEDALA 29:2	Gregorianska gatan 6	1955	3 838	0	72	36 529	3 820	938
Kortedala	28	KORTEDALA 30:1	Gregorianska gatan 63	1955	2 163	113	42	20 000	2 142	956
Kortedala	28	KORTEDALA 31:2	Gregorianska gatan 77	1955	5 878	0	114	54 817	5 720	948
Kortedala	28	KORTEDALA 31:3	Julianska gatan 10	1956	11 269	1	165	104 000	11 685	1 026
Kortedala	28	KORTEDALA 31:4	Skottårgatan 2	1955	2 564	72	49	24 466	2 830	1 056
Kortedala	28	KORTEDALA 5:1	Kalendervägen 2	1990	1 542	742	18	14 929	2 025	954
Kortedala	28	KORTEDALA 6:1	Kalendervägen 1	1953	2 726	99	48	26 840	2 858	1 012
Kortedala	28	KORTEDALA 8:1	Kalendervägen 29	1965	7 077	247	120	71 197	7 584	1 000
Kortedala	28	KORTEDALA 9:1	Månadsgatan 10	1953	4 929	69	90	46 530	5 153	1 025
Rannebergen	30	ANGERED 81:2	Fjällviolen 1	1974	5 754	0	92	35 200	5 018	872
Rannebergen	30	ANGERED 81:3	Fjällviolen 5	1974	5 681	16	91	35 255	4 958	871
Rannebergen	30	ANGERED 82:12	Fjällhavren 2	1973	3 661	1	59	23 000	3 226	870
Rannebergen	30	ANGERED 82:13	Fjällhavren 5	1973	5 019	0	80	31 200	4 363	869
Rannebergen	30	ANGERED 82:16	Fjällkåpan 3	1972	3 984	0	60	32 800	3 524	884
Rannebergen	30	ANGERED 82:17	Fjällkåpan 6	1972	5 227	0	79	32 800	4 579	876
Rannebergen	30	ANGERED 82:18	Fjällkåpan 11	1971	3 956	27	59	25 066	3 497	881
Rannebergen	30	ANGERED 82:2	Fjällglimmen 8	1973	0	948	0	0	3 120	0
Rannebergen	30	ANGERED 82:21	Fjällnejliken 4	1973	5 787	22	87	36 432	5 108	881
Rannebergen	30	ANGERED 82:22	Fjällnejliken 1	1972	4 563	0	69	28 800	4 045	886
Rannebergen	30	ANGERED 82:23	Fjällsippan 4	1972	4 550	0	68	28 400	3 997	879
Rannebergen	30	ANGERED 82:24	Fjällsippan 1	1972	4 563	120	69	28 864	4 053	884
Rannebergen	30	ANGERED 82:25	Fjällsyran 4	1973	4 273	0	68	26 600	3 718	870
Rannebergen	30	ANGERED 82:26	Fjällsyran 1	1973	4 281	0	69	26 800	3 750	876
Rannebergen	30	ANGERED 82:27	Fjällveronikan 4	1973	5 787	18	87	36 424	5 112	882
Rannebergen	30	ANGERED 82:28	Fjällveronikan 1	1973	3 957	0	59	24 800	3 464	875
Rannebergen	30	ANGERED 82:29	Fjällveronikan 9	1975	0	313	0	319	160	0
Rannebergen	30	ANGERED 82:3	Fjällbinkan 8	1975	3 411	191	56	22 071	3 074	871
Rannebergen	30	ANGERED 82:4	Fjällbinkan 5	1975	3 751	25	63	23 642	3 245	862
Rannebergen	30	ANGERED 82:5	Fjällbinkan 2	1975	4 523	0	75	32 200	3 944	872
Rannebergen	30	ANGERED 82:6	Fjällglimmen 1	1975	4 019	0	64	25 400	3 488	868
Rannebergen	30	ANGERED 82:7	Fjällglimmen 5	1975	5 965	17	96	37 835	5 247	868
Rannebergen	30	ANGERED 82:8	Fjällgrönan 4	1975	4 485	0	68	28 600	3 951	881
Rannebergen	30	ANGERED 82:9	Fjällgrönan 7	1976	5 477	1	82	34 800	4 841	874
Robertshöjd	26	SÄVENÅS 105:1	Rosendalsgatan 12	1991	3 317	642	44	56 154	5 231	1 257
Robertshöjd	26	SÄVENÅS 106:2	Stabbegatan 4	1977	1 779	217	33	25 935	2 330	1 101
Robertshöjd	26	SÄVENÅS 106:3	Lådspikaregatan 26	1986	1 546	20	29	21 460	1 781	1 084
Robertshöjd	26	SÄVENÅS 116:9	Lådämnesgatan 18	1975	3 529	136	61	46 620	3 948	1 025
Robertshöjd	26	SÄVENÅS 131:3	Träkilsgatan 2	2004	0	0	0	640	362	0
Robertshöjd	26	SÄVENÅS 58:1	Träkilsgatan 53	1960	9 314	59	148	120 885	9 640	1 017
Robertshöjd	26	SÄVENÅS 58:2	Träkilsgatan 3	1960	11 852	191	209	159 369	12 884	1 041
Robertshöjd	26	SÄVENÅS 58:3	Spåntorget 3	1961	8 041	523	136	109 593	9 206	1 039
Robertshöjd	26	SÄVENÅS 58:4	Smörslottsgatan 64	1961	12 742	407	216	168 293	13 865	1 035
Torpa	27	SÄVENÅS 64:1	Kaggeledsgatan 39	2002	395	658	6	9 913	993	1 322
Torpa	27	SÄVENÅS 64:2	Kaggeledsgatan 39	1947	3 787	643	81	50 665	4 383	1 023
Torpa	27	SÄVENÅS 65:1	Vidkärrsallén 1A	1947	4 110	11	78	51 600	4 110	1 000
Torpa	27	SÄVENÅS 66:1	Uddeholmsgatan 3A	1947	3 870	103	72	49 461	4 046	993
Torpa	27	SÄVENÅS 69:1	Helleforsgatan 18A	1948	6 384	40	120	81 032	6 534	998
Torpa	27	SÄVENÅS 71:1	Helleforsgatan 11	1948	2 754	276	54	36 599	3 071	1 012
Torpa	27	SÄVENÅS 71:2	Helleforsgatan 13A	1948	1 224	24	24	15 495	1 241	1 003
Torpa	27	SÄVENÅS 71:3	Hagforsgatan 1	1960	5 186	0	70	69 306	6 037	1 069
Torpa	27	SÄVENÅS 71:4	Hagforsgatan 19	1960	12 030	0	170	161 000	12 979	1 079
Torpa	27	SÄVENÅS 71:5	Hagforsgatan 57	1960	5 759	0	65	76 000	6 022	1 046
Torpa	27	SÄVENÅS 71:8	Hagforsgatan 4	1960	8 588	421	105	112 729	9 136	1 040
Torpa	27	SÄVENÅS 72:1	Helleforsgatan 6A	1948	5 061	43	96	63 532	5 240	997
Torpa	27	SÄVENÅS 73:1	Helleforsgatan 5A	1957	1 869	358	36	25 520	2 316	997
Torpa	27	SÄVENÅS 74:1	Långedsgatan 1A	1948	1 836	0	36	23 000	1 846	1 005
			Parkeringsfast. Öster		0	150	0	15 972	7 702	0
Summa					430 066	14 407	6 867	3 974 171	440 049	
Summa totalt					1 468 652	92 612	23 277	20 170 859	1 720 373	

GRI-index

Bostadsbolagets hållbarhetsarbete redovisas i enlighet med riktlinjerna från Global Reporting Initiative (GRI). Ramverket hjälper oss att på ett bra och tydligt sätt strukturera och rapportera arbetet inom miljö, social och ekonomisk hållbarhet och har gjort så sedan 2009.

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

GRI-referenser	Kommentarer	Sida
Intressentrelationer		
G4-24 +	Organisationens intressenter	
G4-25	Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	
G4-26	Kommunikationsinsatser	
G4-27	Viktiga frågor som kommuniceras med intressenter	
Redovisningens profil och omfattning		
G4-28	Redovisningsperiod	
G4-29	Tidpunkt för senaste redovisning	
G4-30	Redovisningsfrekvens	
G4-31	Kontaktpersoner	
G4-32	GRI-index	
G4-33	Policy och praxis avseende externt bestyrkande	
Styrning, åtaganden och engagemang		
G4-34	Struktur för bolagsstyrning	
Etik och integritet		
G4-56	Principer för ekonomiskt, socialt och miljömässigt uppträdande	
EC Ekonomiska indikatorer		
Styrning		
<i>Resultatindikatorer</i>		
G4-EC1 +	Direkt ekonomiskt värde	
G4-EC4	Ekonomiskt stöd från offentliga organ	
G4-EC7 +	Investeringar i fastigheter	
G4-EC8	Indirekt ekonomisk påverkan på lokalsamhället	
EN Miljömässiga indikatorer		
Styrning		
<i>Energi</i>		
<i>CRE 1</i>		

Redovisningen är enligt riktlinjerna från GRI G4 som i större utsträckning än tidigare versioner baseras på väsentlighet och vad som har betydande påverkan för bolaget och dess intressenter. Redovisningen är på Core nivå och inkluderar även det sektorspecifika tillägget för bygg- och fastighetsbranschen.

Hållbarhetsredovisningen är en del av vår årsredovisning, men har till skillnad från de traditionella årsredovisningsuppgifterna inte granskats av tredje part. Vår bedömning är dock att informationen uppfyller GRI-kraven. Data och information som presenteras har samlats in under 2016.

Redovisningen avser hela verksamheten och omfattar samtliga fastigheter som ägs och förvaltas av oss. Inga väsentliga organisationsförändringar eller förändringar i sättet att rapportera har skett, om inte annat anges i texten.

Nedan återfinns de aspekter och indikationer som bedömts vara mest väsentliga för oss och våra intressenter. Denna analys presenteras närmare på sida xx-xx.

GRI-referenser	Kommentarer	Sida
G4-EN1 + Materialanvändning	Kan inte redovisa sektorspecifikt	
G4-EN3 + Energiförbrukning		
G4-EN5 Energiintensitet		
G4-EN6 + Energibesparingar	Kan inte redovisa sektorspecifikt	
<i>Utsläpp</i>		
<i>CRE3</i>		
G4-EN16 + Indirekta koldioxidutsläpp		
<i>Avfall</i>		
G4-EN23 + Avfallsvikt och hantering av hushållsavfall		
<i>Utvärdering av leverantörers miljöarbete</i>		
G4-EN32 Miljökrav på nya leverantörer		
G4-EN33 Leverantörers miljöpåverkan		
LA Indikationer för anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
<i>Styrning</i>		
<i>Anställning</i>		
G4-LA1 Antal anställda och personalomsättning		
G4-LA2 + Förmåner för anställda	Kan inte redovisa sektorspecifikt	
G4-LA4 Kommunikation vid organisationsförändringar		
<i>Hälsa- och säkerhetsarbete</i>		
<i>CRE 6</i>		
G4-LA5 Organisationens säkerhetsarbete		
G4-LA6 + Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall	Kan inte redovisa sektorspecifikt	
G4-LA8 Formella överenskommelser med fackföreningar		
<i>Kompetensutveckling och utbildning</i>		
G4-LA10 Kompetensutveckling		
G4-LA11 Utvecklingssamtal		

GRI-referenser	Kommentarer	Sida
<i>Arbetsvillkor i leverantörsledet</i>		
G4-LA14 Leverantörers arbetsvillkor		
G4-LA15 Identifierade olägenheter i leverantörers arbetsvillkor		
HR Indikationer för mänskliga rättigheter		
<i>Styrning</i>		
<i>Diskriminering</i>		
G4-HR3 + Diskriminering		
SO Indikationer för samhällsfrågor		
<i>Styrning</i>		
<i>Lokal samverkan</i>		
G4-SO1 + Samarbeten med lokalsamhället		
G4-SO2 + Påverkan på lokalsamhället		
<i>Antikorruption</i>		
G4-SO3 Riskinventering		
G4-SO4 Riskhantering		
G4-SO9 Leverantörers påverkan på lokalsamhället		
PR Indikationer för produktansvar		
<i>Styrning</i>		
<i>Kunders hälsa och säkerhet</i>		
G4-PR1 + Förbättringsområden inom hälsa och säkerhet		
<i>Märkning för produkter och tjänster</i>		
G4-PR3 + Hållbarhetscertifieringar och miljömärkningar		
G4-PR5 + Kundnöjdhet		
<i>Kunders integritet</i>		
G4-PR8 Hantering av kunddata och personuppgifter		
<i>CRE8</i>		
Certifieringar och märkningar		

+ Sektorspecifikt tillägg för bygg- och fastighetsbranschen.



Redaktion

Produktion: Solberg

Text: Bostadsbolaget

Illustrationer: Solberg

Foto: Markus Andersson, Eva Jonasson, Malin Pethrus,
Sofia Sabel, Sätt färg på Göteborg, Svante Örnberg.

Omslagsfoto från Kortedala: Sofia Sabel

Kontakt

Besöksadress: Engelbrektsgränd 69

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

Telefon: 031-731 50 00

E-post: info@bostadsbolaget.se

Frågor rörande Bostadsbolagets års- och hållbarhetsredovisning hänvisas till vår
ekonomichef eller kommunikationsansvarig som nås på växelnummer 031-731 50 00.







**Bostads
bolaget**

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

www.bostadsbolaget.se