

BOSTADSBOLAGETS

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

2016

Hyresgästerna
visar vägen

sidan 14

Tillsammans utvecklar
vi fastighetsbranschen

sidan 16



**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), Fastighetsbolaget Bredfjäll AB samt kommanditbolagen Fastighetsbolaget Bredfjäll KB och Fastighetsbolaget 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 medarbetare 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 på sida 14–15.

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.

Våra fastigheter är värda totalt **26 128** Mkr.



HÅLLBARHET

Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiative.

Läs mer på sida 74–75.

Denna och tidigare redovisningar finns på www.bostadsbolaget.se



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 *Framtidenkoncernens 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 vi ökar takten för att under kommande år nå kommunfullmäktiges mål om en årlig produktion på 1 400 bostäder. Under året bildades Framtiden Byggtutveckling 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 funnits områden i Göteborg där ett kommunalt bostadsbolag har kunnat ha ett litet fastig-

hetsbestånd mitt i ett systerbolags större bestånd. Genom det strategiska bytet av fastigheter har områdena blivit mer 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 en 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 köpa en fastighet av Willhem 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. Affärerna ger Bostadsbolaget en efterlängtdad 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, menar 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 och en ny ombyggnadsmodell. 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 organisationer som CSR Västsverige, 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

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.

Enligt SCB påbörjades cirka 63 100 nya bostadslägenheter genom nyproduktion i Sverige 2016. Till detta tillkom cirka 3 750 lägenheter genom påbörjad ombyggnation. Enligt Boverket är prognosen för 2017 67 000 påbörjade bostadslägenheter, varav 23 300 hyresrätter.

I Göteborg ska 7 000 bostäder utöver ordinarie plan vara inflyttningsklara till stadens 400-årsjubileum år 2021. Av dessa ska Framtidenkoncernen 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 prisbildningen. 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.

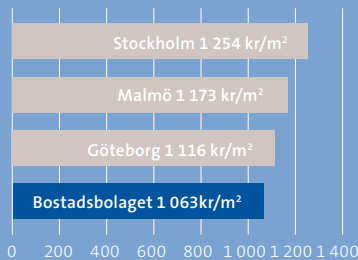
Många söker bostad

Under 2016 ökade Göteborgs befolkning med över 8 400 personer. Det beror bland annat på inflyttning från andra kommuner och länder samt ett stort födelsetal. Göteborgs kommun har sedan länge haft en inflyttning av unga människor, mycket tack vare stadens attraktivitet som universitets- och storstad.

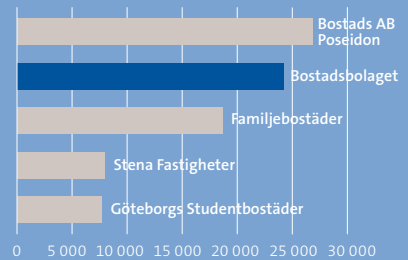
Under 2015 ökade befolkningsmängden mer än väntat på grund av det stora antalet



Prisvärda hyresrätter hos Bostadsbolaget
(Hyra per m²)



Göteborgs näst största hyresvärd
(antal lägenheter)



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 2 401 nybyggda bostäder under året, varav 314 var hyresrätter. Boplats Göteborg är Göteborgsregionens marknadsplats för hyresrätter där allmännyttan liksom många privata hyresvärdar annonserar lediga lägenheter. 191 493 personer är i nuläget registrerade på Boplats. 2016 sökte 76 375 personer bostad och den genomsnittliga kötiden var 1 602 dagar för ett förstahandskontrakt.

Under året utannonserades 7 241 lägenheter på Boplats, allmännyttan stod för 3 031 lägenheter varav 965 kom från Bostadsbolaget. Vakanserna är fortsatt mycket låga i Göteborgsområdet. Bostadsbolaget hade vid årsskiftet 14 vakanta lägenheter vilket är mindre än 0,1 procent.

Fler i arbete

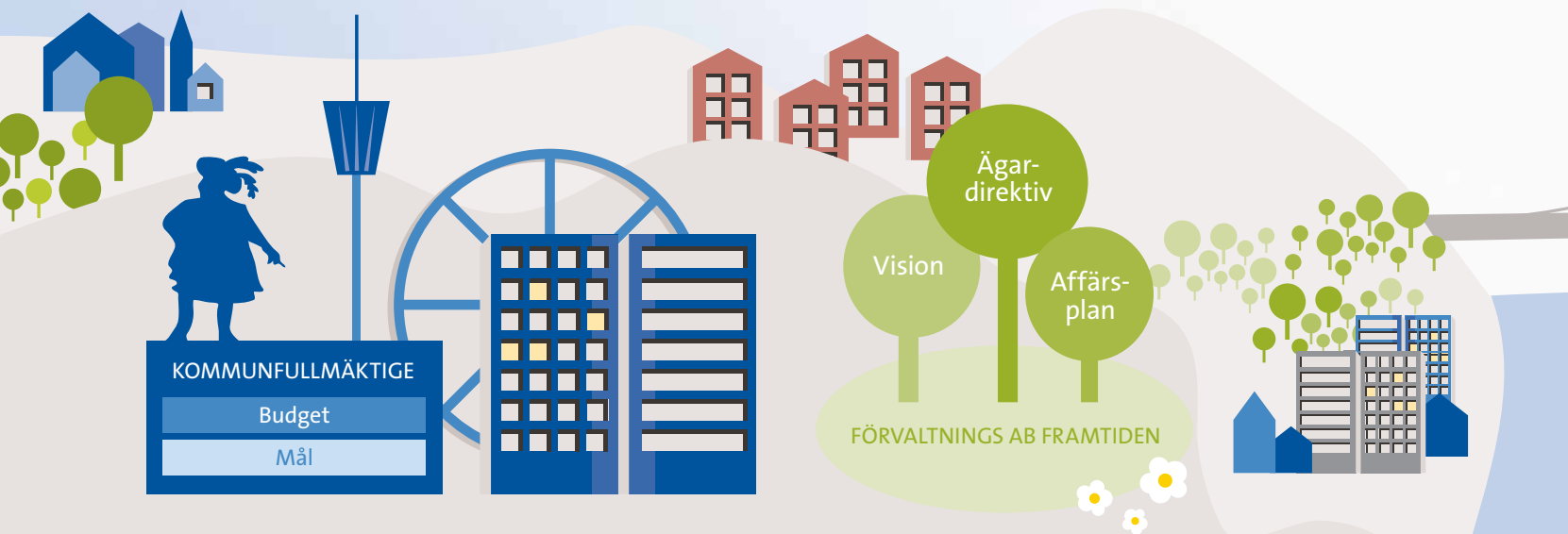
Arbetslösheten minskar generellt i landet och i Göteborgsområden likaså. Nationalekonomer förutser en ganska kraftig högkonjunktur de kommande åren och med den en högre löneökningstakt än på senare tid. Med bättre ekonomi ökar valfriheten och fler människor kan göra medvetna bostadsval.

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 vår 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-

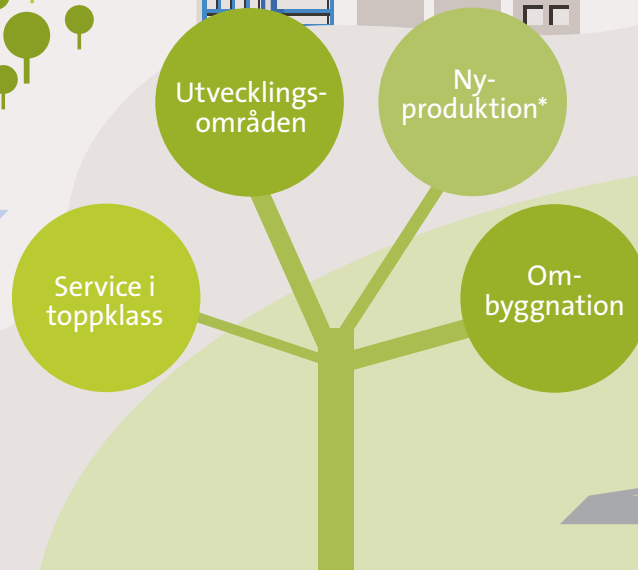
ning från våra intressenter ställer vi siktet och tar vårt ansvar inom hållbarhetsarbetets tre dimensioner; ekonomisk-, ekologisk- och social hållbarhet.

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 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

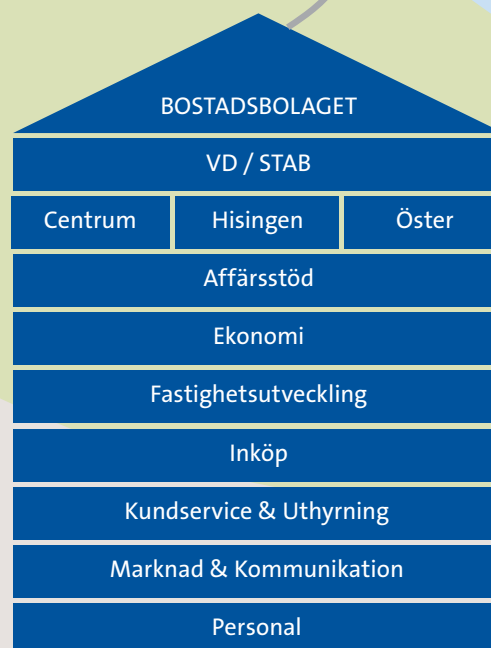


Policy och riktlinjer

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

Policydokument 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 policydokument 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.



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 föränderliga 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 trädde i kraft den 9 januari 2017.

Geografisk samordning

För att förädla förvaltningen genomfördes under året en geografisk samordning inom Framtidenkoncernen. Bostadsbolaget, Familjebostäder och Bostads AB Poseidon bytte då enstaka fastigheter med varandra för att få mer sammanhållna områden samt 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. Det 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 ska vi 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 Willhem AB:s hus på Friskväderstorget 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. Syftet med affärerna är att möjliggöra ett långsiktigt socialt helhetsgrepp, effektivare förvaltningsområden och bättre lokal service. Kommunfullmäktigt beräknas ta upp ärendet våren 2017.



Hyresgästföreningen

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 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 detta rökfria hus som visar att det rökfria alternativet är uppskattat. Utvärderingen kommer att ligga till grund för hur Bostadsbolaget ska arbeta vidare med frågan.

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 boendeinflytandearbetet. I juni 2016 kom Familjebostäder, Bostads AB Poseidon och Bostadsbolaget överens med Hyresgästföreningen om ett nytt avtal kring boendeinflytande vid ombyggnationer. Läs mer om detta på sidan 22–23.

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

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 ekonomiskt, ekologiskt 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 miljöråd 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 ett antal andra 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 sektoröverskridande 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 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 hållbarhetsarbetet. 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:

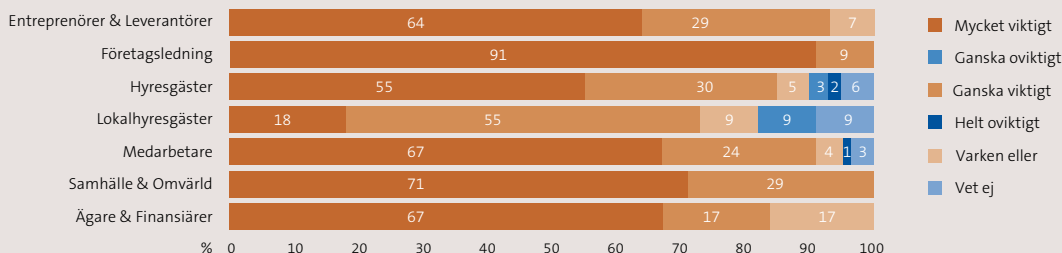
- Ekonomi i balans
- Ekonomisk påverkan på lokalsamhället
- Material och kemiska produkter
- Elanvändning och uppvärmning
- Avfallshantering
- Miljöansvar i leverantörskedjan

- 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.

Läs mer om undersökningen på nästa sida.

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 om vårt hållbarhetsarbete.

Under 2016 har vi genomfört en intressentundersökning för att kunna kartlägga vilka hållbarhetsområden som våra intressenter tycker är viktigast och utifrån det analyserat vilka områden och frågor som är mest

väsentliga att redovisa. Metoden följer GRI G4:s riktlinjer och omfattar identifiering, prioritering och validering. I denna årsredovisning berör vi de hållbarhetsområden som bedömts varit de mest väsentliga.

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 bolagen i Framtidenkoncernens verksamheter. 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 västenlighetsanalys där vi jämförde de interna intressenternas prioriteringar med de externas i en matris. På så vis fick vi fram 19 hållbarhetsområden som är mest väsentliga för Bostadsbolagets verksamhet.

Så gjorde vi undersökningen

Vi genomförde undersökningen tillsammans med systerbolagen Bostads AB Poseidon, Familjebostäder och Gårdstensbostäder. Syftet med undersökningen är att få ökad kunskap om vilka hållbarhetsområden som är viktigast att redovisa. 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 var-

dera tre till åtta svarsalternativ där respondenten skulle prioritera 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 delen av 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.

I tabellen på nästa sida kan utläsas vilka våra intressenter är, vad som skiljer intressentgrupperna och vilka hållbarhetsområden som respektive grupp har prioriterat högst.

Bostadsbolagets viktigaste hållbarhetsområden och intressenter

Interna intressenter

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. Våra 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 ingår.

1
4
9
13
16

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

Externa intressenter

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. Våra 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, ska det ge ökat samarbete 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 affärsmissiga. 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 bransch nätverk 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

Bostadsbolagets 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 miljömärkningar
- 18 Kundnöjdhet
- 19 Hantering av kunddata och personuppgifter

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 stämma 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 våra hyresgäster 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 vinst i den prestigefulla branschtävlingen Kundkristallen i kategorin Största lyft Serviceindex 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 framförallt kvartersvärdar inte kan ta för tillfället, så att alla som ringer ska få personlig service och svar. Kundcentret som startade i liten skala i slutet av 2015 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 Kundvärd som är tillgänglig för besök samt lägenhetsvisningar och besiktningar.

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

Trygga hyresgäster

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. Runt 40 procent oroar sig dock 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 ett 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. I Västra Järnbrott har säkerheten ökat genom att vi anpassat tillgängligheten med hjälp av det digitala låssystemet.

Rent och snyggt

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 och 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.

” Vi är såklart jättegglada 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



77%

är nöjda med lägenheten,
allmänna utrymmen och
utemiljön.

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 kunna fullgöra avtalet mellan Bostadsbolaget och hyresgäst. Merparten av uppgifterna hanteras i vårt digitala fastighetssystem. Behandlingen sker i enlighet med god sed och den branschöverenskommen 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 genom ett registerutdrag. Ansökan görs skriftligen på en särskild blankett som finns på vår webb.

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 kvarterstjänare 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.



81%

är nöjda med vår service.

Tillsammans utvecklar vi fastighetsbranschen

På Bostadsbolaget arbetar mer än 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, offentlighets- och sekretesslagen och personuppgiftslagen 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.

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 säkerhetsamordnare 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-

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 Lärnämiljö 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 Fastighetsakademien och 19 december 2016 startade de två första yrkeshögskoleutbildningarna i FABURs regi.

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

Framtidens
Fastighetslabb





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- och skadeförebyggande insatser och trygghetskapande insatser.

Utifrån gällande policy har vi utformat ett eget program för personalsäkerhetsarbete där nollvision råder. Incidenter följs upp och två gånger om året genomförs 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 arbetsförhållanden 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.

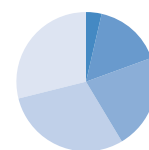
Nöjda medarbetare

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.

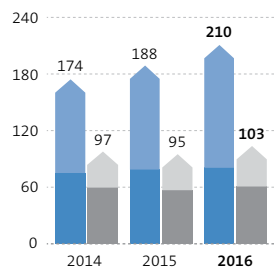


Åldersfördelning (ålder och antal)

| | |
|----------|----|
| • -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.



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 några saker vi har arbetat med under året.

Läxhjälp för gymnasiebehörighet

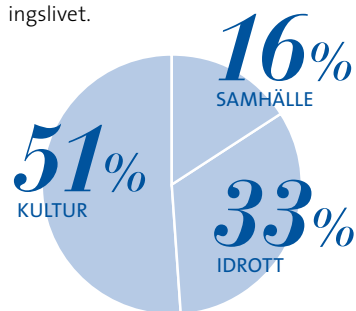
Bostadsbolaget samarbetar sedan 2012 med Stiftelsen Läxhjälp. Genom läxhjälpprogrammet får elever på Nytorpsskolan i Hammarkullen och Sjumilaskolan i Biskopsgården extra stöd för att klara skolan. För många blir också den unga läxhjälparen en vuxen förebild som motiverar och inspirerar. Resultaten för 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 respektive 3,7 procent jämfört med föregående år.

Målande 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 bland annat till projektet 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 Framtidenkoncernens stora integrationsprojekt "Välkommen till Framtiden – Vägen till viktiga riktiga jobb", där man under totalt tre år ska ta hand om 300 nyanlända som ska praktisera inom olika yrken, hos Bostadsbolaget som miljövärdar, fastighetsvärdar och lokalvårdare. 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 korta vägen till ett riktigt jobb. Närmare 75 medarbetare på Bostadsbolaget lämnade intresseanmälan för att bli handledare. Handledarens uppdrag består i att stötta och träna upp en eventuell medar-

tare utifrån yrkesrollens arbetsuppgifter och Bostadsbolagets värderingar.

Bostad till fler

2016 fick cirka 1 870 personer ett nytt förstahandskontrakt hos Bostadsbolaget genom Boplats Göteborg, direktbyten och överlåtelser. Under året nyttjade dessutom cirka 550 befintliga hyresgäster den interna omflyttningsplatsen för att flytta till en annan lägenhet inom 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 nittiototal till nyanlända. Ytterligare ett tiotal bostäder förmedlades i samarbetsprojekt med bland annat Stadsmissionen.



Artscape

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 samtidigt behöver många bostäder 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.

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 medborgardialogen 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 Radiotorget, Briljantgatan, Hagforsgatan och Smörslottsgatan.

Att lyfta befintliga bostäder

Att underhålla och renovera beståndet 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.

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 på sina lägenheter 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.



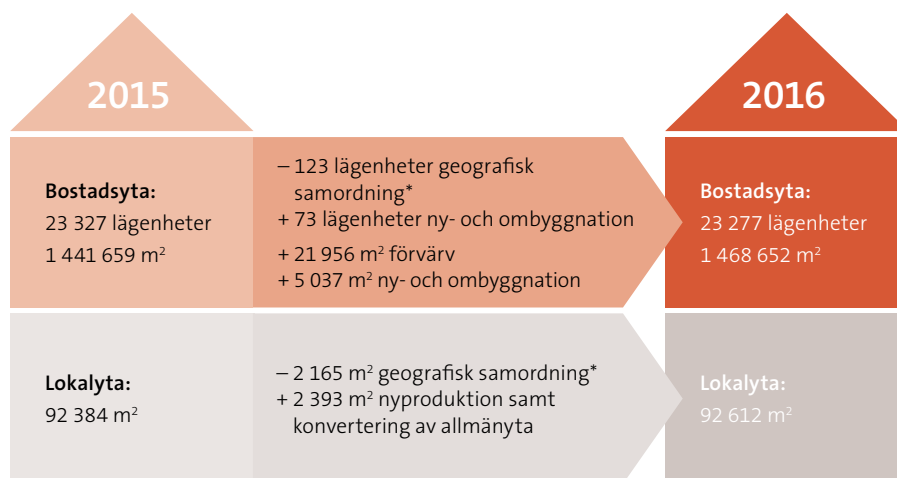
Ännu bättre boinflyttande

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

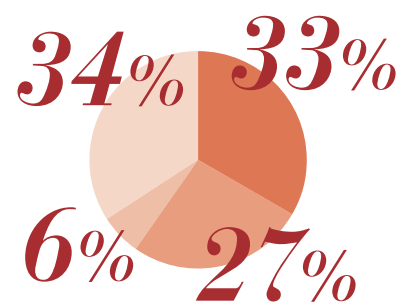
Avtalet med Hyresgästföreningen ligger i linje med vårt arbete för att ingen ska behöva flytta på grund av renovering. Bostadsbolagets hyresgäster har redan idag möjlighet att påverka åtgärder och produkter, bland annat genom att delta i referensgrupper och genom tillval. Det pågår nu dessutom ett arbete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

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

Förändringar i fastighetsbeståndet



* Läs mer om geografisk samordning på sidan 8.



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, för 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 byggarvar 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 miljöfrågan 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 uppmuntra hyresgästerna att sepa-

rera 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. Detta tros bero på projektet med avfallsinformatörer och satsningen 2015–2016 att kunna göra förbättringar bland annat i avfallsutrymmen och miljörum.

78%

är nöjda med sophantering.
(2014: 75,8%)

83,4%

är nöjda över sin möjlighet att källsortera.
(2014: 80,4%)

70%

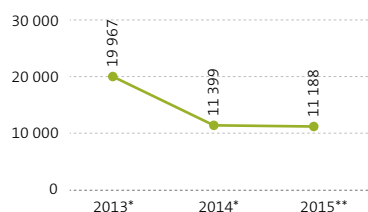
är nöjda med städningen av soputrymmen.
(2014: 65,5%)



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)



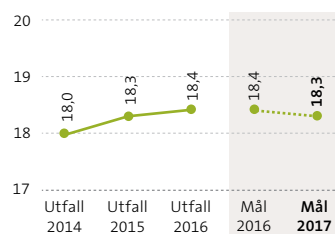
* Tidigare redovisade värden för åren 2013–2014 är omräknade till det nu gällande beräknings sättet för hela fjärrvärmebranschen för att värdena över tid ska bli korrekta.

**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.

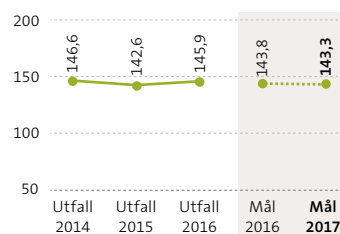
Elanvändning (kWh/m²)



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. Ökad ventilation i många av våra områden har inneburit ökad förbrukning av värme under året.

Fjärrvärme (kWh/m²)



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.

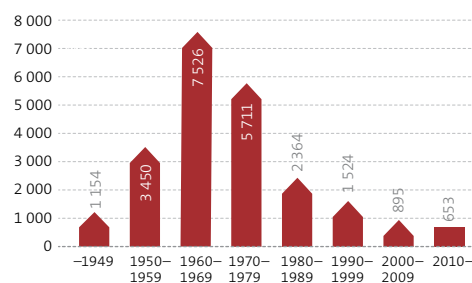
För hela beståndet har de schabloniserade drift- och underhållskostnaderna antagits uppgå till i genomsnitt 463 kronor per kvadratmeter, men varierar då hänsyn tas till fastigheternas ålder och läge. Drift- och underhållskostnaderna för lokaler antas också vara något lägre än för bostäder.



Värdeförändring av fastighetsbeståndet under 2016 (Mkr)

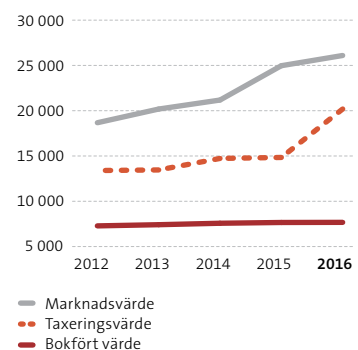
| | |
|-------------------------------------------------|---------------|
| Bedömt marknadsvärde 31 december 2015 | 24 957 |
| + Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer | 289 |
| + Förvärv | 306 |
| – Försäljning | –338 |
| + Aktiverade ränteutgifter | 2 |
| + Marknadsvärdesförändring | 912 |
|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

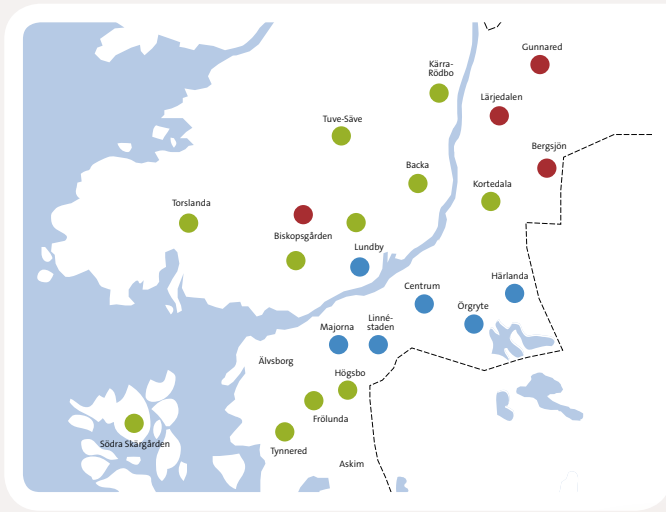
Antal lägenheter per värdeår



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)





Värderingslägen i Göteborg

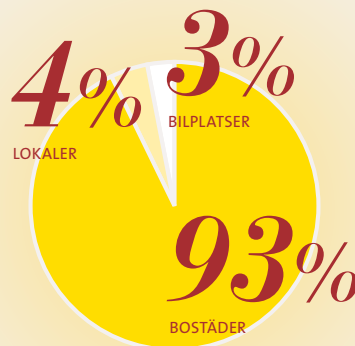
Värderingen påverkas av fastighetens geografiska läge. Fastigheterna grupperas i A-, B- eller C-läge som speglar hur attraktiva fastigheterna är. Det mest attraktiva läget är A1, som oftast utgår ifrån Göteborgs centrala stadsdelar och sedan kategoriseras områdena i fallande skala. Andra bedömningspunkter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

- A-LÄGE (A1–A4)
- B-LÄGE (B1–B5)
- C-LÄGE (C1–C3)

Hyresutveckling

1 063

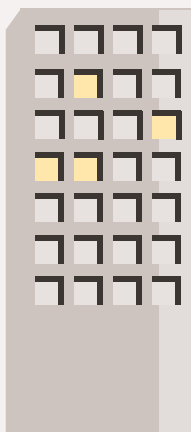
kr i snitthyra totalt för bostäder**



1 662

Mkr i totala hyresintäkter (1634)

HÖGSTA
HYRAN:
2 611 kr*



LÄGSTA
HYRAN:
806 kr*



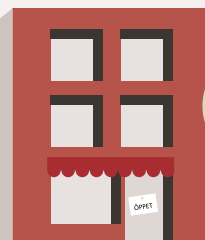
A-LÄGE:
1 204 kr**



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 lekmanarevisorer 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 målpåfyllelse 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 lekmanarevisorererna återfinns i not 8.



Revisioner under 2016

- Extern revision av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning som utförs av auktoriserade revisorer enligt aktiebolagslagen.
- Stadsrevision med fokus på: grundläggande och uppföljande granskning, klagomålshantering, systematiskt arbetsmiljöarbete, IT-säkerhet, rutiner för arvoden och ersättningar till förtroendevalda samt rutiner för bisyssla. Lekmannarevisorerna utses av kommunfullmäktige.
- 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 22. 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 av 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 Familjebostäderna, Bostads AB 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 Bostads AB Poseidon och erhållit 16 fastigheter med 1 104 lägenheter från Familjebostäder och Bostads AB 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 nyproduktionen av bostäder i ett bolag istället för tre kraftsamlas kompetensen med målsättningen att inom tre år nå en årlig nyproduktionstakt om 1 400 bostäder, 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 AB ska tillse att produktionen förverkligas. Koncernens förvaltande bolag ska aktivt delta i kommande nyproduktion för att säkerställa att den blir förvaltningsmässigt och boendekvalitetsmässigt optimal.

Förvärv i Hammarkullen

Bostadsbolaget och D. Carnegie & Co skrev i slutet av oktober 2015 ett villkorat avtal där Bostadsbolaget avsåg förvärva två fastighetsbolag på Gropens gård och Bredfjällsgatan i Hammarkullen. Priset baseras på ett underliggande fastighetsvärde på 493 miljoner kronor. Denna prisnivå har även verifierats i två oberoende marknadsvärdebedömningar. 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. Detta, tillsammans med de 1 341 lägenheter som bolaget ägde sedan tidigare, ger Bostadsbolaget en riktig möjlighet att ta ett helhetsgrepp och lyfta hela området. 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.

32
sidan



| | |
|------------------------------------|-------|
| 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

54
sidan

| | |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| 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 skuldernas 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.

Uthyrningsgrad och hyresintäkter

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

Känslighetsanalys

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

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 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

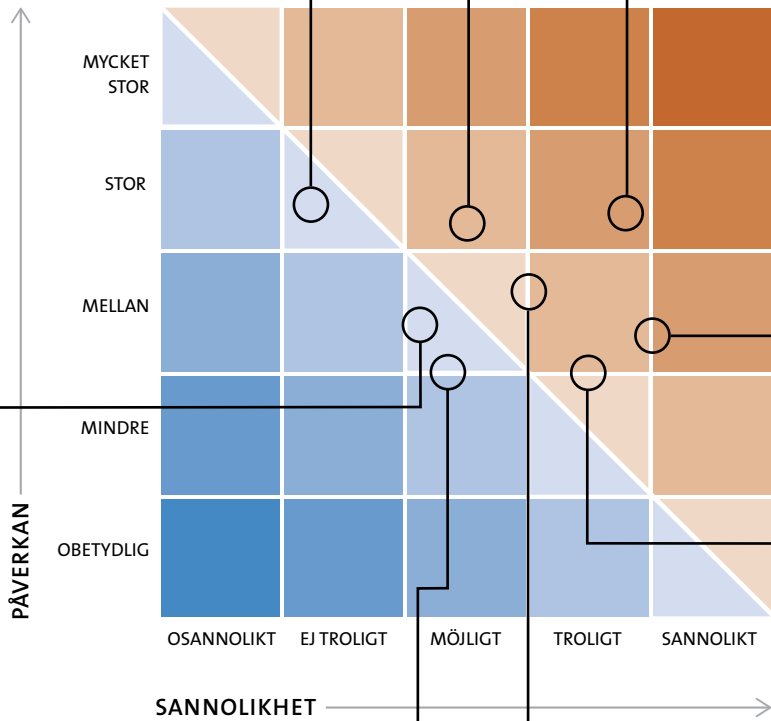
Göteborg står inför utmaningen att länka samman staden fysiskt och socialt för att kunna stärka sammanhållningen. Vi arbetar aktivt för att öka tryggheten i våra områden med speciellt fokus på utvecklingsområdena Hammarkullen och Norra Biskopsgården. I dessa områden har vi högre personaltäthet, anpassade 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 genomfört ett omfattande underhåll de senaste åren och har flerårsplaner för de kommande årens underhåll. Tillammans 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, teknikkförbättring och strategisk fastighetsutveckling sker en ständig utveckling mot en alltmer effektiv resursanvändning. Kostnaden för uppvärmning står för 22 procent

av driftkostnaderna, 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

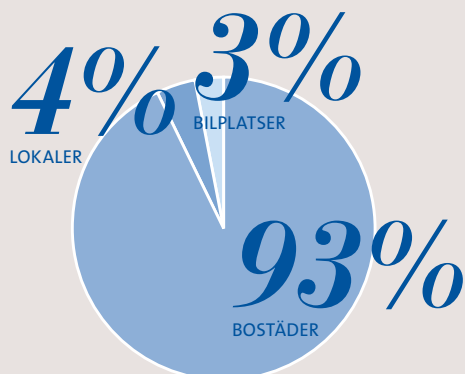
Som allmännyttigt bolag är Bostadsbolaget helt självfinansierat. Vi erhåller inget ekonomiskt stöd från Göteborgs Stad och dess invånare eller andra bidrag från offentlig sektor. De vinster som genereras återinvesteras till största del i verksamheten. Årets resultat uppgick till 64 miljoner kronor.

Intäkter

| Mkr | Not | 2016 | 2015 | Förändring |
|-----------------------|-----|--------------|--------------|------------|
| Hysesintäkter | 2 | 1 662 | 1 634 | 28 |
| Förvaltningsintäkter | 3 | 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

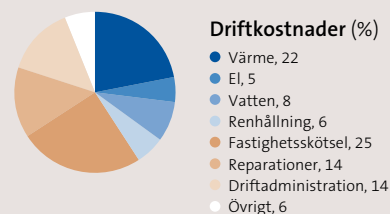
| Mkr | 2016 | 2015 | Förändring |
|------------------------------|--------------|--------------|------------|
| Lägenheter, brutto | 1 554 | 1 527 | 27 |
| Hysesbortfall | -14 | -13 | -1 |
| Lägenheter, netto | 1 540 | 1 514 | 26 |
| Lokaler, brutto | 70 | 72 | -2 |
| Hysesbortfall | -8 | -9 | 1 |
| Lokaler, netto | 62 | 63 | -1 |
| Fordonsplatser, brutto | 70 | 68 | 2 |
| Hysesbortfall | -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 | 4, 5, 6 | -732 | -670 | -62 |
| Underhållskostnader | | -299 | -317 | 18 |
| Fastighetsavgift/-skatt | | -36 | -32 | -4 |
| Driftöverskott | | 623 | 640 | -17 |

Driftkostnader

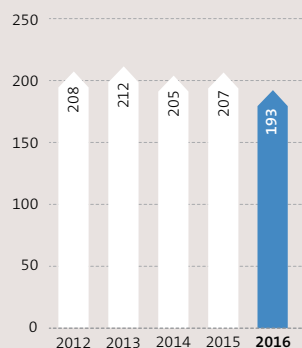
Bostadsbolagets driftkostnader har ökat jämfört med föregående år. Ökade taxekostnader beror på ökad förbrukning samt höjda prisnivåer. Fastighetskötsel har ökat vilket främst beror på personalkostnader i form av ökad bemanning i utvecklingsområden samt övertagande av personal i samband med köp av två 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/m ²) | 2015 (kr/m ²) | Förändring (kr/m ²) |
|-------------------------------|------------|------------|------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 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 | 7 | -258 | -255 | -3 |
| Bruttoresultat | | 365 | 385 | -20 |
| Centrala kostnader | 5, 7, 8, 9 | -43 | -38 | -5 |
| Övriga rörelseintäkter | 10 | 3 | 3 | 0 |
| Övriga rörelsekostnader | 11 | -48 | -2 | -46 |
| Rörelseresultat | 12 | 276 | 348 | -72 |
| Finansnetto | 13 | -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

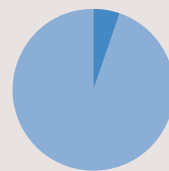
Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 8 miljoner kronor, främst beroende på lägre räntenivåer på finansmarknaderna. Den genomsnittliga finansieringskostnaden beräknas som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader pensionsskulden och aktiverad ränta i relation till genomsnittlig 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

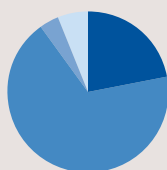
kronor och soliditeten uppgick till 22,6 (22,4) procent. Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt uppgick bolagets justerade egna kapital till 16 350 (15 229) miljoner kronor, vilket gav en justerad soliditet på 60,2 (60,3) procent.

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 | 14 | 7 | 3 | 4 |
| Avskrivningar utöver plan | 14 | -9 | -11 | 3 |
| Mottagna koncernbidrag | 14 | 73 | 0 | 73 |
| Lämnade koncernbidrag | 14 | -132 | -132 | 0 |
| Skatt på årets resultat | 15 | -20 | -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 planliga 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 746 000 kronor.

Den 31 december 2016 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till -354 miljoner kronor.

Årets resultat

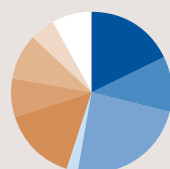
Årets resultat är 64 miljoner kronor, 11 miljoner kronor högre än 2015. Hyresökning och finansnettot har gett ett bättre resultat än tidigare år, men resultatet försämrades ändå av realisationsförluster och ökade driftkostnader.

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
- Fastighetskötsel, 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 |
| Hysesbortfall lägenheter, kr/kvm | -10 | -9 | -8 | -7 | -6 |
| Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm | 760 | 765 | 751 | 747 | 739 |
| Hysesbortfall lokaler, kr/kvm | -91 | -94 | -114 | -99 | -109 |
| Driftkostnader, kr/kvm | 471 | 437 | 437 | 423 | 410 |
| Underhållskostnader, kr/kvm | 193 | 207 | 205 | 212 | 208 |
| 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 och 2015. Resultatet av 2016 års MMI var ännu inte klart vid framtagandet av denna årsredovisning.

*** 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 företagens skulder exklusive av- och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företagens 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 företagens 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> | | | |
| Hysesintäkter | 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 förpliktelse | 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 utvecklingsutgifter | 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 utranering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utraneringskostnad 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 prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

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

Finansiella instrument

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

Avsättningar

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

Pensioner

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

Lånefinansiering

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

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

Leasing

Leasegivare

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

Leasetagare

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

Offentliga bidrag

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Kassaflödesanalys

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

Verksamhetsområden och geografiska områden

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

Not 2 Hyresintäkter

| | 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 kontraktspportfölj 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 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 rörelseverksamhet 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 anläggningstillgångar | -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 lokalyra. 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 företags tillgångar | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ränteintäkter koncernföretag | 803 | 2 |
| Ränteintäkter | 1 160 | 1 071 |
| Summa finansiella poster hänförliga till företags tillgångar | 1 963 | 1 073 |
| Finansiella poster hänförliga till företags 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 företags 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 företags 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 kalkyl-ränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standard-kostnadssystem 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 bostadsdelen 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 koncernföretag | 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 bokfört värde andra långfristiga fordringar | 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 tryggas 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 tryggas av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

Not 32 Låneskulder

| Låneskulder (Mkr) | Nominellt värde | Marknadsvärde | Nominellt värde | Marknadsvärde |
|-----------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 2016-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 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 tryggs av Göteborgs Stad.

Not 41 Nettolåneskuld

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

Not 42 Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor):

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

Styrelsen och verkställande direktören förslår 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

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag för år 2016. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 28–56 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göteborgs stads bostadsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–27 och 60–76. Utöver annan information i detta dokument så publicerar bolaget årligen "Bostadsbolaget berättar" som ett separat dokument. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisornämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning för Göteborgs stads bostadsaktiebolag för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisornämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 8 februari 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

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

Vi, av fullmäktige i Göteborgs Stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Göteborgs stads bostadsaktiebolags verksamhet under år 2016.

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, god revisionsred 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 har i granskningen inte gjort några iakttagelser som visar att bolagets verksamhet inte har bedrivits i enlighet med ändamålet i bolagsordning och ägardirektiv.

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

Göteborg den 8 februari 2017

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 ord-

förande 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 Kizkiel (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.



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 försäkras 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 och 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 önskingarna 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 och varit arbetsledare.

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 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.

Bostadsbolagets fastigheter

Bostadsbolaget finns med sina 23 277 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 kommanditbolag. En stor del av distriktets fastigheter är från 1950- och 1960-talet och typiska för sin tid.



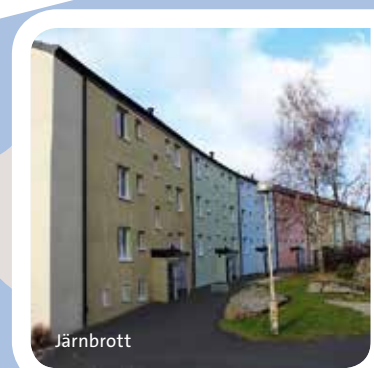
Kyrkbyn

Östra Änghagen

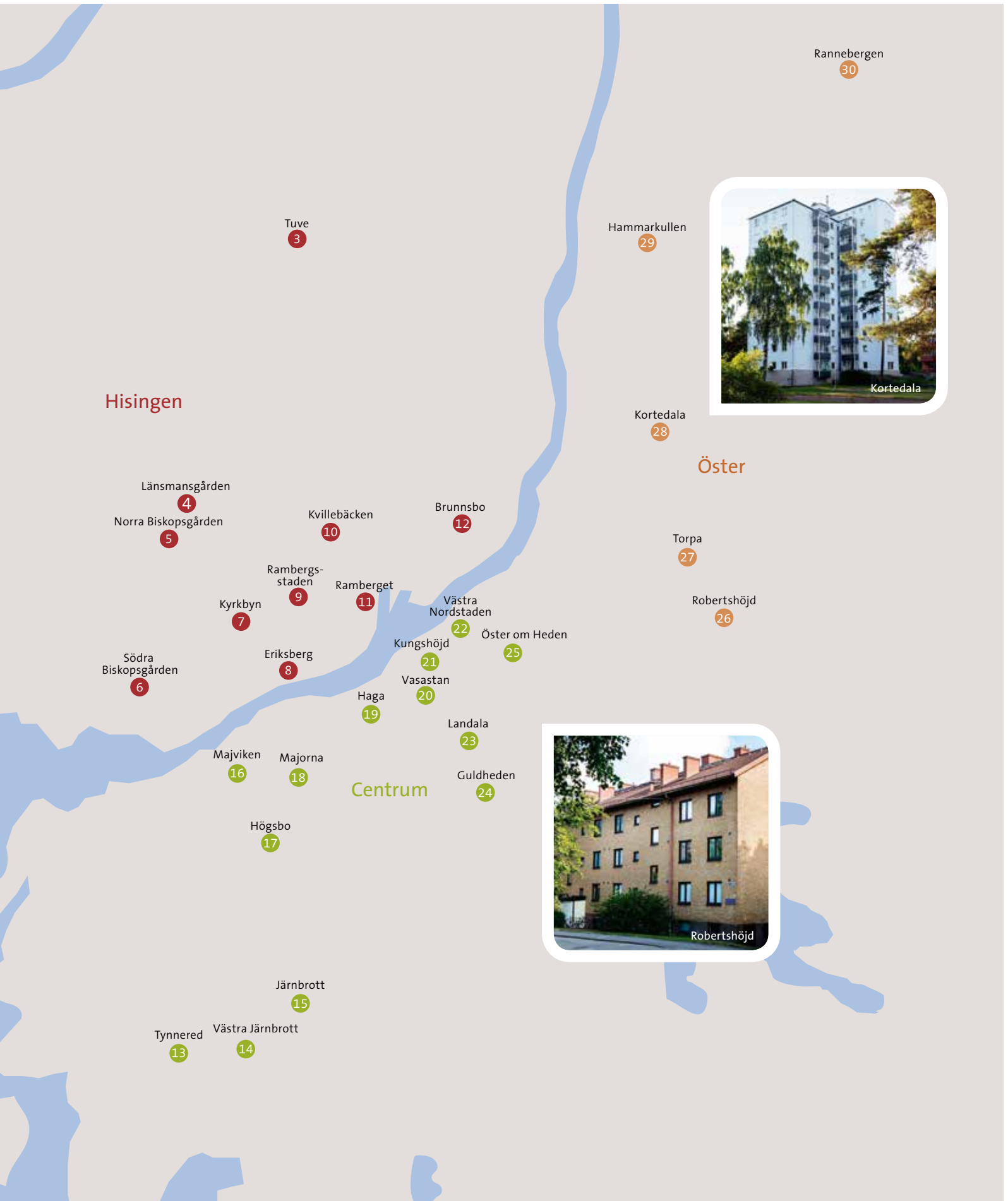
2

Amhult

1



Järnbrott



Centrum

| Boområde | Kartnr | Fastighetsbeteckning | Besöksadress | Värdeår | Bostadsyta | Lokalyta | Antal lägenheter | Taxeringsvärde Tkr | Hyresvärde Tkr | Bostadshyra kr/m ² |
|-----------|--------|----------------------|-----------------------------|---------|------------|----------|------------------|--------------------|----------------|-------------------------------|
| 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 Weststrings Gata 2A | 1950 | 1 620 | 53 | 30 | 28 570 | 1 919 | 1 144 |
| Guldheden | 24 | GULDHEDEN 50:1 | Doktor Weststrings Gata 4 | 1969 | 1 628 | 0 | 24 | 26 581 | 1 750 | 1 055 |
| Guldheden | 24 | GULDHEDEN 51:1 | Doktor Weststrings Gata 8 | 1968 | 1 628 | 22 | 24 | 26 364 | 1 756 | 1 054 |
| Guldheden | 24 | GULDHEDEN 52:1 | Doktor Weststrings 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 Weststrings 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 Weststrings Gata 12 | 1950 | 3 366 | 134 | 66 | 60 738 | 4 218 | 1 222 |
| Guldheden | 24 | GULDHEDEN 57:5 | Doktor Weststrings 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 | Relägatan 8 | 1953 | 1 755 | 58 | 27 | 19 085 | 1 726 | 946 |
| Järnbrott | 15 | JÄRNBROTT 14:2 | Relägatan 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 |

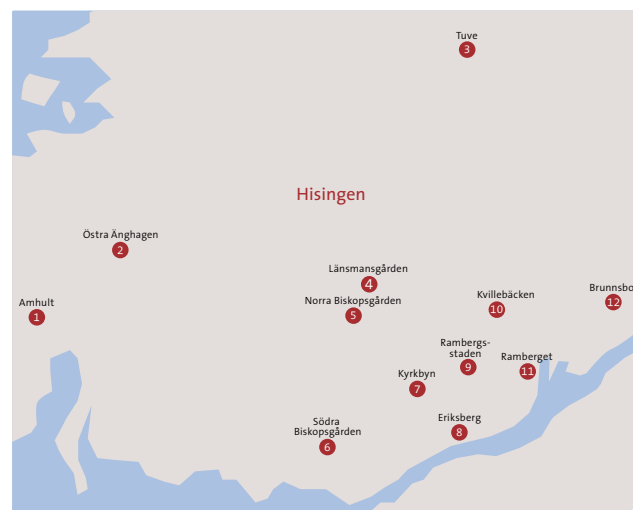


| Boområde | Kartnr | Fastighetsbeteckning | Besöksadress | Värdeår | Bostadsyta | Lokalyta | Antal lägenheter | Taxeringsvärde Tkr | Hyresvärde Tkr | Bostadshyra kr/m ² |
|-----------|--------|-----------------------|-----------------------|---------|------------|----------|------------------|--------------------|----------------|-------------------------------|
| 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 | Kapellgången 3 | 1973 | 4 679 | 17 | 80 | 129 335 | 5 618 | 1 190 |
| Landala | 23 | LANDALA 10:22 | Landalagången 8 | 1973 | 5 775 | 768 | 96 | 163 510 | 7 577 | 1 167 |
| Landala | 23 | LANDALA 10:23 | Landalagången 11 | 1973 | 5 648 | 209 | 92 | 153 909 | 6 438 | 1 124 |
| Landala | 23 | LANDALA 10:24 | Landalagången 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 | Malmstengsgatan 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 | Betzengsgatan 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/m ² |
|-------------------|--------|----------------------|-------------------------|---------|----------------|---------------|------------------|--------------------|----------------|-------------------------------|
| 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 | Engelbrectsgatan 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 Dragspelsgatan 16 | 1981 | 5 571 | 321 | 88 | 79 407 | 7 582 | 1 251 |
| Västra Järnbrott | 14 | JÄRNBROTT 133:2 | Norra Dragspelsgatan 4 | 1962 | 4 112 | 39 | 60 | 44 400 | 4 439 | 1 045 |
| Västra Järnbrott | 14 | JÄRNBROTT 133:3 | Norra Dragspelsgatan 6 | 1962 | 4 112 | 71 | 60 | 44 400 | 4 487 | 1 045 |
| Västra Järnbrott | 14 | JÄRNBROTT 133:4 | Norra Dragspelsgatan 8 | 1962 | 4 112 | 74 | 60 | 44 400 | 4 461 | 1 042 |
| Västra Järnbrott | 14 | JÄRNBROTT 133:5 | Norra Dragspelsgatan 10 | 1962 | 4 112 | 101 | 60 | 44 417 | 4 477 | 1 044 |
| Västra Järnbrott | 14 | JÄRNBROTT 133:6 | Norra Dragspelsgatan 12 | 1962 | 4 147 | 71 | 60 | 43 439 | 4 459 | 1 025 |
| Västra Järnbrott | 14 | JÄRNBROTT 133:7 | Norra Dragspelsgatan 14 | 1963 | 3 802 | 39 | 55 | 40 600 | 4 105 | 1 025 |
| Västra Järnbrott | 14 | JÄRNBROTT 134:1 | Norra Dragspelsgatan 9 | 1962 | 5 454 | 0 | 83 | 60 000 | 5 337 | 978 |
| Västra Järnbrott | 14 | JÄRNBROTT 134:10 | Södra Dragspelsgatan 39 | 1963 | 3 774 | 1 | 55 | 40 800 | 3 564 | 943 |
| Västra Järnbrott | 14 | JÄRNBROTT 134:11 | Södra Dragspelsgatan 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 Dragspelsgatan 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 Dragspelsgatan 1 | 1962 | 5 373 | 40 | 82 | 58 857 | 5 271 | 978 |
| Västra Järnbrott | 14 | JÄRNBROTT 134:9 | Södra Dragspelsgatan 37 | 1963 | 4 117 | 1 | 60 | 44 400 | 3 925 | 943 |
| Västra Järnbrott | 14 | JÄRNBROTT 136:1 | Södra Dragspelsgatan 20 | 1963 | 3 427 | 60 | 50 | 38 989 | 3 315 | 949 |
| Västra Järnbrott | 14 | JÄRNBROTT 136:2 | Södra Dragspelsgatan 22 | 1963 | 3 427 | 0 | 50 | 37 200 | 3 255 | 950 |
| Västra Järnbrott | 14 | JÄRNBROTT 136:3 | Södra Dragspelsgatan 24 | 1963 | 3 427 | 49 | 50 | 37 613 | 3 281 | 950 |
| Västra Järnbrott | 14 | JÄRNBROTT 136:4 | Södra Dragspelsgatan 26 | 1963 | 3 427 | 56 | 50 | 37 749 | 3 330 | 949 |
| Västra Järnbrott | 14 | JÄRNBROTT 136:8 | Södra Dragspelsgatan 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 Spannmålgatan 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 | Engelbrectsgatan 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 | 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/m ² |
|----------------|--------|----------------------|--------------------|---------|------------|----------|------------------|--------------------|----------------|-------------------------------|
| 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 | Vårdeår | Bostadsyta | Lokalyta | Antal lägenheter | Taxeringsvärde Tkr | Hyresvärde Tkr | Bostadshyra kr/m ² |
|---------------------|--------|----------------------|-----------------------------|---------|------------|----------|------------------|--------------------|----------------|-------------------------------|
| Kyrkbyn | 7 | KYRKBYN 156:2 | Inägogatan 17A | 1987 | 1 816 | 0 | 32 | 21 702 | 1 950 | 1 050 |
| Kyrkbyn | 7 | KYRKBYN 27:13 | Inägogatan 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 | Eketrögatan 5 | 1952 | 6 024 | 0 | 119 | 66 000 | 6 008 | 985 |
| Kyrkbyn | 7 | KYRKBYN 94:2 | Inägogatan 6 | 1967 | 1 101 | 63 | 19 | 12 167 | 1 460 | 1 205 |
| Kyrkbyn | 7 | KYRKBYN 95:1 | Eketrögatan 3 | 1952 | 4 642 | 1 353 | 87 | 50 809 | 5 766 | 962 |
| Kyrkbyn | 7 | KYRKBYN 96:1 | Eketrögatan 10A | 1955 | 2 236 | 93 | 54 | 24 049 | 2 376 | 1 024 |
| Kyrkbyn | 7 | KYRKBYN 96:2 | Eketrögatan 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 | Friskvädersstorget 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 |
| Ramberget | 11 | RAMBERGSSTADEN 9:10 | Västra Andersgårdsgatan 12 | 2004 | 2 057 | 0 | 57 | 35 400 | 2 814 | 1 368 |
| Ramberget | 11 | RAMBERGSSTADEN 9:11 | Västra Andersgårdsgatan 10 | 1972 | 2 015 | 0 | 70 | 30 800 | 2 673 | 1 326 |
| Ramberget | 11 | RAMBERGSSTADEN 9:12 | Västra Andersgårdsgatan 6 | 1972 | 2 015 | 156 | 70 | 31 748 | 2 785 | 1 328 |
| Ramberget | 11 | RAMBERGSSTADEN 9:13 | Gropegårdsgatan 3 | 1972 | 2 015 | 0 | 70 | 30 800 | 2 677 | 1 329 |
| Ramberget | 11 | RAMBERGSSTADEN 9:14 | Västra Andersgårdsgatan 2 | 1972 | 4 275 | 0 | 151 | 56 000 | 5 707 | 1 335 |
| Ramberget | 11 | RAMBERGSSTADEN 9:15 | Gropegårdsgatan 1 B | 1972 | 0 | 1 115 | 0 | 4 704 | 885 | 0 |
| Ramberget | 11 | RAMBERGSSTADEN 9:16 | Gropegårdsgatan 1 A | 1972 | 5 210 | 0 | 185 | 81 000 | 6 969 | 1 338 |
| Ramberget | 11 | RAMBERGSSTADEN 9:9 | Gropegårdsgatan 5 | 1972 | 0 | 0 | 0 | 0 | 759 | 0 |
| Rambergstaden | 9 | RAMBERGSSTADEN 12:15 | Inlandsgatan 29A | 1964 | 1 044 | 33 | 14 | 12 400 | 945 | 880 |
| Rambergstaden | 9 | RAMBERGSSTADEN 29:2 | Stataregatan 2 | 1985 | 1 271 | 108 | 23 | 18 400 | 1 474 | 1 091 |
| Rambergstaden | 9 | RAMBERGSSTADEN 32:1 | Lantmannagatan 8A | 1985 | 1 479 | 140 | 27 | 21 369 | 1 673 | 1 073 |
| Rambergstaden | 9 | RAMBERGSSTADEN 33:1 | Lantmannagatan 4 | 1986 | 1 049 | 183 | 21 | 15 943 | 1 305 | 1 110 |
| Rambergstaden | 9 | RAMBERGSSTADEN 33:2 | Inlandsgatan 38A | 1983 | 1 358 | 222 | 26 | 20 156 | 1 640 | 1 064 |
| Rambergstaden | 9 | RAMBERGSSTADEN 33:3 | Inlandsgatan 36A | 1983 | 1 089 | 47 | 21 | 15 143 | 1 169 | 1 043 |
| Rambergstaden | 9 | RAMBERGSSTADEN 33:4 | Östra Keillersgatan 4A | 1986 | 1 071 | 0 | 21 | 15 400 | 1 186 | 1 107 |
| Rambergstaden | 9 | RAMBERGSSTADEN 6:10 | Västra Andersgårdsgatan 7 A | 1946 | 4 308 | 0 | 91 | 54 000 | 4 177 | 970 |
| Rambergstaden | 9 | RAMBERGSSTADEN 7:2 | Inlandsgatan 34A | 1982 | 607 | 83 | 10 | 8 743 | 669 | 1 032 |
| Rambergstaden | 9 | RAMBERGSSTADEN 7:8 | Inlandsgatan 32 | 1976 | 2 465 | 379 | 43 | 34 385 | 2 763 | 1 025 |
| Rambergstaden | 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/m ² |
|---------------------|--------|----------------------|--------------------------|---------|----------------|---------------|------------------|--------------------|----------------|-------------------------------|
| 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 | 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 | Sandeslättsgatan 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 | Tusenårgatan 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 | Tusenårgatan 2 | 1974 | 8 412 | 374 | 149 | 82 524 | 8 627 | 978 |
| Kortedala | 28 | KORTEDALA 14:2 | Tusenårgatan 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 | Tusenårgatan 7 | 1979 | 1 794 | 52 | 26 | 17 423 | 1 921 | 998 |
| Kortedala | 28 | KORTEDALA 16:3 | Tusenårgatan 17 | 1986 | 2 227 | 123 | 36 | 23 549 | 2 497 | 1 047 |
| Kortedala | 28 | KORTEDALA 19:2 | Hundraårgatan 5 | 1993 | 2 500 | 189 | 44 | 26 650 | 2 761 | 1 051 |
| Kortedala | 28 | KORTEDALA 23:1 | Hundraårgatan 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/m ² | |
|---------------------|--------|----------------------|-----------------------|---------|------------------|---------------|------------------|--------------------|------------------|-------------------------------|---|
| 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 | Skottårsgatan 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 | SÄVENÄS 105:1 | Rosendalsgatan 12 | 1991 | 3 317 | 642 | 44 | 56 154 | 5 231 | 1 257 | |
| Robertshöjd | 26 | SÄVENÄS 106:2 | Stabbegatan 4 | 1977 | 1 779 | 217 | 33 | 25 935 | 2 330 | 1 101 | |
| Robertshöjd | 26 | SÄVENÄS 106:3 | Lådspikaregatan 26 | 1986 | 1 546 | 20 | 29 | 21 460 | 1 781 | 1 084 | |
| Robertshöjd | 26 | SÄVENÄS 116:9 | Lådämnesgatan 18 | 1975 | 3 529 | 136 | 61 | 46 620 | 3 948 | 1 025 | |
| Robertshöjd | 26 | SÄVENÄS 131:3 | Träkilsgrönan 2 | 2004 | 0 | 0 | 0 | 640 | 362 | 0 | |
| Robertshöjd | 26 | SÄVENÄS 58:1 | Träkilsgrönan 53 | 1960 | 9 314 | 59 | 148 | 120 885 | 9 640 | 1 017 | |
| Robertshöjd | 26 | SÄVENÄS 58:2 | Träkilsgrönan 3 | 1960 | 11 852 | 191 | 209 | 159 369 | 12 884 | 1 041 | |
| Robertshöjd | 26 | SÄVENÄS 58:3 | Spåntorget 3 | 1961 | 8 041 | 523 | 136 | 109 593 | 9 206 | 1 039 | |
| Robertshöjd | 26 | SÄVENÄS 58:4 | Smörslottsgatan 64 | 1961 | 12 742 | 407 | 216 | 168 293 | 13 865 | 1 035 | |
| Torpa | 27 | SÄVENÄS 64:1 | Kaggeledsgatan 39 | 2002 | 395 | 658 | 6 | 9 913 | 993 | 1 322 | |
| Torpa | 27 | SÄVENÄS 64:2 | Kaggeledsgatan 37 | 1947 | 3 787 | 643 | 81 | 50 665 | 4 383 | 1 023 | |
| Torpa | 27 | SÄVENÄS 65:1 | Vidkärrsallén 1A | 1947 | 4 110 | 11 | 78 | 51 600 | 4 110 | 1 000 | |
| Torpa | 27 | SÄVENÄS 66:1 | Uddeholmsgatan 3A | 1947 | 3 870 | 103 | 72 | 49 461 | 4 046 | 993 | |
| Torpa | 27 | SÄVENÄS 69:1 | Helleforsgatan 18A | 1948 | 6 384 | 40 | 120 | 81 032 | 6 534 | 998 | |
| Torpa | 27 | SÄVENÄS 71:1 | Helleforsgatan 11 | 1948 | 2 754 | 276 | 54 | 36 599 | 3 071 | 1 012 | |
| Torpa | 27 | SÄVENÄS 71:2 | Helleforsgatan 13A | 1948 | 1 224 | 24 | 24 | 15 495 | 1 241 | 1 003 | |
| Torpa | 27 | SÄVENÄS 71:3 | Hagforsgatan 1 | 1960 | 5 186 | 0 | 70 | 69 306 | 6 037 | 1 069 | |
| Torpa | 27 | SÄVENÄS 71:4 | Hagforsgatan 19 | 1960 | 12 030 | 0 | 170 | 161 000 | 12 979 | 1 079 | |
| Torpa | 27 | SÄVENÄS 71:5 | Hagforsgatan 57 | 1960 | 5 759 | 0 | 65 | 76 000 | 6 022 | 1 046 | |
| Torpa | 27 | SÄVENÄS 71:8 | Hagforsgatan 4 | 1960 | 8 588 | 421 | 105 | 112 729 | 9 136 | 1 040 | |
| Torpa | 27 | SÄVENÄS 72:1 | Helleforsgatan 6A | 1948 | 5 061 | 43 | 96 | 63 532 | 5 240 | 997 | |
| Torpa | 27 | SÄVENÄS 73:1 | Helleforsgatan 5A | 1957 | 1 869 | 358 | 36 | 25 520 | 2 316 | 997 | |
| Torpa | 27 | SÄVENÄS 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 | 2–3 |
| Organisationsprofil | | |
| G4-3 | Organisationens namn | 28 |
| G4-4 | Huvudsakliga produkter, tjänster och varumärken | 0 |
| G4-5 | Huvudkontorets säte | 76 |
| G4-6 | Verksamhetsländer | 0 |
| G4-7 | Ägarstruktur och företagsform | 6–7 |
| G4-8 | Marknader | 0 |
| G4-9 + | Organisationens storlek | 0, 5 |
| G4-10 + | Personalstyrka | Redovisas ej sektorspecifikt 16–17 |
| G4-11 | Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal | 16–17 |
| G4-12 | Värdekedja | 6–7, 13 |
| G4-13 | Betydande organisatoriska förändringar under redovisningsperioden | 28 |
| G4-14 | Försiktighetsprincipen | 26–27, 30–31 |
| G4-15 | Anslutning till externa deklARATIONER, principer eller andra initiativ | 10 |
| G4-16 | Medlemskap | 10 |
| Identifierade väsentliga aspekter och avgränsningar | | |
| G4-17 | Organisationsstruktur | 28 |
| G4-18 | Process för att ta fram redovisningens innehåll | 12–13 |
| G4-19 | Väsentliga aspekter | 11–13 |
| G4-20 + | Intern omfattning och begränsning | 74–75 |
| G4-21 + | Extern omfattning och begränsning | 74–75 |
| G4-22 | Förklaring till förändring av tidigare angiven information | 75 |
| G4-23 | Betydande förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder | 75 |

| GRI-referenser | Kommentarer | Sida |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Intressentrelationer | | |
| G4-24 + | Organisationens intressenter | 13 |
| G4-25 | Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter | 12–13 |
| G4-26 | Kommunikationsinsatser | 13 |
| G4-27 | Viktiga frågor som kommunicerats med intressenter | 13 |
| Redovisningens profil och omfattning | | |
| G4-28 | Redovisningsperiod | 75 |
| G4-29 | Tidpunkt för senaste redovisning | 10 |
| G4-30 | Redovisningsfrekvens | 75 |
| G4-31 | Kontaktpersoner | 76 |
| G4-32 | GRI-index | 74–75 |
| G4-33 | Policy och praxis avseende externt bestyrkande | 75 |
| Styrning, åtaganden och engagemang | | |
| G4-34 | Struktur för bolagsstyrning | 26–27 |
| Etik och integritet | | |
| G4-56 | Principer för ekonomiskt, socialt och miljömässigt uppträdande | 10, 26–27 |
| EC Ekonomiska indikatorer | | |
| Styrning | | 30–35 |
| <i>Resultatindikatorer</i> | | |
| G4-EC1 + | Direkt ekonomiskt värde | 39 |
| G4-EC4 | Ekonomiskt stöd från offentliga organ | 32 |
| G4-EC7 + | Investeringar i fastigheter | 20–21 |
| G4-EC8 + | Indirekt ekonomisk påverkan på lokalsamhället | Redovisas ej sektorspecifikt 8–9 |
| EN Miljömässiga indikatorer | | |
| Styrning | | 10, 22–23 |
| <i>Energi</i> | | |
| CRE 1 | | 22–23 |

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.

| GRI-referenser | Kommentarer | Sida |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| G4-EN1 + | Materialanvändning | Redovisas ej fullt ut, men är en prioriterad fråga. 22 |
| G4-EN3 + | Energiförbrukning | 23 |
| G4-EN5 | Energiintensitet | 23 |
| G4-EN6 + | Energibesparingar | Redovisas ej sektorspecifikt 23 |
| <i>Utsläpp</i> | | |
| CRE3 | Redovisas ej 2016 | |
| G4-EN16 + | Indirekta koldioxidutsläpp | 23 |
| <i>Avfall</i> | | |
| G4-EN23 + | Avfallsvikt och hantering av hushållsvafall | 22 |
| <i>Utvärdering av leverantörers miljöarbete</i> | | |
| G4-EN32 | Miljökrav på nya leverantörer | 22, 27 |
| G4-EN33 | Leverantörers miljöpåverkan | 22, 27 |
| LA Indikatorer för anställningsförhållanden och arbetsvillkor | | |
| Styrning | | 16–17 |
| <i>Anställning</i> | | |
| G4-LA1 | Antal anställda och personalomsättning | 16–17 |
| G4-LA2 + | Förmåner för anställda | Redovisas ej sektorspecifikt 16–17 |
| G4-LA4 | Kommunikation vid organisationsförändringar | 17 |
| <i>Hälsa- och säkerhetsarbete</i> | | |
| CRE 6 | Hälsa- och säkerhetsprogram | 16–17 |
| G4-LA5 | Organisationens säkerhetsarbete | 16–17 |
| G4-LA6 + | Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall | Redovisas ej sektorspecifikt 16–17 |
| G4-LA8 | Formella överenskommelser med fackföreningar | 17 |
| <i>Kompetensutveckling och utbildning</i> | | |
| G4-LA10 | Kompetensutveckling | 16 |
| G4-LA11 | Utvecklingssamtal | 16 |

Hållbarhetsredovisningen avser hela verksamheten. Data som rapporteras avser fastigheter som ägs av Bostadsbolaget. För kommanditbolagen upprättas särskilda årsredovisningar och de konsolideras i moderbolagets koncernredovisning.

I årets hållbarhetsredovisning redogörs inte för vattenrelaterad data då frågan inte prioriterats av intressenterna och därför inte anses väsentlig.

Nedan återfinns de aspekter och indikationer som bedömts vara mest väsentliga för oss och våra intressenter. Denna analys presenteras närmare på sida 12–13.

| GRI-referenser | Kommentarer | Sida |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <i>Arbetsvillkor i leverantörsledet</i> | | |
| G4-LA14 | Leverantörers arbetsvillkor | 17, 27 |
| G4-LA15 | Identifierade olägenheter i leverantörers arbetsvillkor | Redovisas ej fullt ut, men är en prioriterad fråga. 17, 27 |
| HR Indikatorer för mänskliga rättigheter | | |
| Styrning | | 10 |
| <i>Diskriminering</i> | | |
| G4-HR3 + | Diskriminering | 8, 10, 15, 16 |
| SO Indikatorer för samhällsfrågor | | |
| Styrning | | 11–12 |
| <i>Lokal samverkan</i> | | |
| G4-SO1 + | Samarbeten med lokalsamhället | 18–21 |
| G4-SO2 + | Påverkan på lokalsamhället | Redovisas ej, men är en prioriterad fråga. |
| <i>Antikorruption</i> | | |
| G4-SO3 | Riskinventering | 26–27 |
| G4-SO4 | Riskhantering | 26–27 |
| G4-SO9 | Leverantörers påverkan på lokalsamhället | 27 |
| PR Indikatorer för produktansvar | | |
| Styrning | | 22, 26–27 |
| <i>Kunders hälsa och säkerhet</i> | | |
| G4-PR1 + | Förbättringsområden inom hälsa och säkerhet | 22–23 |
| <i>Märkning för produkter och tjänster</i> | | |
| G4-PR3 + | Hållbarhetscertifieringar och miljömärkningar | 22 |
| G4-PR5 + | Kundnöjdhet | 14–15 |
| <i>Kunders integritet</i> | | |
| G4-PR8 | Hantering av kunddata och personuppgifter | 15 |
| CRE8 | Certifieringar och märkningar | 22 |

+ Sektorspecifikt tillägg för bygg- och fastighetsbranschen.



Redaktion
Produktion: Solberg
Text: Bostadsbolaget
Illustrationer: Solberg
Foto: Markus Andersson, Oliwer Cedergren, Eva Jonasson,
Niklas Maupoix, Malin Pethrus, Rebecka Rynefelt,
Sofia Sabel, Sätt färg på Göteborg, Svante Örnberg.
Omslagsfoto från Kortedala: Sofia Sabel

Kontakt
Besöksadress: Engelbrektsgatan 69
Öppettider: 08:00–16:30 (Lunchstängt: 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 växelnnummer 031-731 50 00.







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